

Dossiernummer intern: OMV_2023154411_022
Aanvraagnr.: 202422
Omgevingsnummer: OMV_2023154411

BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VOOR DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door David Haelterman namens DAP AKUUT BV gevestigd te Leuvensesteenweg 469 te 3070 Kortenberg ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 2 februari 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 maart 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Leuvensesteenweg 269-271 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 58 P, (afd. 1) sectie A 58 M, (afd. 1) sectie A 59 M en (afd. 1) sectie A 60 P.

Het betreft een aanvraag tot **de functiewijziging naar een dierenartsenpraktijk met volume uitbreiding en aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken voor de exploitatie.**

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies omgevingsambtenaar

Stedenbouwkundige bepalingen voortvloeiend uit de ligging van de aanvraag **Planologische situering**

Het projectgebied is gelegen in **woongebied**, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7/04/1977.

Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Wetten, verordeningen en richtlijnen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten

Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening VCRO, gewijzigd door latere decreten, is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; daarbij moeten de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; moet er rekening gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht, met de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Verordeningen en reglementen

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing afval en hemelwater d.d. 10/02/2023;
Provinciale verordening inzake afkoppeling, van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 01/01/2024.

Handhavingsreglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering.

Gemeentelijk reglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering bij bestaande woningen en het collectief plaatsen en beheren van individuele waterzuiveringsinstallaties.

Overige richtlijnen en omzendbrieven

Omgevingsanalyse van de gemeente Kortenberg: visie en ontwerpend onderzoek naar plaats specifieke opdrachten en generiek beleid.

Monumentenplan van de gemeente Kortenberg.

De visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12/09/2022 en waar de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27/10/2022.

Openbaar onderzoek

Volgens art.11-14 van het BVR tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, moet deze aanvraag behandeld worden als een gewone procedure en is een openbaar onderzoek noodzakelijk. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 18/03/2024 tot en met 16/04/2024.

Er is 1 bezwaar ingediend:

Bezwaar 1

Aan het college van burgemeester en schepenen

van en te 3070 Kortenberg

Kortenberg, 15/04/2024

Betreft: Bezwaar tegen de aanvraag voor de oprichting van een dierenartsenpraktijk en de aanleg van een parking Leuvensesteenweg 469, 3070 Kortenberg

Geachte,

Hierbij wens ik formeel bezwaar te maken tegen de voorgestelde plannen voor de oprichting van een dierenartsenpraktijk en de aanleg van een parking in een bestaande loods ter hoogte van de Leuvensesteenweg 469, 3070 Kortenberg. Als belanghebbende eigenaar van een pand in de Hofstraat wil ik mijn zorgen en bezwaren uiten met betrekking tot deze voorgestelde ontwikkeling.

1. Verstoring van de rust en leefbaarheid: Het gebied waarin de (zonevreemde) loods is gelegen, is primair een woongebied. Alle complementaire functies zoals een dierenartsencentrum moeten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, dit is allezins niet het geval. De oprichting van een dierenartsencentrum met lokale, bovenlokale en zelfs internationale uitstraling zal leiden tot een aanzienlijke verstoring van de rust en leefbaarheid van de omgeving, met name door verhoogd verkeer van huisdierbezitters die merendeels afhankelijk zullen zijn van een auto om deze te vervoeren alsook het frequent aan- en afrijden van leveranciers en personeel en mogelijke geluidsoverlast van dieren en risico's van potentieel verhoogde activiteiten tijdens en na de gebruikelijke uren werden onvoldoende onderzocht.
2. Verkeersproblematiek: De voorgestelde aanleg van een (openbare?) parking met bareel brengt potentiële verkeersproblemen met zich mee, met name op de Leuvensesteenweg, die al regelmatig zwaar belast is tijdens piekmomenten. Alsook zal de parkeerdruk in de omliggende straten zoals o.a de Hofstraat toenemen en daarvoor werden reeds openbare parkeerplaatsen geschrapt in functie van dit project. Het aantrekken van extra verkeer zal de huidige situatie enkel verergeren en de veiligheid van zowel voetgangers als fietsers maar ook andere weggebruikers in gevaar brengen.
3. parkeerproblematiek: Ondanks de voorgestelde aanleg van een parking en de zeer rooskleurig voorgestelde mobiliteitstoets van het studie bureau zijn er geen garanties dat de parkeerbehoeften van het dierenartsencentrum en hun klanten voldoende afgedekt is. Daarbij werd de impact op het parkeren van de feest/congreszaal met een capaciteit van 550 personen bewust of onbewust achterwege gelaten.

4. Brownfield: Deze site is door de jaren heen gekend als een zwaar verontreinigt terrein waardoor de bodem door opslag van strooizout en stookolie werd aangetast. Deze vervuiling is ook gekend bij OVAM en de Gemeente Kortenberg zodat er eerst moet worden overgegaan tot een grondige sanering van de gronden en mogelijks het afbreken van de bestaande constructies alvorens een herbestemming te overwegen. Het advies van OVAM was nog niet beschikbaar op het moment van het beëindigen van het openbaaronderzoek.
5. Fase 2: Bouwen van een appartementsgebouw: Door een aankondiging en een voorafname te maken van een tweede fase is het onmogelijk om de toekomstige impact te kennen van fase 2 op vlak van hinder, bouwhoogte, parkeerdruk.... Het is dus NIET wenselijk om gefragmenteerde vergunningen af te leveren omdat de globale impact op de ruimtelijke ordening vandaag nog niet gekend is en er aldus een voorafname wordt gedaan op de toekomstige bezettingsgraad van het terrein en de toetsing van de goede ruimte ordening. Tevens zal de watertoets niet correct kunnen worden opgemaakt en de verhardingsgraad en de ingroening van het terrein niet worden afgestemd op de toekomstige ontwikkeling van een bijkomend appartementsgebouw met ontsluiting via de Hofstraat.
6. Ontbrekende stukken: Advies Ovam, advies Aquafin, advies Inter, verslag kwaliteitskamer, verslag overleg dienst ruimtelijke ordening Kortenberg
7. Foutieve procedure: Voor de aanvraag tot verbouwen van een bestaande (zonevreemde) loods (3500m²) tot een dierenartsenpraktijk met parking en het verbouwen van een stapelplaats/garage naar woning met garage, de afbraak van een garagebox en tuinberging en het bouwen van een HS-cabine is een omgevingsvergunning nodig voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit betreffende de milieuvergunning (vlarem) die moet worden ingediend bij de deputatie waar de exploitatie zal plaatsvinden.

Alvast bedankt om al deze bemerkingen in rekening te brengen en aldus de vergunning te weigeren!

Bespreking van het bezwaar

1. Artikel 5 1, 1.0 "woongebieden" uit KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat "woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven."
De voorschriften bepalen geenszins dat in woongebied complementaire functies ondergeschikt moeten zijn aan de woonfunctie. Er kan eveneens gesteld worden dat de gevraagde functie geen functie is in die zin dat om redenen van goede ruimtelijke ordening deze thuishoren in een daartoe aangewezen gebied. De motivering van deze stelling zijn terug te vinden in de "toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening".
Dit deel van het bezwaar wordt weerhouden.
2. De toegang tot de parking (128 parkeerplaatsen) is voorzien langs de Leuvensesteenweg, dewelke een gewestweg is. Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer is positief en spreekt voor het gemotoriseerd verkeer enkel over een toegang van 7 meter voor de voertuigen met in- en uitrit door middel van een bareel. Er zal een bareel aan de uitgang van de parking geplaatst worden om het verkeer gedoseerd op de Leuvensesteenweg te laten rijden en om oneigenlijk gebruik te voorkomen.
Volgens zowel de berekeningen van de dienst mobiliteit als deze in de vergunningsaanvraag zouden 49 plaatsen voldoende zijn om het personeel en de bezoekers te laten parkeren. Bij een maximale uitbreiding van de activiteiten met 80% zouden 83 plaatsen moeten worden voorzien. Het overaanbod zou teruggebracht worden tot 45 plaatsen.
Een maximum van 128 parkeerplaatsen is aanvaardbaar mits het deels publiekelijk ter beschikking stellen van minimum 45 parkeerplaatsen.
De dienst mobiliteit wil de aandacht vestigen op het feit dat een anticipatie op de toekomstige parkeernoden zeker niet mag worden verwaarloosd. Hierbij moet er een evenwicht worden

gezocht tussen de huidige en de toekomstige behoefte. Momenteel is er nog geen nood aan extra parkeerplaatsen. Bij de herinrichting van de N2 zal het aantal plaatsen langs de Leuvensesteenweg worden teruggedrongen, zie het advies van AWW. Het extra aanbod op de site Vranckx zou hieraan kunnen tegemoet komen.

