

## **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 de heer ontvangen op 27 december  
2022. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 januari 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Veldstraat 8 B, 3078 Everberg en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 139 P4.

Het betreft een aanvraag tot de oprichting van een ééngezinswoning met afwijking op de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

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**

---

#### **Beknopte beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag betreft de oprichting van een ééngezinswoning met afwijking op de verkavelingsvoorschriften.

#### **Planologische situering**

Het projectgebied is gelegen in woongebied met landelijk karakter vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977.

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is gelegen in een niet-verniet-vervallen verkaveling afgeleverd op 14 oktober 2009 en gekend onder dossiernummer V.EV/09/17.

#### **Wetgeving, regelgeving en richtlijnen**

##### Vlaamse codex ruimtelijke ordening & uitvoeringsbesluiten

Volgens artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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. De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten worden gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden, er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit.

##### Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen dd. 05/07/2013;

Provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 11/09/2014;

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;  
Handhavingsreglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering;  
Gemeentelijk reglement d.d. 05-10-2009 betreffende het verlenen van hydraulisch advies bij grote projecten;

#### Regelgeving Archeologie nota

Conform artikel 5.4.1. tot 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 is de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning verplicht om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. Deze nota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, waarvoor een erkend archeoloog moet worden aangesteld die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed of, indien van toepassing, de erkende onroerend erfgoedgemeente.

#### Overige richtlijnen en omzendbrieven

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

Monumentenplan gemeente Kortenberg: dit plan bevat een inventarisatie en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de gemeente en kadert in het streven om waardevol erfgoed te vrijwaren. De ruimtelijke ordening houdt rekening met de waardevolle karakteristieken van het architectuurhistorisch erfgoed dat bepalend is voor het beeld en de identiteit van de gemeente.

De visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenst ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12 september 2022 en waar de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27 oktober 2022.

#### **Openbaar onderzoek**

Volgens art. 11-14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, dient deze aanvraag behandeld te worden volgens een gewone procedure en is een openbaar onderzoek noodzakelijk. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 januari 2023 tot en met 19 februari 2023.

In toepassing van art. 23 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 aanpalende percelen aangeschreven met een beveiligde zending.

Er werden tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend.

#### **Historiek**

Op 4 juli 2007 weigerde het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor een nieuwe verkaveling. Na beroep werd de verkaveling ook geweigerd door de deputatie op 22 november 2007 en de Vlaamse Regering op 30 juli 2008 (V.EV/08/13).

Op 7 januari 2009 weigerde het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor een nieuwe verkaveling. Na beroep werd de verkaveling ook geweigerd door de deputatie op 9 juni 2009 (V.EV/09/17).

Op 14 oktober 2009 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor een nieuwe verkaveling (V.EV/09/17).

Op 9 november 2022 leverde het college van burgemeester en schepenen een weigering af voor het bijstellen van de verkaveling (V.EV/09/17/W.A.).

#### **Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en het project**

Het perceel is gelegen in deelgemeente Everberg. De Veldstraat is goed uitgeruste straat met beperkte lengte in het landelijke gehucht Vrebos, nabij de grens met buurgemeente Bertem en Tervuren. Vrebos ligt ten zuiden van de E40 die de gemeente Everberg doorkruist. De Tervuursesteenweg verbindt het centrum van Everberg met Vrebos.

De Veldstraat kent hoofdzakelijk bebouwing in open verband en is grotendeels ingevuld. Het doelperceel maakt deel uit van een verkaveling en is gelegen in tweede bouworde. Er werden met de verkaveling twee nieuwe bouwlotten gecreëerd waarvan er één reeds bebouwd is. Het doelperceel is het tweede lot en is nog onbebouwd en momenteel in gebruik als grasland. De achterste perceelsgrens grenst aan de tuinen van woningen die gericht zijn naar de Opperjachtmeesterstraat.

Huidige aanvraag voorziet in de oprichting van een ééngezinswoning binnen het bouwvlak dat werd voorzien op het verkavelingsplan. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag, afgewerkt met plat dak en heeft een grondoppervlakte van 21m<sup>84</sup> breed en 12m diep. De toegangsweg richting de woning wordt verhard met een grindpad tot ongeveer halverwege de zijgevel van de woning. Er wordt een wandelpad rondom de woning voorzien in terrastegels. Aan de achterzijde van de woning wordt een terras met beperkte diepte aangelegd, eveneens in terrastegels. De verharding wordt in de voortuin breder uitgewerkt om een keermogelijkheid te creëren. Alle vertrekken bevinden zich zoals reeds vermeld op het gelijkvloers. Er worden vier slaapkamers voorzien waarvan er twee een aangekoppelde dressing en badkamers bezitten. De leefruimte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en maakt een tuinconnectie door middel van de glaspartijen in de achtergevel. De tuinzone wordt rondom afgezoomd met een haag. In de hoek links achter op het perceel wordt een tuinhuis ingeplant met een oppervlakte van 10m<sup>2</sup>, op 2m van de naastgelegen perceelsgrenzen.

Het hemelwater wordt opgevangen en afgeleid naar een hemelwaterput met een inhoud van 15000 liter met overloop naar een infiltratievoorziening met een infiltratiecapaciteit van 6000 liter en een infiltratieoppervlakte van 9m<sup>2</sup>. Het vuil water wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd naar de riolering.

