

Dossiernummer intern: OMV_2023059191_019
Aanvraagnr.: 202419
Omgevingsnummer: OMV_2023059191

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 Lise en Quentin Colmant - De Coninck wonende te Bankstraat 69 te 3078 Kortenberg ontvangen op 29 januari 2024. Het aanvraagdossier werd vervolledigd op Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 maart 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Bankstraat 69, 3078 Everberg en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie A 424 N.

Het betreft een aanvraag tot de verbouwing van een ééngezinswoning en regularisatie van vergunningsplichtige handelingen in de voortuin (verhardingen / trap).

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 behelst het bekomen van een omgevingsvergunning voor:

- de verbouwing van een ééngezinswoning
- de regularisatie van verhardingen in de voortuin
- de regularisatie van een toegangstrap naar de voordeur in de voortuin.

Planologische situering

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

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

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

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing afval en hemelwater d.d. 10/02/2023;
Provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater;
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;

Regelgeving Archeologie.nota

Conform artikel 5.4.1. tot 5.4.2. van het Onroerendergoeddecreet 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 Kortenbergh: visie en ontwerpend onderzoek naar plaats specifieke opdrachten en generiek beleid.

Monumentenplan gemeente Kortenbergh: 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 gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12 september 2022 en waarvan de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27 oktober 2022.

Procedure

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 vereenvoudigde procedure.

M.e.r.-screening

Het onderwerp van de aanvraag komt niet voor op de lijst van de bijlage I en II van het Project-MER besluit. Er moet geen project m.e.r. opgesteld worden.
Het onderwerp van de aanvraag is niet opgenomen in de lijst van de bijlage III het Project-MER besluit. Er moet geen m.e.r.-screening opgesteld worden.

Historiek

Er werden geen gekende vergunningen afgeleverd op het perceel. De woning werd opgericht in 1954.

Beschrijving van bouwplaats, omgeving en het project

Het projectgebied is gelegen aan de zuidelijke kant van de Bankstraat in deelgemeente Everberg. Het perceel is bebouwd met een open ééngezinswoning. De Bankstraat betreft een goed uitgerust bouwlint met woningen in open, halfopen en gesloten verband en verscheiden oprichtingsdata. Aan de overzijde van de Bankstraat grenst het Warandebos. De woning is opgebouwd uit twee bouwlagen onder een hellend dak. De eerste bouwlaag bevindt zich deels onder maaiveldniveau. Hier bevinden zich kelders en de inpandige garage. De woonvertrekken bevinden zich op het niveau hierboven en tot slot bevinden de slaapkamers en de badkamer zich onder het dak. In de voortuin werden er zonder vergunning parkeerstroken en wandelpaden aangelegd in grind. De trap naar de voordeur werd gewijzigd van een L-vormige trap naar een rechte trap.

Met de aanvraag wenst de aanvrager de dakverdieping te wijzigen naar een volwaardige bouwlaag door het hellende dak te vervangen in een plat dak. De kroonlijsthoogte ligt op 8m boven het maaiveld. De achterbouw

die zich momenteel ook onder licht hellend dak bevindt, zal ook een plat dak krijgen, met een hoogte op 3m05. Het regenwater van de nieuwe constructie zal worden afgeleid naar de nieuw te plaatsen hemelwaterput met een opvangcapaciteit van 10.000 liter, met overloop naar een bestaande put van 3.500 liter. De overloop van deze hemelwaterput wordt afgeleid naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een opvangvolume van 3.200 liter en een infiltratieoppervlakte van 7,75m². De overloop van de infiltratievoorziening wordt naar de openbare riolering gebracht. De woning wordt rondom geïsoleerd en afgewerkt met wit pleisterwerk op de gevels.

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

Planologische context

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

Het projectgebied is niet gelegen in een niet-vervallen verkaveling.

Het projectgebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP).

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 gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften die ook in de visienota kernversterking (BGO) werden goedgekeurd, schrijven een maximale kroonlijsthoogte voor van 6m50 bij platte daken waarbij de hoogte wordt gemeten vanaf het natuurlijke maaiveld ter hoogte van de voorgevel. In huidige aanvraag wordt een kroonlijst van 8m bereikt waardoor de aanvraag afwijkt van de gehanteerde richtlijnen. In vooroverleg werd de aanvrager er reeds op gewezen dat het ontwerp in dit opzicht niet kon worden gesteund. Er zijn voldoende ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel binnen de gehanteerde richtlijnen. De aanvrager beschikt momenteel reeds over twee volwaardige bouwlagen (waarbij de onderste bouwlaag zich deels onder straatniveau bevindt en een dakverdieping. Een mogelijke oplossing om de binnenruimte te verruimen kan gevonden worden in het optrekken van de kroonlijst naar 6m en hierboven te werken met een hellend dak onder 45°. De dakverdieping wordt op deze manier in volume verruimd.

