Dossiernummer intern: OMV_2026043668_068
Aanvraagnr.: 202668
Omgevingsnummer: OMV_2026043668

BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VOOR DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Kenny De Wolf namens K.D.W. MOTORS BV gevestigd te Leuvensesteenweg 31 te 1910 Kampenhout ontvangen op 8 april 2026. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 mei 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Leuvensesteenweg 766, 3071 Erps-Kwerps en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie E 299 K**.**

Het betreft een aanvraag tot de herbouw van een garageloods met bijhorende omgevingsaanleg.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies omgevingsambtenaar

Stedenbouwkundige bepalingen voortvloeiend uit de ligging van de aanvraag

Planologische situering

Het projectperceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7/04/1977.
Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het perceel is niet gelegen in een niet-vervallen verkaveling.

Wetten, verordeningen en richtlijnen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten

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

Verordeningen en reglementen

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing afval en hemelwater d.d. 10/02/2023.
Provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater d.d. 26/09/2023;
Handhavingsreglement d.d. 07/09/2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering.
Gemeentelijk reglement d.d. 07/09/2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering bij bestaande woningen en het collectief plaatsen en beheren van individuele waterzuiveringsinstallaties.

Overige richtlijnen en omzendbrieven

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

Elektronisch ondertekend document, blz. 1 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

Monumentenplan van de gemeente Kortenberg.
De visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12/09/2022 en waar de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27/10/2022.
Het RUP Kernversterking en de stedenbouwkundige verordening werden voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 18 mei 2026.

Procedure
Volgens art. 11-14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dient deze aanvraag behandeld te worden volgens een gewone procedure. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 16 mei 2026 tot en met 14 juni 2026. Er werd tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren ontvangen.

Historiek
Op 13 februari 1964 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor de oprichting van een garage (B.EK/64/389).

M.e.r.-screening
De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlagen I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. Een MER of project-m.e.r.-screening is toegevoegd aan het dossier. De mogelijke effecten op mobiliteit, het watersysteem en geluid/trillingen werden beschreven, alsook de motivering met milderende maatregelen waardoor deze mogelijke effecten geen significant effect op het milieu zullen veroorzaken. Er worden geen significante negatieve milieueffecten verwacht, aangezien het project hoofdzakelijk een herbouw en optimalisatie van een bestaande garage betreft zonder uitbreiding van de reeds aanwezige activiteiten. De aard van de activiteiten blijft ongewijzigd, terwijl de intensiteit, het aantal bezoekers, de personeelsbezetting en de parkeer- en stallingscapaciteit zelfs afnemen. Het project zorgt voor een verbetering van de waterhuishouding door meer groen, minder verharding, infiltratie en hergebruik van hemelwater, een conforme opvang en behandeling van afvalwater via een IBA en een KWS-afscheider voor potentieel verontreinigd water. Het nieuwe gebouw voldoet aan de actuele technische en energetische normen. Tijdelijke hinder tijdens de afbraak blijft beperkt door een gefaseerde uitvoering tijdens de kantooruren en door maatregelen om geluid, trillingen en transportbewegingen te minimaliseren. Het project leidt tot een kwalitatieve en milieutechnische verbetering van de bestaande situatie, zonder dat aanzienlijke nadelige effecten voor het milieu of de menselijke gezondheid moeten worden verwacht.

Watertoets
Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het perceel is niet gelegen in een (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Dit houdt in dat er geen bijkomende maatregelen inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging opgelegd zullen worden.

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

Op basis van de planologische bestemming en de ligging van het project kan het volgende worden vastgesteld:
- Gewestplan: het projectgebied is gelegen in woongebied.
- VEN-gebied (Vlaams Ecologisch Netwerk): Het perceel is niet gelegen in VEN gebied. Het meest nabije VEN gebied 526 Torfbroek-Silsombos-Kastanjebos is gesitueerd op een afstand van ca. 20m.
- Natura 2000: Het projectgebied is niet gelegen in Natura 2000 gebied. Het meest nabije Habitatrichtlijngebied '*Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem*' (BE2400010) is gesitueerd op een afstand van 20m.
- Het perceel is niet gelegen in een erkend natuurreservaat.

