

Dossiernummer intern: OMV\_V\_KO\_2023\_04  
Omgevingsloket nr : OMV\_2023044948

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

---

De aanvraag ingediend door [REDACTED], werd per beveiligde zending verzonden op 30 maart 2023. Deze aanvraag werd na toevoeging van extra informatie ontvankelijk en volledig verklaard op 6 oktober 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Populierenlaan 13, 3070 Kortenberg en kadastraal bekend: afdeling 1 sectie A nrs. 122L, 122P, sectie B nrs. 472N, 472F, 472D en 472G.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel ter creatie van vijftien bouwloten na voorafgaandelijke kap van bomen en sloop van een woning met aanhorigheden. Bijkomend omvat de aanvraag het vellen van bomen en het wijzigen van een klein landschapselement, namelijk het wijzigen van een historisch permanent grasland.

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, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

### **ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR**

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

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oogpunt op creëren van vijftien bouwkvavels. De bestaande constructies worden gesloopt en de grond wordt in oorspronkelijke staat hersteld. Er wordt tevens een lot voorzien voor de oprichting van een elektriciteitscabine. Bijkomend omvat de aanvraag het vellen van bomen en het wijzigen van een klein landschapselement, namelijk het wijzigen van een historisch permanent grasland.

#### **Planologische situering**

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

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).  
Het plangebied is niet gelegen in een niet-vervallen verkaveling.

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

##### Vlaamse codex ruimtelijke ordening & uitvoeringsbesluiten

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

##### Verordeningen

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

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

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

#### Regelgeving Archeologie nota

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

#### Overige richtlijnen en omzendbrieven

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

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

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

#### **Openbaar onderzoek**

Volgens art. 11-14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, dient deze aanvraag behandeld te worden volgens een gewone procedure en is een openbaar onderzoek noodzakelijk. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 oktober 2023 tot en met 14 november 2023.

In toepassing van art. 23 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werden de eigenaars van aanpalende percelen aangeschreven met een beveiligde zending.

Er werd tijdens het openbaar onderzoek één bezwaar ingediend:

*"Groen moet groen blijven."*

Het bezwaar is te beknopt en kent onvoldoende inhoud om als gegrond aanzien te worden.

Op 17 oktober 2023 verleende de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (Gecoro) een ongunstig advies. In dit advies werd aanduiding gemaakt dat een gedeelte van het projectgebied als historisch permanent grasland is gemarkeerd. Ingevolge de overlap van het historisch permanent grasland met enkele gecreëerde huiskavels (loten 1,2 en 3), dient een wijziging van een klein landschapselement en vegetatie deel uit te maken van de aanvraag om de bescherming van dit gedeelte op te heffen. Op 15 december 2023 stemde het college van burgemeester en schepenen in met een wijzigingsverzoek waarbij voornoemde handeling in het dossier werd gevoegd. Aangezien het wijzigingsverzoek hiermee tegemoet komt aan een ontvangen advies en er eveneens geen schade wordt toegebracht aan de rechten van derden, werd er geen nieuw openbaar onderzoek gevoerd.

#### **Mer-screening**

Het onderwerp van de aanvraag komt niet voor op de lijst van de bijlage I en II van het Project-MER besluit. Er moet geen project m.e.r. opgesteld worden. Het onderwerp van de aanvraag is opgenomen in de lijst van de bijlage III het Project-MER besluit, 10b stadsontwikkelingsprojecten. De project-MER screening werd toegevoegd aan de aanvraag. De screening voldoet aan alle vorm- en inhoudelijke vereisten om de vergunningverlenende overheid toe te laten gemotiveerd te oordelen of het project geen aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu veroorzaakt die verbonden zijn met de

aanvraag. Een toetsing aan de criteria van bijlage II van het D.A.B.M. wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen zal hebben voor het milieu. Een project-MER zal redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten bevatten. De effecten die kunnen optreden zoals het verhogen van het aantal vervoersbewegingen of geluidshinder door toekomstige bewoning zijn eigen aan een woon-en leefomgeving en dienen niet als nefast voor mens en milieu begrepen te worden. De versterking van bepaalde effecten tijdens de uitvoeringsfase van de werken zoals de aan-en afvoer van werfmateriaal met een verhoogd aantal verkeersbewegingen en eventuele stof-en geluidshinder is niet onlogisch of onredelijk. Bovendien zijn zulke effecten eigen aan infrastructuurwerken, tijdelijk van aard en zonder blijvende schade voor mens en milieu. Uit het rapport van de Voortoets blijkt dat er voor de getoetste effecten geen betekenisvolle aantasting wordt verwacht. Deze conclusie werd eveneens ondersteund door het agentschap Natuur en Bos.

### **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.

<i>Agentschap Natuur en Bos</i>	<i>Voorwaardelijk gunstig</i>
<i>Aquafin</i>	<i>Voorwaardelijk gunstig</i>
<i>Fluvius</i>	<i>Voorwaardelijk gunstig</i>
<i>Brandweerzone Vlaams-Brabant West</i>	<i>Voorwaardelijk gunstig</i>
<i>Proximus</i>	<i>Voorwaardelijk gunstig</i>
<i>De Watergroep</i>	<i>Voorwaardelijk gunstig</i>
<i>Wyre</i>	<i>Voorwaardelijk gunstig</i>
<i>Gemeente Kortenberg – dienst mobiliteit</i>	<i>Voorwaardelijk gunstig</i>
<i>Gecoro</i>	<i>Ongunstig</i>

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

De Gecoro leverde ongunstig advies af waarbij de aanwezig van een historisch permanent grasland werd aangestipt. Aanvankelijk omvatte de oorspronkelijke aanvraag geen vegetatiewijziging. In navolging van het ontvangen advies werd een vegetatiewijziging aan de aanvraag toegevoegd via een wijzingsverzoek. Op deze manier werd de vegetatiewijziging van het historisch permanente grasland in regel gebracht waarbij verplicht advies werd ingewonnen bij het agentschap Natuur en Bos om de impact in te schatten van de wijziging. De vegetatiewijziging wordt in het advies toegelaten onder strikte voorwaarden. Wanneer de voorwaarden bijgevolg worden opgevolgd kan geconcludeerd worden dat er geen significant negatieve impact wordt veroorzaakt door de aanvraag. Bovendien worden er zowel in het advies van ANB als in de voorwaarden bij de vergunning verplichte groenaanplantingen opgenomen waardoor er kwaliteitsvol groen kan worden voorzien op de huiskavels en waardoor de Populierenlaan zijn groene aanblik niet verliest. De grootste biologische waarde in de straat kan trouwens ook worden gehecht aan de parkgebieden die als dusdanig zijn ingekleurd in het gewestplan en de habitatkaart.

De visie dat de woningen met open morfologieën beter als halfopen structuren kunnen worden voorzien zodat bredere zijtuin kunnen worden behouden, wordt niet bijgetreden. Het voorzien van zowel open als halfopen woningen geeft enerzijds een diversiteit aan typologieën die worden voorzien die bijkomend aansluiting vinden bij de straat waarnaar ze gericht zijn. Bovendien worden zijtuinen van 3m reeds jaar en dag als afdoende breed beschouwd en sluit de verkaveling aan bij het centrum van de gemeente waar bredere zijtuinstroken niet dezelfde kwaliteitsinjectie kunnen bieden dan dit in de meer afgelegen of landelijkere gebieden wel het geval is.

Ook het advies om geen woningen te voorzien verder dan het Wespelaarbroek wordt niet gevolgd. Het kan niet zijn dat omdat aan de overzijde een parkgebied en dus een bouwvrije zone is, dat deze ook aan de overzijde moet weerspiegeld worden. Deze zijde van het perceel is gelegen in woongebied. Door het opleggen van extra voorwaarden zal de ontwikkeling de groene aanblik van de Populierenlaan laten behouden.

### **Historiek**

Het perceel is bebouwd met een residentiële, vrijstaande woning en bijhorigheden. Er is geen gekende vergunning voor de oprichting van de aanwezige constructies. Het oprichtingsjaar wordt niet weergegeven op de kadastrale legger.

Op 26 november 1981 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het aanhogen van een eigendom (B.KO/81/146).

