

Vragen naar: dienst vergunningen
 Tel.: 016-26 75 46
 E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
 Dossierkenmerk: RMT-VGN-2025-0013-BGP-DEP-01
 Projectnummer OMV: OMV_2024057530



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 24 JULI 2025

BETREFT: Zaventem-beroep tegen de weigering van 3 december 2024 voor het bouwen van 4 eengezinswoningen, Guldendelle 12.

Het beroep 2025-0013-BGP-BS-01 ingediend door Tom Cartrysse, Paleizenstraat Over De Bruggen 351, 1020 Laken namens Paul Totté, aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 3 december 2024, verleend aan Paul Totté, Plasstraat 34, 1860 Meise voor het bouwen van 4 eengezinswoningen, gelegen Guldendelle 12, 1930 Zaventem.

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Artikel 1

Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Tom Cartrysse, Paleizenstraat Over De Bruggen 351, 1020 Laken namens Paul Totté, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 3 december 2024;

Artikel 2

In toepassing van artikel 64 van het omgevingsvergunningsdecreet het wijzigingsverzoek van de aanvrager ingediend op 20 juli 2025 te aanvaarden;

Artikel 3

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Paul Totté, Plasstraat 34, 1860 Meise inzake het bouwen van 4 eengezinswoningen, gelegen Guldendelle 12, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 3, sectie B, 199t2 (capakey: 23057B0199/00T002) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de verharding voor de fietsenstallingen dient beperkt te worden tot een breedte van 2,00 m;
- het bijgebouw fungeert als ondersteunende ruimte bij de vier woningen.

Steunend op:

1. Bevoegdheid

Conform artikel 52 van het omgevingsvergunningsdecreet is de deputatie voor haar ambtsgebied in laatste administratieve aanleg bevoegd voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

2. Juridische context

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, de bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

3. Feitelijke context

3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2025-0013-BGP-BS-01 werd ingediend op 6 januari 2025 en op 30 januari 2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

3.2 Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 3 december 2024 de vergunning, om volgende redenen:

- de bebouwing en verhardingsgraad staat in schril contrast met de bestaande toestand en de bestaande erfgoedwaarde van het geheel. De schaal van het bouwproject dient te worden aangepast aan de erfgoedwaarde op het terrein, waarbij voor voldoende ruimte moet worden gezorgd om het erfgoed tot zijn recht te laten komen;
- de invulling van het bijgebouw is onduidelijk;
- er kan geen volwaardige beoordeling worden gemaakt over het aantal vereiste auto- en fietsparkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeerverordening, gelet op de onduidelijkheid met betrekking tot de functie van het bijgebouw. Het is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen op het openbaar domein onbruikbaar worden door het creëren van een in- en uitrit en rekening houdende met de draaicirkel. De breedte van de inrit is overdreven. Er wordt hinder veroorzaakt op vlak van mobiliteit;
- de verharding in de voortuin is overdreven;
- de aanvraag vermeldt een toekomstige ontwikkeling van het binnengebied. Een ontwikkeling in binnengebied is niet wenselijk;
- het is onduidelijk welke de oppervlakte van de individuele kavels zal zijn. Er wordt enkel gesproken over de oppervlakte van de kleinste kavel, zijnde 398 m²;
- de wadi's hebben een diepte van 0,70 m. Het betreft een reliëfwijziging. De gewestelijke hemelwaterverordening schrijft een diepte voor van 0,50 m. Er werd onvoldoende gemotiveerd of aangetoond dat een diepte van 0,70 m noodzakelijk of te verantwoorden is;
- volgens de gemeentelijke verordening kernversterking dient bij nieuwbouw de plafondhoogte minimaal 2,60 m te bedragen. Er is niet voldaan aan de minimale plafondhoogtes volgens de verordening. Met uitzondering van de vides wordt een plafondhoogte van 2,40 m voorzien;
- tussen de dakterrassen wordt een scheidingsmuur voorzien met een hoogte van 1,90 m en een dikte van 0,40 m. Er wordt niet voldaan aan de regels voor zijdelingse inkijk conform het Burgerlijk Wetboek.

