

BEKENDMAKING WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2024130914
Referentie gemeente:	2024/297
Projectnaam omgevingsloket:	2417_Diegemstraat 131, Zaventem
Projectnaam gemeente:	bouwen van een meergezinswoning met 7 wooneenheden
Ligging:	Diegemstraat 131 te 1930 Zaventem
Inrichting:	
Contactpersoon:	Berdien De Muylder - 02/717.88.92

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Hawk 1A NV, gevestigd te Steenweg op Leuven 1188 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 26 MEI 2025 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de vergunning op basis van de ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket <https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/> of op de dienst Omgeving van de gemeente Zaventem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Omgevingsloketnummer: OMV_2024130914
Dossiernummer: 2024/297
Inrichtingsnummer:

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT WEIGERING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door de heer Geert De Wael, wonende te Steenweg op Leuven 1188 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, Hawk 1A NV, gevestigd te Steenweg op Leuven 1188 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe en de heer Ruben Hermans met als contactadres Kunstlaan 10 bus B te 3500 Hasselt werd ingediend op 27 november 2024
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 februari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Diegemstraat 131 te 1930 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nr. 87C.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een meergezinswoning met 7 wooneenheden.
Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	7 warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkraft van 19,6 kW (Nieuw)	19,6 kW	3
53.2.2°a)	Het betreft een tijdelijke bemaling van 33 064 m³ over 120 kalenderdagen max. dagdebiet: 493 m³/dag (20.54 m³/u) max. bemalingsdiepte: ca. 3.7 m-mv ter hoogte van de diepste uitgravingen (liftput). (Nieuw)	30000 m³/jaar	

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake 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.



1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 01/09/1980 goedgekeurd gewestplan origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse op 7 maart 1977 gelegen in:

- woongebied

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.

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden goedgekeurd op 16 december 2011 gelegen in Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUPs Kernen - Zaventem Noord goedgekeurd op 23 september 2019 gelegen in Art. 2 Woongebied.

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking goedgekeurd op 14 december 2020.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen - 1ste herziening goedgekeurd op 14 december 2020.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.



- Provinciale verordening hemelwater goedgekeurd op 26 september 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

2. Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 7 wooneenheden.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Rubrieken:

Vergunde toestand		Voorwerp van aanvraag			Gecoördineerde toestand	
Rubriek nummer	Vergunde Hoeveelheid	Aard	Aangevraagde Hoeveelheid	Actuele rubriek	Totale Hoeveelheid	Klasse
		Nieuw	19,6 kW	16.3.2°a)	19,6 kW	3
		Nieuw	30000 m ³ /jaar	53.2.2°a)	30000 m ³ /jaar	

De aanvraag betreft het slopen van een eengezinswoning in open bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning met 7 appartementen in open bebouwing op een terrein gelegen langsheen de Diegemstraat 131. De Diegemstraat betreft een uitgeruste gemeenteweg. Het perceel is gelegen in art. 2 Woongebied volgens het RUP Kernen Zaventem Noord. Er is geen verkaveling van toepassing. De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen in gesloten en halfopen bebouwing bestaande uit voornamelijk twee bouwlagen en een hellend dak. Het perceel grenst aan de achterzijde aan percelen gelegen in gebied voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten volgens de bestemming van het gewestplan.

Het perceel heeft een oppervlakte van 813m² met een breedte van 24,93m aan de straatzijde. Er bevindt zich een bestaande eengezinswoning in open bebouwing met een oppervlakte van ongeveer 108m². De aanvraag voorziet het slopen van de eengezinswoning. Op het terrein bevindt zich een tuinhuis met een oppervlakte van 19,66m², een tuinhuis met een oppervlakte van 4,42m² en een garagebox met een oppervlakte van 13,32m². Alle constructies worden gesloopt. Ter hoogte van de linker perceelsgrens bevindt zich een bestaande tuinmuur die wordt behouden.

Het terrein vertoont niveauverschillen en helt af naar achteren. Het terrein is getroffen door de rooilijn ten belope van een strook grond met een oppervlakte van 61m² volgens het opmetingsplan.

De meergezinswoning bestaat uit drie bovengrondse bouwlagen met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,16m ten opzichte van het bestaand niveau van het voetpad. De liftschacht heeft een kroonlijsthoogte van 10,75m ten opzichte van het bestaand niveau van het voetpad.

De meergezinswoning heeft een gevelbreedte van 18,70m. De linker zijgevel houdt een afstand van 3m ten opzichte van de linker perceelsgrens. De rechter zijgevel houdt een afstand van 3,08m ten opzichte van de rechter perceelsgrens. Ter hoogte van de linkerkant houdt de meergezinswoning een afstand van 1,62m ten opzichte van de rooilijn. Ter hoogte van de rechterkant houdt de meergezinswoning een afstand van 2,7m ten opzichte van de rooilijn. Er wordt een bouwdiepte voorzien van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdiepingen. De ondergrondse verdieping heeft een diepte van 18,42m. Zowel ter hoogte van de voorgevel als ter hoogte van de achtergevel bevindt de ondergrondse verdieping zich deels bovengronds, gelet op de helling van het terrein. Ter hoogte van de voorgevel betreft het een deel met een hoogte van ongeveer 1,60m, gemeten tussen het maaiveld en de nulpas. Ter hoogte van de achtergevel betreft het een deel met een hoogte van 2,13m, gemeten tussen het maaiveld en het niveau van de nulpas. Het bovengronds gedeelte van de parking bestaat grotendeels uit open gevels met verticale lamellen in functie van verluchting. De inrit naar de ondergrondse parking bevindt zich aan de rechterzijde van het gebouw, deels binnen het gabarit van het gebouw en deels ter hoogte van de zijdelingse bouwvrije strook. De inrit heeft een breedte van 3,75m inclusief keermuren. De inrit houdt 1m afstand ten opzichte van de rechter perceelsgrens. Er wordt een hellingsgraad voorzien van 4% over de eerste 5m, gemeten vanaf het bestaand voetpad. Het overige deel van de inrit heeft een hellingsgraad van 20%. In de ondergrondse parking zijn 10 parkeerplaatsen voorzien, waarvan één parkeerplaats voor andersvaliden en waarvan vier parkeerplaatsen zich in twee dubbele garageboxen bevinden. Alle parkeerplaatsen hebben een breedte van 2,50m en een diepte van 5m. De andersvalidenparkeerplaats heeft een breedte van 3,50m. Er zijn drie privatieve bergingen met een oppervlakte van maximaal 3,14m². De bergingen hebben een lengte van 2m en een breedte van 1,57m. Twee bergingen zijn bereikbaar via een parkeerplaats. In de bergingen is telkens één fietsstaanplaats ingetekend. In beide garageboxen zijn telkens twee fietsstaanplaatsen voorzien. Deze bevinden zich diagonaal achter de autostaanplaatsen. Er is een gemeenschappelijke afvalberging voorzien met een oppervlakte van 8,16m².