Op 23 november 2018 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het slopen van een woning, het bouwen van 2 appartementsblokken met 37 woonentiteiten, het bouwen van 6 ééngezinswoningen en het aanleggen van een inheems loofbos (OMV\_2018051380\_076). In de beroepsfase werd de vergunning geweigerd door de deputatie op 16 mei 2019. Na vernietiging door de RvVb op 25 maart 2021 weigerde de deputatie de vergunning op 22 juli 2021.

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

Het projectgebied is gelegen langsheen de Populierenlaan in de directe nabijheid van het (administratieve) centrum van de gemeente. De Populierenlaan verbindt de Camiel Schuermanslaan met de Bosstraat. Centraal in de straat bevindt zich een parkgebied hetwelk zich uitstrekt aan beide zijden van de wegenis. De bebouwing in de omliggende straten is gericht op residentieel wonen, veelal in open of halfopen morfologie. Het project omvat enkele kadastrale percelen die zich bevinden in de ingesloten, zuidelijke hoek tussen de verkaveling Wespelaarbroek en de Populierenlaan. Het perceel is momenteel bebouwd met een thans leegstaande villa en een groot bijgebouw. Het perceel is begroeid met een aanzienlijk aantal hoogstammen. De historiek van luchtfoto's toont dat de begroeiing die zich momenteel op het perceel bevindt zich in hoofdzaak het afgelopen decennium sterk heeft ontwikkeld in de tuinzone van de woning. De leegstand van het gebouw heeft geleid tot een sterke overwoekerde aanblik van de woning en het perceel. De woning zelf oogt sterk verwaarloosd. De contour waarop de aanvraag betrekking heeft beslaat een totale oppervlakte van 9506m<sup>2</sup>. In het parkgebied dat aansluiting vindt bij het projectgebied bevindt zich een bufferbekken dat instaat voor de buffering van hemelwater dat afkomstig is van de zuidwestelijke hoek van Kortenberg. In een recent verleden maakte het doelgebied reeds deel uit van een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de oprichting van zes woningen en een meergezinswoning met 37 appartementen. Na een oorspronkelijk verleende vergunning vond deze omgevingsvergunning uiteindelijk geen doorgang na ongunstige beslissingen in de beroepsfase. Ingevolge de ligging bij het centrum van de gemeente is het doelgebied gelegen in de directe nabijheid van de voorzieningen die de hoofdgemeente te bieden heeft (school, supermarkt, apotheker, bibliotheek enz.), die dan ook te voet of per fiets bereikbaar zijn. Het station van Kortenberg bevindt zich op anderhalve kilometer, de Leuvensesteenweg N2 met zijn talrijke busverbindingen op 500m. Een beperkt gedeelte van het doelgebied is opgenomen op de kaart van de HPG (historisch permanente graslanden).

De aanvraag omvat de opdeling van het projectgebied in vijftien bouwloten waarvan er acht gericht zijn op de oprichting van halfopen woningen (met ontsluiting op de Populierenlaan) en zeven voor woningen in open verband (met ontsluiting op Wespelaarbroek). Ter hoogte van lot acht wordt een aparte zone voorzien van 20m<sup>2</sup> voor de oprichting van een elektriciteitscabine. Ter creatie van de bouwloten omvat de verkavelingsaanvraag eveneens de handelingen tot het bouwrijp maken van het perceel zoals het ontdoen van de begroeiing en kap van de hoogstambomen, het slopen van de aanwezige constructies en de wijziging van het historisch permanent grasland. De bouwloten omvatten perceelsoppervlaktes tussen 3a65 en 11a10. Afgezien van de bouwvlakken op de twee meest zuidelijk gelegen bouwloten 14 en 15 met grondoppervlaktes van 11m80 breed en 11m diep hebben alle bouwvlakken oppervlaktes van 7m50 breed en 15m diep. De afstand tot de vrije, zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt overal 3m, de tuindieptes minimaal 12m en de achteruitbouwstroken minstens 6m.

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

#### Planologische context

Woongebieden zijn bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De aanvraag voorziet in vijftien loten die gericht zijn op de oprichting van residentiële woningen, waarmee het opzet in rechte lijn ligt met de planologische bestemming van het gebied. Een toetsing aan de gehanteerde

stedenbouwkundige richtlijnen die opgenomen zijn in de visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling is goedgekeurd doet besluiten dat de aanvraag in overeenstemming is met deze richtlijnen.

Er wordt een afwijking gevraagd op het verbod op het wijzigen van het historisch permanent grasland dat de noordwestflank van het projectgebied overlapt. De afwijking werd op rechtmatige wijze aangevraagd en voorgelegd aan het agentschap Natuur en Bos. Het agentschap verleent een voorwaardelijke opheffing van het verbod, waardoor de aanvraag voldoet aan de wetgevende vereisten.

#### Watertoets

Het plangebied is beperkt gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied als uitloper van de westelijk gelegen watergevoelige zone. Het parkgebied aan de linkerzijde wordt op de waterkaarten aangemerkt als overstromingsgevoelige zone. De Molenbeek (waterloop 3<sup>e</sup> categorie) doorkruist dit parkgebied waaruit de inkleuring van de watergevoelige zone kan teruggebracht worden naar de aanwezigheid van deze beek die aan de westelijke zijde van het projectgebied de Populierlaan oversteekt. De inrichting van een bufferbekken in het parkgebied is eveneens niet vreemd aan de watergevoeligheid van de zone die zich westelijk manifesteert. De Molenbeek vangt onder meer de waterafvloei op van de grootverkaveling Armendaal die zich een tweetal kilometer verder aan de westzijde van de gemeente bevindt op hogere reliëf. Het rooien van de hoogstambomen zal een negatieve impact hebben op de regulatie van de plaatselijke watercyclus aangezien het verwijderen van de beplanting en hoogstambomen er voor zorgt dat er minder water uit de bodem wordt opgenomen en het overstromingsrisico verhoogt.

De inkleuring op de waterkaarten en het kappen van de bomen zorgt er voor dat er met extra aandacht naar het waterverhaal dient gekeken te worden en dat er maatregelen opgelegd zullen worden om de impact van de aanvraag op de waterhuishouding op een aanvaardbaar niveau te houden. Zo zullen geen kelders toegelaten worden, moeten verhardingen beperkt worden en enkel waterdoorlatend te worden aangelegd, zullen er enkel bovengrondse infiltratiesystemen toegestaan worden en dient er maximaal ingezet te worden op hergebruik van water. Er zal rekening moeten gehouden worden dat er voldoende groenaanplant zal gebeuren onder de vorm van inheemse boom- en haagstructuren. Bij de oprichting van de woningen zullen de nieuwe woningen tevens rekening moeten houden met de van toepassing zijn gewestelijke en provinciale hemelwaterverordeningen.

#### Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

De aangevraagde dichtheid ligt met 16 woningen per hectare binnen een aanvaardbare densiteit die in de visienota kernversterking werd bepaald op maximaal 25 woningen per hectare voor deze zone. Deze dichtheid is eveneens verantwoordbaar vanuit de optiek dat het projectgebied zich op wandelafstand van het centrum en zijn bijhorende voorzieningen bevindt. De stedenbouwkundige voorschriften die bij de huidige beslissing worden gevoegd en die bijgevolg zullen moeten worden opgevolgd bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige handeling zorgen er voor de ook de schaal en het ruimtegebruik worden afgestemd op de omgeving. Minstens worden op de voorgestelde plannen reeds de courant gebruikte afstandsregels reeds gerespecteerd.

Om het groene karakter te behouden is het niet toegelaten om de bestaande bomen die zich op meer dan 15meter van de voorziene bouwzones bevinden te kappen. Beperkingen die bijkomend opgelegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften zullen enkel worden toegevoegd opdat de impact op de omgeving wordt geneutraliseerd.

#### Mobiliteit

De mobiliteitsimpact werd beoordeeld door de gemeentelijke mobiliteitsdienst, die integraal wordt bijgetreden.

#### Mobiliteitsadvies Populierlaan - Wespelaarbroek

Onderstaand advies werd opgesteld aan de hand van een toetsing aan de verschillende beleidsplannen en mobiliteitsvisies van de gemeente Kortenberg (mobiliteitsplan, parkeerbeleidsplan, omgevingsanalyse, visienota kernversterking Kortenberg) en rekening houdend met de huidige en toekomstige lokale verkeerssituatie (parkeerdruk, inrichting publieke ruimte).

1. Voorwerp van de aanvraag

Het voorwerp van de aanvraag betreft het verkavelen van grond in 15 loten voor eengezinswoningen onder de vorm van open en halfopen bebouwing. Acht loten liggen langsheen de Populierenlaan en 7 loten liggen langsheen de Wespelaarbroek.