3.3 Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het voorwerp van de aanvraag ligt aan Guldendelle in Nossegem, een deelgemeente van Zaventem. Deze smalle straat verbindt de Leuvensesteenweg met de Mechelsesteenweg. Het station van Nossegem ligt op ca. 250 m afstand. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen in gesloten, halfopen en open bebouwing, voornamelijk met twee bouwlagen en hellende daken. Aan de hoek met de Mechelsesteenweg staat een wooncomplex met drie bouwlagen, en een gedeeltelijke vierde teruggetrokken bouwlaag, met platte daken. Tegenover het goed bevinden zich enkele gekoppelde burgerhuizen van begin 1900 met twee bouwlagen en hellende daken. Op het linker aanpalende perceel staat een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en zadeldak. Op het rechter aanpalende perceel staat een burgerhuis van 1905 met twee bouwlagen en een schilddak.

Het perceel in kwestie heeft een straatbreedte van 57,62 m en een diepte die varieert tussen 44,50 m en 50 m. Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning, ingeplant op de voorste en linker perceelgrens, die oorspronkelijk één geheel vormde met het burgerhuis op het rechter aanpalende perceel. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met een schilddak, met een kroonlijsthoogte van ca. 4,45 m en een nokhoogte van ca. 6,60 m. De bedrijfswoning heeft een breedte van ca. 5,40 m, een bouwdiepte van 9,85 m en omvat een inkomzone, een badkamer, een berging, een tellerlokaal en een zolderruimte onder het schilddak, bereikbaar via een trap. De voordeur bevindt zich in de zijgevel. De voorgevel ligt in het verlengde van de bakstenen omheiningmuur, die ingeplant is op de rooilijn over de hele terreinbreedte en deels de linker perceelgrens. Deze muur is ca. 3 m hoog en omvat drie deuropeningen aan de straatzijde. De omheiningmuur en de gevels van de bedrijfswoning vertonen sierelementen in neotraditionele stijl. Achter de bedrijfswoning staat een aanbouw met één bouwlaag en een plat dak, met een breedte van 7,45 m en een bouwdiepte van 24,50 m. Verder is er op de rechterzijde van het perceel een carport aanwezig, aansluitend aan de muur. Buiten deze bebouwing, is het terrein onverhard en staan er enkele bomen. Het perceel ligt aan de straatzijde lager dan het voetpad en helt af van de linker naar de rechter en van de voorste naar de achterste perceelgrens.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het omvormen van de bestaande bedrijfswoning tot bijgebouw, het slopen van de aanbouw en carport en het bouwen van vier halfopen eengezinswoningen. Verder wordt een deel van de omheiningmuur afgebroken aan de rechter straatzijde, over een breedte van 9,20 m, om toegang tot het binnengebied te creëren. Op het perceel worden ook zes struiken, twee kersen- en twee pruimenbomen gerooid.

Het bijgebouw wordt niet aangepast ten opzichte van de bestaande toestand. Centraal op het perceel worden vier halfopen eengezinswoningen opgericht, bestaande uit drie bouwlagen met een plat dak. De gekoppelde woningen spiegelen elkaar, hebben een breedte van 7,50 m en een bouwdiepte van 11,00 m op de gelijkvloerse en eerste verdieping. De derde bouwlaag is 1,90 m teruggetrokken ten opzichte van zowel de voor- als achtergevel en heeft een diepte van 7,20 m. Op de gelijkvloerse verdieping zijn een inkomhal, een berging, een toilet, keuken en leefruimte terug te vinden. Ter hoogte van de leefruimte wordt een vide voorzien waardoor de vrije hoogte hier 4,90 m bedraagt. De eerste verdieping omvat een bureauhoek, een slaapkamer en een badkamer. Op de tweede verdieping zijn er twee slaapkamers, een badkamer en berging. Er is zowel aan de voorgevel als de achtergevel een dakterras. Tussen de dakterrassen staat een scheidingswand met een hoogte van 1,90 m. Aan de leefruimte ligt een terras met een diepte van 3,00 m met een scheidingswand van 2,50 m. De achterste perceelgrens bevindt zich op minstens 20 m van de woningen. Er wordt in de voortuin een pad naar de berging en voordeur aangelegd. Bij elke woning wordt een septische put, hemelwaterput en bovengrondse infiltratievoorziening voorzien. De gevels worden afgewerkt met roodbruine gevelsteen, roodbruine dakpannen en grijskleurig metalen buitenschrijnwerk.