Op het gelijkvloers worden drie appartementen voorzien, waarvan één appartement met één slaapkamer en twee appartementen met twee slaapkamers. Voor het appartement met één slaapkamer wordt een afwijking gevraagd op vlak van de minimum netto oppervlakte van 60m². Het appartement heeft een netto oppervlakte van 46,06m². Er is een berging voorzien met een oppervlakte van 3,52m². Het appartement heeft een terras ter hoogte van de linker zijdelingse bouwvrije strook. Het terras heeft een diepte van 1,50m waarvan 50cm inpandig is voorzien. Gelet op het niveauverschil van het terrein is het terras op hoogte voorzien, met een tuintrap naar een privétuin ter hoogte van de zijtuin. Het terras heeft een oppervlakte van 4,56m². Het terras houdt 1,90m afstand ten opzichte van de linker perceelsgrens. De appartementen met twee slaapkamers hebben telkens een terras ter hoogte van de achtergevel. De terrassen hebben een diepte van 3,43m en een breedte van respectievelijk 11,90m en 6,94m. Tussen de terrassen is een ondoorzichtig zichtscherf voorzien met een hoogte van 2,60m. Vanuit beide terrassen is een tuintrap voorzien die 3,40m uitsteekt ten opzichte van het terras. De achtertuin is verdeeld in twee privatieve tuinen met een oppervlakte van respectievelijk 162,67m² en 105,16m².

Op de eerste verdieping zijn twee appartementen voorzien met twee slaapkamers. De bouwdiepte bedraagt 12m. De terrassen bevinden zich aan de achterzijde en hebben een diepte van 3m en een breedte van 9,35m. Tussen de terrassen is een ondoorzichtig zichtscherf voorzien met een hoogte van 2,60m en een diepte van 2,69m.



Op de tweede verdieping zijn twee appartementen voorzien met twee slaapkamers. De bouwdiepte bedraagt 11,95m waarbij ter hoogte van de zijgevels de volumes teruggetrokken worden ten belope van een diepte van 1,75m en een breedte van 3,15m. Deze oppervlakte wordt voorzien als terras met bijkomend een uitkragend gedeelte over de volledige breedte van de achtergevel. Het uitkragend balkon heeft een diepte van 1,05m. Tussen de balkons wordt een ondoorzichtig zichtschermbalkon geplaatst met een hoogte van 2,60m.

Ter hoogte van het dak worden zeven buitenunits voor warmtepompen voorzien met een gezamenlijk vermogen van 19,7kW. Het dak wordt ingericht als groendak.

Ter hoogte van de voortuin wordt een toegangspad voorzien door middel van een metalen trap. De trap wordt zwevend voorzien, gelet op de helling van het terrein. Naast de trap is een verticale hefplateaulift voorzien. Ter hoogte van de voortuin worden 6 fietsstaanplaatsen voorzien in dolomietverharding. Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt een parkeerplaats voorzien met een breedte van 2,50m en een lengte van 5m. De parkeerplaats is groen ingetekend. Onder deze parkeerplaats bevindt zich de septische put met een inhoud van 5.000 liter.

Ter hoogte van de achtertuin worden twee regenwaterputten voorzien met een inhoud van respectievelijk 15.000 liter. Er wordt een overloop voorzien naar een wadi met een oppervlakte van 25m², een volume van 5.552 liter en een diepte van 50cm.

Zowel ter hoogte van de linker zijtuin als de rechter zijtuin wordt vanaf het voetpad een waterkom voorzien om eventueel overstromingswater te begeleiden naar de achtertuin.

De gevelmaterialen zijn voorzien in beige baksteen en bronskleurig aluminium buitenschrijnwerk, balustrades en dakranden.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 21 februari 2025 t.e.m. 22 maart 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 15 april 2025 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 27 maart 2025 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 27 maart 2025 werd advies gevraagd aan watertoets@vmm.be.
- Op 18 februari 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 18 februari 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 18 februari 2025 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 18 februari 2025 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 18 februari 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 18 februari 2025 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 18 februari 2025 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 18 februari 2025 werd advies gevraagd aan watertoets@vmm.be.



6. Project-MER

Het ontwerp komt niet voor op de lijsten gevoegd als bijlage I en bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Huidige aanvraag voorziet in het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van een meergezinswoning met 7 appartementen in open bebouwing.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het College van Burgemeester en Schepenen

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in art. 2 Woongebied volgens het RUP Kernen Zaventem Noord en voorziet het bouwen van een meergezinswoning. Ze past bijgevolg functioneel in haar omgeving.

Wegenis

Het perceel is gelegen langsheen de Diegemstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel is getroffen door de rooilijn. Er werd een 'verklaring kosteloze grondafstand' toegevoegd aan het dossier waarbij werd opgenomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor alle kosten verbonden aan de gratis grondafstand indien het een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen betreft voor een individueel project (verbouwen/bouwen woning). Het is niet duidelijk of de verklaring een kosteloze grondafstand betreft.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 7 appartementen in open bebouwing en dit veroorzaakt een significant effect op het watersysteem. Het perceel is overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart.

Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder. Het advies dd. 04/04/2025 van de waterbeheerder, de Vlaamse Milieumaatschappij, stelt het volgende:

"(...)

Het vloerpeil van de toekomstig op te trekken meergezinswoning dient voldoende hoog gekozen te worden, zeker boven 29,80 mTAW, zodat deze overstromingsrobuust gebouwd wordt. Op basis van de beschikbare plannen en doorsnedes wordt het vloerpeil op 30,31 mTAW voorzien zodoende we kunnen aannemen dat hieraan voldaan wordt. Eventuele andere lager gesitueerde gevelopeningen en/of verluchttingsgaten moeten voldoende hoog voorzien worden, en geveldoorboringen voor nutsleidingen e.a. moeten afdoende waterdicht afgewerkt worden. Er moet gebruik gemaakt worden van waterbestendige gevel/isolatiematerialen.



Bij de plaatsing van de hemelwaterput en de septische put moet erop gelet worden dat er geen overstromingswater de putten kan binnendringen door niet enkel gebruik te maken van terugslagkleppen op de riolering maar tevens van kneveldeksels. Deze worden volgens de aangepaste plannen voorzien.