3. De vergaderzaal van 362,75 m² op de eerste verdieping zal gebruikt worden tijdens sporadische (niet-dagelijkse) activiteiten buiten de kantoor- of spitsuren. Het gaat duidelijk niet om een evenementenlocatie. Deze praktijk zou dienst kunnen doen voor bv:
 - 2x per maand een bijeenkomst van 200-300 personen
 - 1x per week een opleiding van 30 personenHet gebruik van de zaal zal dezelfde functies herbergen als in de bestaande praktijk. Bovendien dient er tijdens deze bijeenkomsten maximaal ingezet te worden op het carpoolen en is de inzet van een shuttledienst verplicht. Bijkomend dient het bevorderen van de overstap naar duurzamer vervoer voor werknemers, opleidingsdeelnemers, klanten en andere bezoekers actief verdergezet te worden.
4. Op 25 april 2024 werd advies uitgebracht door Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij. Voor het perceel Kortenbergh 1°Afd/Kortenbergh, sectie A, 58 P is een sanering opgestart. Wanneer er evenwel gegraven, onthard of bemaald moet worden voor het installeren van de inrichting of de exploitatie ervan, dient dit afgestemd te worden met de erkend bodemsaneringsdeskundige die de bodemsanering opvolgt. De OVAM geeft geen advies aangezien dit niet tot hun bevoegdheden hoort.
5. Het bouwen van een appartementsgebouw ligt niet voor in de huidige aanvraag. Wanneer er al een omgevingsvergunning aangevraagd zou worden voor de bouw van een appartementsgebouw, zal deze aanvraag dan beoordeeld worden volgens de bepalingen in hoofdstuk 3, afdeling 1, artikel 4.3.1, §2, VCRO en rekening dienen te houden met de op dat moment van toepassing zijnde reglementen, verordeningen, voorschriften, adviezen, ... Dit deel van het bezwaar wordt weerhouden.
6. Conform hoofdstuk 10, afdeling 1, artikel 67, §3, 1° b) krijgen adviesinstanties vijftig dagen na ontvangst van de adviesvraag om hun advies over te maken. De adviestermijn was nog niet verlopen op het ogenblik dat het bezwaar ingediend werd. De aangehaalde documenten zijn geen verplichte dossierstukken bij een omgevingsvergunningsaanvraag en dienen dan ook niet toegevoegd te worden aan de aanvraag. Dit deel van het bezwaar wordt weerhouden.
7. Conform hoofdstuk 2, afdeling 1, onderafdeling 1, artikel 15, derde lid, 3° van het Omgevingsvergunningsdecreet, is de deputatie bevoegd voor projecten die in de eerste klasse ingedeelde inrichtingen of activiteiten omvatten die noch een Vlaams noch een gemeentelijk project of een onderdeel van een van beide zijn. Gezien de aanvraag maximaal klasse 3 rubrieken bevat, is het college van burgemeester en schepenen bevoegd in eerste administratieve aanleg. Dit deel van het bezwaar wordt weerhouden.

Aanpalende eigenaars

In toepassing van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werden de eigenaars van de aanpalende percelen op 08/03/2024 met een beveiligde zending aangeschreven.

Er werd 1 bezwaar ingediend.

Historiek

Milieu

Op 20/03/1996 verleende het college een tijdelijke vergunning – van 20/03/1996 tot 20/03/2006 - (M2/KO/93/10/bis) voor onderhouds- en herstellingswerken van het rollend materiaal alsook het stallen ervan – opslag van stookolie.

Op 06/01/2011 verleende de deputatie een tijdelijke vergunning – van 06/01/2011 tot 06/01/2013 - (M2_KO_2010_21) voor een milieuvergunning voor het uitbaten van de inrichting voor stallen en verhuur van hijskranen.

Stedenbouw

Op 03/09/1970 verleende het college een vergunning (B.KO/70/3921/31) voor het bouwen van een garage.

Op 13/12/1977 verleende het college een vergunning (B.KO/77/116) voor het bijbouwen van een garage.

Op 30/04/1980 verleende het college een vergunning (B.KO/80/52) voor het slopen van een uitgebrande woning.

Op 05/03/1997 verleende het college een vergunning (B.KO/97/20) voor het plaatsen van een muur.

Op 09/12/2016 verleende het college een vergunning (B.KO/2016/130) voor het slopen van een huis (Hofstraat 55).

Op 26/08/2020 verleende het college een vergunning (OMV_2020072407) voor het slopen van een huis (Hofstraat 55).

Op 20/12/2023 verleende het college een voorwaardelijke vergunning (OMV_2023127938) voor de aanleg van een parking in de zijtuin (Hofstraat 49).

Adviezen

Volgende adviezen werden opgevraagd:

Instantie	Datum adviesvraag	Deadline advies	Datum advies	Advies
Dienst mobiliteit	08/03/2024	27/04/2024	04/06/2024	Voorwaardelijk gunstig
AWV	08/03/2024	27/04/2024	29/03/2024	Voorwaardelijk gunstig
Aquafin	08/03/2024	27/04/2024	23/04/2024	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius	08/03/2024	27/04/2024	02/05/2024	Voorwaardelijk gunstig
Brandweer	14/03/2024	03/05/2024	08/04/2024	Voorwaardelijk gunstig
OVAM	08/03/2024	27/04/2024	24/04/2024	Geen advies
INTER	08/03/2024	27/04/2024	12/03/2024	Voorwaardelijk gunstig
Gecoro	08/03/2024	27/04/2024	16/04/2024	Geen advies

De adviezen worden als een aparte bijlage aan de vergunning toegevoegd.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De pluviale afstromingskaarten tonen geen afstroming aan op het projectperceel. Dit houdt in dat er geen bijkomende maatregelen inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging opgelegd moeten worden.

Natuurtoets

De natuurtoets houdt een verplichting in voor de vergunningverlenende overheid om ervoor te zorgen dat er geen 'vermijdbare' schade ontstaat aan de natuur en is van toepassing op vergunningen en meldingen, ongeacht de aard of het voorwerp ervan en ongeacht de planologische bestemming van het gebied waarin de aangevraagde inrichting is gelegen of impact op heeft. De aanvraag is niet gelegen in een beschermd gebied of een speciale beschermingszone (SBZ).

Er kan dan ook in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Voorliggende aanvraag betreft de functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk met een verticale volume-uitbreiding, de functiewijziging van een deel van de loods naar een woongelegenheid, het oprichten van een garage en de aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken, en dit voor een bestaand magazijnvolume gelegen aan de Leuvensesteenweg tussen nummers 267 en 289.

Volgende vergunningsplichtige handelingen maken deel uit van de aanvraag:

1. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk.
2. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar één woongelegenheid.
3. Het oprichten van een garage horende bij de woongelegenheid.
4. De heraanleg van niet-overdekte verhardingen.

5. Het oprichten van een hoogspanningscabine.
6. Het vellen van bomen.

Bovengenoemde handelingen zullen uitgevoerd worden in een projectgebied, bestaande uit verschillende kadastrale percelen. De totale oppervlakte van het projectperceel bedraagt 10.882m². Het projectgebied raakt op 3 plaatsen het openbaar domein; tweemaal aan de Hofstraat (tussen woningen 41 en 49, en tussen woningen 51 en 59) en éénmaal aan de Leuvensesteenweg.

Op het projectgebied staat een aaneen gebouwd hoofdvolume met een totale bebouwde oppervlakte van 2200m². Het volume kan op basis van morfologie opgedeeld worden in drie volumes: een volume aan de westelijke perceelsgrens van 405m² (= *volume 1*), een volume centraal op het projectgebied van 919m² dat het eerste en het laatste volume bouwkundig verbindt (= *volume 2*) en een volume aan de oostelijke perceelsgrens van 876m² (= *volume 3*). De totale bouwbreedte van de volumes bedraagt 112m. Alle drie volumes hebben in de bestaande toestand dezelfde functie als loods/opslagplaats.

1. *De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk*

De verbouwing en de functiewijziging naar een dierenartsenpraktijk hebben betrekking op volumes 2 en 3, zoals hierboven beschreven.