Op het perceel wordt een inrit ingericht met een breedte van 6,00 m die doorloopt tot aan het bijgebouw. Tegen de omheiningmuur worden 10 autostaanplaatsen en 16 fietsstalplaatsen voorzien. Het verhard oppervlakte in de voortuinzone bedraagt ca. 535 m², exclusief de paden van de woningen. Verder wordt het perceel grotendeels opgehoogd, tot maximaal ca. 0,60 m.

Gewijzigde projectinhoud V02

Naar aanleiding van het verslag 01 van de provinciale omgevingsambtenaar heeft de aanvrager op 25 juni 2025 een gewijzigde projectinhoud V02 ingediend. De wijzigingen omvatten onder meer de verharding in de voortuin, waarbij de 16 fietsstalplaatsen overdekt voorzien worden en het aantal autostaanplaatsen vermindert naar acht. Daarnaast worden de opening in de omheiningmuur, de nieuwe indeling van het bijgebouw en de vrije hoogte op de eerste en tweede verdieping aangepast. Ook wordt de bovengrondse infiltratievoorziening horende bij woning A vergroot en worden op de plannen aanduidingen aangebracht omtrent het herbruik van het opgevangen hemelwater.

De verharding in de voortuin bestaat enerzijds uit toegangspaden in klinkers en anderzijds uit manoeuvreerruimte en parkeerruimte in grasdallen. De oppervlakte van de paden bedraagt ca. 130 m², de oppervlakte in grasdallen ca. 362 m². Tussen gekoppelde autostaanplaatsen en fietsstallingen worden groenzones ingetekend. Ook wordt de opening in de omheiningmuur versmald naar 6,02 m, wat overeenkomt met twee traveeën van de muur. De inrit wordt ter hoogte van de rooilijn verkleind naar 3,00 m, met aanpalend een toegangspad van 1,00 m breed. Woningen C en D worden 0,10 m lager ingeplant en de reliëfwijzigingen achter de woningen worden aangepast naar een meer geleidelijke overgang tussen de vloerplas van de woningen en het oorspronkelijke maaiveld. In het bijgebouw worden de bestaande sanitaire installatie en de niet oorspronkelijke binnenwanden verwijderd.

De projectversie V02, ingediend op 25 juni 2025, is op 27 juni 2025 aanvaard voor verdere inhoudelijke beoordeling.

Gewijzigde projectinhoud V03

Naar aanleiding van het verslag 02 van de provinciale omgevingsambtenaar heeft de aanvrager op 20 juli 2025 een gewijzigde projectinhoud V03 ingediend. Bij deze projectversie V03 werd een verklarende nota toegevoegd waarin de aanpassingen worden opgesomd. De wijzigingen omvatten de verhardingsgraad in de voortuin, waarbij zes autostaanplaatsen voorzien worden, de wadi's en de plafondhoogte in de keuken. De diepte van de wadi's wordt beperkt tot maximaal 0,50 m. De plafondhoogte wordt in de keuken van de nieuwbouwwoningen verhoogd naar 2,60 m, door de bovenliggende vloerplaat te verdunnen.

De verhardingen in de voortuin worden ingeperkt, waarbij de oppervlakte aan grasdallen ca. 264 m² bedraagt en de toegangspaden in klinkerverharding ca. 104 m². Er is op het volledige perceel hierdoor een groenindex van ca. 69%. De zes autostaanplaatsen worden dicht bij de inrit ingeplant. Het pad in klinkers en de zone grasdallen zijn gelegen op dezelfde hoogte zodat de inrijzone voor de parkeerplaatsen 6,00 m breed is. Er worden 16 overdekte fietsstalplaatsen voorzien ter hoogte van de omheiningmuur, met een aanpalende zone in grasdallen met een breedte van 3,00 m.

3.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaar handelt voornamelijk over de brede inrit naar een toekomstige ontwikkeling in het binnengebied, over de stijlbreuk met de erfgoedwaarden op en rond het terrein en over de hinder en inkijk ten gevolge van de dakterrassen. De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft het bezwaarschrift behandeld en deels in aanmerking genomen.