We gaven reeds aan dat een ondergrondse parkeergarage best gewoerd wordt op deze locatie. In geval deze toch gerealiseerd wordt is het aangewezen om de inrit aan de linker zijde van het perceel te voorzien omdat het overstromingsrisico daar lager ligt. We wezen hierbij tevens op het belang van de doorstroommogelijkheden voor het water afkomstig van de Diegemstraat naar het lager gelegen gebied. Tijdens het overlegmoment d.d. 11-03-2025 werd verduidelijkt dat een inrit aan de linker zijde van het terrein om technische redenen niet of moeilijk haalbaar zou zijn en dat de bestaande doorstroming aan de rechterzijde integraal zou behouden blijven, nl. 150cm (waarvan 50cm in eigendom van de aanpalende eigenaar). Aanvullend zal een waterkom voorzien worden om een vlotte doorstroming te kunnen garanderen in geval van hogere waterstanden. We nemen aan dat op die manier geen bijkomende wateroverlast zal ontstaan op het aangrenzende terrein en kunnen hier dan ook mee instemmen. We wijzen er wel nog op dat ook de huidige doorstroomhoogte (bestaande terreinprofiel) hier moet behouden blijven.

Volgens het aangepaste terreinprofiel wordt de aanzet van de inrit 10cm boven het aanliggend voetpad ontworpen (op 29,52 mTAW) zodoende eerder frequent voorkomende lagere waterstanden kunnen gewoerd worden. Er wordt aanvullend een autonoom werkend waterschot geplaatst tot 29,80 mTAW om hogere waterstanden te kunnen weren. Ook hier kunnen we mee instemmen. Er wordt verder aangegeven dat een onderhoudsprogramma zal voorzien worden zodoende eventuele verontreiniging/sedimentafzettingen als gevolg van overstromingswater steeds verwijderd worden en de werking van het schot gegarandeerd blijft. Dit wordt zeker aanbevolen.

Indien gebouwd wordt op vaste vloer moet het verlies in waterbergingsruimte tot 29,10 mTAW gecompenseerd worden. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat in de omgeving het gevaar voor wateroverlast toeneemt. Volgens de aangepaste plannen zal er gewerkt worden met een "zwevend" toegangspad, zodoende er geen significante overstromingsruimte verloren gaat.

Ophogingen rondom de woning zijn evenwel enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.



De locatie is gelegen in het bekken van de Woluwe, een waterloop die zeer gevoelig is aan overstromingen als gevolg van piekbuien. Bijgevolg is het belangrijk om voor het hele bekken voldoende buffervolume te voorzien. Omwille hiervan moet voor nieuwe verharding steeds gewerkt worden met een buffervolume van 600m³/ha verharde oppervlakte, waarvan minstens 330m³/ha verharde oppervlakte infiltrerend moet worden aangelegd, indien infiltratie mogelijk is, de rest kan met een vertraagde afvoer geloosd worden.

Het afstromend hemelwater van de dakoppervlaktes (243m² groendak, 101,4m² dakterrassen en 56m² voor de inrit van de kelder = 279m²) wordt aangesloten op een 2-tal hemelwaterputten van 15.000 liter voor hergebruik (spoelen toiletten, dienstkranen voor poetswater en tuin). De overloop wordt aangesloten op een infiltratiewadi van 5.552 liter en met 24,9m² infiltratieoppervlakte. Het groendak kan een minimaal buffervolume van 50l/m² garanderen. We kunnen instemmen met het rioleringsconcept, maar wijzen er nog op dat, voor hergebruik van water afkomstig van verhardingen (inrit parkeergarage), een extra zandvang of KWS-afscheider aangewezen kan zijn om een goede werking van de pomp te verzekeren. Indien overwogen wordt om ook wasmachines aan te sluiten zal een fijne filter/actieve koolfilter moeten geplaatst worden.

Volgens de nota's wordt een noodoverloop voorzien naar de riolering, maar op het aangepaste plan wordt deze weggelaten. We nemen aan dat de noodoverloop van de wadi kan uitstromen op het eigen terrein, maar vragen om dit dan nog aan te passen in de nota's. Er moet voor wat de afvoer van hemelwater immers voldaan worden aan de provinciale stedenbouwkundige verordening van 26 september 2003 (PSV).

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

(...)

Besluit

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is enkel in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid, indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- naast het behouden van de bestaande doorstroomopening van 1,5m langs de rechter perceelsgrens moet ook de bestaande doorstroomhoogte (drempelpeil) hier minstens behouden blijven;
- ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen;
- eventuele ander lager gesitueerde gevelopeningen en/of verluchtingsgaten moeten voldoende hoog voorzien worden, geveldoorboringen voor nutsleidingen e.a. moeten afdoende waterdicht afgewerkt worden;



Bijkomende aandachtspunten:

- de noodoverloop van de wadi moet kunnen uitstromen op het eigen terrein en mag niet worden aangesloten op de riolering. Dit moet in de nota's worden gecorrigeerd;
- een onderhoudsprogramma voor het autonoom werkend waterschot is aangewezen zodoende eventuele verontreiniging/sedimentafzettingen als gevolg van overstromingswater steeds verwijderd worden en de werking van het schot gegarandeerd blijft;
- voor hergebruik van water afkomstig van verhardingen (inrit parkeergarage) kan een extra zandvang of KWS-afscheider aangewezen zijn om een goede werking van de pomp te verzekeren;
- indien overwogen wordt om ook wasmachines aan te sluiten zal een fijne filter/actieve koolfilter moeten geplaatst worden;
- bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken;
- hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.
- bij bemalingen moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging, de verlaging en het debiet per dag;
- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II)."

Beoordeling advies Vlaamse Milieumaatschappij

Eventuele andere lager gesitueerde gevelopeningen en/of verluchtingsgaten moeten voldoende hoog voorzien worden, en geveldoorboringen voor nutsleidingen e.a. moeten afdoende waterdicht afgewerkt worden. Er moet gebruik gemaakt worden van waterbestendige gevel/isolatiematerialen.:

1. De ondergrondse parking bevindt zich grotendeels bovengronds gelet op de helling van het terrein. De bovengrondse delen van deze gevels zijn grotendeels voorzien in verticale lamellen in functie van verluchting. Deze gevelopeningen bevinden zich op minstens 30cm ten opzichte van het maaiveld. Het is niet duidelijk of dit voldoende hoog is. Het vloerpeil dient volgens het advies van de VMM zeker boven 29,80 mTAW te worden voorzien. De gevelopeningen ter hoogte van de parking bevinden zich onder dit niveau.

