

Dossiernummer intern: OMV_2025056717_070
Aanvraagnr.: 202570
Omgevingsnummer: OMV_2025056717

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 Nicolaas Swerts namens CASTEL JALOU NV met als contactadres Kasterleesteenweg 1 te 2460 Kasterlee en de heer Thomas De Vos wonende te Kleersnijderslaan 22 te 3500 Hasselt, ontvangen op 6 mei 2025. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd na aanlevering van extra informatie verzonden op 5 juni 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Engerstraat 150, 3071 Erps-Kwerps en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie A 317 R en (afd. 2) sectie A 317 P.

Het betreft een aanvraag tot het kappen van bomen.

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

Planologische situering

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

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde 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 met betrekking tot de afvoer van hemelwater d.d. 26/09/2023;

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 via een vereenvoudigde vergunningenprocedure en is geen openbaar onderzoek noodzakelijk.

Adviezen

In toepassing van art. 35 en 36 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27/11/2015 betreffende de uitvoering van het omgevingsvergunningendecreet dd. 25/04/2014 werden adviezen opgevraagd bij de betrokken adviesinstanties.

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies bekomen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het Agentschap Natuur en Bos levert geen advies aangezien men stelt niet onder de adviesvereiste te vallen.

De ontvangen adviezen zijn bijgevoegd in bijlage I van deze vergunning en maken er integraal deel van uit.

Historiek

Een vergunningsaanvraag (B.EK/2004/181) voor het bouwen van een appartementsgebouw in 2004 werd geweigerd (CBS 27/10/2004, BD 1/01/2005, Vlaamse Regering 5/09/2006).

De verkavelingsaanvraag V.EK/04/13 is niet goedgekeurd (CBS weigering 15/12/2004, BD geen tijdige beslissing, Vlaamse regering weigering 24/04/2006).

Een vergunningsaanvraag (B.EK/2015/61) voor het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning en aanbouw van een nieuw volume met ondergrondse garage werd in hoger beroep verleend (weigering CBS 7/08/2015, vergunning BD 26/11/2015, vernietiging vergunning door de RVVB 07/11/2017, vergunning BD: 17/05/2018).

Op 2 december 2020 werd een wijziging van de bestaande vergunning verleend (OMV_2020114832_184) waarbij beperkte wijzigingen werden doorgevoerd aan de lopende vergunning. Op 1 april 2021 werd deze vergunning geweigerd door de bestendige deputatie.

Op 15 juni 2021 beval de rechter in kortgeding de stillegging der werken als voorlopige maatregel na een dispuut omtrent de exacte datum van de start der werken. De werken werden bijgevolg stopgezet behoudens stuttings-, schragings- en stabiliseringswerken.

Op 5 oktober 2022 nam het college van burgemeester en schepenen akte voor de toepassing van een bronbemaling (OMV_2022120169_223).

Op 18 mei 2022 verleende het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning voor de verbouwing van een ééngezinswoning tot een meergezinswoning met bijhorende parkaanleg (OMV_2022022389_044). De vergunning werd na beroep bevestigd door de Deputatie op 10 november 2022. Een procedure bij de Raad voor Vergunningenbetwisting werd op 23 maart 2023 onontvankelijk verklaard nadat verzoekende partij in de procedure had nagelaten tijdig rolrecht te betalen.

Op 27 november 2024 verlengde het college van burgemeester en schepenen de uitvoeringstermijn van de vergunning met twee jaar.

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. Het projectgebied is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De kap van de bomen maakt deel uit van een bredere herinrichting die kadert in de ontwikkeling van een verbeterde parkaanleg behorende bij de vergunde meergezinswoning, waarbij de waterhuishouding wordt geoptimaliseerd. Hoewel de bomenkap een verandering teweegbrengt in de bestaande vegetatie, is het ontwerp van de nieuwe parkstructuur specifiek gericht op het bevorderen van een betere waterdoorlatendheid en het verbeteren van de afvoer en retentie van regenwater. Dit houdt in dat de waterhuishouding op een duurzame manier wordt versterkt, met behoud van ecologische voordelen en zonder dat er negatieve gevolgen voor het waterbeheer te verwachten zijn.

Natuurtoets

De natuurtoets houdt een verplichting in voor de vergunningverlenende overheid om ervoor te zorgen dat er geen vermijdbare schade ontstaat aan de natuur. De natuurtoets is van toepassing op vergunningen en meldingen ongeacht de aard of het voorwerp ervan en ongeacht de planologische bestemming van het gebied waarin het aangevraagde project gelegen is of impact op heeft.

Het perceel is niet gelegen in Bijzonder Beschermingsgebied of een beschermd natuurgebied.