Watertoets

Het perceel is niet gelegen in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied waardoor er geen bijkomende, specifieke maatregelen moeten worden opgelegd om de waterhuishouding te beheersen. De verhardingen die in de voortuin werden aangelegd, betreffen reeds waterdoorlatende verhardingen. Het regenwater van de nieuwe constructie zal worden afgeleid naar de nieuw te plaatsen hemelwaterput met een opvangcapaciteit van 10.000 liter, met overloop naar een bestaande put van 3.500 liter. De overloop van deze hemelwaterput wordt afgeleid naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een opvangvolume van 3.200 liter en een infiltratieoppervlakte van 7,75m². De overloop van de infiltratievoorziening wordt naar de openbare riolering gebracht. Deze overloop dient te worden geschrapt. De provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater laat niet langer toe dat er hemelwater naar de openbare riolering wordt afgeleid, tenzij gemotiveerde en gegronde redenen niet anders toelaten. Er wordt geen afwijking aangevraagd of gemotiveerd. De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing.

Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

De schaal van het gebouw zal verschillen van de omliggende bebouwing wanneer de kroonlijsthoogte naar 8m wordt gebracht. Het is niet opportuun om de kroonlijsthoogte te meten bij de huidige vloerpassage aangezien de vloerpassage zich reeds op hoogte bevindt. De woning zal bijgevolg op ongunstige wijze hoger worden ingericht indien de vergunning wordt verleend. De huidige afwijkende inplanting van de woning mag niet verantwoorden dat de aanvrager een verhoogde kroonlijst kan hanteren. Er zijn voldoende mogelijkheden om de woning binnen gehanteerde en ruimtelijk meer inpassende wijze te vergroten. De verhardingen die in de voortuin zijn aangelegd werden breder en ruimer aangelegd dan algemeen gehanteerd binnen de gemeente (max. ononderbroken breedte 5m50 en max. oppervlakte 50% van de voortuin). Naast de inpassende garage bevinden er zich nog drie staanplaatsen voor voertuigen in de voortuin (1 plaats voor de

garagepoort inclus). De parkeerplaatsen langsheen de linker en rechter perceelsgrens zijn enkel vergunbaar wanneer ze als karrespoor worden voorzien.

Mobiliteit

De parkeerplaatsen langsheen de linker en rechter perceelsgrens zijn enkel vergunbaar wanneer ze als karrespoor worden voorzien.

Visueel/vormelijk

De woning zal een visueel storend element in het straatbeeld vormen wanneer de kroonlijst wordt opgetrokken tot 8m en in het bijzonder tegenover de naastgelegen percelen die merkkelijk lager gelegen zijn. De ophoging op het terrein werd kunstmatig uitgevoerd. Het is een bewuste keuze geweest bij de oprichting van de woning. Het is aan de aanvrager om oplossingen te vinden binnen de actuele stedenbouwkundige richtlijnen en de alternatieve keuzes van vroeger niet aan te wenden om ongewenste bouwhoogtes te creëren.

Cultuur – historisch

/

Reliëf

/

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag brengt visuele hinder met zich mee die wordt voortgebracht uit een afwijkende, hogere kroonlijsthoogte dan algemeen gehanteerd en merkbaar in de omgeving.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende regelgeving of bestaansbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

- Er mag geen overloop van de infiltratievoorziening worden afgeleid naar de openbare riolering.
- Een kroonlijsthoogte van 8m is niet in lijn met de BGO voorschriften, noch met de overige bebouwing in de omgeving en is bijgevolg ongewenst.
- De parkeerstroken aan de zijdelingse perceelsgrenzen zijn enkel vergunbaar onder de vorm van karrespooren.

Besluit

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

Het afleveren van een weigering voor de verbouwing van een ééngezinswoning en regularisatie verharding voor het perceel gelegen te Bankstraat 69, 3078 Everberg, kadastraal bekend als afdeling 4 sectie A nr. 424N.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 APRIL 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen levert de weigering 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.

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.