

Dossiernummer intern: OMV_V_EK_2025_18
Omgevingsloket nr : OMV_2025154379

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BETREFT EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De aanvraag ingediend door Jeroen Willems met als contactadres Dr. V. De Walsplein 35 bus 5 te 3070 Kortenbergh en Jeroen Willems namens LAND-EXPERT BV met als contactadres Dr. V. De Walsplein 35 bus 5 te 3070 Kortenbergh, werd per beveiligde zending verzonden op 18 december 2025. Deze aanvraag werd ontvangen op 18 december 2025 en 12/01/2026.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Engerstraat 33A, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie G nr. 125Y2.

Het betreft een aanvraag tot **de verkaveling van een perceel ter creatie van 1 bouwlot.**

De aanvraag omvat:

Aanvraag voor een nieuwe verkaveling

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.

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 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.

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 ontwerp onderzoek naar plaats specifieke opdrachten en generiek beleid.

Monumentenplan van de 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 gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12/09/2022 en waar de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27/10/2022.

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 gewone procedure en is een openbaar onderzoek noodzakelijk. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19/02/2026 tot en met 20/03/2026.

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 één bezwaar ingediend. Het bezwaar handelt over volgende zaken:

- Het toelaten van een ééngezinswoning in gesloten verband staat in schril contrast met de vergunde naastgelegen halfopen bebouwing en de ruimtelijke samenhang in de omgeving.
Bespreking: In de omgeving nemen eengezinswoningen in gesloten verband de bovenhand. Deze worden afgewisseld met sporadisch woningen in halfopen en open verband. Het bouwen van een woning in gesloten verband is bijgevolg niet vreemd in de omgeving. De ruimtelijke samenhang gaat hierbij niet verloren. In de straat zijn verder nog voorbeelden terug te vinden waarbij een woning in halfopen verband tussen woningen in gesloten verband staan, zoals bijvoorbeeld nummer 37.
- Het opmetingsplan van 20/10/1961 voorziet de oprichting van twee halfopen woningen.
Bespreking: Het bijgevoegde opmetingsplan duidt enkel de splitsing van het originele goed in twee percelen aan. Er wordt nergens een uitspraak gedaan over de verplichte bebouwingsvorm op de nieuwe percelen.
- Een gesloten bebouwing heeft een rechtstreekse en ingrijpende impact op onder meer de woonkwaliteit en leefcomfort van de naastgelegen woning.
Bespreking: een gesloten bebouwingsvorm op het betreffende perceel zal ien impact hebben op het naastgelegen perceel. Het bebouwen van het perceel zal in het algemeen een impact hebben op de lichtinval, het uitzicht, het ruimtelijk gevoel en open karakter van de bestaande aanpalende woning. Echter zal dit in de toekomst wel extra mogelijkheden geven om de smalle woning ook tegen deze woning op te richten. Hierdoor zal het woonoppervlak en de woonkwaliteit vergroot worden
- Bouwdiepte geeft aanleiding tot inkijk en verlies aan privacy, een verstoring van de achtertuinbeleving en een disproportionele ruimtelijke impact in vergelijking met de bestaande situatie.
Bespreking: De bouwdiepte is inderdaad dieper dan de algemene bouwdiepte in de omgeving. Om geen hinder te veroorzaken wordt de bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping beperkt tot maximaal 13m.
- De vraag om industriële gevelmaterialen en donkere gevelmaterialen uit te sluiten.

Bespreking: De vraag om donkere gevelmaterialen uit te sluiten kan gevolgd worden. Deze kunnen een zware impact hebben op het gebruiksgemak van de naastgelegen woning. De straat wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen opgetrokken in een roodgenuanceerde gevelsteen met witte gevelaccenten of lichte gevels. De nieuwe bebouwing dient hierbij aan te sluiten.