Volume 2 heeft een bebouwde oppervlakte van 919m² en vormt de bouwkundige verbinding tussen volumes 1 en 3. Het volume werd opgericht na het verkrijgen van vergunning B.KO/77/116. Het volume ligt op 22m van het voorliggende privaat perceel met ééngezinswoning Leuvensesteenweg 267 en op +-70m van de rooilijn van de Leuvensesteenweg. De afstand tot de rooilijn van de Hofstraat bedraagt 62m.

De bouwbreedte bedraagt 46m, de bouwdiepte 20m.

Het volume is afgewerkt met een plat dak en heeft een hoogte van 6,38m.

Centraal achter het volume staat een vrijstaand bijgebouw van 17,5m².

Volume 3 heeft een bebouwde oppervlakte van 876m² en is gelegen aan de oostelijke zijde van het projectgebied. De voorgevellijn ligt op dezelfde hoogte als volume 2. Het volume werd opgericht na het verkrijgen van vergunning B.KO/70/3921/31.

Het volume ligt op 72m van de rooilijn van de Leuvensesteenweg en op 62m van de rooilijn van de Hofstraat. De loods ligt op de achterste perceelsgrens van het perceel Hofstraat 51, alsook op de achterste perceelsgrens van Hofstraat 41. De afstand van de loods tot de woningen bedragen respectievelijk 47m en 50m.

De afstand tot de oostelijke grens van het projectgebied bedraagt 6,11m.

Het volume heeft een bouwbreedte van 43,6m en een bouwdiepte van 20m, en is afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 5,56m.

Tegen de rechter perceelsgrens staat een vrijstaande constructie van 24m². Deze wordt afgebroken.

De bovenvermelde volumes blijven behouden en ondergaan een energetische renovatie. Er zal langs de buitenzijde van de volumes 20cm isolatie en gevelafwerking aangebracht worden.

De bebouwde oppervlakte van beide volumes blijven in de nieuwe toestand ongewijzigd, met uitzondering van de wijziging van het fysieke bouwvolume door aanbreng van gevelisolatie. In de nieuwe toestand zullen de bestaande volumes worden opgetrokken, zodat een volwaardige verdieping gerealiseerd wordt.

Op *volume 2* wordt nagenoeg over de volledige bebouwde oppervlakte de verdieping voorzien. Op volume 3 wordt de verdieping voorzien langs de zijde van de Leuvensesteenweg, waarbij men het nieuwe volume op 3,56m teruggetrokken voorziet t.o.v. de noordelijke gevel. Het teruggetrokken volume wordt voorzien binnen het theoretisch gabarit van 45°.

De nieuwe verdieping wordt afgewerkt met een plat dak. Gemeten van aan de westelijke zijgevel van het volume zal de eerste 25,5m een kroonlijsthoogte hebben van 8,74m, dit voor de volledige diepte van het gebouw. Nadien komt een schakering in de dakhoogte en neemt de kroonlijsthoogte af met 44cm tot 8,30m. Deze hoogte blijft aangehouden tot aan de oostelijke zijgevel.

De gelijkvloerse verdieping wordt zo ingedeeld dat er van oost naar west steeds minder klanten aanwezig zullen zijn; ter hoogte van de hoofdingang van het gebouw bevindt zich het onthaal en de wachtzaal. Ook het sanitair wordt voorzien aan de inkomhal. Rond enkele administratieve

bureau ruimtes, worden consultatieruimtes voorzien. In totaal zullen op het gelijkvloers 26 consultatieruimtes worden voorzien, welke zich uitstrekken over de breedte van het gebouw. Naast de consultatieruimtes worden nog 3 bezoekeruimtes voorzien, 3 ruimtes voor echografieën, een labo (met trap naar de verdieping), een ruimte voor röntgenfoto's, een ruimte voor een CT-scanner, een ruimte voor een MRI-scanner, 8 hospitalisatieruimtes, 2 quarantaine kamers, een ruimte voor kooien, twee technische lokalen, een kuislokaal, een ruimte voor leveringen en een berging. Centraal in volume 2 komt een tweede inkomhal die toegang geeft tot de lift en traphal naar de verdieping en uitgeeft op de ruimte voor de leveringen.

Op de eerste verdieping worden 8 operatiezalen voorzien, een wasruimte, twee ontwaakruimtes, drie detartratieruimtes, een berging, een (kleine) vergaderzaal, 4 slaapunits voor het personeel, twee lockerruimtes, twee kleedkamers met douchecellen, een sanitaire ruimte, de traphal die naar de gelijkvloerse verdieping leidt, een refter met aansluitend een ruime keuken, een drankberging en een vergaderzaal van 360m² voor een maximum capaciteit van 200 à 300 deelnemers, met aansluitend een berging.

Aan de noordwestelijke gevel worden drie stalen buitentrappen voorzien, welke dienst zullen doen als nooduitgang.

De dierenartsenpraktijk biedt plaats voor een 40-tal werknemers. In de mobiliteitsstudie wordt volgende onderverdeling gemaakt in het personeel: een 20-tal artsen, 3 poetsmedewerkers en 17 technici/administratieven. Op termijn houdt men rekening met een personeelstoename tot 72 werknemers met gelijkaardige verhoudingen op vlak van functies.

2. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar één woongelegenheid

De functiewijziging van een bestaande loods naar een ééngezinswoning heeft betrekking op *volume 1*, zoals hierboven beschreven. Het grootste deel van het volume werd gerealiseerd na het verkrijgen vergunning B.KO/65/3921/17. Nadien werd vergunning B.KO/78/211 verkregen voor de uitbreiding van het volume.

De linker zijgevel van het volume is opgericht op de westelijke perceelsgrens, de rechter zijgevel tegen *volume 2*. Verder ligt het volume op 13,12m van de voorliggende perceelsgrens met Leuvensesteenweg 265, op 7,05m van de achterste perceelsgrens met Hofstraat 69 en 73.

Het volume is opgericht in een L-vorm en heeft een bebouwde oppervlakte van 405m² en betreft uitsluitend een gelijkvloerse verdieping. De maximale bouwbreedte bedraagt 22m, de maximale bouwdiepte 23,29m.

De bestaande kroonlijsthoogte van het plat dak is 3,67m.

Het volume wordt behouden. Er zijn geen wijzigingen aan de bouwdiepte en bouwbreedte. Er worden geen volume-uitbreidingen voorzien, met uitzondering van een beperkte dakuitbreiding aan de westelijke zijde en de wijziging van het fysieke bouwvolume door de aanbreng van 20cm gevelisolatie en -bekleding.

De kroonlijsthoogte van het gebouw blijft ongewijzigd, met uitzondering van de realisatie van een afhellend dak richting de westelijke perceelsgrens. De dakuitsprong wordt voorzien voor een diepte van 9m, waarna het dak haar originele hoogte herneemt. De maximale kroonlijsthoogte van de uitsprong bedraagt 82cm hoger dan de originele hoogte, zijnde 4,49m, om nadien af te hellen naar de originele dakhoogte ter hoogte van de perceelsgrens.

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een inkomhal, een leefruimte met open keuken, 4 slaapkamers, een bureau ruimte, twee badkamers, een dressing, een sportruimte, een berging en een ontspanningsruimte. Aansluitend aan de leefruimte wordt een terrasverharding van 24m² voorzien. De woning is toegankelijk via een minimaal tuinpad dat aansluit op de parkeerharding van de dierenartsenpraktijk. Het tuinpad leidt ook naar de nieuw te bouwen garage. Naast de garage wordt een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd.

3. Het oprichten van een garage horende bij de woongelegenheid

In het midden van *volume 2*, tegen de gevel uitgevend op de Leuvensesteenweg, zal haaks op het volume een garage opgericht worden.

De garage is een volledig nieuw volume en heeft een bebouwde oppervlakte van 124,5m². De breedte van de constructie bedraagt 8,34m, de bouwdiepte 14,93m. De garage zal bestaan uit een enkele bouwlaag, afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m.

In de garagegevel die uitgeeft op de parking, worden twee sectionaalpoorten voorzien. De rechtse poort geeft uit op de afvalberging waar ook de praktijk gebruik van zal maken. De linkse poort zal toegang verlenen tot de grootste ruimte in het volume, met plaats om twee wagens te stallen en ruimte voor 6+ fietsen.

In het nieuwe volume wordt ook een tuinberging voorzien, welke toegankelijk is via een deur in de linker gevel.

4. De heraanleg van niet-overdekte verhardingen

Tussen de bestaande volumes en de Leuvensesteenweg is het volledige projectgebied aangelegd met betonverharding. Deze verharding zal grotendeels heraangelegd worden in de nieuwe toestand.