3.6 Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Zaventem	17 maart 2025	ongunstig
Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer	4 februari 2025	gunstig met voorwaarden
Onroerend Erfgoed	31 januari 2025	geen advies

3.7 Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Tom Cartrysse	namens aanvrager

Gehoord in vergadering van 22 juli 2025:

- voor de beroepsindiener: Tom Cartrysse, architect; Dirk De Greef, advocaat;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener heeft op 20 juli 2025 een gewijzigde projectinhoud V03 en een replieknota op het verslag POA 02 ingediend. Het beroepschrift wordt toegelicht. De hoogte van het plafond in de keuken was 2,40 m. In de gewijzigde projectinhoud V03 bedraagt de hoogte 2,60 m. De verharding in de voortuin was een tweede probleem. De muur die het project scheidt van de straat heeft erfgoedwaarde, zodat die maximaal bewaard moet blijven. Er zijn in de laatste projectversie nog slechts zes parkeerplaatsen. De verharding is verminderd naar 264 m² grasdallen en 104 m² klinkers. Er is een vermindering met bijna een kwart, zodat hier toch tegemoet gekomen is aan de gemaakte opmerkingen. De parkeerplaatsen zijn beperkt tot zes, wat het absolute minimum is. De verharding is nu ook beperkt tot het absolute minimum. De fietsenstallingen zijn behouden met 16, en ook de parallelle inplanting is bewaard, zodat de impact op de voortuinstrook zo beperkt mogelijk is. De voorgestelde dwarse inplanting is volgens de aanvrager niet beter. De vorige aanpassingen waren te beperkt. Boven de keuken kan de vloerplaat verdund worden, omdat hier minder leidingen zijn, zodat de vrije hoogte opgetrokken kon worden.

3.8 Tussentijdse beslissing

Op 16 mei 2025 werd akte genomen van het gemotiveerd verzoek van de aanvrager tot verlenging van de beslissingstermijn met 60 dagen in toepassing van art. 66 §2/1 van het omgevingsvergunningsdecreet.

4. Argumentatie

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 7 juli 2025 met kenmerk: 2025-0013-BGP-OND-02-Voorstel dienst en de eensluidende nota van 22 juli 2025 met kenmerk: RMT-VGN-2025-0013-BGP-DEP-01_aanvullende nota V03.

a) Nieuwe plannen volgens artikel 64

De beperkt gewijzigde plannen trachten tegemoet te komen aan het bezwaar en opmerkingen die geuit werden in de weigering van de gemeente en in het verslag POA. Conform artikel 64 Omgevingsvergunningsdecreet kunnen dergelijke wijzigingen in beroep aangebracht worden en is in dat geval geen openbaar onderzoek vereist wanneer de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, ze tegemoet komen aan eerder geuite bezwaren en geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich meebrengen. De doorgevoerde wijzigingen voldoen aan die vereisten, zodat zonder een nieuw openbaar onderzoek de nieuwe projectversies V02 én V03 beoordeeld kunnen worden.

b) MER-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). In het aanvraagdossier werd een MER-screening doorgevoerd. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en er is gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines bodem, watersysteem, mobiliteit, lucht, geluid en trillingen, biodiversiteit, erfgoed en licht en stralingen. Deze disciplines komen verder uitgebreid in de beoordeling aan bod. Uit hierna volgende beoordeling zal blijken dat de aanvraag afdoende werd getoetst aan de relevante selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM.

Er wordt vastgesteld dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten, er op basis van de gegevens in de aanvraag geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten. Bijgevolg moet er voor onderhavige aanvraag geen milieueffectenrapport worden opgemaakt.

c) Planologische toets

Het goed ligt niet binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling. Het perceel ligt wel binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011. Het perceel ligt binnen artikel A0.0, afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Het betreft een overdruk zonder eigen bestemmingscategorie:

'Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.'

Verder ligt het goed ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP Nossegem", goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 september 2019. Hierdoor zijn de gewestplanbepalingen niet langer van toepassing. Het goed valt onder artikel 2 'Woongebied' waarbij als bestemming onder meer wonen en gemeenschaps- en socio-economische voorzieningen toegelaten zijn, naast openbaar domein en groene ruimten. Verder worden bepaalde inrichtingsvoorschriften geformuleerd, waaronder een minimale zijdelingse bouwvrije strook van 3,00 m. Ook wordt de bouwhoogte beperkt tot 11,00 m en is de dakvorm vrij. De aanvraag voldoet aan deze voorschriften.