## 2. Bereikbaarheid

### 2.1 Voetgangers: Trage wegen netwerk en voetgangersvoorzieningen

Er loopt geen voetweg langs het projectgebied.

In de Populierenlaan is er een voetpad aanwezig. Het voetpad is uitgevoerd in betonstraatstenen, heeft een breedte van 120cm en is in goede staat. Ter hoogte van het kruispunt met de Wespelaarbroek en over een afstand van 22,50m heeft het voetpad een breedte van 2,15m. In de Wespelaarbroek is er een voetpad aanwezig. Het voetpad is uitgevoerd in betonstraatstenen, heeft een breedte van 100cm en is in goede staat.

### 2.2 Fietsers: Fietsroutenetwerk en fietsstraat

Er loopt geen fietssnelweg;

Er loopt geen Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF);

Er loopt geen fietspad langs de ingang van het projectgebied;

De Populierenlaan en de Wespelaarbroek zijn geen fietsstraten of fietszones.

### 2.3 Schoolstraat/ schoolomgeving

De Populierenlaan en de Wespelaarbroek zijn is geen schoolstraten.

### 2.4 Openbaar vervoer

Er bevindt zich een treinstation op 1,5km.

Er bevindt zich een bushalte op 250m van de ontwikkeling waar de buslijnen 351, 352, 521 en 651 passeren. In 2024 zullen buslijnen 351, 352 en 651 verdwijnen. Er bevindt zich een bushalte op de N2 op 600m van de ontwikkeling waar de buslijnen 351, 352, 358, 521, 522, 523, 528, 651, 652 en 658 passeren. In 2024 zullen buslijnen 351, 352, 358, 651, 652 en 658 verdwijnen. Het nieuwe netwerk van De Lijn voorziet een makkelijkere verplaatsing richting Leuven door het invoeren van de nieuwe buslijnen R90, 91 en R92.

### 2.5 Straat: snelheid, voorrang en inrichting

De Populierenlaan en de Wespelaarbroek zijn lokale wegen type III. Een snelheidsregime van 50 km/u is van toepassing.

De Populierenlaan is een rechte weg. Er bevindt zich een wegverschuiving voor de ontwikkeling. De breedte van de rijweg tussen de boordstenen bedraagt 4m65 en is relatief smal. De boordstenen zijn afgeschuind.

De Wespelaarbroek is een doodlopende weg met een zeer lichte kromming. De Wespelaarbroek mondt uit in de Populierenlaan. Het kruispunt is een T-kruispunt met loodrechte hoeken. De breedte van de rijweg tussen de boordstenen bedraagt 5m55 en is relatief smal. De boordstenen zijn afgeschuind.

Er geldt geen voorrangsregime van plaatselijk verkeer.

### 2.6 Attractiepolen

Het projectgebied is gelegen op:

- 500m van het Administratief Centrum van Kortenberg, het politiekantoor, een ontmoetingscentrum
- 600m van de sporthal, de kerk, een gemeentelijke basisschool

Het handelscentrum van Kortenberg bevindt zich in de dichte nabijheid van het projectgebied.

### 3. Mobiliteitsimpact en advies op ontwerp

#### 3.1 Veiligheid en zichtbaarheid in- en uitrit

De woningen zijn ingeplant op 6m vanaf de rooilijn. In de aanvraag wordt gemeld: "Voor de privacy kunnen er afsluitingen op de perceelsgrenzen geplaatst worden met een maximum hoogte van 2,00 m." Er moet rekening gehouden worden met het soort ontsluiting dat gebruikt wordt. De hoogte van de afsluiting kan de zichtbaarheid op aankomende fietsers en voetgangers verminderen en conflicten creëren. Wij volgen hier het advies van Vademecum Fietsvoorzieningen: "Als algemeen uitgangspunt geldt dat het oprijzicht vanop het eigen terrein moet gerealiseerd worden, door bijvoorbeeld de hoogte van de beplanting of aanwezige muurtjes te beperken." (Agentschap Wegen en Verkeer & FIETSBERAAD Vlaanderen, 2022)

#### 3.2 Parkeren

De richtlijnen volgens de Visienota Kernversterking Kortenberg betreffende parkeren voor ééngezinswoningen zijn vastgesteld als volgt: 1 autoparkeerplaats per woning en 1 fietsparkeerplaats van 1,95x0,75m per hoofdkussen op het perceel of op 150m.

In de ontwikkeling zijn er per wooneenheid minimum 2 autostelplaatsen verplicht op eigen terrein. Dit aantal voldoet aan de richtlijnen van de Visienota Kernversterking.

De verkavelingsvoorschriften voorzien per woning minimum 2 vrij toegankelijke fietsparkeervoorzieningen voor iedere eerste slaapkamer en 1 bijkomende toegankelijke fietsparkeervoorziening per extra slaapkamer. Dit aantal voldoet aan de richtlijnen van de Visienota Kernversterking.

#### 3.3 Mobiliteitsprofiel en impact op de omgeving

De ontwikkeling voorziet 8 halfopen wooneenheden langsheen de Populierenlaan. De ontwikkeling voorziet 7 open wooneenheden langsheen de Wespelaarbroek.

Raming van het aantal verplaatsingen (woninggerelateerd en bezoekers) in een werkweek voor 15 wooneenheden:

38 verplaatsingen per dag
16 verplaatsingen tijdens de ochtendspits (7-9u) waarvan:
1 te voet
2 per fiets
8 autobestuurders
19 verplaatsingen tijdens de avondspits (16-18u) waarvan:
2 te voet
3 per fiets
10 autobestuurders

De voorziene verkeersgeneratie door bewoners en bezoekers is gemiddeld waardoor de parkeerdruk en mobiliteitsimpact van de projectontwikkeling op de omgeving gemiddeld is.

#### Conclusie

Gunstig advies mits het garanderen van het oprijzicht vanop het eigen terrein.

#### Visueel/vormelijk

Het architecturale ontwerp wordt beoordeeld in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Er zullen maatregelen worden opgelegd om de verkaveling een groen karakter te geven opdat de verkaveling aansluiting kan vinden bij het naastgelegen parkgebied. Zo wordt in het advies van het agentschap Natuur en Bos reeds de aanplant van een groenbuffer opgelegd, bestaande uit een haag of heg ter hoogte van lot 1 en een struikengordel van minstens 3 rijen elders op de percelen waarbij voor de aanplanting enkel gebruik mag gemaakt worden van inheems, streekeigen plantsoen. Deze verplichting zal bijdragen tot een groen karakter.

## Cultuur – historisch

/

### Reliëf

Het reliëf is relatief vlak en wordt door de aanvraag niet gewijzigd. De bodem wordt na sloop van de constructies en kap van de begroeiing hersteld op oorspronkelijk niveau. Reliëfwijzigingen zullen niet worden toegelaten bij oprichting van de woningen, tenzij beperkt en uitsluitend onder de strikt noodzakelijk vorm en dit om bestaande afstromingen maximaal te behouden.

### Hinderaspecten, 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 en het beperken van het gebruikersgenot van de aanpalende bewoners en eigenaars.

### Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat het aangevraagde in overeenstemming is met de geldende regelgeving en goede ruimtelijke ordening, mits volgens voorwaarden worden gerespecteerd:

- de ontvangen adviezen worden opgevolgd, m.u.v. het advies van de Gecoro;
- de bomen die zich bevinden op meer dan 15meter van de voorziene bouwzones dienen behouden te blijven;
- er wordt verplicht voorzien in de aanplant van inheemse hoogstambomen met minimale plantmaat 16/18 (bij percelen tussen 5a en 7a minstens één hoogstamboom, bij percelen tussen 8a en 10a minstens 2 hoogstambomen en bij percelen groter dan 10a minstens 3 hoogstambomen), deze bomen kunnen niet worden gekapt zonder omgevingsvergunning;
- er wordt bij elk lot verplicht voorzien in een perceelsafsluiting onder de vorm van een streekeigen haag of heg waarbij het oprijzicht vanop eigen perceel gegarandeerd blijft;
- bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor oprichting van de woning dient onmiddellijk voorzien te worden in een overdekte fietsenstalling, al dan niet inpandig, waarbij er minstens één fietsparkeerplaats wordt gecreëerd per hoofdkussen dat wordt voorzien in de hoofdwooning;
- reliëfwijzigingen worden enkel toegelaten om de strikt noodzakelijke toegangen te verzekeren; er worden geen kelders toegestaan;
- infiltratiesystemen worden verplicht bovengronds voorzien;
- enkel functionele verhardingen worden toegelaten (terras, wandelpaden en oprit/parkeerplaats), zwembaden of zwembijvers niet;
- er wordt een groenbuffer opgelegd, bestaande uit een haag of heg ter hoogte van lot 1 en een struikengordel van minstens 3 rijen elders op de percelen waarbij voor de aanplanting enkel gebruik mag gemaakt worden van inheems, streekeigen plantsoen.