Habitat- en Vogelrichtlijngebied: Het meest nabije Habitatrichtlijngebied 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem' is gelegen op ca. 1.200 meter ten zuiden van het projectgebied en gescheiden door de bebouwing van de kern Kortenberg.

VEN: gebied: Het meest nabije VEN gebied (Het Torfboek, Silsombos, Kastanjebos | GEN 526) is gelegen op ca. 2.300 meter ten zuidoosten van het projectgebied en gescheiden door de bebouwing van de kern Kortenberg.

Erkend natuurreservaat: Het meest nabije erkende natuurreservaat Rotte Gaten (E-135) is gelegen op ca. 2.500 meter ten zuidoosten van het projectgebied en gescheiden door de bebouwing van de kern Kortenberg.

Het perceel is gelegen in een woongebied aan derand van de kern Kortenberg. Omwille van de ligging in de kern woonlint, de voorgestelde ingreep en de afstand tot de gebieden met belangrijke natuurwaarden, kan gesteld worden dat de geplande ingreep geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaken. Dit werd eerder bij de aanvraag voor oprichting van de meergezinswoning met ingesloten parkaanleg eveneens geconcludeerd in een rapport opgesteld door Mevr. Mia Janssen, erkend MER-deskundige Biodiversiteit, Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie om de impact van de werken op de biologische waarden van het terrein te beoordelen. De parkaanleg werd reeds vergund in een eerdere fase. Huidige aanvraag omvat de specifieke stedenbouwkundige handeling en precisering van het bomenbestand op het terrein.

De voorgestelde kap van bomen in het spontane bomenbestand, dat momenteel een ruige, wilde beplanting vertoont en een enigszins verloederde aanblik heeft, is gericht op het creëren van een kwalitatieve parkaanleg die beter aansluit bij de beoogde toekomstige functie van het gebied. De huidige vegetatie is in veel gevallen verwilderd en mist duidelijke beheer en structuur, wat de ecologische waarde in sommige gevallen kan beperken. De kap van bepaalde bomen kan noodzakelijk zijn om een meer beheersbare en functionele parkstructuur te realiseren, die naast esthetische voordelen ook bijdraagt aan een betere toegankelijkheid voor de toekomstige bewoners. Een geplande parkaanleg kan zorgen voor een verbetering van de biodiversiteit door het aanplanten van nieuwe, meer ecologisch waardevolle beplanting, het herstellen van de aanwezige vijver en het verbeteren van de habitatkwaliteit voor verschillende diersoorten. De voorgestelde bomenkap is een integraal onderdeel van het grotere plan voor een kwalitatieve parkaanleg die ecologische waarde toevoegt aan het gebied.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen van vogels of vleermuizen in het gedrang komen, dient men contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via mail (aves.vbr.anb@vlaanderen.be) of tel. 02 553 00 59 (op werkdagen tussen 9.00 en 12.00 uur).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De villa is gelegen aan de rand van de kern Kortenberg. De Engerstraat is gelegen ten noorden de spoorweg en verbindt de kern Erps-Kwerps met de kern Kortenberg. De omgeving wordt bepaald door de ruime woningen die ingeplant zijn in parktuinen. Een groot deel van de woningen heeft een erfgoedwaarde. De omgeving is beschermd als dorpsgezicht 'Ensemble van eclectische villa's en hun tuinen langs de Engerstraat.' Het geheel vormt een zeldzaam en markant geheel van dertien eclectische villa's en één dorpswoning gelegen aan de historische Engerstraat, in hoofdzaak omgevormd tot, of opgetrokken als, residentiële tweede verblijfplaats door adel, burgerij en dorpsnotabelen in de periode circa 1875-1925. De oorspronkelijke tuinomkadering met inbegrip van de voornamelijk laat-landschappelijke tuinaanleg, tuinelementen en straatafsluitingen zoals de fraaie smeedijzeren hekkens, tuinmuren en hagen, alsook de aan de belle époque inherente dienstwoningen, remises en stallen zijn grotendeels bewaard. Hierdoor heeft het geheel een hoge authenticiteitswaarde en ensemblewaarde bezit en vormt het een bijzonder representatief voorbeeld van de toenmalige rijke wooncultuur van adel en gegoede burgerij.