Artikel 2.2.5 'Onbebouwd terrein' van dit RUP stelt dat verhardingen slechts zijn toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of open ruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. Onbebouwde en onverharde perceeldelen dienen als private dan wel semi-private tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. Verder legt artikel 0.5 'principes van duurzaam (ver)bouwen' bij de algemene bepalingen ook op dat niet-functionele verharde oppervlakten vermeden moeten worden. De overeenstemming met deze artikelen van het RUP wordt verder onderzocht onder punt i.

Daarnaast legt artikel 0.6 'bouwen of verbouwen in harmonie met de omgeving' op dat reliëfwijzigingen enkel zijn toegestaan in functie van waterhuishouding, parkaanleg, recreatieve doeleinden en toegankelijkheid. De overeenstemming met dit artikel wordt onderzocht in onderstaand punt d.

d) Reliëfwijzigingen

Het perceel helt in de bestaande toestand af van de linkerzijde naar de rechterzijde en van de straatzijde naar de achterzijde. In projectinhoud V01 werd bijna de volledige site genivelleerd tot op een hoogte van -0,10 m, waaronder de oprit, zijtuinen en een deel van de achtertuinen. Ook werden alle woningen op dezelfde hoogte ingeplant. In de gewijzigde projectinhoud V02 worden woningen C en D 0,10 m lager ingeplant en worden de reliëfwijzigingen achter de woningen aangepast naar een meer geleidelijke overgang tussen de vloerpas van de woningen en het oorspronkelijke maaiveld. In de beschrijvende nota horende bij projectinhoud V02 stelt de aanvrager hierbij het volgende:

"Er dient te worden opgemerkt dat deze vier woningen binnen de Guldendelle de enige woningen zullen zijn waarvan dat de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van de woning lager is gelegen dan de pas van het voorliggend voetpad. Het nog dieper plaatsen van de vloerpas van deze woningen is niet wenselijk gelet op de te realiseren aansluiting van de woningen op het rioleringsnet van de Guldendelle."

De reliëfwijzigingen worden ter hoogte van de zijtuinen beperkt tot maximaal ca. 0,45 m en het maaiveld wordt, aanpalend aan de terrassen, via een meer geleidelijke helling teruggebracht naar het oorspronkelijke niveau. De inrit en het toegangspad blijven dieper ingeplant dan het voetpad, met de inrit op -0,10 m. Ter hoogte van de inrit, ligt het aanpalend voetpad op +0,18 m.

Het toegangspad helt vanaf de rooilijn geleidelijk af naar -0,20 m, over een lengte van ca. 10 m. In projectinhoud V03 worden geen wijzigingen wat betreft het reliëf voorzien ten opzichte van de vorige projectinhoud V02. De reliëfwijzigingen in de voorliggende aanvraag zijn beperkt, in overeenstemming met het RUP en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

e) Gemeentelijke verordeningen

Daarnaast zijn de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen, allebei definitief vastgesteld op 14 februari 2020, van toepassing.

De verordening inzake kernversterking legt in artikel 5 voorschriften op omtrent de leefkwaliteit. Artikel 5.4 stelt onder meer dat elke woonentiteit dient te beschikken over en een buitenruimte van minimaal 8,00 m² voor woningen met drie slaapkamers. Buitenruimte wordt in artikel 1.2 gedefinieerd als private ruimte in open lucht. Daarnaast legt artikel 5.9 op dat een woning een minimale gevelbreedte van 7,50 m heeft, maximaal één gemene muur of wachtgevel, een minimale tuindiepte van 12,00 m en een minimale kaveloppervlakte van 300 m². De aanvraag betreft groepswoningbouw. In het beroepsschrift heeft de aanvrager een plan bijgebracht met afgebakende zones voor privaat gebruik. Deze zones zijn minstens 400 m² groot, met een tuindiepte van minimaal ca. 20 m. Indien de tuinen voorzien worden als private ruimte, voldoet de aanvraag aan deze voorschriften. Artikel 5.11 legt een minimale groenindex op van 40%. De aanvrager stelt dat de groenindex ca. 69% bedraagt in projectinhoud V03, waardoor hieraan voldaan wordt.