**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 17 JANUARI 2024 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden 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 bijkomende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
  - Er dient minimaal één autoparkeerplaats voorzien te worden op eigen terrein. Deze autoparkeerplaats mag niet in de achtertuin worden voorzien. De opritten dienen maximaal gekoppeld voorzien worden. Dit betekent dat volgende loten hun oprit tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens moeten voorzien (loten 1 en 2, loten 3 en 4, loten 5 en 6, loten 7 en 8, loten 9 en 10, loten 11 en 12, loten 14 en 15)
  - De ontvangen adviezen worden opgevolgd, m.u.v. het advies van de Gecoro;
  - De bomen die zich bevinden op meer dan 15meter van de voorziene bouwzones dienen behouden te blijven;
  - Er wordt verplicht voorzien in de aanplant van inheemse hoogstambomen met minimale plantmaat 16/18 (bij percelen tussen 5a en 7a minstens één hoogstamboom, bij percelen tussen 8a en 10a minstens 2 hoogstambomen en bij percelen groter dan 10a minstens 3 hoogstambomen), deze bomen kunnen niet worden gekapt zonder omgevingsvergunning;
  - Er wordt bij elk lot verplicht voorzien in een perceelsafsluiting onder de vorm van een streekeigen haag of heg waarbij het oprijzicht vanop eigen perceel gegarandeerd blijft;
  - Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor oprichting van de woning dient onmiddellijk voorzien te worden in een overdekte fietsenstalling, al dan niet inpandig, waarbij er minstens één fietsparkeerplaats wordt gecreëerd per hoofdkussen dat wordt voorzien in de hoofdwooning.
  - Reliëfwijzigingen worden enkel toegelaten om de strikt noodzakelijke toegangen te verzekeren.
  - Er wordt een groenbuffer opgelegd, bestaande uit een haag of heg ter hoogte van lot 1 en een struikengordel van minstens 3 rijen elders op elk overig percelen waarbij voor de aanplanting enkel gebruik mag gemaakt worden van inheems, streekeigen plantsoen.
  - Er worden geen kelders toegestaan.
  - Infiltratiesystemen worden verplicht bovengronds voorzien.
  - enkel functionele verhardingen worden toegelaten (terras, wandelpaden en oprit/parkeerplaats), zwembaden of zwembadvis niet.
  - De perceelsgrenzen dienen gematerialiseerd te worden.
  - De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 22738 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
  - Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen dienen op een wettelijke manier en geselecteerd te worden ingezameld, gesorteerd en afgevoerd overeenkomstig het Uitvoeringsplan Milieuverantwoord materiaalgebruik en afvalbeheer in de bouw. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan gevaarlijke en asbesthoudende afvalstoffen

waarbij beroep gedaan moet worden op erkende en/of vergunde vervoerders en verwijderaars. Meer informatie is beschikbaar op de milieudienst.

- Bij 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.
- De verkavelaar is verantwoordelijk voor eventuele uitbreidingen van de riolering en dient te voorzien in een wachtaansluiting per perceel voor de aansluiting(en) van RWA en DWA. De verkavelaar staat in voor de kosten.
- Alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn;
- Op het moment van de realisering van de verkaveling dienen de meest recente wetgevingen en verordeningen gerespecteerd te worden;
- 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](http://www.fluvius.be).
- 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 en voorwaarden voor de nutsmaatschappijen voldaan zijn
- het hydraulisch advies van Aquafin betaald is
- de dossierkosten van de gemeente Kortenberg betaald zijn
- de perceelsgrenzen werden gematerialiseerd
- de percelen bouwrijp zijn gemaakt.

**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.

Dossiernummer intern: OMV\_V\_KO\_2023\_04  
Omgevingsloket nr : OMV\_2023044948

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

**LOT 1,2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8**

**HOOFDGEBOUW**

Bouwlagen	2 woonlagen, eventueel derde woonlaag binnen gabarit van een hellend dak met hellingsgraad tussen 25° - 45°
Maximale bouwdiepte	15m gelijkvloers en 12m verdieping of 13m gelijkvloers en verdieping
Maximale kroonlijsthoogte	6m bij hellend dak of 6m50 bij plat dak
Dakuitvoering	zadeldak met nok parallel op voorliggende weg hellingsgraad tussen 25° en 45° of plat dak
Bestemming	ééngezinswoning
Kelder	niet toegelaten
Inplanting	zoals aangegeven op het inplantingsplan

**ACHTERUITBOUWSTROOK**

Verharding	maximaal 50% en enkel in waterdoorlatende materialen De opritten dienen gebundeld tegen de perceelsgrenzen voorzien te worden, zoals omschreven in het advies van ANB.
------------	---

**ZIJTUINSTROOK**

Verharding	maximaal een 1m breed wandelpad langsheen de zijgevel en enkel in waterdoorlatende materialen
------------	---

**ACHTERTUINSTROOK**

Verhardingen	maximale oppervlakte 20% van de achtertuinzone enkel als terras of wandelpad
Constructies	tuinhuis of tuinberging maximale oppervlakte 15%

**AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS**

Materiaal	verplicht streekeigen haag al dan niet in combinatie met palen en draad
Maximale hoogte	2m op zij- en achtergrens, 1m op voorste perceelsgrens

Dossiernummer intern: OMV\_V\_KO\_2023\_04  
Omgevingsloket nr : OMV\_2023044948

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

**LOT 9, 10, 11, 12 en 13**

**HOOFDGEBOUW**

Bouwlagen	2 woonlagen, eventueel derde woonlaag binnen gabarit van een hellend dak met hellingsgraad tussen 25° - 45°
Maximale bouwdiepte	15m gelijkvloers en 12m verdieping of 13m gelijkvloers en verdieping
Maximale kroonlijsthoogte	6m bij hellend dak of 6m50 bij plat dak
Dakuitvoering	zadeldak met nok parallel op voorliggende weg hellingsgraad tussen 25° en 45° of plat dak
Bestemming	ééngezinswoning
Kelder	niet toegelaten
Inplanting	zoals aangegeven op het inplantingsplan

**ACHTERUITBOUWSTROOK**

Verharding	maximaal 50% en enkel in waterdoorlatende materialen
------------	--

**ZIJTUINSTROOK**

Verharding	maximaal een 1m breed wandelpad langsheen de zijgevel en enkel in waterdoorlatende materialen
------------	---

**ACHTERTUINSTROOK**

Verhardingen	maximale oppervlakte 80m <sup>2</sup> enkel als terras of wandelpad
Constructies	tuinhuis of tuinberging maximale oppervlakte 25m <sup>2</sup>

**AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS**

Materiaal	verplicht streekeigen haag al dan niet in combinatie met palen en draad
Maximale hoogte	2m op zij- en achtergrens, 1m op voorste perceelsgrens

Dossiernummer intern: OMV\_V\_KO\_2023\_04  
Omgevingsloket nr : OMV\_2023044948

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

**LOT 14 en 15**

**HOOFDGEBOUW**

Bouwlagen	2 woonlagen, eventueel derde woonlaag binnen gabarit van een hellend dak met hellingsgraad tussen 25° - 45°
Maximale bouwdiepte	15m gelijkvloers en 12m verdieping of 13m gelijkvloers en verdieping
Maximale kroonlijsthoogte	6m bij hellend dak of 6m50 bij plat dak
Dakuitvoering	zadeldak met nok parallel op voorliggende weg hellingsgraad tussen 25° en 45° of plat dak
Bestemming	ééngesinswoning
Kelder	niet toegelaten
Inplanting	zoals aangegeven op het inplantingsplan

**ACHTERUITBOUWSTROOK**

Verharding	maximaal 30% en enkel in waterdoorlatende materialen
------------	--

**ZIJTUINSTROOK**

Verharding	maximaal een 1m breed wandelpad langsheen de zijgevel en enkel in waterdoorlatende materialen
------------	---

**ACHTERTUINSTROOK**

Verhardingen	maximale oppervlakte 30m <sup>2</sup> enkel als terras of wandelpad
Constructies	tuinhuis of tuinberging maximale oppervlakte 16m <sup>2</sup>

**AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS**

Materiaal	verplicht streekeigen haag al dan niet in combinatie met palen en draad
Maximale hoogte	2m op zij- en achtergrens, 1m op voorste perceelsgrens

Dossiernummer intern: OMV\_V\_KO\_2023\_04  
Omgevingsloket nr : OMV\_2023044948

**BIJLAGE II - ADVIEZEN**

**GECORO**

De Gecoro levert een ongunstig advies af :

Het perceel 122/P is opgenomen op de biologische waarderingskaart versie 2 als een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland. Ook is een deel van het perceel ook opgenomen als historisch permanente graslanden en andere permanente graslanden in Vlaanderen welke beschermd zijn door de natuurwetgeving. Deze zone dient vrij te blijven.