- De vraag om de hoogte van de haag te beperken tot maximaal 2 m.
Bespreking: Er is geen reden waarom de afsluiting in de achtertuinzone een hoogte van 2,20 m dient te hebben. Er wordt in de aanvraag ook geen motivering opgenomen voor een hogere hoogte van de afsluiting dan de gangbare 2,00 m. Dit zal dan ook in de verkavelingsvoorschriften worden aangepast.

m.e.r.-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlagen 2, rubriek 10.b van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage.

Historiek

Op 07/07/ 2021 werd door het college van burgemeester en schepenen een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de oprichting van een ééngezinswoning in gesloten bebouwing. (SA_EK_2021_03).

Adviezen

In toepassing van artikels 35 en 36 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werden adviezen opgevraagd bij de betrokken adviesinstanties.

Dienst mobiliteit	Voorwaardelijk gunstig
Dienst Infrastructuurprojecten	
Aquafin	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius	Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Proximus	Gunstig
De Watergroep	Voorwaardelijk gunstig
Wyre	Gunstig

De ontvangen adviezen zijn bijgevoegd in bijlage II van deze vergunning.

Watertoets

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 perceel is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. 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.

Op basis van de planologische bestemming en de ligging van het project kan het volgende worden vastgesteld:

- Gewestplan: het projectgebied is gelegen in woongebied.
- VEN-gebied (Vlaams Ecologisch Netwerk): Het perceel is niet gelegen in VEN gebied. Het meest nabije VEN gebied 526 'Het Torfbroek-Silsombos-Kastanjebos' is gesitueerd op een afstand van ca. 1,15 km en wordt gescheiden door de bebouwing van de woonkern Erps-Kwerps.
- Natura 2000: Het projectgebied is niet gelegen in Natura 2000 gebied. Het meest nabije Habitatrictlijngebied 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem' (BE2400010) is gesitueerd op een afstand van ca. 1,15 km en wordt gescheiden door de bebouwing van de woonkern Erps-Kwerps.

- Het perceel is niet gelegen in een erkend natuurreservaat.
- Het perceel is niet gelegen in een gebied met een soortenbeschermingsprogramma, beschermde gebieden voor onroerend erfgoed of archeologie.

De impactscore voor dit project zal kleiner zijn dan 1%. Hieronder is de berekening opgenomen voor 9 loten voor eengezinswoningen gelegen op 500 m van een Habitatrictlijngebied.

Op basis van een [Nederlandse studie van TNO](#) kan aangenomen worden dat de emissies voor de bouw van een woning in het slechtste geval (worst case) overeenkomt met 76 kg NO_x/jaar. In dit cijfer zit ook de aanleg van wegenis en riolering vervat. Aan de hand van de [VITO-tabel voor de aanlegfase](#) bekijken we aan de hand van de KDW van 6 kg N/(ha*jaar), hoeveel eengezinswoningen voorzien kunnen worden op een bepaalde afstand zonder de waarde in de VITO-tabel voor de aanlegfase te overschrijden.

Aanlegfase

Volgens de VITO-tabel voor de aanlegfase is een emissie tot 702 kg NO_x/jaar mogelijk bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en afstand van 500 m, zonder de 1% drempel te overschrijden. Als we 702 kg NO_x/jaar delen door 76 kg NO_x/jaar (zijnde de NO_x-emissies voor de bouw van een eengezinswoning), is het resultaat 9. Bijgevolg zal de impactscore voor een verkaveling tot maximaal 9 loten voor eengezinswoningen op meer dan 500 m van Habitatrictlijngebied, niet meer dan 1% bedragen.

Na aanlegfase

Het aantal vervoersbewegingen van een woning/kavel wordt ingeschat als 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar. De [VITO-tabel voor verkeer](#) geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m, er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden. Als we 70.000 lichte vervoersbewegingen/jaar delen door 2.920 vervoersbewegingen/jaar is het resultaat 23, also komen we op 23 eengezinswoningen. Voor een totaal van 23 kavels voor eengezinswoningen, eender waar in Vlaanderen, zal de impactscore bepaald voor de fase na aanleg kleiner of gelijk zijn aan 1%.