Daarnaast legt artikel 5.5 een minimale gemiddelde hoogte op over de totale vloeroppervlakte, gemeten tussen de afgewerkte vloer en het afgewerkte plafond, van 2,60 m bij nieuwbouw. In een vorige projectinhoud V01 bedroeg de vrije hoogte van 2,40 m in alle ruimten behalve in de woonkamer. De woonkamer had een hoogte van 4,90 m door middel van een vide. In de gewijzigde projectinhoud V02 wordt de vrije hoogte van de eerste en tweede verdieping, waar de slaapkamers zich bevinden, verhoogd naar 2,60 m. In de gewijzigde projectinhoud V03 wordt de vrije hoogte in de keuken eveneens aangepast naar 2,60 m, door het verdunnen van de bovenliggende vloerplaten. De aanvrager stelt dat dit mogelijk is omdat de ruimte boven de keuken, namelijk een bureauruimte, een zone is waar weinig leidingen lopen. De vloerplaat is hier 0,12 m dik, met een afwerkingslaag van 0,08 m. Hoewel deze aanpassing op de plannen wordt ingetekend, is dit niet evident om uit te voeren en atypisch om een nieuwbouwwoning op deze manier te construeren. Constructief is deze oplossing echter niet onmogelijk.

De inkomhal, berging en toilet hebben nog een vrije hoogte van 2,40 m. In de woonkamer is de vrije hoogte 5,00 m. Uit de toelichting bij artikel 5.5 in de verordening blijkt dat de gemiddelde hoogte voornamelijk gericht is naar woonentiteiten met een schuin dak. Ook kan geredeneerd worden dat bepaalde ondergeschikte ruimten, zoals bergingen of badkamers, voldoende woonkwaliteit hebben met een lagere plafondhoogte. De keuken, leefruimte, slaapkamers en bureauruimte hebben in de voorliggende aanvraag een vrije hoogte van minstens 2,60 m. Hierdoor is de voorliggende aanvraag in overeenstemming met de (geest van de) verordening en beschikken de vier nieuwbouwwoningen over voldoende woonkwaliteit.

De overeenstemming met de verordening inzake parkeervoorzieningen wordt verder onderzocht in punt i van de bespreking.

f) Erfgoedtoets

Het betrokken en rechter aanpalende perceel zijn als geheel opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'burgerhuis en bedrijfsgebouwen' met volgende beschrijving:

"Ommuurd terrein met een iets achterin gelegen, neotraditioneel uitgewerkt, burgerhuis van 1905, rechts voor de woning een klein bedrijfsgebouw en links een tweede bedrijfsgebouw van 1907."

Het betrokken perceel omvat het 'tweede bedrijfsgebouw' van 1907 en de omheiningsmuur. De aanvraag beoogt het behoud van het bedrijfswoning, met een functiewijziging tot bijgebouw bij de eengezinswoningen, en het grotendeels behouden van het ommuurd karakter van het goed.

De opening in de omheiningsmuur dient zo klein mogelijk gehouden te worden, zodat het gesloten karakter van het perceel maximaal bewaard blijft. In de gewijzigde projectinhoud V02 wordt de opening in de omheiningsmuur versmald naar 6,02 m, wat overeenkomt met twee traveeën van de muur.

De verharding van de inrit wordt ter hoogte van de rooilijn verkleind naar 3,00 m, met een aanpalend pad van 1,00 m breed. Indien nodig kan er ook gewerkt worden met lichten of spiegels, zodat er op een veilig manier in- en uitgereden kan worden. De breedte van deze opening heeft een aanvaardbare impact op de erfgoedwaarde van het goed.

Daarnaast beoogt de aanvraag het oprichten van vier eengezinswoningen, ingeplant op 14,00 m van de rooilijn. Deze inplanting heeft een gelijkaardige diepte als de eengezinswoning op het linker aanpalende perceel en houdt ook voldoende afstand van de omheiningmuur, waardoor het erfgoedaspect tot zijn recht komt. De inplanting van de eengezinswoningen is aanvaardbaar en in overeenstemming met de erfgoedelementen op de site en de goede ruimtelijke ordening.

g) Bijgebouw

De aanvraag omvat het omvormen van de bestaande bedrijfswoning tot bijgebouw. De bestaande bedrijfswoning omvat een inkomzone, een badkamer, een berging, een tellerlokaal en een zolderruimte onder het schilddak, bereikbaar via een vaste trap. Deze indeling is mogelijk het resultaat van het gebruik van de bedrijfswoning met te slopen achterbouw als wooneenheid. In de beschrijvende nota horende bij de gewijzigde projectinhoud V02 stelt de aanvrager dat er geen gegevens zijn waaruit blijkt dat het bijgebouw ooit een bedrijfswoning was en dat het ook vroeger waarschijnlijk een berging betrof.