We gaven reeds aan dat een ondergrondse parkeergarage best geweest wordt op deze locatie. In geval deze toch gerealiseerd wordt is het aangewezen om de inrit aan de linker zijde van het perceel te voorzien omdat het overstromingsrisico daar lager ligt. We wezen hierbij tevens op het belang van de doorstroombmogelijkheden voor het water afkomstig van de Diegemstraat naar het lager gelegen gebied. Tijdens het overlegmoment d.d. 11-03-2025 werd verduidelijkt dat een inrit aan de linker zijde van het terrein om technische redenen niet of moeilijk haalbaar zou zijn en dat de bestaande doorstroming aan de rechterzijde integraal zou behouden blijven, nl. 150cm (waarvan 50cm in eigendom van de aanpalende eigenaar). Aanvullend zal een waterkom voorzien worden om een vlotte doorstroming te kunnen garanderen in geval van hogere waterstanden.:

2. Er werd tweemaal geen rekening gehouden met het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij. Er werd een ondergrondse parkeergarage voorzien en de inrit werd aan de rechterzijde ontworpen.

De vermelde doorstroombare strook met een breedte van 1,50m aan de rechterzijde betreft een strook met een breedte van 1m op eigen terrein en een strook van 50cm op het aanpalend perceel, dat geen deel uitmaakt van huidige aanvraag. De strook grenst aan de inrit naar de ondergrondse parkeergarage van de meergezinswoning. Er kan geen vlotte doorstroming naar de lager gelegen achtertuin worden gegarandeerd.

Ter hoogte van de linkerzijde van het gebouw wordt eveneens een doorstroombare waterkom voorzien vanaf het voetpad tot aan de wadi in de achtertuin. De waterkom loopt echter doorheen een parkeerplaats, twee terrasschermen en twee privatieve tuinen. Er kan geen vlotte doorstroming worden gegarandeerd.

Volgens het aangepaste terreinprofiel wordt de aanzet van de inrit 10cm boven het aanliggend voetpad ontworpen (op 29,52 mTAW) zodoende eerder frequent voorkomende lagere waterstanden kunnen geweerd worden. Er wordt aanvullend een autonoom werkend waterschot geplaatst tot 29,80 mTAW om hogere waterstanden te kunnen weren. Ook hier kunnen we mee instemmen. Er wordt verder aangegeven dat een onderhoudsprogramma zal voorzien worden zodoende eventuele verontreiniging/sedimentafzettingen als gevolg van overstromingswater steeds verwijderd worden en de werking van het schot gegarandeerd blijft.:

3. De exploitant is nog niet gekend en er kan niet worden gegarandeerd dat het onderhoudsprogramma naar behoren zal worden gebruikt en toegepast. De voorgestelde maatregel staat niet in verhouding tot de andere adviezen waarmee geen rekening werd gehouden.

Er werd onvoldoende en op een niet kwalitatieve, toekomstbestendige wijze aandacht geschonken aan de waterhuishouding op het perceel.

Mer-screening

De aanvraag omvat een beschrijving van de effecten op vlak van mobiliteit, bodem, watersysteem, geluid of trillingen en biodiversiteit.

Mobiliteit:

Beschrijving effecten:

De bestaande woning zal vervangen worden door een meergezinswoning met 7 appartementen. De bewoners en bezoekers van deze appartementen zullen extra verkeer genereren. Hiervoor worden er ondergronds 10 parkeerplaatsen en 4 fietsenplaatsen voorzien. Bovengronds wordt nog één parkeerplaatsen en 6 fietsplaatsen voorzien. Er is één inrit van 3,5m breed die toegang geeft tot de ondergrondse parkeergarage. Eén van de ondergrondse parkeerplaatsen is voorzien voor andersvaliden.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien voor auto's en fietsen, zowel boven- als ondergronds. We beschouwen dit daarom ook als een niet aanzienlijk effect.

Bodem:

Beschrijving effecten:

Voorliggend project voorziet grondverzet voor de aanleg van een ondergrondse parking. Het grondverzet zal plaatsvinden conform de geldende wetgeving.

Daarnaast kunnen tijdens de aanlegfase calamiteiten optreden. Door naleving van de bestaande regelgeving zal dit niet tot aanzienlijke effecten leiden.



Motivering aanzienlijkheid effecten:

Voorliggend project voorziet grondverzet voor de aanleg van een ondergrondse parking. Het grondverzet zal plaatsvinden conform de geldende wetgeving.

Daarnaast kunnen tijdens de aanlegfase calamiteiten optreden. Door naleving van de bestaande regelgeving zal dit niet tot aanzienlijke effecten leiden.

De effecten van het project op de bodem worden bijgevolg als niet aanzienlijk ingeschat.

Watersysteem:

Beschrijving effecten:

Het project ligt in een overstromingsgevoelig gebied. Fluviaal zien we dat er een grote kans is op overstromingen op straat en ook deels op het perceel zelf. Dit komt voornamelijk dat het water lager in de straat niet weg kan en zo zijn weg zoekt naar dit hoger gelegen perceel. In overleg met VMM is er geopteerd om de dorpel van het gebouw op 65cm boven de straat te plaatsen.

Bij de toegang naar de inrit heeft de stoep een niveau van mTAW 29.4. Drie meter dieper op het terrein is dit al gezakt naar mTAW 28.81 (61cm) en loopt dit verder af naar de achtertuin en het achtergelegen park. Wij stellen een hoogte van de inrit voor van +10cm ten opzichte van de stoep, mTAW 29.52. Met daarop dan het waterschot dat tot een hoogte van mTAW 29.80 gaat. Alle wanden rond de inrit zullen tot op die hoogte gebouwd worden. De reden waarvoor we hier een afwijking vragen is in functie van toegankelijkheid van de inrit naar de kelder enerzijds, en de toegankelijkheid van de inkomhal op niveau 0 anderzijds. Dit ook gezien de uitzonderlijke kenmerken van het terrein dat heel sterk in helling ligt.

De breedte van de opening tussen de bestaande keermuur en de bestaande woning blijft identiek waardoor er evenveel water langs kan passeren. In de huidige situatie ligt er naast de bestaande woning een 150cm brede doorgang waar het overtollige water bij overstromingen van de straat naar achteren loopt. 50cm van die doorgang ligt op het perceel van de rechterbuur. In de nieuwe situatie is deze strook onveranderd en zal het water gelijkaardig naar beneden lopen. Daarbij wordt een waterkom voorzien die bijdraagt aan een optimale waterafvoer.