Omwille van de schaal en de beperkte aanpassingen zullen de voorgestelde werken geen negatieve impact veroorzaken op de natuur. De uitvoering van de aanvraag zal geen vermijdbare schade aan de natuur veroorzaken.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed is gelegen langsheen de Engerstraat in de woonkern Erps-Kwerps. De Engerstraat is op het gewestplan aangeduid als woongebied, waarbij deze woongebieden grotendeels ontwikkeld zijn. Het goed is gelegen te midden van het woongebied. Verderop in de straat bevindt zich het beschermd dorpsgezicht 'Ensemble van eclectische villa's'. De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende vastgesteld bouwkundig erfgoed en gebouwen opgenomen op het gemeentelijk monumentenplan. De omliggende percelen zijn voornamelijk bebouwd met eengezinswoningen in gesloten of halfopen verband. Af en toe bevindt zich een eengezinswoning in open verband tussen de woonrij. De woningen bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een hellend dak.

Het goed bestaat uit één kadastraal perceel, dat tot op heden onbebouwd is. Aan de voorzijde grenst het perceel aan de Engerstraat, aan de achterzijde aan voetweg nr. 60. Op de voorste perceelsgrens meet het goed 7,95 m. De achterste perceelsgrens heeft een lengte van 8,48 m. Het perceel heeft een diepte van 74,90 m. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 620 m². Het perceel heeft een oplopend profiel vanuit de Engerstraat naar de voetweg toe. Het totale hoogteverschil op het perceel bedraagt ca. 4 m.

De aanvraag voorziet de opdeling van het goed in twee loten, waarvan één bouwlot (lot 1) en één lot dat uit de verkaveling gesloten wordt (lot 2). Het nieuwe bouwlot is georiënteerd op de Engerstraat en heeft de volgende afmetingen:

- voorste perceelsgrens meet 7,95 m;
- achterste perceelsgrens meet 7,88 m;
- linker perceelsgrens meet 74,89 m;
- rechter perceelsgrens meet 74,70 m.

Lot 1 kan worden bebouwd met één eengezinswoning in gesloten verband. De bouwzone heeft een voorgevelbreedte van 7,93 m. de max. bouwdiepte bedraagt 15,00 m op het gelijkvloers en 12,00 m op

het verdiep. De voorbouwlijn van de bouwzone is gelegen in lijn met de voorbouwlijn van de woning met huisnummer 35, op 2,03 m uit de voorste perceelsgrens (gemeten op de rechter perceelsgrens).

Lot 1 kan worden bebouwd met een ééngezinswoning in gesloten verband. De woning bestaat uit twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak. De nokhoogte bedraagt maximaal 12 m en het dak heeft een dakhelling tussen 35° en 45°.

Een uitbouw, zoals een veranda of een overdekt terras, wordt mee opgenomen binnen de maximale bouwzone en het volume van het hoofdgebouw.

De voortuinzone mag voor maximaal 50% verhard worden. Parkeren dient inpandig of in de voortuinstrook met een extra zone in de voorgevel te gebeuren. Buiten deze verhardingen is de volledige voortuinzone aangelegd met groenaanplantingen.

In de achtertuinzone is het mogelijk om de noodzakelijke voorzieningen zoals tuinpaden aan te leggen. Aansluitend tegen de achtergevel van de woning kan een terras van max. 40 m² worden aangelegd. Ook een vrijstaand bijgebouw met een maximale oppervlakte van 40 m², met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en ingeplant op min. 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen is toegelaten. Verder dient de achtertuinzone volledig aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten en blijft behouden als restperceel. Op termijn kan lot 2 bij de rechter aanpalende eigendom (huisnummer 35) worden gevoegd.

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

Planologische toetsing

Het goed is gelegen in woongebied en agrarisch gebied vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7/04/1977. Overwegende dat *"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 projectvoorstel is niet in strijd met het planologisch kader.