Voor volumes 1 en 2, tot aan de nieuwe garage, zal 793m² ingegroend worden, dit op een totale oppervlakte van 877m².

Voorbij de nieuwe garage wordt de bestaande verharding heraangelegd tot een gestructureerde parking voor het cliënteel van de dierenartsenpraktijk, alsook voor bezoekers van het handelscentrum van Kortenberg. Er worden in totaliteit 128 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 4 plaatsen die uitgerust zijn met een laadpaal en 9 parkeerplaatsen voor personen met een verminderde mobiliteit (3 plaatsen worden aan de Leuvensesteenweg voorzien voor bezoekers van het winkelcentrum, de overige 6 aan de hoofdingang van de dierenartsenpraktijk).

De parkeerplaatsen hebben een diepte van 5m en een breedte van 2,75m. De buitenmaatse parkeerplaatsen voor personen met verminderde mobiliteit zijn 3,5m breed.

Centraal op de parking worden twee parkeereilanden voorzien, met een groenstrook die weerszijden van elkaar scheiden. In deze groenstroken worden bomen aangeplant. De parkeerplaatsen zelf worden voorzien van grasdallen, de wegenis van de parking in waterdoorlatende klinkerverharding.

Er worden eveneens 30 fietsenstalplaatsen (waarvan 5 voor buitenmaatse fietsen) voorzien aan de ingang van de dierenartsenpraktijk.

Er worden twee ontsluitingen voorzien. De ontsluitingen gebeuren uitsluitend op de Leuvensesteenweg. Aan de linkerzijde van het projectperceel voorziet men de toe- en uitgang met baren voor het gemotoriseerd verkeer. Meer aan de rechter zijde van het projectperceel wordt een opening voorzien die het traag verkeer naar de steenweg ontsluit.

De scheiding van de parking wordt ter hoogte van de rooilijn en het linker buurperceel voorzien van een haag met draadafsluiting met een hoogte van 1,20m aan de rooilijn en 1,80m aan de scheiding met het buurperceel.

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt een bufferstrook voorzien. In deze bufferstrook wordt eveneens de bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd.

5. Het oprichten van een hoogspanningscabine

De aanvraag voorziet de oprichting van een hoogspanningscabine ter hoogte van de rooilijn met de Leuvensesteenweg.

De hoogspanningscabine zal opgericht worden op 5,67m van de rooilijn, en op 1,88 van de linker perceelsgrens. De constructie heeft een oppervlakte van 8,1m², met een bouwbreedte van 2,7m en een diepte van 3m.

De HS-cabine wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een kroonlijsthoogte van 2,45m.

De vloerplas wordt 20cm boven het maaiveld voorzien. De cabine wordt voorzien van een kruipkelder.

De transformator wordt voorzien van een vermogen van 800kVA.

Tussen de op te richten hoogspanningscabine en de Leuvensesteenweg wordt een zone voorzien voor de oprichting van een andere hoogspanningscabine, welke aangevraagd zal worden door Fluvius. Deze zone zal worden afgestaan aan Fluvius. Deze hoogspanningscabine maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag en wordt niet mee beoordeeld, noch vergund.

6. Het vellen van bomen

Er worden 19 bomen op het projectperceel gekapt. Slechts één daarvan voldoet niet aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 6.1, 1° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Met voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag wordt de kap van de boom aangevraagd.

De boom in kwestie staat aangeplant achter *volume 1* en heeft een stamomtrek van 125cm.

In de nieuwe toestand worden 9 halfstammige fruitbomen aangeplant, alsook aan de zijde van de Leuvensesteenweg 13 zomerlindes met een stammaat 18-20, verspreid over de parking.

7. Ingedeelde inrichtingen

- **Rubriek 3.4.1° a): NIEUW:** het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet:
1° tot en met 2m³/h: a) als het bedrijfswater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat. (*klasse 3*)
- **Rubriek 9.9.1°: NIEUW:** inrichtingen waarin honden worden gehouden, inrichtingen voor het africhten van honden, hondenkennels en dergelijke:
1° 5 tot en met 10 volwassen dieren. (*klasse 3*)
- **Rubriek 16.3.2° a): NIEUW:** inrichtingen voor het fysisch behandelen van gassen (samenpersen – ontspannen): 2° koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9 c) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: a) 5kW tot en met 200kW. (*klasse 3*)
- **Rubriek 17.4: NIEUW:** opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l. (*klasse 3*)
- **Rubriek 24.4: NIEUW:** laboratoria waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt (*klasse 3*)

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening

Planologische context

Het perceel is gelegen in woongebied vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 7/04/1977. Woongebieden zijn bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Het projectgebied maakt geen deel uit van een niet-vervallen, goedgekeurde verkaveling.

De aanvraag wordt afgetoetst aan de voorschriften van de gewestplanbestemming, de voorschriften van de visienota kernversterking als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, alsook de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van de gewestplanbestemming.

De aanvraag is gelegen in zones "dorpskern type 2" en "dorpskern type 1 - doortocht" volgens de visienota kernversterking als BGO.

De aanvraag heeft gedeeltelijk betrekking op een functiewijziging van een opslagplaats naar een ééngzinswoning. De functiewijziging wordt voorzien binnen de bestaande volumes van de opslagplaats, met uitzondering van een nieuwe dakuitsprong. Het nieuw gecreëerde volume voldoet aan de voorschriften van de BGO voor het oprichten van een ééngzinswoning.

De voorschriften die betrekking hebben op "parkeren" worden besproken in het aspect *mobiliteit*.

Verder is de aanvraag niet strijdig met de voorschriften van de visienota kernversterking, gezien de voorschriften uit de visienota betrekking hebben op één- en meergezinswoningen. De realisatie van een nieuw volume voor de functie "vrij beroep" is niet gekaderd in de vorm van voorschriften in de visienota. Dit deel van de aanvraag zal afgetoetst worden aan de algemene goede ruimtelijke ordening:

Schaal – Ruimtegebruik en Dichtheid

1. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk

De functiewijziging betreft het hergebruik van de bestaande volumes, waardoor dit geen impact met zich meebrengt op vlak van schaal en ruimtegebruik. Er wordt geen bijkomende bebouwde oppervlakte gecreëerd om deze functiewijziging te realiseren. Er wordt bovenop het bestaande volume een nieuw volume geplaatst. Dit getuigt van een efficiënt ruimtegebruik.

De schaal en het ruimtegebruik van dit deel van de aanvraag is aanvaardbaar.

2. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar één woongelegenheid

Het bestaande volume blijft behouden. De functiewijziging wordt voorzien binnen dit volume. Er wordt een kleine uitbreiding voorzien van het dakvolume.

Gezien de schaal en het ruimtegebruik nagenoeg ongewijzigd blijven, is dit deel van de aanvraag aanvaardbaar op vlak van schaal en ruimtegebruik.

3. Het oprichten van een garage horende bij de woongelegenheid

De hoogte van de constructie blijft beperkt tot 3m. Binnen het volume worden 2 autostaanplaatsen voorzien en fietsparkeerplaatsen, alsook een tuinberging en een afvalberging. De ruimtes worden niet groter voorzien dan noodzakelijk.

Overwegende de beperkte hoogte, de schaal van de constructie t.o.v. het projectperceel, alsook de afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens van 5,83m, kan de garage naar schaal en ruimtegebruik aanvaard worden.

4. De heraanleg van niet-overdekte verhardingen

In de bestaande toestand is het volledige projectperceel tussen de bouwvolumes en de Leuvensesteenweg verhard met niet-overdekte, niet-waterdoorlatende verhardingen in beton.

In de nieuwe toestand voorziet men aanzienlijke oppervlaktes die onthard zullen worden, gecombineerd met het vervangen van bestaande verharding naar waterdoorlatende verharding en de aanleg van de parkeerplaatsen in grasdallen.