Om de ordening te verbeteren zijn 6 loten langs de Populierenlaan staan op een strook historisch grasland. Deze zone hoort niet te worden bebouwd. Het groene karakter van de Populierenlaan dient behouden te blijven. De bebouwing zou moeten stoppen ter hoogte van Wespelaarbroek en zo het einde van de bebouwing aan de overzijde weerspiegelen. Het einde van de bebouwing zou gemarkeerd kunnen worden met een andere, mogelijk iets dichtere typologie met minder private tuin voor het hoekgebouw aan Wespelaarbroek.

De zijtuinen van de woningen zijn bijzonder smal. De woningen in het Wespelaarbroek zouden beter als gekoppelde woningen(HOB) voorzien worden met bredere zijtuinen.

De bestaande bomen die zich buiten de bouwzones bevinden dien behouden te blijven.

**AGENTSCHAP NATUUR EN BOS**

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

## Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen  
Vlaams-Brabant en Limburg  
Havenlaan 88 bus 75  
1000 BRUSSEL

T 02 553 00 59 (9-12 uur)  
aves.vbr.anb@vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen  
Van en te

3070 KORTENBERG

Via: Omgevingsloket

## Kenmerk vergunningverlenende overheid

2023044948

## Vragen naar/e-mail

aves.vbr.anb@vlaanderen.be

Ann Moreau  
Iris Verstuyft

## Ons kenmerk

23-216096

## Telefoonnummer

02 553 00 59 (tussen 9 en 12 uur  
ma, di en do)

## Datum advies

zie datum ondertekening

**BETREFT:** Aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en slopen bestaande constructies

## Onderwerp

Verkaveling

## Datum van ontvangst

06 oktober 2023

## Situering

**Kadaster** Kortenberg, afd. 1, sie. B, nr. 472 D, 472 G, 472 F en 472 N

Kortenberg, afd. 1, sie. A, nr. 122 L (deel) en 122 P (deel)

**Adres** Populierenlaan / Wespelaarbroek

## Aanvrager

**Naam** ABELOOS PROJECTS, vertegenwoordigd door de heer Pieter-Jan Abeloos

**Adres** Domeindreef 7 - Brugge (8200)

## Ruimtelijke bestemming

Het project is gelegen binnen woongebieden (98 %) en parkgebieden (2 %- strook tegen de Populierenlaan) volgens gewestplan.

## Beschermingsstatus

Het project is niet gelegen binnen of grenst niet aan Vogelrichtlijngebied.

Het Habitatrictlijngebied "Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem" bevindt zich op ong. 190 m van de projectzone en is er van gescheiden door bebouwing, tuinen en wegen. Op ca 2,8 km ten noordoosten van het projectgebied ligt het VEN-gebied "Het Torfbroek-Silsombos-Kastanjebos" (gebiedsnr. 526).





#### Biologische waarderingskaart

De percelen 472 D, 472 G, 472 F en 472 N zijn gekarteerd als biologisch minder waardevol (code m), met als karteringseenheid minder dichte bebouwing (code ua).

De percelen 122 L en 122 P zijn gekarteerd als biologisch waardevol (code w), met als karteringseenheid soortenrijk permanent cultuurgrasland (code hp+)

#### Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 35 § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Artikel 38/3 Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Artikel 36ter Natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

#### Bespreking aanvraag

Uit het dossier blijkt dat de aanvrager een aantal gebouwen wenst af te breken en een nieuwe verkaveling voor de bouw van 15 woningen wenst te realiseren in woongebied.

Het Agentschap spreekt zich niet uit over de vergunbaarheid van de werken die gepland zijn in het woongebied.

Een kleine strook van de percelen 122 L en 472 tegen de Populierenlaan is gelegen in parkgebieden volgens gewestplan. Het is momenteel in gebruik als deel van de tuin van de bestaande woningen en bestaat gedeeltelijk uit een grasstrook gelegen tegen de weg. Deze strook zal worden opgenomen in de voortuinstrook van de woningen in halfopen bebouwing. Per wooneenheid zijn min. 2 autostelplaatsen verplicht op eigen terrein. Op het verkavelingsplan is niet aangeduid waar deze opritten zich moeten bevinden.

Dit gedeelte van de percelen is ook gekarteerd als een verboden te wijzigen historisch permanent grasland. van dit verbod kan gemotiveerd afgeweken worden. wanneer men de 5 woningen aan de kant van de Populierenlaan wenst te realiseren, en men de ontsluiting van de percelen aan deze kant van de nieuwe kavels plaatst, dan is het verwijderen van de vegetatie hier noodzakelijk en onvermijdelijk. Er dient dan gekeken te worden hoe men de schade kan beperken en herstellen. Dit kan o.a. door de opritten van de woningen in halfopen bebouwing twee aan twee te bundelen, zodat de niet-verharde zones in het parkgebied een zo groot mogelijk aaneengesloten blijven geheel vormen. Een herstelmaatregel kan vb. bestaan uit het aanplanten van een buffer tegen de verboden te wijzigen vegetatie. Op lot 1 kan dit bestaan uit een haag of heg aan de kant van de woning. Verderop moet voorzien worden in de aanplant van een struikengordel of houtkant. Aangezien de vegetatie aan de kant van de Populierenlaan grotendeels zal verdwijnen, ook door het gebruik als voortuin, dient de herstelmaatregel over minstens dezelfde lengte en oppervlakte binnen het projectgebied gerealiseerd te worden.



Aanduiding van verboden te wijzigen vegetatie



groen= plaats voor aanleg buffer

#### Bespreking voortoets passende beoordeling

Het dossier werd vervolledigd met een voortoets passende beoordeling. In deze voortoets werden indicatief de dimensies van de toekomstige bouwputten gevisualiseerd. Er werden nog geen concrete bemalingsparameters (diepte, duur, ...) opgegeven waardoor nog geen uitspraak kan gedaan worden over de impact van eventueel geplande bemalingen voor de aanleg van de woningen. Op basis van de huidige aangereikte voortoets passende beoordeling kan gesteld worden dat voorliggende verkavelingsaanvraag geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone. Er dient dus geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

Het Agentschap voor Natuur en Bos is van oordeel dat in de fase van een concreet bouwdoossier de invloed van de bemaling op het aangrenzende habitatrichtlijngebied dient worden onderzocht. Indien de berekende 5 cm verdrogingscontour met het SBZ-H overlapt moet een passende beoordeling opgemaakt worden. Tevens dienen gepaste milderende maatregelen worden genomen voor verdrogingsgevoelige vegetaties buiten het SBZ-H, maar gelegen binnen de 5 cm verdrogingscontour.

#### Bespreking verscherpte natuurtoets

Gezien de ruime afstand van het projectgebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde VEN-gebied stelt het Agentschap voor Natuur en Bos vast dat de vergunningsplichtige activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken.

#### Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):

- Aan de westkant van het project moet een buffer aangeplant worden, bestaand uit een haag of heg (ter hoogte van de woning op lot 1) en een struikengordel (min. 3 rijen) elders op de percelen. Voor de aanplanting mag enkel gebruik gemaakt worden van inheems, streekeigen plantsoen.
- In de fase van een concreet bouwdoossier moet de invloed van de bemaling op het aangrenzende habitatrichtlijngebied onderzocht worden. Indien de berekende 5 cm verdrogingscontour met het SBZ-H overlapt, moet een passende beoordeling opgemaakt worden. Tevens moeten gepaste milderende maatregelen genomen worden voor verdrogingsgevoelige vegetaties buiten het SBZ-H, maar gelegen binnen de 5 cm verdrogingscontour.
- 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). Vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken moet men zich er 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 er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 13 §4 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997
- Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997
- Artikel 10 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009
- Artikel 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009
- Artikel 7 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21.10.1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23.07.1998
- Artikel 8 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21.10.1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23.07.1998

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

De aanvraag omvat het wijzigen van vegetaties die onder toepassing vallen van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Dit gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos geldt, mits naleving van de voorwaarden gesteld in het advies, als afwijking op de verboden van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, volgens artikel 10 van het vermelde besluit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst een afschrift van de beslissing over de vergunningsaanvraag te ontvangen.

Hoogachtend,

Caro Berx  
(Signature )

Digitaal ondertekend  
door Caro Berx  
(Signature)  
Datum: 2023.11.13  
13:41:27 +01'00'

Caro Berx  
Adjunct-directeur Adviezen en vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg



## Rapport Hydraulisch en technisch advies Kortenberg

Populierenlaan 13  
P23007658

**Verkavelaar/bouwheer:**  
Abeloos projects  
Domeindreef 7  
8200 Brugge  
pieter-jan@abeloosprojects.be  
+32 499 58 50 30

**Studiebureau/architect:**  
Geomex  
Kapelleriestraat 3  
8840 Staden  
hans.vanroose@geomex.be  
+32 51 70 25 75

**Contact adviesinstantie:**  
advies@aquafin.be



Opgemaakt door Amber Bruynseels

P23007658

15/11/2023

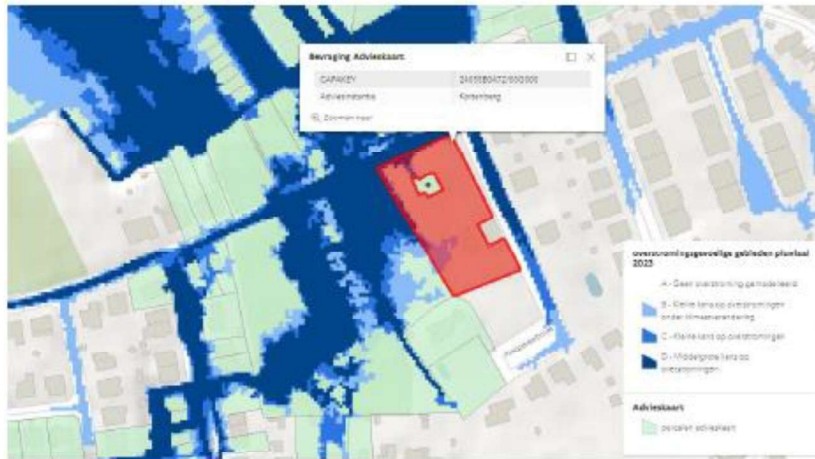
## 1 Situering project

In het kader van concessie formuleert Aquafin een hydraulisch advies aangaande een verkaveling: opsplitsing in loten, gelegen aan de Populierenlaan 13 te Kortenberg.

Het project betreft een verkaveling met 15 loten voor eengezinswoningen.



De projectzone is niet gelegen in een beschermingszone type I of II van drinkwaterwingsgebied, maar wel in overstromingsgevoelig gebied volgens de pluviale overstromingskaarten (perceelscore D - middelgrote kans op overstromingen). Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water. Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.



Het project is volgens het zoningsplan gelegen in het centraal gebied.

Ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gemengd rioelstelsel aanwezig in de Populierenlaan en in Wespelaarbroek. De gemengde leidingen zijn cirkelvormig en hebben een diameter van 400 mm. De exacte ligging en diepte van de riolering dient ter plaatse nagegaan te worden.



Opgemaakt door Amber Bruynseels

P23007658

15/11/2023

## 2 Motivatie van het advies

### 2.1 Algemeen

Het afvalwater (DWA) en hemelwater (RWA) moeten op perceelsniveau volledig gescheiden ingezameld worden en apart tot aan de rooilijn worden gebracht. Dit betekent dat enkel de afvoeren van toiletten, lavabo's en dergelijke worden aangesloten op een vuilwaterleiding en dakafvoer en andere verharde oppervlaktes worden aangesloten op een aparte regenwaterleiding.

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 leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.

### 2.2 Droogweerafvoer

In Kortenberg worden geen septische putten geplaatst in centraal gebied, tenzij omwille van technische redenen. In dit geval is er geen reden om van de standaard af te wijken.

### 2.3 Regenweerafvoer

Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 22 september 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein
- Buffering met vertraagde lozing in een oppervlaktewater of gracht
- Buffering met vertraagde lozing in de hemelwaterafvoer (RWA) in de straat
- Buffering met vertraagde lozing in de gemengde riolering in de straat

Verhardingen dienen beperkt te worden en zoveel als mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen en/of af te wateren naar groenzones rondom op eigen terrein. Een waterdoorlatende verharding moet voorzien zijn van een waterdoorlatende fundering en onderfundering en dient vlak (helling < 2%) aangelegd te worden zodat het regenwater niet meteen afstroomt, maar de tijd krijgt om te infiltreren. Er mag geen wateroverlast ontstaan ter hoogte van de openbare weg of de aanpalende percelen ten gevolge van afstromend hemelwater. De onverharde zone dient minimaal 25% te bedragen van de afwaterende verharde oppervlakte.

Er dient een nota voor dimensionering en hergebruik van de regenwaterput toegevoegd te worden, op maat van de ontwikkeling.

Het project ligt volgens de bodemkaart van Vlaanderen (bron: DOV) in een gebied met bodemtype Afp (drainageklasse f). Dit zijn natte leembodems met hoge grondwaterstanden. Op basis van deze bron zal diepe infiltratie moeilijk zijn en kan er enkel ingezet worden op ondiepe/bovengrondse infiltratie of buffering. De bodemkaart geeft slechts een inschatting van het niveau van het grondwater. Om meer duidelijkheid te hebben zijn grondwaterpeilmetingen nodig (minstens in de winterperiode tot april).

Volgens de nieuwe GSV moet de infiltratievoorziening bovengronds zijn. Voor de plaatsing van een ondergrondse voorziening moet een uitzondering aangevraagd worden. Voorbeelden van (ondiepe) bovengrondse infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op [www.blauwagroenvlaanderen.be](http://www.blauwagroenvlaanderen.be).

Het volume en de infiltratieoppervlakte boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minimaal te voldoen aan het vereiste infiltratievolume en de vereiste infiltratieoppervlakte conform de GSV.

De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan de nieuwe Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater die in voege treedt op 1 januari 2024. Deze verordening legt op dat al het hemelwater dat op een verharding of op een andere constructie valt niet mag afgevoerd worden, maar dient te infiltreren op het eigen terrein.

### 3 Aansluiting op de riolering op openbaar domein

Volgens de rioleringsdatabank van Aquafin is er in de bestaande situatie een gemengd rioelstelsel aanwezig in de Populierenlaan en in Wespelaarbroek. De gemengde leidingen zijn cirkelvormig en hebben een diameter van 400 mm. De exacte ligging en diepte van de riolering dient ter plaatse nagegaan te worden.

De aansluiting dient telkens te gebeuren op een standaarddiepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.

De diameter van de afval- en hemelwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd.



## 4 Conclusie van het advies

Het dossier kan **gunstig** geadviseerd worden.