Beleidsmatig gewenste ontwikkeling

Op 12 september 2022 werd de visienota kernversterking door de gemeenteraad goedgekeurd als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Op 27 oktober 2022 heeft de deputatie formeel kennisgenomen van het document. De visienota geeft uiting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid en zorgt voor een afbakening van zones waarbinnen andere voorschriften gelden. Voor de afbakening van de woonkern en de verschillende deelzones is er gezocht naar een objectieve manier om deze afbakening te onderbouwen. Het basisprincipe komt uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen waarbij de ontwikkelingsperspectieven van een plek afhankelijk worden gemaakt van zijn knoop- en plaatswaarde: *"De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) van een kern bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern, zoals de uitbreidingsmogelijkheden, de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en mix van activiteiten (wonen, werken, voorzieningen)."* Dit principe zit ook vervat in het structuurplan van Kortenberg: daar stelt men ook dat het woonbeleid moet gericht zijn op de versterking van de kernen van het hoofddorp Kortenberg en de woonkernen Erps en Kwerps op basis van een duurzaam mobiliteitsbeleid en de afstand tot de voorzieningen.

Het projectgebied binnen de huidige aanvraag werd ingedeeld in 'dorpscentrum'. In het dorpscentrum wordt geen verdere verdichting onder de vorm van meergezinswoningen toegestaan. Wel is het mogelijk om aan de straatzijde te verdichten met eengezinswoningen. Hierbij dient aangesloten te worden bij de bebouwing in de omgeving en dienen de specifieke voorschriften, die de inpassing van het project in de omgeving waarborgen en de impact op de omgeving minimaliseren, in acht genomen te worden.

De aanvraag is vergunbaar voor dit aspect. Dit wordt hieronder uitgebreider besproken.

Rioleringstoets

De aanvraag is volgens de zoneringskaarten van de VMM gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied. Dit wil zeggen dat er riolering aanwezig is en dat hierop aangesloten dient te worden.

Er werd advies gevraagd aan Aquafin. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen. Een septische put is niet toegelaten, het afvalwater dient aangesloten te worden op de riolering. Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden. Hemelwater dient op eigen terrein gehouden te worden.
- De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
- Wat betreft de aansluiting op het openbaar stelsel: het privaat stelsel dient te worden afgestemd qua positie en diepte op het huisaansluitputje dat door de gemeente of haar aannemer geplaatst wordt. Gelieve hiermee rekening te houden zodat het privaat stelsel bij voorkeur gravitair kan aansluiten, zo niet dient men op eigen terrein een pompinstallatie te voorzien.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijpt hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloozd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet $>10 \text{ m}^3/\text{u}$.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag omvat het creëren van één bouwlot voor een eengezinswoning. De woonfunctie van het perceel wordt hierdoor niet verzaamd. De aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving.

De aanvraag is naar functionele inpasbaarheid aanvaardbaar.

Schaal – Ruimtegebruik en Dichtheid

Het voorgestelde bouwlot is voldoende ruim voor het bouwen van een eengezinswoning in gesloten verband conform een verantwoorde ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige integratie in de omgeving. De voorgestelde afmetingen van de bouwzone en de woning sluiten aan bij de normen die in het BGO opgenomen werden. De aanvraag voldoet hieraan, aangezien er wordt aangesloten op de bestaande wachtgevel, de nokhoogte maximaal 12,00 m bedraagt. Wel dient de bouwdiepte beperkt te worden tot 13 meter voor het gelijkvloers en de verdieping, om zo een goede integratie in de omgeving te realiseren. De schaal van de woning zal inpassen in de omgeving.

De verkavelingsvoorschriften getuigen van den duurzaam ruimtegebruik, waarbij de voortuinzone voor maximaal 50% verhard mag worden. In de achtertuinzone is een terras tegen de achtergevel toegelaten met een oppervlakte van 40,00 m². Andere verhardingen dienen beperkt te blijven tot de bouwstroken voor hoofd- en bijgebouwen. De aanleg van tuinpaden wordt eveneens toegelaten. Aangezien dit laatste voorschrift zeer ruim interpreteerbaar is en ruimte laat voor overmatige verharding op het bouwlot, wordt dit uit de verkavelingsvoorschriften geschrapt.

Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden. Enkel het terras mag worden aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding, op voorwaarde dat dit afwatert naar de omliggende groenzone.

Dit wordt in de verkavelingsvoorschriften opgenomen.

Visueel-Vormelijk

Het architecturale ontwerp wordt beoordeeld in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het ontwerp dient zich steeds in te passen in de omgeving. De straat wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen opgetrokken in een roodgenuanceerde gevelsteen met witte gevelaccenten of lichte gevels. De nieuwe bebouwing dient hierbij aan te sluiten, er mag niet gewerkt worden met industriële materialen.

Reliëf

Het perceel kent een oplopend reliëf vanaf de Engerstraat. Er wordt geen reliëfwijziging aangevraagd. De impact op het reliëf wordt beoordeeld in de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning. Hierbij dient het ontwerp zich steeds aan te passen aan het bodemreliëf van het goed en niet omgekeerd. Dit wordt opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Cultuur-Historisch

Het perceel is gelegen in de nabijheid van een beschermd dorpszicht 'ensemble van eclectische villa's'. Er zijn waardevolle gebouwen aanwezig in de omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen opgetrokken over verschillende tijdsperioden en met verschillende bouwstijlen. Voorliggende aanvraag heeft geen negatieve invloed op de cultuur-historische aspecten in de omgeving.

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 niet van toepassing.

Bijkomend dient de hoeveelheid verhardingen op de bouwloten tot een minimum beperkt te blijven. Dit betekent dat de oprit/autostaanplaats en het toegangspad tot de woning gekoppeld aangelegd dienen te worden, waarbij de maximale verhardingsgraad van de voortuinzone 50% bedraagt. In de achtertuin is enkel een terras met een maximale oppervlakte van 40 m² tegen de achtergevel van de woning toegelaten. Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden. Enkel het terras mag worden aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding, op voorwaarde dat dit afwaterd naar de omliggende groenzone.

Dit wordt in de verkavelingsvoorschriften opgenomen.

Mobiliteitsaspect

Het mobiliteitsaspect werd beoordeeld door de gemeentelijke mobiliteitsdienst:

Gunstig advies mits:

- het garanderen van het oprijzicht vanop het eigen terrein;
- het voorzien van het aantal parkeerplaatsen volgens de Visienota Kernversterking.

Het volledige advies is in bijlage bij deze beslissing gevoegd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Er kan in alle redelijkheid verwacht worden dat de realisatie van deze verkaveling niet leidt tot significante hinderaspecten, noch tot het beperken van het gebruiksgenot van de aanpalende bewoners en eigenaars.

Conclusie: gunstig onder 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, mits volgende voorwaarden worden gerespecteerd.

- De oprit/autostaanplaats en het toegangspad tot de woning worden gekoppeld aangelegd, waarbij de maximale verhardingsgraad van de voortuinzone 50% bedraagt.
- In de achtertuin is enkel een terras met een maximale oppervlakte van 40 m² tegen de achtergevel van de woning toegelaten.
- Tuinpaden zijn niet toegelaten.

- Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden. Enkel het terras mag worden aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding, op voorwaarde dat dit afwatert naar de omliggende groenzone.
- Het ontwerp dient zich aan te passen aan het bodemreliëf van het goed en niet omgekeerd.
- De straat wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen opgetrokken in een roodgenuanceerde gevelsteen met witte gevelaccenten en lichte gevels. De nieuwe bebouwing dient hierbij aan te sluiten.
- Het garanderen van het oprijzicht vanop het eigen terrein.
- Het voorzien van het aantal parkeerplaatsen volgens de Visienota Kernversterking.
- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van Aquafin, d.d. 19/03/2026.
- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius, d.d. 12/02/2026.
- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus, d.d. 11/02/2026.
- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep, d.d. 10/02/2026.
- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre, d.d. 10/02/2026.
- Er dienen minstens twee inheemse hoogstambomen met een minimale stammaat van 14/16, te worden aangeplant in het eerste kalenderjaar volgend op de oprichting van de woning, deze bomen mogen niet worden gekapt zonder het bekomen van een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen. Indien een boom afsterft, dient in het eerstkomende plantseizoen een nieuwe boom worden aangeplant. De website van Vlaanderen, <https://bobo.inbo.be/>, kan als leidraad gehanteerd worden om een geschikte keuze te maken voor het plantgoed. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Na de aanplant dient een foto bezorgd te worden via "verstuur een bericht" in het omgevingsloket.
- Het perceel mag uitsluitend worden afgesloten met een inheemse, levende haag, al dan niet gecombineerd met paal en draad. Gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20 mei 2026 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning af aan de aanvrager, die er toe verplicht is:

1. De voorschriften in bijlage I te respecteren. Deze voorwaarden vervangen de voorgestelde voorschriften.
2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
 - De oprit/autostaanplaats en het toegangspad tot de woning worden gekoppeld aangelegd, waarbij de maximale verhardingsgraad van de voortuinzone 50% bedraagt.
 - In de achtertuin is enkel een terras met een maximale oppervlakte van 40 m² tegen de achtergevel van de woning toegelaten.
 - Tuinpaden zijn niet toegelaten.
 - Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden. Enkel het terras mag worden aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding, op voorwaarde dat dit afwatert naar de omliggende groenzone.
 - Het ontwerp dient zich aan te passen aan het bodemreliëf van het goed en niet omgekeerd.
 - De straat wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen opgetrokken in een roodgenuanceerde gevelsteen met witte gevelaccenten en lichte gevels. De nieuwe bebouwing dient hierbij aan te sluiten.
 - Het garanderen van het oprijzicht vanop het eigen terrein.
 - Het voorzien van het aantal parkeerplaatsen volgens de Visienota Kernversterking.

- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van Aquafin, d.d. 19/03/2026.
- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius, d.d. 12/02/2026.
- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus, d.d. 11/02/2026.
- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep, d.d. 10/02/2026.
- Het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre, d.d. 10/02/2026.
- Er dienen minstens twee inheemse hoogstambomen met een minimale stammaat van 14/16, te worden aangeplant in het eerste kalenderjaar volgend op de oprichting van de woning, deze bomen mogen niet worden gekapt zonder het bekomen van een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen. Indien een boom afsterft, dient in het eerstkomende plantseizoen een nieuwe boom worden aangeplant. De website van Vlaanderen, <https://bobo.inbo.be/>, kan als leidraad gehanteerd worden om een geschikte keuze te maken voor het plantgoed. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Na de aanplant dient een foto bezorgd te worden via "verstuur een bericht" in het omgevingsloket.
- Het perceel mag uitsluitend worden afgesloten met een inheemse, levende haag, al dan niet gecombineerd met paal en draad. Gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten.
- minimaal 1 autoparkeerplaats op eigen terrein te voorzien;
- minimaal 2 fietsparkeervoorzieningen voor een woongelegenheden met 1 slaapkamer + 1 fietsparkeervoorziening per bijkomende slaapkamer voorzien worden.
- de verhardingen dienen steeds afgewerkt te worden met waterdoorlatende materialen;
- alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn;
- op het moment van de realisering van de verkaveling dient de meest recente wetgevingen en verordeningen gerespecteerd te worden;
- de gemeente wijst de aanvragers op mogelijke geluidshinder, wegens de aanliegroute van de luchthaven van Zaventem;
- de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder FLUVIUS voor elektriciteit en aardgas, inzake <privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen> strikt na te leven. Deze teksten zijn verkrijgbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) www.fluvius.be;
- de verkavelaar dient te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door Fluvius, Telenet, De Watergroep, Proximus en Aquafin.
- De verkavelaar is verantwoordelijk voor eventuele uitbreidingen van de riolering en dient te voorzien in een wachtaansluiting per perceel voor de aansluiting(en) van DWA. Voor de aansluiting dient contact opgenomen te worden met Riopact, Vooruitgangstraat 189 te 1030 Brussel, tel.: 02 238 96 99. De verkavelaar staat in voor de kosten.
-
- de verkavelaar dient de kostprijs voor de hydraulische screening te betalen, overeenkomstig het gemeentelijk reglement d.d. 05-10-2009;
- De loten kunnen slechts vervreemd en/of bebouwd worden nadat alle kosten voor de nutsmaatschappijen, het hydraulisch advies van Aquafin, de wachtaansluiting voor de riolering voorzien is en de dossierkosten van de gemeente Kortenberg betaald zijn. Nadat voldaan is aan deze voorwaarden en lasten levert het college van burgemeester en schepenen een attest af dat de kavels mogen vervreemd en/of bebouwd worden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