Er worden meer parkeerplaatsen voorzien dan in de mobiliteitstoets, wat op vlak van schaal en ruimtegebruik meer verharding met zich meebrengt dan strikt noodzakelijk zou zijn. Echter is de schaal van de verharding verantwoordbaar om volgende redenen;

- De aanvraag voorziet de openstelling van (een deel) van de parking. De parking zal gedeeld gebruikt worden door zowel cliënteel van de dierenartsenpraktijk, als de bezoekers van het handelscentrum. Het gedeeld gebruik getuigt van een efficiënt ruimtegebruik en wordt opgelegd als voorwaarde. Bij een latere ontwikkeling op de site zullen extra parkeerplaatsen moeten voorzien worden en zullen de parkeerplaatsen die nu deel uitmaken van deze aanvraag niet aangewend kunnen worden om het parkeergebeuren van toekomstige aanvragen op te vangen.
- In overweging nemende het advies van AWW: met oog op de heraanleg van de N2, houdt het Agentschap rekening met een reductie van het beschikbare aantal parkeerplaatsen langsheen de Leuvensesteenweg. Het overaanbod zou deze reductie (gedeeltelijk) kunnen opvangen.
- Gelet op het bovenstaande is de verhardingsgraad aanvaardbaar en wordt de aanleg en openstelling als parking voor dubbel gebruik, zijnde enerzijds voor het cliënteel van de praktijk en anderzijds voor de bezoekers van het handelscentrum als voorwaarde opgelegd.

Overwegende bovenstaande beoordeling, is de heraanleg van de niet-overdekte verhardingen zowel naar schaal als ruimtegebruik aanvaardbaar.

5. Het oprichten van een hoogspanningscabine

De morfologie van de hoogspanningscabine beperkt zich tot het hoofd noodzakelijke binnen de context van dergelijke functie.

Mits rekening te houden met de gestelde voorwaarden in het advies van Fluvius, is de aanvraag op vlak van schaal en ruimtegebruik aanvaardbaar.

6. Het vellen van bomen

Er kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake schaal en ruimtegebruik.

Visueel-Vormelijk

1. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk

De bestaande gevels van de loods zijn afgewerkt met een rood genuanceerde gevelsteen. De loods ondergaat een energetische renovatie. De voorgevel, uitgevend op de Leuvensesteenweg, wordt afgewerkt met een grijs genuanceerde gevelsteen in een verticaal metselverband. De volledige achtergevel en zijgevels worden voorzien in donkergrijs plaatmateriaal met verticale belijning. Tegen voornoemde gevels wordt eveneens een gevelplint voorzien van 1,1m en zal vervaardigd zijn uit beton (lichtgrijs). Tegen de achtergevel worden enkele noodtrappen geplaatst. Het buitenschrijnwerk zal bestaan uit donkergrijze aluminium frames. Technische installaties en zonnepanelen die op het dak worden voorzien dienen beperkt te blijven tot een hoogte van 1meter om zo de impact op de omgeving te beperken.

De realisatie van een bijkomende verdieping op de bestaande volumes vormen een impact op het visueel aspect van de directe omgeving. Richting de Leuvensesteenweg zal de ophoging een beperkte negatieve impact hebben, mede door de diepe inplanting van de volumes t.o.v. de rooilijn. De afstand tot de bebouwing, en in het verlengde tot de perceelsgrenzen van deze bebouwing, langs de Hofstraat is minder dan die tot de rooilijn. De impact zal hier groter zijn op visueel vlak. Op pagina 12 van de beschrijvende nota wordt aangehaald bij *Biodiversiteit* dat men aan de zijde van de Hofstraat enkele bomen en plantenzones voorziet. In de zone langs de Leuvensesteenweg voorziet men 8 zomerlindes met stammaat 18-20, alsook hagen langs de perceelsgrenzen en lage groenaanplantingen. De groenvoorzieningen op de parking langs de Leuvensesteenweg zullen voor een zachtere visuele indruk zorgen, die de verhardingen en de aanzienlijke gevelbreedte van de volumes breken. Ten opzichte van de bestaande toestand, een zeer gesloten en gebetonneerde projectomgeving, zal dit een aanzienlijke verbetering zijn. De groenvoorzieningen richting de Hofstraat zijn zeer belangrijk om de te realiseren volumes op visueel-vormelijk vlak te breken voor de directe omgeving langs de Hofstraat. De beschrijvende nota geeft aan 9 fruitbomen en "plantenzones" aan te planten als groenbuffer met de percelen aan de Hofstraat. De voorgestelde bomen in combinatie met de voorgestelde haag en groenaanplantingen zullen zorgen voor een voldoende kwalitatieve groenbuffer voor de buurt. Mits rekening te houden met minstens de groenaanplantingen uit te voeren zoals voorgesteld, kan dit deel van de aanvraag op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

2. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar één woongelegenheid

De bestaande gevels van de loods zijn afgewerkt met een rood genuanceerde gevelsteen, alsook met een gecementeerde afwerkingslaag. De nieuwe gevels worden hoofdzakelijk afgewerkt met plaatmateriaal in een donkergrijze kleur. Enkel de voorgevel wordt voorzien van een grijs genuanceerde gevelsteen in horizontaal metselverband. Veel van de gevels worden voorzien van glaspartijen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in een donkergrijze aluminium frame. Buiten de gebruikte materialen en de toevoeging van de raampartijen, zal op visueel-vormelijk vlak weinig gewijzigd worden. De visuele impact van het volume blijft nagenoeg ongewijzigd. De aanzienlijke ontharding van het voorliggende terrein is een positieve wijziging van het visueel-vormelijke uitzicht. Dit deel van de aanvraag kan op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

3. Het oprichten van een garage horende bij de woongelegenheid

De gevels van de garageconstructie worden afgewerkt met hetzelfde gevelplaatmateriaal als de gevels van de hoofdvolumes. Overwegende de beperkte hoogte van de constructie, alsook de aanzienlijke afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens, zal de garageconstructie een zeer beperkte visuele impact hebben op de direct naastliggende perceelsgrenzen, alsook het openbaar domein. Dit deel van de aanvraag kan op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

4. De heraanleg van niet-overdekte verhardingen

In de bestaande toestand is het volledige projectgebied tussen de bestaande hoofdvolumes en de Leuvensesteenweg verhard in beton. In de nieuwe toestand voorziet de aanvraag de heraanleg, alsook gedeeltelijke ontharding, van deze niet-overdekte verhardingen. De parkeerstroken worden aangelegd in grasdallen, de wegenis rond de parkeervakken in klinkers. Tussen de parkeerstroken worden groenstroken voorzien, waar bomen aangeplant zullen worden. De groenvoorzieningen op de parking langs de Leuvensesteenweg zullen voor een zachtere visuele indruk zorgen, die de verhardingen en de aanzienlijke gevelbreedte van de volumes breken. Ten

opzichte van de bestaande toestand, een gesloten en gebetonneerde projectomgeving, zal dit een aanzienlijke verbetering zijn.
Dit deel van de aanvraag kan op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

5. Het oprichten van een hoogspanningscabine

De hoogspanningscabine wordt afgewerkt met een betongrijze crepi. Overwegende het feit dat een deel van het projectperceel zal afgestaan worden aan Fluvius ter oprichting van een bijkomende hoogspanningscabine voor openbaar nut, zullen beide cabines op visueel-vormelijk vlak éénzelfde uitzicht en afwerking moeten hebben. Gezien deze cabine als eerste beoordeeld en vergund wordt, wordt de materiaalkeuze aanvaard.
Verder dient de visueel-vormelijkheid voldoen aan de gestelde voorwaarden in het advies van Fluvius.

6. Het vellen van bomen

Er worden 19 bomen, merendeel coniferen, op het projectperceel gekapt. Een overgroot deel van de te kappen bomen zijn de coniferen die langsheen de Leuvensesteenweg staan. Deze ecologisch weinig waardevolle boomsoort zal vervangen worden door nieuwe zomerlindes.
Het verwijderen van de coniferen langsheen de N2 zal zorgen voor een meer open ruimtegevoel vanop het openbaar domein, wat een wenselijke wijziging is van het visuele aspect voor de omgeving. Op visueel vlak is dit een verademing van de aanwezige lintbebouwing die zich vormt rond de winkelkern van de gemeente Kortenberg.
Zoals in punt 4 reeds aangehaald, zijn de voorziene groenaanplantingen op de parking een positieve wijziging op het visueel-vormelijk vlak en hebben ze ook op vlak van klimaatbestendigheid een positief effect om zo de hittestress te kunnen beperken.
Dit deel van de aanvraag kan op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

Reliëf

Het reliëf wordt behouden. De aanvraag is wat betreft het aspect reliëf aanvaardbaar.

Cultuur-Historisch.

Dit aspect is niet van toepassing. Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermde archeologische zone of is niet gelegen aan een monument of bouwwerk dat opgenomen is op het gemeentelijk monumentenplan of opgenomen is op een inventarislijst van onroerend erfgoed. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

Watertoets

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen dd. 10/02/2023 en de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 01/01/2024 zijn van toepassing.