In de voortuinzone wordt de toegang tot de inkom voorzien door middel van een constructie op lichte kolommen, waardoor er geen volume voor opvang van het water moet gecreëerd worden. Het volledige gebouw krijgt een groendak met een opslagcapaciteit van 50l/m². Het groendak zorgt ervoor dat een deel van het regenwater dat op het dak valt, vastgehouden wordt en terug verdampt. Bovendien helpt het mee de piekafvoer bij zware buien af te vlakken. Het overige regenwater zal via afgesloten regenwaterbuizen naar een regenwaterput geleid worden. De rest van het regenwater wordt na een infiltratieput aangesloten op de openbare riolering.

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Er wordt een ondergrondse parking voorzien waarvoor een tijdelijke bemaling nodig zal zijn. Deze bemaling wordt aangevraagd in het onderdeel 'bronbemaling kelder'.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

Er wordt een ondergrondse parking voorzien waarvoor een tijdelijke bemaling nodig zal zijn. Deze bemaling wordt aangevraagd in het onderdeel 'bronbemaling kelder'.

Gezien bovenstaande redenen kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten op het watersysteem te verwachten zijn.

Geluid of trillingen:

Beschrijving effecten:

Het bouwen van het appartement kan een bron van geluid en trillingen zijn. Daarnaast wordt het gebouw verwarmd met vloerverwarming in combinatie met warmtepompen. De buitenunits hiervan kunnen eveneens een bron van geluid en trillingen zijn.



Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Het gaat om geluid of trillingen die eigen zijn aan een bouwwerf. Deze werken zijn tijdelijk van aard, voornamelijk gedurende de dagperiode en niet in het weekend of tijdens de avond- of nachtperiode. Daarnaast moeten alle aannemers werken volgens de (veiligheids)voorschriften.

De buitenunits van de warmtepompen worden op het dak geplaatst en indien nodig zal gebruik worden gemaakt van geluidsdempende materialen.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

Het gaat om geluid of trillingen die eigen zijn aan een bouwwerf. Aangezien deze van tijdelijke aard zijn en voornamelijk gedurende de dagperiode plaatsvinden, en niet in het weekend of tijdens de avond- of nachtperiode, kan aangenomen worden dat de hinder voor de omgeving beperkt is. Doordat de buitenunits op het dak van het gebouw worden geplaatst, zal de geluidsoverlast beperkt blijven.

Biodiversiteit:

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Om de impact op biodiversiteit te minimaliseren, worden diverse maatregelen getroffen.

- De daken die niet gebruikt worden als dakterras krijgen een groendak met een opslagcapaciteit van 50l/m² ;
- De verhardingen rondom het gebouw worden aangelegd deels waterdoorlatend en deels afwaterend op eigen terrein aangelegd.
- Er zullen twee hemelwaterputten met een totaal volume van 30.000 liter (2 x 15.000 liter) voorzien worden, de overloop van deze hemelwaterput wordt aangesloten op een wadi die voldoet aan de vereisten volgens de verordening hemelwater en de Vlaamse milieumaatschappij;
- Het reliëf van het terrein zal maximaal behouden blijven.
- Links en rechts op het terrein zal er een waterkom voorzien worden zodoende eventueel water in de straat langs de zijanten van het gebouw af te leiden naar de achterliggende wadi op het terrein.

Deze maatregelen dragen samen bij aan het behoud en herstel van de lokale biodiversiteit.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

Het projectgebied is niet gelegen in, of grenst niet aan VEN-gebied, Habitatrichtlijn- of Vogelrichtlijngebied. Volgens de biologische waarderingskaart (BWK2) liggen er ter hoogte van het projectgebied of in de wijde omgeving geen biologisch waardevolle ecotopen.

Verder worden er gerichte maatregelen genomen om de impact te minimaliseren en de lokale ecologie te versterken. De aanleg van groene daken, wadi, waterdoorlatende verharding en hemelwaterputten zorgen ervoor dat regenwater op een natuurlijke manier kan infiltreren, wat bijdraagt aan het behoud van het lokale ecosysteem. Bijgevolg kan de impact op biodiversiteit ten gevolge van voorliggend project als niet aanzienlijk negatief worden ingeschat.

Beoordeling beschrijving effecten:

- **Mobiliteit:**

De aanvraag voldoet niet op vlak van mobiliteit. De garageboxen voldoen niet aan de parkeerverordening. De parkeerplaats ter hoogte van de zijtuin is niet realistisch ingetekend en zorgt voor overdreven verharding in de voortuin. De fietsparkeerplaatsen in de voortuin zorgen voor overdreven verharding in de voortuin en zijn niet bruikbaar gelet op de helling van het terrein.



- **Bodem:**

Het effect op de bodem werd onvoldoende beschreven. Het betreft een risicoground volgens de bemalingsstudie. Er wordt onvoldoende beschreven wat de impact is van de ligging in overstromingsgevoelig gebied op de bodem. Er wordt enkel grondverzet beschreven en het maximaal behoud van het bestaand terreinprofiel. Volgens het advies van de VMM dient uitgegraven grond verplicht te worden afgevoerd.

In de beschrijving wordt er verwezen naar een verhoogde lozingsnorm. Deze lozingsnorm wordt niet gevraagd, noch gespecificeerd.

- **Watersysteem:**

Deze beoordeling kan niet bijgetreden worden. Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de overstromingsgevoeligheid.

De vermelde doorstroombare strook met een breedte van 1,50m aan de rechterzijde betreft een strook met een breedte van 1m op eigen terrein en een strook van 50cm op het aanpalend perceel, dat geen deel uitmaakt van huidige aanvraag. De strook grenst aan de inrit naar de ondergrondse parkeergarage van de meergezinswoning. Er kan geen vlotte doorstroming naar de lager gelegen achtertuin worden gegarandeerd.

Ter hoogte van de linkerzijde van het gebouw wordt eveneens een doorstroombare waterkom voorzien vanaf het voetpad tot aan de wadi in de achtertuin. De waterkom loopt echter doorheen een parkeerplaats, twee terrasschermen en twee privatieve tuinen. Er kan geen vlotte doorstroming worden gegarandeerd.

Natuurtoets

Geplande werken of activiteiten veroorzaken geen (vermijdbare) schade aan de natuur. Er wordt geen verlies vastgesteld van aanwezige natuurwaarden. Er is voldaan aan de zorgplicht. Er werd evenwel geen aanplant van bomen voorzien. Er werd geen aandacht geschonken aan groenaanleg. Gelet op de overstromingsgevoeligheid is een aangepaste soortenkeuze met inheemse beplanting aangewezen.