BIJLAGE I – AANGEPASTE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN TER VERVANGING VAN DE VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN VOOR LOT 1

HOOFDGEBOUW

Bouwlagen	2 woonlagen, eventueel derde woonlaag binnen gabarit van een hellend dak met hellingsgraad tussen 35° - 45°
Maximale bouwdiepte	13m gelijkvloers en verdieping
Maximale nokhoogte	12m
Maximale kroonlijsthoogte	6m bij hellend dak
Gevelmaterialen	Gevelmaterialen zijn vrij te kiezen met uitzondering van industriële materialen. De gevelmaterialen dienen zich in te passen in de straat. De straat wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen opgetrokken in een roodgenuanceerde gevelsteen met witte gevelaccenten. De nieuwe bebouwing dient hierbij aan te sluiten.
Dakuitvoering	zadeldak met nok parallel op voorliggende weg hellingsgraad tussen 35° en 45°
Bestemming	ééngezinswoning
Inplanting	zoals aangegeven op het inplantingsplan
Oversteek	maximaal 0,5 meter

ACHTERUITBOUWSTROOK

De achteruitbouwstrook mag maximum voor 50% verhard worden. Parkeren zal inpandig of in de voortuinstrook met een extra zone van 1m in de voorgevel gebeuren.

ACHTERTUINSTROOK

Verhardingen	Aansluitend aan de achtergevel van de woning kan een terras van maximum 40m ² aangelegd worden. Buiten deze verharding, dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
Constructies	tuinhuis of tuinberging maximale kroonlijsthoogte 3m maximale oppervlakte 40 m ² in harmonie met de hoofdwoning
Groenaanleg	hoofdzakelijk gras en lage struikbeplantingen. Er dienen minstens twee inheemse hoogstambomen met een minimale stammaat van 14/16, te worden aangeplant in het eerste kalenderjaar volgend op de oprichting van de woning, deze bomen mogen niet worden gekapt zonder het bekomen van een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen. Indien een boom afsterft, dient in het eerstkomende plantseizoen een nieuwe boom worden aangeplant. De website van Vlaanderen, https://bobo.inbo.be/ , kan als leidraad gehanteerd worden om een geschikte keuze te maken voor het plantgoed. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Na de aanplant dient een foto bezorgd te worden via "verstuur een bericht" in het omgevingsloket.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Materiaal	Levende hagen en/of gewone afsluitingen met palen en draad
Verval van de omgevingsvergunning	– uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatensverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelnemer of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beropen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de QVAM 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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⁾

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; ⁽²⁾

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht; ⁽³⁾

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: ⁽⁴⁾

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend

wordt;¹¹
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;¹²
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de ovange 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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. 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.

 Elektronisch ondertekend op
21/05/2026 door Leen Ceuppens,
algemeen directeur

 Elektronisch ondertekend op
20/05/2026 door Alexandra Thienpont,
burgemeester