Er dient voldaan te zijn aan volgende algemene voorwaarden:

- 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 aanstijplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
- Wanneer wordt aangesloten op een gemengde leiding, gebeurt het samenbrengen van afvalwater- en hemelwaterafvoer op max. 50 cm van elkaar ter hoogte van het openbaar domein. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden. Voor de aansluiting dient een aanvraag te worden ingediend bij de rioolbeheerder.
- Gravitair kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.
- 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 leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- De aansluiting dient zo ondiep als technisch mogelijk te worden aangeboden met een maximale diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- Bij effectieve realisatie van de nieuwe aansluiting op deze riolering zal de aansluiting door de rioolbeheerder zo laag als technisch mogelijk aangelegd worden. Hierbij is voornamelijk de ligging van de nutsleidingen cruciaal, hetgeen op voorhand niet geweten is en waarvoor Aquafin dus ook niet verantwoordelijk kan zijn.
- De aanbevolen diepte die wordt meegegeven betreft een diepte waarop in de meeste gevallen gewoon aangesloten kan worden, tenzij de ligging van de nutsleidingen erg ongelukkig uitkomt. Indien bij uitvoering blijkt dat er niet aangesloten kan worden zijn er 2 oplossingen mogelijk (ten laste van de bouwheer): de leidingen op het privaat gedeelte heraanleggen of een pompputje installeren op het privaat gedeelte.
- Er dient voldaan te zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Het is verplicht om te opteren voor een bovengrondse infiltratievoorziening in de vorm van een open bekken, zoals een infiltratiekom of wadi, tenzij er kan aangetoond worden dat dit technisch/juridisch niet mogelijk is. Dit is voordeliger naar aanleg en onderhoud toe en infiltratie bovendien het meest effectief. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op [www.blauwgroenvlaanderen.be](http://www.blauwgroenvlaanderen.be).
- De nieuwe woningen zullen ook moeten voldoen aan de nieuwe Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater die in voege treedt op 1 januari 2024.
- 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 geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m<sup>3</sup>/u.
- Reiniging van betonmixers is niet toegelaten op de openbare weg omwille van mogelijke verstopping van straatkolken en rioleringsleidingen. Eventuele reinigingskosten of noodzakelijke opbraak van riolering zullen verhaald worden op de lozer.

- De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd).
- In verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder.
- Inplanting van de huisaansluitputjes dient te gebeuren volgens de gemeentelijke bouwcode/ de vigerende wetgeving.
- Alvorens een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van  
de gemeente Kortenberg  
De Walsplein 30  
3070 KORTENBERG

Leuven, 10-10-2023

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon
6/10/2023	OMV-2023044948	5000048557	Schollaert Youri +32 92635296 youri.schollaert@fluvius.be

Aanvraag tot offerte door B.V. , ABELOOS PROJECTS  
Project: Populierenlaan 13 te Kortenberg  
Kadastrale ligging: 1ste Afd. , B/472D, B/472G, B/472F en B/472N, 1ste Afd., A/122L en  
A/122P  
Nummer projectaanvraag: 5000048557

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van B.V. ABELOOS  
PROJECTS voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 9 november 2023.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het  
omgevingsloketnummer is: OMV-2023044948

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven  
verplichtingen door B.V. ABELOOS PROJECTS werd ondertekend voor akkoord en vervolgens  
de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra  
de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op  
[www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

## BRANDWEERZONE VLAAMS-BRABANT WEST



Aan de burgemeester  
van en te  
**3070 Kortenberg**

**uw kenmerk**                      **ons kenmerk**                      **datum**  
**OMV2023044948 - V4**    **TVE/NEUKL/23\_2023/00673\_001**                      **11/10/2023**

*Brandpreventieverslag in het kader van een omgevingsvergunning*

**Brandpreventieverslag: advies bij Verkaveling voor 15 eengezinswoningen**

Object: **VA Populierenlaan - Wespelaarb**

Adres: Populierenlaan 13  
3070 Kortenberg

Dossier: **2023/00673/document: 001**

Bouwheer: Abeloos Projects  
Domeindreef 7  
8200 BRUGGE  
pieter-jan@abeloosprojects.be

**Dit verslag werd digitaal gehandtekend door: Kpt Neukermans Lieven**

De officier-brandpreventie

Getekend door: Lieven Neukermans (Sign)  
Getekend op: 2023-10-12 10:11:15 +02:00  
Reden: Ik keur dit document goed

Namens de zonecommandant<sup>1</sup>  
De directeur brandpreventie

Getekend door: Bruno Van den Broeck (Si)  
Getekend op: 2023-10-13 11:21:29 +02:00  
Reden: Ik keur dit document goed

Maj Bruno Van den Broeck

\* Conform artikel 555 van het KB 19/12/2014

**Retributie:** Vanaf 1/02/2023 is het retributiereglement hulpverleningszone Vlaams-Brabant West van toepassing. Dit betekent concreet dat alle adviesverleningen en controlebezoeken inzake brandpreventie waarvoor de wet of het reglement de kosteloosheid niet oplegt, betaald zijn. Het volledige reglement is terug te vinden op [www.vlaamsbrabantwest.be/retributie-uitgebreid/](http://www.vlaamsbrabantwest.be/retributie-uitgebreid/).

Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081  
Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 1 van 7

Geachte burgemeester

## 1 **INLEIDING**

### 1.1 Algemeen

<b>Dossiernummer brandweer:</b>	<b>2023/00673</b>
<b>Documentnummer:</b>	<b>001</b>
Omschrijving van de opdracht:	Advies betreffende Verkaveling voor 15 eengezinswoningen
Beschrijving van de opdracht:	verkaveling van 15 eengezinswoningen
Aard van het gebouw:	ééngesinswoningen - open en half open bebouwing
Aard van de activiteiten:	Wonen
Identificatie van de plannen:	OMV 2023044948 - V4
Historiek:	/

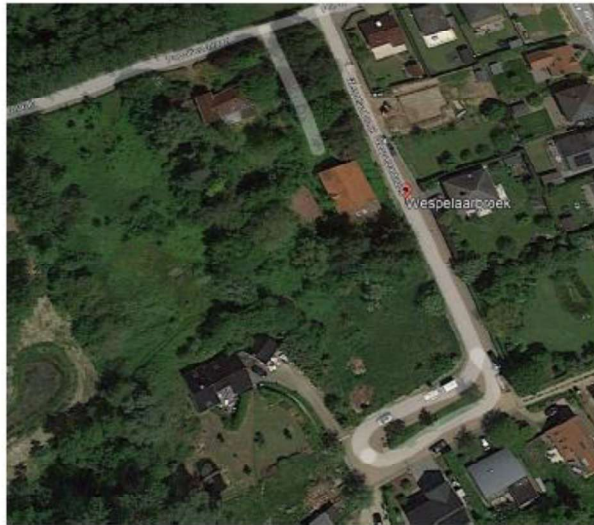
### 1.2 Kenmerken van de verkaveling

Aard van de verkaveling:	verkaveling voor ééngesinswoningen
Aantal gebouwen:	15 gebouwen
Beschrijving wegenis:	De gebouwen grenzen aan een bestaande openbare weg, Populierenlaan en Wespelaarbroek. Wespelaarbroek is een doodlopende straat maar heeft op het einde een keerpunt.



Kpt Neukermans Lieven | T 02 568 03 13 | lieven.neukermans@zvbw.be  
Dossier: 2023/00673/document: 001  
Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081  
Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 2 van 7



## 2 TOEGANGSWEGEN

Er zijn inzake brandbeveiliging geen specifieke wetten, verordeningen, normen of voorschriften van toepassing op openbare wegen.

Aangezien de hulpverlening sneller tot stand kan gebracht worden wanneer de interventievoertuigen op een gemakkelijke en snelle manier de geteisterde gebouwen kunnen bereiken, adviseert de brandweer hetgeen volgt:

- De aanleg van de wegverharding moet zodanig zijn dat deze vlot bruikbaar is voor brandweervoertuigen en dat deze zich kunnen draaien.

De brandweer adviseert de volgende minimale eisen waaraan de **nieuwe wegenis in woonprojecten**, moet voldoen om de brandbestrijding en de evacuatie op een vlotte wijze te laten verlopen en om de interventies van de brandweer te vergemakkelijken:

- minimale vrije breedte: 4 m
- minimale vrije hoogte: 4 m
- minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant
- maximale helling: 6 %
- het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken, er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen
- voor kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B 03-101
- De wegen die uitsluitend toegankelijk zijn voor de brandweer moeten aangeduid worden met het opschrift "Toegang voor de brandweer" op bordjes van minimaal 200mm x 600mm

Alle doodlopende straten dienen voorzien te zijn van een voldoende groot keerpunt.

Een tweede ontsluitingsweg is noodzakelijk van zodra de weg meer dan 20 woningen bedient.

>>> deze voorwaarde is tevens van toepassing indien in een latere fase er een uitbreiding van de verkaveling gebeurt.

Het afsluiten van wegen kan toegestaan worden voor zover voldaan is aan de zonale richtlijn dienaangaande.