Op het omgevingsloket wordt als geplande functie van het bijgebouw 'tuinhuis of berging' aangeduid. In de projectinhoud V01 werd de bestaande indeling niet aangepast aan de nieuwe functie, waardoor de planindeling het mogelijk gebruik als een afzonderlijke entiteit toeliet. In de gewijzigde projectinhoud V02 worden de sanitaire installatie en de binnenwanden verwijderd. De trap naar de zolderruimte en het tellerlokaal worden wel behouden. De aangepaste indeling ondersteunt de functie van berging.

Als voorwaarde bij een vergunning wordt opgelegd dat het bijgebouw een ondersteunende ruimte bij de vier woningen dient te zijn. Hierdoor is de functie van het bijgebouw duidelijk en kan het niet als afzonderlijke (woon)entiteit gebruikt worden.

h) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Op de achterliggende percelen is er wel een kleine tot middelgrote kans op pluviale overstromingen. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag omvat het bouwen van vier halfopen eengezinswoningen, het aanleggen van verhardingen en het omvormen van de bedrijfswoning tot bijgebouw. In de projectinhoud V02 worden de parkeerplaatsen, de oprit en de verharding voor de fietsenstallingen aangelegd in grasdallen (362 m²). De paden naar de woningen en bijgebouw (ca. 130 m²) en de terrassen (ca. 57 m²) bij de woningen worden aangelegd in klinkerverharding, die afwatert op onverharde zones op het eigen perceel. Elke woning heeft een dakoppervlakte van 82,50 m². Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 52,38 m² en wordt aangesloten op de hemelwaterput en wadi van de meest linkse woning A. Bij woning A wordt een hemelwaterput van 10.000 l geplaatst, bij de andere drie woningen een hemelwaterput van 7.500 l. De wadi van woning A heeft een buffervolume van 3.657 l en een infiltratieoppervlakte van 10,00 m². De andere drie wadi's hebben buffervolume van 2.277 l en een infiltratieoppervlakte van 6,00 m². In de gewijzigde projectinhoud V03 wordt de diepte van alle wadi's beperkt tot maximaal 0,50 m ten opzichte van het direct aanpalende maaiveld. Hierdoor voldoen de hemelwaterputten en wadi's aan de gewestelijke verordening.

De gewestelijke verordening legt ook op dat hemelwater maximaal herbruikt dient te worden. Het opvangen hemelwater wordt herbruikt in de vier woningen voor spoel- en kuiswaters, de spoelingen van alle toiletten, aansluiting voor de wasmachine, dienstkranen bij de spoeltafel van de bergingen en buitenkranen. In het bijgebouw wordt geen hemelwaterherbruik voorzien. De aanvraag is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige verordeningen.

Vanuit ruimtelijk standpunt en vanuit de hemelwaterverordeningen is een vast uitgangspunt om verhardingen tot een minimum te beperken. Ook waterdoorlatende verhardingen dienen enkel waar nodig voorzien te worden. In de gewijzigde projectinhoud V03 worden de verhardingen ingeperkt, onder meer door het voorzien van slechts zes autostaanplaatsen, ingeplant nabij de inrit. De verhardingsgraad wordt in onderstaand punt verder afgetoetst met het RUP en de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening gehouden wordt met de mobiliteitsimpact en de gemeentelijke parkeerverordening.