Woning nr. 150 is een eclectisch, neotraditioneel en op cottage stijl geïnspireerd 'kasteeltje' op een onregelmatige plattegrond, dat wordt gekenmerkt door verspringende volumes van twee bouwlagen en een souterrain onder gecombineerde (kunst)leien bedaking met fraaie dakkapellen en torentje, voorzien van erkers en/of balkons. De gevels zijn picturaal uitgewerkt door de combinatie van rood-bruine baksteen met breukstenen plinten, witte natuursteen en/of blauwe hardsteen voor de decoratieve elementen, houten windborden en kroonlijsten op klossen of uitgelengde consoles en smeedijzeren sierelementen zoals vorstkammen en spitsbekroningen. Het perceel omvat naast de villa een grote parktuin met grote vijver, graslanden en talrijke oude bomen. In uitvoering van de beslissing van de bestendige deputatie dd. 17 mei 2018 werden de werken aangevat. In kortgeding werd echter de tijdelijke stopzetting der werken bevolen tot een beslissing ten gronde zal worden genomen. De villa bevindt zich na de reeds uitgevoerde werken in een werfstatus waarbij er grote gedeeltes van de villa reeds werden verwijderd. Na het bevel tot stopzetting van de werken werden de muren gestut. Op 10 november 2022 bekwam de aanvrager een definitieve omgevingsvergunning voor de verbouwing van de villa tot meergezinswoning met bijhorende parkaanleg. De huidige aanvraag omvat de kap van 55 bomen in dit kader.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Planologische afweging

Het perceel is gelegen in woongebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7/04/1977. *"De woongebieden zijn bestemd 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 (RUP).
Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Cultuurhistorisch

De villa maakt deel uit van het op 30 mei 2013 beschermde dorpsgezicht 'Ensemble van eclectische villa's'. Het pand is opgenomen in het gemeentelijk monumentenplan met code 3: 'gedenkwaardig – monument met streekgebonden betekenis.'

Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed is voorwaardelijk gunstig:

"Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- Het vrijgekomen hout dient verwerkt en afgevoerd te worden.
- Het achterlaten van hakselhout is niet toegestaan.
- Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn te nemen om schade aan erfgoedelementen zoals het (micro)relief, te behouden bomen, vegetaties en ZEN-erfgoed te vermijden.

Het dorpsgezicht 'Ensemble van eclectische villa's' is beschermd omwille van de historische en sociaalculturele waarde. De villa's en hun tuinen vormen een homogeen geheel en getuigen van de periode waarbij de rijke wooncultuur van de adel en de gegoede burgerij zich in Kortenberg vestigde. Castel Jalou of Villa Alice maakt deel uit van dit ensemble en wordt onder andere gekenmerkt door een tuin aangelegd in landschappelijke stijl. De aanvraag betreft het vellen van bomen in de tuin van Castel Jalou. De voorgestelde werken kaderen in het terug in ere te stellen van de tuin. Momenteel verkeert deze in een staat van verwaarlozing en is er achterstallig beheer. Veel bomen zijn ziek of dood en moeten geveld worden. Om deze reden kan Onroerend Erfgoed achter de velling van meerdere bomen staan als volgende voorwaarden in de vergunning opgenomen worden. Om verruiging te vermijden, dient het vrijgekomen hout verwerkt en afgevoerd te worden. Het achterlaten van hakselhout is voor dezelfde reden niet toegestaan. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn te nemen om schade aan erfgoedelementen zoals het (micro)reliëf, te behouden bomen, vegetaties en ZEN-erfgoed te vermijden. Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

Dichtheid, ruimtegebruik en schaal

De voorgestelde ingrepen dragen bij aan een significante optimalisatie van het ruimtegebruik binnen het parkgebied. Momenteel wordt het terrein gekenmerkt door een spontane, deels verwilderde vegetatie en een versnipperde inrichting, waardoor het gebruik van de ruimte beperkt en weinig functioneel is. Door de tuin terug functioneel in te richten, wordt de ruimte beter afgestemd op de ecologische waarden. Deze herinrichting maakt het park opnieuw relevant en bruikbaar. Tegelijk blijft er aandacht voor biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit, waardoor het evenwicht tussen gebruik en ecologie behouden blijft. Kortom, het project leidt tot een efficiënter en doordachter ruimtegebruik, waarbij een tot dusver onderbenut en deels verloederd gebied wordt getransformeerd tot een functionele, aantrekkelijke en duurzame tuin. Gelet op het onderzoek dat gevoegd is bij de aanvraag en de maatregelen die men zal nemen om de parktuin te herstellen en op te waarderen, is het opleggen van een heraanplant in deze beslissing niet aan de orde.

Visueel/vormelijk

De kap van de bomen kadert in de herinrichting van de parktuin. De herinrichting van de tuin draagt bij aan een visuele opwaardering van de ruimte. Waar het huidige landschap wordt gekenmerkt door een rommelige, dichtbegroeide en onsamenvangende aanblik, maakt de nieuwe inrichting plaats voor een helder gestructureerd en aantrekkelijk geheel met een verzorgde uitstraling. Door het selectief verwijderen van bomen en het terugdringen van verwilderde begroeiing ontstaat ruimte voor zichtlijnen, open plekken en heldere overgangen tussen verschillende functies binnen het park. Kortom, de herinrichting leidt tot een visueel aantrekkelijker domein.