Erfgoed-/archeologietoets

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten aangetroffen om in aanmerking te nemen bij deze aanvraag.

Mobiliteit

Er worden 10 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien waarvan één parkeerplaats voor andersvaliden. De parkeerplaatsen hebben een breedte van 2,5m en een diepte van 5m. De parkeerplaats voor andersvaliden heeft een breedte van 3,50m. Er bevinden zich tweemaal twee parkeerplaatsen in een gesloten, dubbele garagebox. De garageboxen hebben een breedte en een diepte van 5m. In de garageboxen is plaats voorzien om twee fietsen diagonaal te plaatsen in een parkeervak met een diepte van 1,70m en een breedte van 5m.

Voor een enkele gesloten bergplaats schrijft de gemeentelijke parkeerverordening een minimale breedte voor van 2,75m en een diepte van 5,25m. De dubbele garageboxen zijn onvoldoende breed en onvoldoende diep. Bijgevolg voldoen deze plaatsen niet aan de voorschriften van de parkeerverordening.

Voor 7 appartementen zijn er 11 parkeerplaatsen vereist volgens de parkeerverordening. De elfde parkeerplaats wordt voorzien ter hoogte van de zijtuin. Het terrein helt af naar achteren. De hellingsgraad van de parkeerplaats werd niet vermeld. Het is onduidelijk of deze parkeerplaats bruikbaar en veilig is op vlak van mobiliteit. De parkeerplaats bevindt zich ter hoogte van de linker bouwvrije strook. Ter hoogte van de linker perceelsgrens bevindt zich een bestaande tuinmuur op het aanpalend perceel. Het uitrijden vanuit de parkeerplaats kan niet op een voldoende veilige manier worden georganiseerd gelet op de beperkte zichtbaarheid.



Voor 7 appartementen zijn er 14 fietsstaanplaatsen vereist volgens de parkeerverordening. De aanvraag vermeldt 4 fietsstaanplaatsen in de ondergrondse parking en 6 fietsstaanplaatsen in de voortuin. In totaal is er sprake van 10 fietsstaanplaatsen. Er ontbreken 4 fietsstaanplaatsen. Het is onduidelijk hoeveel fietsstaanplaatsen worden voorzien.

Op de plannen worden er 6 fietsstaanplaatsen voorzien ter hoogte van de voortuin. De fietsstaanplaatsen zijn gebundeld per twee en hebben een breedte van minstens 75cm en een lengte van 195cm met een tussenafstand van 40cm, conform de verordening. In de ondergrondse parking zijn 8 fietsstaanplaatsen ingetekend op de plannen. In de drie privatieve kelderbergingen werd telkens één fiets ingetekend. In de garageboxen bevinden zich telkens twee fietsstaanplaatsen, diagonaal geplaatst achter de parkeerplaatsen. In de gemeenschappelijk delen is een zone voor een bakfiets ingetekend met een breedte van 1,18m en een lengte van 3,45m.

De fietsstaanplaatsen werden niet op een kwalitatieve wijze voorzien. Er dient een vrije doorrijruimte te zijn met een breedte van minstens 1m. Twee bergingen grenzen aan een parkeerplaats, zonder vrije doorrijruimte. De diagonaal geplaatste fietsstaanplaatsen beschikken niet over een vrije doorrijruimte van minstens 1m.

In de voortuin werden zes fietsstaanplaatsen voorzien, hetgeen een overdreven verharding van de voortuin tot gevolg heeft. De bruikbaarheid en gebruiksveiligheid van deze fietsstaanplaatsen is onduidelijk gelet op de helling van het terrein.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing

Toegankelijkheidstoets

Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) werd gevraagd. Het laatste advies dateert van 08/04/2025 en is ongunstig omwille van volgende redenen:

Trapplateauliften zijn niet toegestaan. Voorzie een verticale hefplatformlift.

In de laatste projectinhoudversie (V3) werd een verticale hefplatformlift voorzien. Het betreft geen duurzame oplossing. De toegang tot het gebouw werd niet op een optimale manier voorzien. Er kan onvoldoende worden gegarandeerd dat het gebouw te allen tijde toegankelijk is voor iedereen.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing

Milieuaspecten

De aanvraag omvat de plaatsing van warmtepompen. Er worden 7 buitenunits geplaatst met een gezamenlijk vermogen van 19,6 kW. De buitenunits worden op het dak geplaatst.

De aanvraag omvat het bouwen van een ondergrondse verdieping. Voor de aanleg van deze ondergrondse kelder is een tijdelijke bemaling vereist.

Aangezien het netto opgepompt volume per dag minder dan 1000 m³ bedraagt, valt de aanvraag onder klasse 3.

In de beschrijving wordt er verwezen naar een verhoogde lozingsnorm. Deze lozingsnorm wordt niet gevraagd, noch gespecificeerd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf



Er werden geen wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag, met uitzondering van de wadi. De wadi heeft een diepte van 50cm, conform de bepalingen van de hemelwaterverordening. De aanvraag is bijgevolg conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De inrit heeft een hellingsgraad van 4% in de eerste 5m gemeten vanaf het bestaand voetpad. Volgens de gemeentelijke parkeerverordening bedraagt de maximale hellingsgraad 4% in de eerste 5m gemeten vanaf de rooilijn. De gevraagde hellingsgraad voldoet niet aan de parkeerverordening. Het is onduidelijk hoe de aansluiting met het openbaar domein is voorzien. Er wordt een hellingsgraad van 16% vermeld ter hoogte van het bestaande en toekomstig openbaar domein tot aan het waterwerend schot. Het trottoir wordt hier onder een helling van 16% ingetekend. Het is onduidelijk hoe de aansluiting wordt voorzien met het aangrenzende openbaar domein. Een hellingspercentage van 16% is niet in overeenstemming met de verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer. Het aanpassen van het openbaar domein is niet toegelaten. De toegankelijkheid van het voetpad komt hierdoor in het gedrang. Vanaf de rooilijn is een hellingsgraad van 4% voorzien ten belope van ongeveer 2m. Aansluitend wordt over een lengte van 7,45m een helling van 20% voorzien. De hellingsgraad van de inrit voldoet niet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeervoorzieningen en aan de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Voor 7 appartementen zijn er volgens de gemeentelijke parkeerverordening 11 parkeerplaatsen vereist. De elfde parkeerplaats wordt ingetekend als een groene zone ter hoogte van de zijtuin. De intekening is niet realistisch. De hellingsgraad werd niet vermeld. Het is onduidelijk of de parkeerplaats bruikbaar en veilig is op vlak van mobiliteit, alsook voldoet aan de verordening. Als parkeerplaats heeft dit de verharding van deze zone tot gevolg. De voortuin is reeds grotendeels verhard, met uitzondering van een zone met een oppervlakte van ongeveer 10m². Deze groenzone betreft een oppervlakte van ongeveer 20% van de voortuin, exclusief het deel af te staan aan openbaar domein. Er is te veel verharding in de voortuin. De verharding dient te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen. Er dient minstens 50% groen te zijn volgens de verordening kernversterking. Een afwijking is niet toegestaan.