i) Verharding en mobiliteit

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen legt op dat er bij groepswooningbouw per woongelegenheden minstens 1,5 parkeerplaats en minstens twee fietsstalplaatsen worden voorzien. Minimaal dient de aanvrager dus zes autostaanplaatsen te voorzien en acht fietsstalplaatsen voor de vier eengezinswoningen. In de projectinhoud V01 werden er 10 autostaanplaatsen en 16 fietsstalplaatsen voorzien. In projectinhoud V02 wordt het aantal autostaanplaatsen teruggebracht naar acht, wat nog steeds twee meer is dan het minimaal opgelegde aantal volgens de verordening. In de gewijzigde projectinhoud V03 wordt het aantal autostaanplaatsen verminderd naar zes, wat het minimale aantal volgens de verordening is. Ook de inplanting wordt aangepast, zodat deze zich dicht bij de inrit van de site bevinden. De oprit is 5,00 m breed en paalt aan het 1,00 m brede toegangspad naar de woningen en het bijgebouw. Beide verhardingen zijn gelegen op dezelfde hoogte zodat de inrijzone voor de parkeerplaatsen 6,00 m breed is, zoals opgelegd in de verordening. Het multifunctioneel gebruik van de verharding is aanvaardbaar aangezien slechts vier woningen hiervan gebruik maken. Ter hoogte van de rooilijn wordt een bijkomend pad van 1,00 m voorzien, zodat de brandweer gebruik kan maken van een 4,00 m brede verharde zone.

Het voorzien van bijkomende fietsstalplaatsen is inpasbaar en wenselijk op het perceel. Elke woning omvat namelijk drie ruime slaapkamers, met in totaal zes hoofdkussens, en het goed bevindt zich op fietsafstand van het station, een sport- en speelterrein, een kleuter- en lagere school en verschillende handelszaken. In projectinhoud V02 worden de 16 fietsstalplaatsen overdekt voorzien, waarbij de twee stallingen niet hoger zijn dan de omheiningmuur. De fietsstalplaatsen zijn eenvoudig bereikbaar, overdekt en voldoende ruim, wat aanzet tot fietsgebruik. In projectinhoud V03 wordt de inplanting nog beperkt aangepast ten opzichte van deze vorige versie en wordt er aanpalend een 3,00 m brede zone in grasdallen ingetekend.

Door het verminderen van het aantal autostaanplaatsen, het bundelen van de fietsenstallingen en het versmallen van de toegangspaden wordt de verhardingsgraad in de voortuin verminderd. De vrijgekomen ruimte wordt groener ingetekend, met streekeigen beplanting. Hoewel deze aanpassingen deels tegemoetkomen aan de eerder gemaakte opmerkingen, dient te worden aangestipt dat de verharding voor de fietsenstallingen nog te ruim wordt ingetekend. Bovendien legt het RUP in artikel 2.2.5 op dat verhardingen slechts zijn toegelaten voor noodzakelijke toegangen en opritten. Ook legt artikel 0.5 'principes van duurzaam (ver)bouwen' bij de algemene bepalingen ook op dat niet-functionele verharde oppervlakten vermeden moeten worden. Een strook van 3,00 m verharding aan de ingang van de fietsenstallingen is niet noodzakelijk. Met deze breedte en een lengte van 12,00 m zou dit kunnen fungeren als de twee extra autostaanplaatsen die eerder geschrappt werden. Dit moet vermeden worden. Deze verharding moet beperkt blijven tot 2,00 m breed, wat als voorwaarde opgelegd kan worden.

De aanvraag omvat een perceel met erfgoedwaarde waarbij het gesloten karakter door de omheiningmuur essentieel is. De opening in de muur door het verwijderen van twee traveeën is aanvaardbaar. Het voorzien van één oprit naar de parkeerplaatsen is wenselijk en inpasbaar. Het voorzien van zes autostaanplaatsen, gebundeld nabij de inrit en aangelegd in grasdallen, is aanvaardbaar en in overeenstemming met de gemeentelijke verordening. Mits het beperken van de breedte van de verharde zone aan de fietsstalplaatsen tot 2,00 m, is de aanvraag in overeenstemming met de bepalingen van het RUP en de goede ruimtelijke ordening.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag omvat een perceel met erfgoedwaarde waarbij het gesloten karakter door de omheiningsmuur essentieel is. De opening in de muur door het verwijderen van twee traveeën en de diepe inplanting van de vier nieuwbouwwoningen zijn aanvaardbaar;
- de aanvraag doorstaat de watertoets en is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwater;
- het voorzien van één oprit naar de parkeerplaatsen is wenselijk en inpasbaar. De zes autostaanplaatsen, gebundeld nabij de inrit, zijn aanvaardbaar in de plaatselijke ordening en in overeenstemming met de gemeentelijke verordening;
- de aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke verordening, de bepalingen van het RUP en de goede ruimtelijke ordening, mits voorwaarden omtrent de functie van het bijgebouw en de breedte van de verharde zone voor de fietsstalplaatsen.

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Namens de deputatie,

--