Reliëf

/

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. Het projectgebied is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De kap van de bomen maakt deel uit van een bredere herinrichting die kadert in de ontwikkeling van een verbeterde parkaanleg behorende bij de vergunde meergezinswoning, waarbij de waterhuishouding wordt geoptimaliseerd. Hoewel de bomenkap een verandering teweegbrengt in de bestaande vegetatie, is het ontwerp van de nieuwe parkstructuur specifiek gericht op het bevorderen van een betere waterdoorlatendheid en het verbeteren van de afvoer en retentie van regenwater. Dit houdt in dat de waterhuishouding op een duurzame manier wordt versterkt, met behoud van ecologische voordelen en zonder dat er negatieve gevolgen voor het waterbeheer te verwachten zijn.

Mobiliteit

/

Hinder

De geplande ingrepen zullen geen nadelige gevolgen hebben voor de omliggende percelen. Integendeel, deze aanvraag zal voorkomen dat er schade aan aanpalende eigendommen of het openbaar domein zou optreden.

Besluit

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

Het afleveren van een omgevingsvergunning voor de kap van bomen en dit voor het perceel gelegen te Engerstraat 150, 3071 Erps-Kwerps, kadastraal bekend als afdeling 2 sectie A nrs. 317R en 317P.

De volgende voorwaarden/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 voorwaarden uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed moeten worden nageleefd.**
- **Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen van vogels of vleermuizen in het gedrang komen, dient men contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via mail (aves.vbr.anb@vlaanderen.be) of tel. 02 553 00 59 (op werkdagen tussen 9.00 en 12.00 uur).**
- **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 30 JULI 2025 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.

**Agentschap
Onroerend
Erfgoed**

Vlaamse overheid
Koning Albert II-laan 15 bus 236
1210 Brussel
T 02 553 16 50
www.onroenderfgoed.be

GEMEENTE KORTENBERG
College van Burgemeester en Schepenen
Dr. V. De Walsplein 30
3070 KORTENBERG

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
20/06/2025	2025056717	4.002/24055/32.5	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Olivia De Paepe		016 66 59 69	30/06/25
olivia.depaepe@vlaanderen.be		0494 57 97 50	

Gunstig advies onder voorwaarden voor Engerstraat 150: Ensemble van eclectische villa's - kapvergunning tuin Castel Jalou.

Aanvrager(s):	Castel Jalou, Kasterleesteenweg 1, 2460 Kasterlee
Bescherming:	'Ensemble van eclectische villa's'
Beschermingstype:	Dorpsgezicht
Beschermingsbesluit:	Ministerieel Besluit van 30 mei 2013
Perceelnummer(s):	Kortenberg: 2 ^e afd., sectie A, nummer(s): 317P, 317R

Geachte heer
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 21 juni 2025. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (*omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013*).

Motivering

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- Het vrijgekomen hout dient verwerkt en afgevoerd te worden.
- Het achterlaten van hakselhout is niet toegestaan.
- Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn te nemen om schade aan erfgoedelementen zoals het (micro)reliëf, te behouden bomen, vegetaties en ZEN-erfgoed te vermijden.



SJ1 - pagina 1 van 2

Het dorpsgezicht 'Ensemble van eclectische villa's' is beschermd omwille van de historische en sociaal-culturele waarde. De villa's en hun tuinen vormen een homogeen geheel en getuigen van de periode waarbij de rijke wooncultuur van de adel en de gegoede burgerij zich in Kortenberg vestigde. Castel Jalou of Villa Alice maakt deel uit dit ensemble en wordt onder andere gekenmerkt door een tuin aangelegd in landschappelijke stijl.

De aanvraag betreft het vellen van bomen in de tuin van Castel Jalou. De voorgestelde werken kaderen in het terug in ere te stellen van de tuin. Momenteel verkeert deze in een staat van verwaarlozing en is er achterstallig beheer. Veel bomen zijn ziek of dood en moeten geveld worden. Om deze reden kan Onroerend Erfgoed achter de velling van meerdere bomen staan als volgende voorwaarden in de vergunning opgenomen worden.

Om verruiging te vermijden, dient het vrijgekomen hout verwerkt en afgevoerd te worden. Het achterlaten van hakselhout is voor dezelfde reden niet toegestaan.

Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn te nemen om schade aan erfgoedelementen zoals het (micro)relief, te behouden bomen, vegetaties en ZEN-erfgoed te vermijden.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groeten

Signed by Eddy Timmers (Signature)
Signed at 2025-06-30 10:03:46 +02:00
Reason: Voor de directeur, Els Verbert, af

Timmers Eddy



Vlaamse
overheid

Els Verbert
Directeur Beheer regio Oost



Vlaanderen
is erfgoed

pagina 2 van 2

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 aantoont 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 bouw fysieke 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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.