Conform de GSV dient een gebouw zonder woongelegenheden een hemelwaterput voorzien van 100 liter per afwaterende m² of dient het hergebruik aangetoond te worden. Er wordt een regenwaterput van 20.000 liter voorzien.

Het hergebruik wordt aangetoond en gemotiveerd. Rekening houdend met deze motivatie en bijhorende berekeningen, alsook het advies van Aquafin die de berekeningen aanvaard, kan de afwijking op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegestaan worden.

Conform de GSV dient een ééngezinswoning met een grotere dakoppervlakte dan 200m² eveneens een volume voor de regenwaterput te voorzien van minimaal 100 liter per afwaterende m², tenzij het hergebruik aangetoond en gemotiveerd wordt. Er wordt een regenwaterput van 10.000 liter voorzien.

Het hergebruik wordt aangetoond en gemotiveerd. Rekening houdende met het advies van Aquafin die de berekeningen aanvaard, kan de afwijking op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegestaan worden.

Woning

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 498,2 m² (dakoppervlakte - 30 m² aftrek ifv hemelwaterput met hergebruik).

Er dient een infiltratievoorziening te worden geplaatst met een minimaal infiltratievolume van 16.440 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 40 m².

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met een volume van 16.800 liter (tot aan maaiveld) en een infiltratieoppervlakte van 56 m². De diepte van de wadi wordt beperkt tot 0,50 m-mv. De dimensionering van de infiltratievoorziening is conform de GSV.

Praktijk

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 1.598 m² (dakoppervlakte - 239 m² aftrek ifv hemelwaterput met hoger hergebruik).

Er dient een infiltratievoorziening te worden geplaatst met een minimaal infiltratievolume van 52.734 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 128 m².

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met een volume van 53.100 liter (tot aan maaiveld) en een infiltratieoppervlakte van 177 m². De diepte van de wadi wordt beperkt tot 0,50 m-mv. De dimensionering van de infiltratievoorziening is conform de GSV.

Parking

De parking wordt waterdoorlatend aangelegd wat positief is en het water op eigen terrein zal infiltreren, maar om extra wateropvang te kunnen voorzien dienen de groenzones langs de parkeerzones 10-20cm lager aangelegd te worden.

De aanvraag kan op vlak van de watertoets aanvaard worden, mits rekening te houden met het advies van Aquafin.

Mobiliteitsaspect

Advies van de gemeentelijke dienst mobiliteit:

Op de huidige site Vranckx is een projectaanvraag ingediend voor het oprichten van een dierenartsenpraktijk met:

- 26 consultatieruimtes;
- diverse operatie-, behandel- en nazorgruimtes voor de dieren;
- diverse administratieve en logistieke lokalen, ontvangst- en wachtzalen;
- een verblijfszone voor personeel (4 slaap/verblijfruimtes, sanitair, keuken);
- een vergaderzaal met een oppervlakte van 362,75 m²;
- een parking voor 128 voertuigen en 35 fietsen.

Naar aanleiding van het (voor-) advies van de dienst mobiliteit ten gevolge van de derde projectinhoudversie werden de volgende aanvullingen gedaan om tegemoet te komen aan de eerder gestelde opmerkingen :

1. Het opnemen van de analyse van de verkeersimpact van de vergaderzaal in de mobiliteitstoets;

De vergaderzaal van 362,75 m² op de eerste verdieping kan als mobiliteitsimpact worden weggeschreven op basis van het feit dat het gaat om eerder sporadische (niet-dagelijkse) activiteiten buiten de kantoor- of spitsuren. Het gaat duidelijk niet om een evenementenlocatie. Deze praktijk zou dienst kunnen doen voor bv:

- 2x per maand een bijeenkomst van 200-300 personen
- 1x per week een opleiding van 30 personen

Het gebruik van de zaal zal dezelfde functies herbergen als in de bestaande praktijk.

De toegang tot de parking (128 parkeerplaatsen) is voorzien langs de Leuvensesteenweg, dewelke een gewestweg is. Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer is positief en spreekt voor het gemotoriseerd verkeer enkel over een toegang van 7 meter voor de voertuigen met in- en uitrit door middel van een bareel.

Tijdens de bijeenkomsten van 200-300 personen, dewelke 2x per maand zouden plaatsvinden, dient er maximaal ingezet te worden op het carpoolen en carsharing. Bijkomend dient telkens de mogelijkheid tot de inzet van een shuttlebus bekeken te worden. Bovendien dient het bevorderen van de overstap naar duurzamer vervoer voor werknemers, opleidingsdeelnemers, klanten en andere bezoekers actief verdergezet te worden.

2. Het uitwerken van het ter beschikking stellen van de minimum 45 parkeerplaatsen voor bezoekers van het centrum van Kortenberg.

Volgens zowel onze berekeningen als deze in de vergunningsaanvraag zouden 49 plaatsen voldoende zijn om het personeel en de bezoekers te laten parkeren. Bij het vergunnen van 128 plaatsen zou er bij de

start van de activiteiten een overaanbod van 79 parkeerplaatsen zijn. Bij een maximale uitbreiding van de activiteiten met 80% zouden 83 plaatsen moeten worden voorzien. Het overaanbod zou teruggebracht worden tot 45 plaatsen.

De dienst mobiliteit wil de aandacht vestigen op het feit dat een anticipatie op de toekomstige parkeernoden zeker niet mag worden verwaarloosd. Hierbij moet er een evenwicht worden gezocht tussen de huidige en de toekomstige behoefte. Momenteel is er nog geen nood aan extra parkeerplaatsen. Bij de herinrichting van de N2 zal het aantal plaatsen langs de Leuvensesteenweg worden teruggedrongen, zie het advies van AWW. Het extra aanbod op de site Vranckx zou hieraan kunnen tegemoet komen.

Een maximum van 128 parkeerplaatsen is aanvaardbaar mits het deels publiekelijk ter beschikking stellen van minimum 45 parkeerplaatsen.

Eigen personeel en klanten kunnen kosteloos parkeren op de parking. De andere bezoekers van het centrum van Kortenberg zullen tegen een beperkte kost kunnen parkeren (vb. starten aan 1 euro/uur). Deze beperkte kost zal dienen om het onderhoud van de parking en de mogelijke schade door gebruik te herstellen. De dienst mobiliteit wenst hier te benadrukken dat het deels publiekelijk openstellen van 45 parkeerplaatsen enkel kan werken wanneer een regime gehanteerd wordt dat heel nauw aansluit met het bestaande regime in de nabije omgeving.

Er zal een bareel aan de uitgang van de parking geplaatst worden om het verkeer gedoseerd op de Leuvensesteenweg te laten rijden en om oneigenlijk gebruik te voorkomen.

Er worden aanvankelijk vier laadpalen op de parkeerplaats voorzien. Ook de mogelijkheid om één of twee snelladers te plaatsen wordt onderzocht. Het advies van de dienst mobiliteit is om deze laadpalen semi-publiekelijk uit te baten voor de bezoekers van de parking. Bij voorkeur worden deze laadpalen aan de Leuvensesteenweg geplaatst.

Het advies van de dienst mobiliteit is gunstig onder voorwaarde dat:

- tijdens de bijeenkomsten van 200 tot 300 personen (2x/maand) er maximaal ingezet wordt op het carpoolen en de verplichte inzet van een shuttlebus;
- het ter beschikking stellen van minimum 45 parkeerplaatsen voor de bezoekers van het centrum van Kortenberg tegen een beperkte kost gebeurt, die heel nauw aansluit met het bestaande regime in de nabije omgeving;
- de laadpalen op de parking door alle bezoekers van de parking kunnen gebruikt worden (semi-publiek gebruik).

MER-screening

Conform bijlage 3 van het MER-besluit, diende een MER-screeningsnota worden opgemaakt.

Voor het aspect *mobiliteit* wordt verwezen naar de beoordeling hierboven.

Voor het aspect *geluid of trillingen* wordt volgende motivering toegevoegd: "het project heeft geen effecten op vlak van geluid of trilling, waardoor mogelijke invloeden ontstaan op het milieu of de menselijke gezondheid.

Enkel tijdens de bouwfase kunnen er effecten ontstaan die onlosmakelijk verbonden zijn aan het bouwen van constructies. Deze hinder is echter beperkt in omvang en vooral beperkt in tijd (grond- en ruwbouwwerken). Er zal bij de werkzaamheden ter uitvoering van het uitsluitend worden gewerkt met deskundige aannemers die voldoende zijn uitgerust om de werken terdege uit te voeren en daardoor hinder op de omgeving tot een minimum te beperken."