Er wordt een doorstroombare strook voorzien ter hoogte van zowel de linker en de rechter zijtuin. Ter hoogte van de linkerzijde loopt de strook doorheen een parkeerplaats, twee terrasschermen en twee privatieve tuinen. Er kan geen vlotte doorstroming worden gegarandeerd.

Ter hoogte van de rechterzijde wordt er een doorstroombare strook met een breedte van 1,5m vermeld. Het betreft een strook met een breedte van 1m op eigen terrein en 0,50m op het naburig perceel. De beoordeling kan zich uitsluitend beperken tot het eigen terrein. Er kan niet worden gegarandeerd dat de vereiste strook doorstroombaar blijft.

Er wordt een afwijking gevraagd voor de minimumoppervlakte van 60m² volgens de gemeentelijke verordening kernversterking. Op het gelijkvloers wordt een appartement gevraagd met een netto oppervlakte van 46,06m². De afwijkingmogelijkheid volgens de verordening voorziet een minimale netto oppervlakte van 50m². Er wordt onvoldoende kwaliteit geboden. De berging van het appartement heeft een oppervlakte van 3,52m² en voldoet niet aan de minimale oppervlakte van 4m² volgens de verordening. Er wordt een afwijking gevraagd waarbij er voor dit appartement een bijkomende berging zou zijn in de kelder. De koppeling van een kelder aan het appartement blijkt niet uit de plannen. Er werd niet aangetoond dat het appartement in totaal over voldoende bergruimte zou beschikken.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Ter hoogte van de inrit wordt een autonoom werkend waterschot voorzien met een onderhoudsprogramma. Aangezien de exploitant niet is gekend, kan er niet worden aangetoond dat het onderhoudsprogramma naar behoren zal worden gebruikt.



Bespreking adviezen

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de gevraagde adviezen en beoordeelt deze als volgt:

- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 13 mei 2025 is gunstig.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van watertoets@vmm.be, afgeleverd op 4 april 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 5 maart 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 15 maart 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 8 april 2025 is ongunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 7 maart 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 20 februari 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 25 februari 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 19 februari 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van watertoets@vmm.be, afgeleverd op 4 maart 2025 is ongunstig.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaansbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

- De inrit heeft een hellingsgraad van 4% in de eerste 5m gemeten vanaf het bestaand voetpad. Volgens de gemeentelijke parkeerverordening bedraagt de maximale hellingsgraad 4% in de eerste 5m gemeten vanaf de rooilijn. De gevraagde hellingsgraad voldoet niet aan de parkeerverordening. Het is onduidelijk hoe de aansluiting met het openbaar domein is voorzien.
- Voor 7 appartementen zijn er volgens de gemeentelijke parkeerverordening 11 parkeerplaatsen vereist. De elfde parkeerplaats wordt ingetekend als een groene zone ter hoogte van de zijtuin. De intekening is niet realistisch. De hellingsgraad werd niet vermeld. Het is onduidelijk of de parkeerplaats bruikbaar en veilig is.
- Als parkeerplaats heeft parkeerplaats 11 de verharding van deze zone tot gevolg. De voortuin is reeds grotendeels verhard, met uitzondering van een zone met een oppervlakte van ongeveer 10m². Deze groenzone betreft een oppervlakte van ongeveer 20% van de voortuin, exclusief het deel af te staan aan openbaar domein. Er is te veel verharding in de voortuin. De verharding dient te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen. De oppervlakte van de verharding in de voortuin wijkt af van de verordening.
- De fietsstaanplaatsen werden niet op een kwalitatieve wijze voorzien. Er dient een vrije doorrijruimte te zijn met een breedte van minstens 1m. In de voortuin werden zes fietsstaanplaatsen voorzien, hetgeen een overdreven verharding van de voortuin tot gevolg heeft. De bruikbaarheid en gebruiksveiligheid van deze fietsstaanplaatsen is onduidelijk gelet op de helling van het terrein.

- Er wordt een doorstroombare strook voorzien ter hoogte van zowel de linker en de rechter zijtuin. Ter hoogte van de linkerzijde loopt de strook doorheen een parkeerplaats, twee terrasschermen en twee privatieve tuinen. Er kan geen vlotte doorstroming worden gegarandeerd.
- Ter hoogte van de rechterzijde wordt er een doorstroombare strook met een breedte van 1,5m vermeld. Het betreft een strook met een breedte van 1m op eigen terrein en 0,50m op het naburig perceel. De beoordeling kan zich uitsluitend beperken tot het eigen terrein. Er kan niet worden gegarandeerd dat de vereiste strook doorstroombaar blijft.
- Ter hoogte van de inrit wordt een autonoom werkend waterschot voorzien met een onderhoudsprogramma. Aangezien de exploitant niet is gekend, kan er niet worden aangetoond dat het onderhoudsprogramma naar behoren zal worden gebruikt.
- Er wordt een afwijking gevraagd voor de minimumoppervlakte van 60m² volgens de gemeentelijke verordening kernversterking. Op het gelijkvloers wordt een appartement gevraagd met een netto oppervlakte van 46,06m². De afwijkingmogelijkheid volgens de verordening voorziet een minimale netto oppervlakte van 50m². Er wordt onvoldoende kwaliteit geboden. De berging van het appartement heeft een oppervlakte van 3,52m² en voldoet niet aan de minimale oppervlakte van 4m² volgens de verordening. Er wordt een afwijking gevraagd waarbij er voor dit appartement een bijkomende berging zou zijn in de kelder. De koppeling van een kelder aan het appartement blijkt niet uit de plannen. Er werd niet aangetoond dat het appartement in totaal over voldoende bergruimte zou beschikken.
- Het perceel is getroffen door de rooilijn. Er werd een 'verklaring kosteloze grondafstand' toegevoegd aan het dossier waarbij werd opgenomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor alle kosten verbonden aan de gratis grondafstand indien het een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen betreft voor een individueel project (verbouwen/bouwen woning). Het is niet duidelijk of de verklaring een kosteloze grondafstand betreft.
- Er werd geen aanplant van bomen voorzien. Er werd geen aandacht geschonken aan groenaanleg.
- De toegang tot het gebouw werd niet op een optimale manier voorzien. Er kan onvoldoende worden gegarandeerd dat het gebouw te allen tijde toegankelijk is voor iedereen.
- De open parkeerkelder met lamellen is niet conform de voorwaarde van de Vlaamse Milieumaatschappij. Het betreft gevelopeningen die zich onder het geadviseerd vloerpeil bevinden. Deze openingen kunnen bijgevolg niet worden beschouwd te voldoen aan de vereiste om voldoende hoog te worden voorzien.
- Gelet op het advies van de VMM wordt de inrit beter aan de linkerzijde voorzien in het kader van waterbestendig bouwen.
 - Het is onduidelijk of het buffervolume van 600m³/ha werd behaald.
- De lozingsnorm vermeld in de bemalingsstudie wordt niet gevraagd, noch gespecificeerd.