De gevels zijn opgetrokken in witte gevelsteen (of natuursteen gevelplaten) en verticale houten gevelbekleding (of composiet). De plintzone is afgewerkt met sierbeton, de dorpels zijn uitgevoerd in blauwe harsteen. De woning heeft een plat dak bedekt met epdm. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in antraciet aluminium profielen.

### **Toetsing aan de regelgeving en de ruimtelijke ordening (art. 4.3.1. § 2 VCRO)**

#### Planologische context

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).

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6) van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De aanvraag wenst een wijziging te bekomen op de bestaande verkavelingsvergunning:

- de kroonlijsthoogte ten opzichte van het natuurlijke maaiveld werd in de verkaveling beperkt tot 3m00. De aanvraag wenst deze hoogte op te trekken naar 3m50. De verkaveling liet een hellingsgraad van het dak toe tot 45°. De keuze voor een plat dak met een kroonlijst van 3m50 hoogte zal m.a.w. een kleinere visuele impact teweeg brengen dan het voorzien van een hellend dak.
- de verkaveling legt een verplichte inpandige garage op. De aanvrager wenst hiervan af te zien. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waardoor de noodzaak tot het voorzien van een inpandige garage niet langer aanwezig is. Er zal geen parkeerdruk naar het openbaar domein worden verlegd.

De aangevraagde afwijkingen kunnen worden toegestaan.

### Watertoets

Het plangebied is niet gelegen in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater wordt opgevangen en afgeleid naar een hemelwaterput met een inhoud van 15000 liter met overloop naar een infiltratievoorziening met een infiltratiecapaciteit van 6000 liter en een infiltratieoppervlakte van 9m<sup>2</sup>. Het vuil water wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd naar de riolering. De verhardingen worden tot een minimum beperkt. De gewestelijke hemelwaterverordening wordt gerespecteerd. Er zijn geen bijzondere bijkomende bepalingen op te leggen.

### Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

De schaal, het ruimtegebruik en de dichtheid werden reeds vastgelegd in de verkaveling waar onderhavig perceel onderdeel van uitmaakt. De aangevraagde afwijking met betrekking tot de verhoogde kroonlijst is dermate beperkt dat er geen hinder verwacht moet worden.

De maximale verhardingsgraad is met deze aanvraag bereikt. Het is positief dat de inrit, de parkeerzone en manoeuvreerzone aangelegd wordt in grind. Indien er ooit een andere materiaal zo aangelegd worden zal hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning ingediend dienen te worden.

### Mobiliteit

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de mobiliteit. Er zijn voldoende stallingsmogelijkheden op eigen terrein. De woning zal geen effect geven op de plaatselijke verkeersafwikkeling.

### Visueel/vormelijk

De woning wordt opgetrokken in kwalitatieve materialen en in een moderne, strakke stijl. De woning heeft geen architecturale bijzonderheden en zal geen negatieve impact hebben op het straatbeeld.

### Cultuur – historisch

Er zijn geen cultuur-historische elementen te vermelden.

### Reliëf

Er worden geen wijzigingen wat betreft reliëf aangevraagd.

### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er kan in alle redelijkheid verwacht worden dat de aanvraag niet leidt tot noemenswaardige hinder, noch voor de bewoners, noch voor de aangelanden.

### Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende regelgeving en de goede ruimtelijke ordening, mits naleving van volgende voorwaarden:

- er dienen minstens 3 hoogstammige bomen met minimale plantmaat 16/18 te worden aangeplant in de achtertuinzone van het perceel. Deze bomen mogen niet gekapt worden zonder het bekomen van een omgevingsvergunning. De bomen dienen aangeplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de oprichting van de woningen.
- het afvalwater dient rechtstreeks naar de openbare riolering te worden gebracht, er mag geen septische put worden voorzien.
- het wijzigen van de verharding in voor-en zijtuin kan enkel na het bekomen van een omgevingsvergunning.
- het aanleggen van extra verhardingen kan enkel na het verwijderen van andere verharding.

## **Besluit**

---

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

Het afleveren van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een ééngezinswoning voor het adres Veldstraat 8 B , 3078 Everberg, kadastraal bekend als afdeling 4 sectie C nr. 139P4.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De start der werken in te geven in het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid voor aanvatting van de werken waarvoor de vergunning verleend werd.
- De geldende verordeningen te respecteren.
- 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.
- Er dienen minstens 3 hoogstammige bomen met minimale plantmaat 16/18 te worden aangeplant in de achtertuinzone van het perceel. Deze bomen mogen niet gekapt worden zonder het bekomen van een omgevingsvergunning. De bomen dienen aangeplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de oprichting van de woningen.
- Het afvalwater dient rechtstreeks naar de openbare riolering te worden gebracht, er mag geen septische put worden voorzien.
- het wijzigen van de verharding in voor-en zijtuin kan enkel na het bekomen van een omgevingsvergunning.
- het aanleggen van extra verhardingen kan enkel na het verwijderen van andere verharding.
- 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 Vlarem II mogen niet overschreden worden.
- Alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn.
- opgenomen te worden met Riopact. Ofwel is er reeds een wachtaansluiting aanwezig. In dat geval kan uw aannemer in overleg met Riopact de rioolaansluiting 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 rioolaansluiting realiseren. In beide gevallen zal de bouwheer een rioolrecht 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 22 FEBRUARI 2023 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is 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.