Er werd bijkomend een veiligheids- en gezondheidsplan toegevoegd aan de aanvraag ter staving van te nemen milderende maatregelen.

Overwegende het feit dat *geluid en trillingen* slechts tijdelijk van aard zijn gedurende de werkzaamheden en verbouwwerken, kan gesteld worden dat dit geen blijvende schadelijke effecten zal hebben voor de directe omgeving.

Voor het aspect *biodiversiteit* zullen de stedenbouwkundige handelingen geen negatieve impact hebben op de biodiversiteit, gezien de bestaande situatie reeds grotendeels bebouwd en verhard is. De handelingen zullen geen bijkomende negatieve impact hebben. Bijkomend werd de impactscore berekend op vlak van stikstof. Op basis van bijgevoegd document blijft de impactscore onder de grens van 1%, waardoor geen passende beoordeling nodig is. Er zijn geen belangrijke negatieve gevolgen te verwachten inzake de biodiversiteit.

Voor het aspect *zware ongevallen of rampen* wordt toegelicht dat tijdens de uitvoering van het project effecten kunnen ontstaan die verbonden zijn aan de werf, zoals uitbraak van brand of andere ongevallen. In

dit kader werd een veiligheids- en gezondheidsplan opgemaakt. Tijdens de exploitatie van het voorliggende programma kunnen eveneens ongevallen gebeuren, zoals het uitbreken van brand. In dit kader werd het advies van de brandweer gevraagd, zodoende het project conform de wettelijke bepalingen wordt uitgevoerd.

Er kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de nodige maatregelen worden genomen om zowel op het projectperceel als naar de directe omgeving de risico's te minimaliseren.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De inplanting van het volume is een bestaande toestand. De afstanden tot de perceelsgrenzen blijven ongewijzigd. Bij de oprichting van het volume op de eerste verdieping werd rekening gehouden met de afstanden tot de zakelijke perceelsgrenzen, met name een teruggetrokken volume aan de perceelsgrenzen waar het bestaande volume reeds aan grenst, om zo de hinder van het nieuwe volume te beperken. Verder worden in de groenzones richting de woningen in de Hofstraat groenbuffers voorzien. Hiermee wordt de visuele hinder van het project geminimaliseerd, alsook zal het gebruiksgenot van de tuinen die uitgeven op het project maximaal gevrijwaard blijven.

Bijkomend wordt geoordeeld dat de afstand tot de bestaande bebouwing aan de Hofstraat voldoende ruim is om belangrijke hinder te vermijden. Onder huidige normen zullen de woningen over het algemeen niet dieper komen dan 21m (6m achteruitbouwstrook en 15m bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping).

Met betrekking tot de parking, wordt een groenbuffer voorzien aan de oostelijke perceelsgrens om hinder te minimaliseren.

In alle redelijkheid kan aangenomen worden dat de hinder, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid van de directe omgeving niet geschaad zal worden.

Conclusie: gunstig met voorwaarden

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits volgende voorwaarden strikt nageleefd worden:

1. De ingetekende en voorgestelde groenzones te voorzien van inheems plantgoed. Daar waar bomen op het inplantingsplan worden voorzien, dienen ook effectief bomen te worden aangeplant, met minimaal de voorgestelde stammaat.
Bomen moeten inheems zijn, de aanvrager geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar zomerlinde, de boomsoorten moet standplaats geschikt zijn. Boomroosters kunnen helpen om de wortels van de bomen te doen groeien én de bestrating te beschermen.
2. Alle groenaanplantingen, zoals opgenomen in de aanvraag, maken onlosmakelijk deel uit van de aanvraag en het afleveren van deze vergunning.
3. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt in het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Deze voorzorgsmaatregelen gelden ook voor de groenaanplantingen aan de Leuvensesteenweg. Bij het afsterven van groenaanplantingen dienen binnen het plantseizoen nieuwe aanplanten aanplantingen aangeplant te worden.
4. De groenaanplantingen dienen uiterlijk uitgevoerd te worden binnen het plantseizoen volgend op de aanleg van de parking.
5. Nadat de bomen aangeplant zijn dient er via "verstuur een bericht" een foto opgeladen worden in het omgevingsloket.
6. De hoogte van de haag bij de uitrit dient beperkt te worden tot 1meter.
7. Technische installaties en zonnepanelen die op het dak worden voorzien dienen beperkt te blijven tot een hoogte van 1meter.
8. De heraanleg van de parking maakt onlosmakelijk deel uit van de aanvraag en dient te worden aangelegd zoals voorgesteld.
9. De parking moet opengesteld worden voor gedeeld gebruik voor zowel eigen cliënteel als voor cliënteel van het handelscentrum. Zoals bepaald in het advies van de dienst mobiliteit, kan de aanvrager hiervoor een beperkte vergoeding vragen die nauw aansluit bij het bestaande parkeerregime in de nabije omgeving, om zo de aanleg en het onderhoud te kunnen uitvoeren.
10. Bij een latere ontwikkeling op de site zullen de parkeerplaatsen die nu deel uitmaken van deze aanvraag niet aangewend kunnen worden om het parkeergebeuren van toekomstige ontwikkelingen op te vangen.
11. De niet-overdekte verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen (grasdallen) aangelegd te worden, alsook de onderfundering die gebruikt zal worden. De parkeerplaatsen voor personen met een verminderde mobiliteit dienen vlak, aaneengesloten en in slipvrij (rolstoelgebruiker) materiaal aangelegd worden.

12. De groenzones langs de parkeerzones dienen 10-20cm lager aangelegd te worden om voor extra wateropvang te zorgen.
13. Conform de mobiliteitsstudie, zal de vergaderzaal uitsluitend gebruikt kunnen worden om congressen en opleidingen te organiseren. Deze congressen en opleidingen dienen te kaderen binnen de uitvoering van de functie als dierenartsenpraktijk. Deze nevenactiviteiten dienen, zoals aangehaald in de mobiliteitsstudie, plaats te vinden buiten de kantooruren en de maatgevende spitsuren. Zoals aangegeven in de mobiliteitsstudie en de beschrijvende nota kunnen bijeenkomsten van maximaal 300 personen worden georganiseerd.
14. Wanneer een bijeenkomst wordt georganiseerd waar meer mensen aanwezig zullen zijn dan er privaatieve parkeerplaatsen zijn op de projectsite, dient -zoals opgelegd in het voorwaardelijk advies van de dienst mobiliteit- maximaal ingezet worden op carpoolen én de verplichte inzet van een shuttlebus.
15. Wanneer er evenwel gegraven, onthard of bemaald moet worden voor het installeren van de inrichting of de exploitatie ervan, dient dit afgestemd te worden met de erkend bodemsaneringsdeskundige die de bodemsanering opvolgt.
16. Het verslag van de bodemsanering dient na de uitvoering van de sanering via het omgevingsloket "via verstuur een bericht" overgemaakt te worden.
17. Het bedrijfsafvalwater en het huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden aangeboden te worden aan de rooilijn.
18. De adviezen van de dienst mobiliteit, AWV, Aquafin, Fluvius, OVAM, INTER en de brandweer te respecteren.

Er wordt akte genomen van de nieuw aangevraagde rubrieken 3.4.1° a), 9.9.1°, 16.3.2° a), 17.4, 24.4, en dit voor de gevraagde omvang en capaciteit.

De vergunning kan afgeleverd worden voor onbepaalde duur.

De exploitant dient de algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM na te leven.

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en motiveert de beslissing als volgt:

Het afleveren van een voorwaardelijke vergunning voor de functiewijziging naar een dierenartsenpraktijk met volume uitbreiding en aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken voor de exploitatie dit voor het perceel gelegen te Leuvensesteenweg 269-271, kadastraal bekend als afdeling 1 sectie A nrs. 58P, 58M, 59M en 60P.

Van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20240207-0069, met onderstaande rubrieken, wordt akte genomen.