De hieronder opgesomde hindernissen (niet limitatieve lijst) op de toegangswegen moeten beperkt worden of zodanig geplaatst worden dat deze geen hinder opleveren voor de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer:

- stilstaande en geparkeerde voertuigen
- verkeersremmende maatregelen
- straatmeubilair, straatverlichting
- verkeerslichten, verkeersborden, ...
- groenvoorzieningen (beplantingen, bomen e.d.)
- ...

**Vaststelling:**

→ *De wegenis die voorgesteld wordt voldoet aan deze voorwaarden.*

### **3 STRAATNAAMGEVING EN HUISNUMMERING**

Straatnaamgeving moet duidelijk en ondubbelzinnig zijn voor de hulpdiensten. Verschillende straten moeten verschillende straatnamen krijgen.

Huisnummers dienen ondubbelzinnig te zijn. Zij dienen duidelijk zichtbaar opgehangen te worden aan de hoofdingang of hoofdinrit van het gebouw, leesbaar vanaf de openbare weg..

### **4 GEBOUWEN**

Een eengezinswoning is een afzonderlijk 'gebouw' dat een 'onafhankelijke' entiteit vormt van andere woningen en dat dus over aparte in- en uitgangen beschikt.

De verticale scheidingsmuur tussen ééngesinswoningen in halfopen of gesloten bebouwing moet een brandweerstand REI 60 hebben en mag geen doorvoeringen bevatten. Indien aan deze vereisten niet wordt voldaan of niet kan voldaan worden, zijn de bepalingen van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (KB 20/5/2022) van toepassing op de woningen in halfopen en gesloten bebouwing.

Niet eengezinswoningen moeten voldoen aan de minimale eisen inzake brandveiligheid, opgenomen in de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (KB 20/5/2022).

Belangrijk hierbij is dat deze gebouwen / meergezinswoningen bereikbaar moeten zijn voor de ladderwagen van de brandweer.

## 5 **BLUSWATERVOORZIENING**

**Aandacht:** Schuimblusmiddelen moeten PFAS-/fluorvrij zijn (zie Europees verbod en Europese Directive 202/784/EU ter zake).

In de onmiddellijke nabijheid van de gebouwen moet de brandweer kunnen beschikken over een primaire bluswatervoorziening. Deze moet snel kunnen ingezet worden door het eerste voertuig dat ter plaatse komt en dient voor de eerste aanval.

Als primaire bluswatervoorziening kunnen hydranten geplaatst worden.

De plaatsing van hydranten moet voldoen aan de bepalingen van de M.O. van 14 oktober 1975 betreffende de watervoorraden voor het blussen van branden.

De plaats van de hydranten moet aangeduid worden overeenkomstig de bepalingen van de bijlage van de M.O. van 14 oktober 1975 betreffende de watervoorraden voor het blussen van branden.

De hydranten moeten te allen tijde goed zichtbaar en gemakkelijk bereikbaar zijn.

### 5.1 Bluswatervoorziening op het openbaar domein

De hydranten worden gevoed door het openbaar waterleidingnet.

De afstand tussen de hydranten onderling bedraagt maximaal 100m.

De hydranten, zowel de ondergrondse als de eventuele bovengrondse, moeten voldoen aan de geldende Belgische en Europese normen.

De bluswaterhoeveelheid die moet kunnen geleverd worden alsook de signalisatie van de hydranten moet voldoen aan de bepalingen van de M.O. van 14 oktober 1975 betreffende de watervoorraden voor het blussen van branden.

### 5.2 Bluswatervoorziening op privé domein

Op privésites en -terreinen, ook al hebben de wegen een openbaar karakter, en op alle plaatsen waar de hydranten niet kunnen gevoed worden via het openbaar waterleidingnet, gelden volgende eisen:

- ✓ Hydranten moeten worden geplaatst teneinde te voldoen aan enerzijds
  - de wetgeving ter zake en anderzijds aan
  - de operationele behoeften van de brandweer.
- ✓ De criteria waaraan de hydranten moeten voldoen zijn:
  - op elk moment en zonder bijzondere voorafgaande handeling moet er water kunnen worden afgetapt van de hydranten;
  - het debiet bedraagt minimaal 1.000 l/min en;
  - kan geleverd worden gedurende 2 uur met een;
  - de druk moet begrensd zijn zowel inzake de minimaal vereiste druk als de maximaal toelaatbare druk (de waarden dienen te worden opgevraagd bij de dienst Operaties via [operaties@zvbw.be](mailto:operaties@zvbw.be));



- de eventuele waterbuffer moet voorzien zijn van een aanzuigmond AR110 waarbij een opstelplaats moet voorzien worden zodat een aanzuigopstelling kan gemaakt worden via een autopomp;
- De waterbuffer moet kunnen bijgevoerd worden via de openbare waterleiding;
- extra signalisatie is te voorzien met info omtrent druk, debiet en tijd;
- de signalisatie moet duidelijk zichtbaar zijn en voldoende groot.

In voorkomend geval zal de primaire bluswatervoorziening moeten aangevuld worden met een secundaire en eventueel een tertiaire bluswatervoorziening.

**Ter informatie:**

Een secundaire bluswatervoorziening is een tappunt waarvan het water met een eenvoudige opstelling bestaande uit pompen tot aan het industriegebouw kan gebracht worden en die in de omgeving van het industriegebouw ligt.

Een tertiaire bluswatervoorziening is een watervoorraad in een quasi onbeperkte hoeveelheid die verder verwijderd kan liggen van het industriegebouw.

**Te treffen maatregelen:**

→ ***Na te kijken of de Wespelaarbroek voldoende is uitgerust zodat aan de primaire bluswatervoorzieningen is voldaan.***

## **6 UITBATING**

De voorziene toegangswegen en de hydranten dienen aangelegd en gebruiksklaar te zijn bij de opstart van de bouwwerken.

## **7 BESLUIT**

Dit verslag behandelt enkel de bereikbaarheid en de waterbevoorrading voor het blussen van branden. De eventuele brandpreventiemaatregelen die van toepassing zouden kunnen zijn op de gebouwen die op deze verkaveling zullen worden gebouwd dienen het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag tot het opstellen van een brandpreventieverslag

### **7.1 Voorwaardelijk gunstig**

De brandweer kan zich akkoord verklaren met de aanleg van de wegenis en de hydranten zoals voorgesteld op de betreffende plannen. De behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag kan, op basis van de voorgelegde plannen worden verder gezet.

Uiterlijk op het moment van de ingebruikname, moet voldaan zijn aan alle bepalingen opgenomen in dit brandpreventieverslag.

## 8 AANSPRAKELIJKHEID BRANDWEER

De uitgevoerde controle is niet van beperkende aard en ontslaat de betrokkenen (bouwheer, aannemer, architect, eigenaar, exploitant, ...) niet van het naleven van de bepalingen van alle van toepassing zijnde reglementeringen, ook wat betreft punten die niet aangehaald zijn in dit brandpreventieverslag.

Tevens is dit brandpreventieverslag opgemaakt op basis van de meegedeelde inlichtingen en de informatie waarover de brandweer beschikte op het moment van de publicatie.

Eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dienen aan de brandweer meegedeeld te worden. De brandweer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen, aangebracht zonder haar medeweten, die de veiligheid ernstig in het gedrang kunnen brengen.

Dit brandpreventieverslag werd opgesteld door de officier-brandpreventie Kpt Neukermans Lieven.

## PROXIMUS

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar [werf.a2@proximus.com](mailto:werf.a2@proximus.com).
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [netwerkstudie.a22@proximus.com](mailto:netwerkstudie.a22@proximus.com)

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).

## DE WATERGROEP

### Advies van De Watergroep

#### Advies Aftakkingen en Aansluitingen

*Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden*

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor het definitief afsluiten van de bestaande aftakking op de openbare weg.

De kosten van deze uitbraak zijn ten laste van de aanvrager.

#### Advies Ontwerpbureau

*Volledig gunstig advies met voorwaarden*

**Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:**

- een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

**Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.**

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan u vinden op : [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)

## WYRE

Ref.: 25132276

Netuitbreiding nodig:

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.
- Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

## **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 verhuuring 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 nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuuring 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 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 beroepen 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 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 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 Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**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.

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.

#### **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 gerechtigd wordt.

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.

#### **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**  
**18/01/2024 door Roeland Maes**  
**algemeen directeur, waarnemend**



**Elektronisch ondertekend op**  
**18/01/2024 door Alexandra Thienpont**  
**burgemeester**