Het College van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 26 MEI 2025

De aanvraag ingediend door de heer Geert De Wael, wonende te Steenweg op Leuven 1188 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, Hawk 1A NV, gevestigd te Steenweg op Leuven 1188 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe en de heer Ruben Hermans met als contactadres Kunstlaan 10 bus B te 3500 Hasselt, wordt geweigerd om volgende redenen:

- De inrit heeft een hellingsgraad van 4% in de eerste 5m gemeten vanaf het bestaand voetpad. Volgens de gemeentelijke parkeerverordening bedraagt de maximale hellingsgraad 4% in de eerste 5m gemeten vanaf de rooilijn. De gevraagde hellingsgraad voldoet niet aan de parkeerverordening. Het is onduidelijk hoe de aansluiting met het openbaar domein is voorzien.
- Voor 7 appartementen zijn er volgens de gemeentelijke parkeerverordening 11 parkeerplaatsen vereist. De elfde parkeerplaats wordt ingetekend als een groene zone ter hoogte van de zijtuin. De intekening is niet realistisch. De hellingsgraad werd niet vermeld. Het is onduidelijk of de parkeerplaats bruikbaar en veilig is.
- Als parkeerplaats heeft parkeerplaats 11 de verharding van deze zone tot gevolg. De voortuin is reeds grotendeels verhard, met uitzondering van een zone met een oppervlakte van ongeveer 10m². Deze groenzone betreft een oppervlakte van ongeveer 20% van de voortuin, exclusief het deel af te staan aan openbaar domein. Er is te veel verharding in de voortuin. De verharding dient te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen. De oppervlakte van de verharding in de voortuin wijkt af van de verordening.
- De fietsstaanplaatsen werden niet op een kwalitatieve wijze voorzien. Er dient een vrije doorrijruimte te zijn met een breedte van minstens 1m. In de voortuin werden zes fietsstaanplaatsen voorzien, hetgeen een overdreven verharding van de voortuin tot gevolg heeft. De bruikbaarheid en gebruiksveiligheid van deze fietsstaanplaatsen is onduidelijk gelet op de helling van het terrein.
- Er wordt een doorstroombare strook voorzien ter hoogte van zowel de linker en de rechter zijtuin. Ter hoogte van de linkerzijde loopt de strook doorheen een parkeerplaats, twee terrasschermen en twee privatieve tuinen. Er kan geen vlotte doorstroming worden gegarandeerd.
- Ter hoogte van de rechterzijde wordt er een doorstroombare strook met een breedte van 1,5m vermeld. Het betreft een strook met een breedte van 1m op eigen terrein en 0,50m op het naburig perceel. De beoordeling kan zich uitsluitend beperken tot het eigen terrein. Er kan niet worden gegarandeerd dat de vereiste strook doorstroombaar blijft.
- Ter hoogte van de inrit wordt een autonoom werkend waterschot voorzien met een onderhoudsprogramma. Aangezien de exploitant niet is gekend, kan er niet worden aangetoond dat het onderhoudsprogramma naar behoren zal worden gebruikt.
- Er wordt een afwijking gevraagd voor de minimumoppervlakte van 60m² volgens de gemeentelijke verordening kernversterking. Op het gelijkvloers wordt een appartement gevraagd met een netto oppervlakte van 46,06m². De afwijkingmogelijkheid volgens de verordening voorziet een minimale netto oppervlakte van 50m². Er wordt onvoldoende kwaliteit geboden. De berging van het appartement heeft een oppervlakte van 3,52m² en voldoet niet aan de minimale oppervlakte van 4m² volgens de verordening. Er wordt een afwijking gevraagd waarbij er voor dit appartement een bijkomende berging zou zijn in de kelder. De koppeling van een kelder aan het appartement blijkt niet uit de plannen. Er werd niet aangetoond dat het appartement in totaal over voldoende berging zou beschikken.

- Het perceel is getroffen door de rooilijn. Er werd een 'verklaring kosteloze grondafstand' toegevoegd aan het dossier waarbij werd opgenomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor alle kosten verbonden aan de gratis grondafstand indien het een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen betreft voor een individueel project (verbouwen/bouwen woning). Het is niet duidelijk of de verklaring een kosteloze grondafstand betreft.
- Er werd geen aanplant van bomen voorzien. Er werd geen aandacht geschonken aan groenaanleg.
- De toegang tot het gebouw werd niet op een optimale manier voorzien. Er kan onvoldoende worden gegarandeerd dat het gebouw te allen tijde toegankelijk is voor iedereen.
- De open parkeerkelder met lamellen is niet conform de voorwaarde van de Vlaamse Milieumaatschappij. Het betreft gevelopeningen die zich onder het geadviseerd vloerpeil bevinden. Deze openingen kunnen bijgevolg niet worden beschouwd te voldoen aan de vereiste om voldoende hoog te worden voorzien.
- Gelet op het advies van de VMM wordt de inrit beter aan de linkerkant voorzien in het kader van waterbestendig bouwen.
- Het is onduidelijk of het buffervolume van 600m³/ha werd behaald.
- De lozingsnorm vermeld in de bemalingsstudie wordt niet gevraagd, noch gespecificeerd.



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 wordt betekend;*
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend wordt geweigerd;*
- 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan worden verholpen overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij wil worden gehoord.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 worden gebruikt 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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 26 mei 2025 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de beslissing inhoudt en welke voorwaarden eraan zijn verbonden.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- De gele affiche “Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning” dient u aan te plakken. Het dient te worden afgehaald door de aanvrager;
- Dit formulier geeft aan dat er een beslissing is genomen. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen de beslissing niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket met een foto.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst Omgeving van de gemeente Zaventem.