- **Rubriek 3.4.1° a): NIEUW:** het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet: 1° tot en met 2m³/h: a) als het bedrijfswater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat. *(klasse 3)*
- **Rubriek 9.9.1°: NIEUW:** inrichtingen waarin honden worden gehouden, inrichtingen voor het africhten van honden, hondenkennels en dergelijke: 1° 5 tot en met 10 volwassen dieren. *(klasse 3)*
- **Rubriek 16.3.2° a): NIEUW:** inrichtingen voor het fysisch behandelen van gassen (samenpersen – ontspannen): 2° koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9 c) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: a) 5kW tot en met 200kW. *(klasse 3)*
- **Rubriek 17.4: NIEUW:** opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een

inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l. (*klasse 3*)

- **Rubriek 24.4: NIEUW:** laboratoria waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, genereerd wordt (*klasse 3*)

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De ingetekende en voorgestelde groenzones te voorzien van inheems plantgoed. Daar waar bomen op het inplantingsplan worden voorzien, dienen ook effectief bomen te worden aangeplant, met minimaal de voorgestelde stammaat. Bomen moeten inheems zijn, de aanvrager geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar zomerlinde, de boomsoorten moet standplaats geschikt zijn. Boomroosters kunnen helpen om de wortels van de bomen te doen groeien én de bestrating te beschermen.
- Alle groenaanplantingen, zoals opgenomen in de aanvraag, maken onlosmakelijk deel uit van de aanvraag en het afleveren van deze vergunning.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt in het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Deze voorzorgsmaatregelen gelden ook voor de groenaanplantingen aan de Leuvensesteenweg. Bij het afsterven van groenaanplantingen dienen binnen het plantseizoen nieuwe aanplanten aangeplant te worden.
- De groenaanplantingen dienen uiterlijk uitgevoerd te worden binnen het plantseizoen volgend op de aanleg van de parking.
- Nadat de bomen aangeplant zijn dient er via "verstuur een bericht" een foto opgeladen worden in het omgevingsloket.
- De hoogte van de haag bij de uitrit dient beperkt te worden tot 1meter.
- Technische installaties en zonnepanelen die op het dak worden voorzien dienen beperkt te blijven tot een hoogte van 1meter.
- De heraanleg van de parking maakt onlosmakelijk deel uit van de aanvraag en dient te worden aangelegd zoals voorgesteld.
- De parking moet opengesteld worden voor gedeeld gebruik voor zowel eigen cliënteel als voor cliënteel van het handelscentrum. Zoals bepaald in het advies van de dienst mobiliteit, kan de aanvrager hiervoor een beperkte vergoeding vragen die nauw aansluit bij het bestaande parkeerregime in de nabije omgeving, om zo de aanleg en het onderhoud te kunnen uitvoeren.
- Bij een latere ontwikkeling op de site zullen de parkeerplaatsen die nu deel uitmaken van deze aanvraag niet aangewend kunnen worden om het parkeergebeuren van toekomstige ontwikkelingen op te vangen.
- De niet-overdekte verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen (grasdallen) aangelegd te worden, alsook de onderfundering die gebruikt zal worden. De parkeerplaatsen voor personen met een verminderde mobiliteit dienen vlak, aaneengesloten en in slipvrij (rolstoelgebruiker) materiaal aangelegd worden.
- De groenzones langs de parkeergebieden dienen 10-20cm lager aangelegd te worden om voor extra wateropvang te zorgen.
- Conform de mobiliteitsstudie, zal de vergaderzaal uitsluitend gebruikt kunnen worden om congressen en opleidingen te organiseren. Deze congressen en opleidingen dienen te kaderen binnen de uitvoering van de functie als dierenartsenpraktijk. Deze nevenactiviteiten dienen, zoals aangehaald in de mobiliteitsstudie, plaats te vinden buiten de kantooruren en de maatgevende spitsuren. Zoals aangegeven in de mobiliteitsstudie en de beschrijvende nota kunnen bijeenkomsten van maximaal 300 personen worden georganiseerd.
- Wanneer een bijeenkomst wordt georganiseerd waar meer mensen aanwezig zullen zijn dan er privaat parkeerplaatsen zijn op de projectsite, dient -zoals opgelegd in het voorwaardelijk advies van de dienst mobiliteit- maximaal ingezet worden op carpoolen én de verplichte inzet van een shuttlebus.
- Wanneer er evenwel gegraven, onthard of bemaald moet worden voor het installeren van de inrichting of de exploitatie ervan, dient dit afgestemd te worden met de erkend bodemsaneringsdeskundige die de bodemsanering opvolgt.
- Het verslag van de bodemsanering dient na de uitvoering van de sanering via het omgevingsloket "via verstuur een bericht" overgemaakt te worden.
- Het bedrijfsafvalwater en het huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden aangeboden te worden aan de rioollijn.
- De adviezen van de dienst mobiliteit, AWV, Aquafin, Fluvius, OVAM, INTER en de brandweer te respecteren.

- De start der werken in te geven in het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid voor aanvatting van de werken waarvoor de vergunning verleend werd.
- Indien voor de uitvoering van onderhavige vergunning een inname van het openbaar domein nodig is, dient hiervoor een vergunning gevraagd te worden bij de gemeentelijke mobiliteitsdienst via het digitale platform op de gemeentelijke website.
- Rookmelders te plaatsen conform het decreet van 10/03/2017 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 2024A99 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- Indien er werken dienen uitgevoerd worden op of aan het openbaar domein om de omgevingsvergunning uit te kunnen voeren, vallen de eventuele kosten hiervan ter laste van de aanvrager. Hiertoe behoren ook de kosten die nutsmaatschappijen maken voor het verplaatsen van nutsinfrastructuur.
- Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen dienen op een wettelijke manier en geselecteerd te worden ingezameld, gesorteerd en afgevoerd overeenkomstig het Uitvoeringsplan Milieuverantwoord materiaalgebruik en afvalbeheer in de bouw. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan gevaarlijke en asbesthoudende afvalstoffen waarbij beroep gedaan moet worden op erkende en/of vergunde vervoerders en verwijderaars. Meer informatie is beschikbaar op de milieudienst.
- Bij de plaatsing van een warmtepomp dient de milieuwetgeving gerespecteerd te worden. Alle noodzakelijke maatregelen dienen genomen te worden om geluidsoverlast voor de omwonenden te beperken. De milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht zoals bepaald in Vlare II mogen niet overschreden worden.
- Alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn.
- De ééngezinswoning krijgt huisnummer 269. De hoofdfunctie die wordt toegekend, zijnde "vrij beroep" (dierenarts), krijgt huisnummer 271.
- Om na te gaan op welke manier uw afvalwater gezuiverd dient te worden, dient het zoneringsplan van Kortenberg geraadpleegd te worden (geoloket VMM):
 - Het projectperceel is gelegen in centraal gebied (oranje gearceerd). U bent verplicht uw afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriolering. Voor een aansluiting op de riolering dient u een beroep te doen op Riopact. De sectorale voorwaarden inzake de lozing van het bedrijfsafvalwater (zie rubriek 3.4.1° a)) dienen gerespecteerd te worden.
- In alle gevallen dat een aansluiting op een openbare riolering nodig is, dient contact opgenomen te worden met Riopact. Ofwel is er reeds een wachtaansluiting aanwezig. In dat geval kan uw aannemer in overleg met Riopact de riolaansluiting realiseren en zal Riopact instaan voor de controle. Ofwel is er geen wachtaansluiting aanwezig en dient door de bouwheer van het aan te sluiten pand een offerteaanvraag te richten aan: Riopact, Wingepark 57, 3110 Rotselaar, tel.: 016/44 27 40. In dat geval zal Riopact de riolaansluiting realiseren. In beide gevallen zal de bouwheer een riolrecht dienen te betalen.
- Hemelwater moet in alle gevallen maximaal worden afgekoppeld van de openbare riolering en in de mate van het mogelijke worden herbruikt.
- De Gemeente Kortenberg raadt haar inwoners aan om doordacht een terugslagklep te plaatsen op het eigen rioleringsstelsel om terugslag van water in geval van calamiteiten ten allen tijde te vermijden.
- Volgens de GSV "hemelwater" dient een gescheiden stelsel voorzien te worden: de afvoer van het buitenterras/oprit dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in de naastliggende groenzones af te wateren.
- Bij het uitvoeren van de werken zal de schade die wordt aangebracht aan het openbaar domein, of het geheel van de infrastructuur die een openbaar karakter heeft, verhaald worden op de bouwheer / eigenaar. Indien er reeds beschadigingen zijn dient er een plaatsbeschrijving overgemaakt te worden voor de aanvang der werken.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12 JUNI 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de exploitatie met inrichtingsnummer 20240207-0069 en geeft de voorwaardelijke vergunning af voor de stedenbouwkundige handelingen. De aanvrager is ertoe verplicht om via het omgevingsloket de actie start der werken in te geven, dit om het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend aan te kondigen, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. (...)

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling "wegenberoep" (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.