Elektronisch ondertekend document, blz. 2 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

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

Omwille van de schaal zullen de voorgestelde werken geen negatieve impact veroorzaken op de natuur. De uitvoering van de aanvraag zal geen vermijdbare schade aan de natuur veroorzaken. Er werden vanuit het Agentschap Natuur en Bos geen opmerkingen geformuleerd.

Adviezen
Er werd advies ingewonnen bij

Dienst mobiliteit	Gunstig
Gecoro	Ongunstig
Departement landbouw en zeevisserij	Geen advies
Agentschap voor natuur en bos	Geen advies
Agentschap wegen en verkeer	Voorwaardelijk gunstig
Aquafin	Voorwaardelijk gunstig
Brandweerzone Vlaams-Brabant West	Voorwaardelijk gunstig

De adviezen worden in bijlage bij deze beslissing gevoegd.

Het advies van de GECORO luidt dus ongunstig, maar wordt niet gevolgd:

Argument GECORO
Aantoonbaarheid van bestaand en vergund gebruik (art. 4.4.17, §1 VCRO)
Voor de toepassing van de zonevreemde regeling dient te worden aangetoond dat het gebouw voorafgaand aan de aanvraag effectief bestond en functioneel in gebruik was. Op basis van de ingediende stukken kan enkel worden vastgesteld dat voertuigen op het terrein werden gestald. Er zijn echter geen objectieve en verifieerbare elementen waaruit blijkt dat het gebouw zelf effectief werd gebruikt als garage. De aanvraag bevat geen:

- *verbruiksgegevens (elektriciteit, water),de aangeleverde facturen geven weer dat er een aansluiting is, maar verbruik kan niet als noemenswaardig beschouwd worden,*
- *verslagen of attesten inzake brandveiligheid,*
- *andere documenten waaruit een effectief, legaal en functioneel gebruik van het gebouw blijkt, er kan enkel vastgesteld worden dat het terrein naast het gebouw gebruikt wordt als parking.*

Bij gebrek aan dergelijke bewijsstukken kan het bestaan van een vergund of vergund geacht gebruik niet worden vastgesteld, hetgeen een essentiële voorwaarde vormt voor de toepassing van de zonevreemde regeling.

Weerlegging
Artikel 4.4.17, §1 VCRO spreekt zich uit over herbouwingswerken voor projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor exploitatie van een IIOA vereist is. In onderhavig project worden enkel klasse 3 - rubrieken voorzien, dewelke uitsluitend meldingsplichtig zijn, waardoor deze paragraaf niet dient te worden toegepast.

Argument GECORO
De VCRO sluit herbouw uit wanneer het betrokken gebouw als verkrot moet worden beschouwd, met name wanneer niet wordt voldaan aan de elementaire eisen inzake stabiliteit, veiligheid of bruikbaarheid. Op basis van de aangeleverde foto's van de binnenzijde van het gebouw rijzen ernstige twijfels over de structurele toestand en de conformiteit met de elementaire stabiliteitsvereisten. Aangezien geen bijkomende technische verslagen of attesten werden toegevoegd, kan niet worden aangetoond dat het gebouw niet verkrot is in de zin van artikel 4.4.17 VCRO.

Weerlegging
VCRO artikel 4.1.1.15° definieert verkrot als niet voldoend aan de elementaire stabiliteit. Uit het sloopopvolgingsplan blijkt dat alle ruimtes toegankelijk waren en onderzocht konden worden. Er waren geen bouwdelen als bouwvallig aangemerkt, noch was er instortingsgevaar. Concluderend kan gesteld worden dat het gebouw niet onderhevig is aan stabiliteitsproblemen.

Elektronisch ondertekend document, blz. 3 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

Argument GECORO
De opgegeven capaciteit van 15 parkeerplaatsen roept nog meer vragen op omtrent de rendabiliteit en de functionele noodzaak van de garage in vergelijking met het vorige dossier. In het kader van een zonevreemde herbouw dient het voortbestaan van de functie ruimtelijk verantwoord te zijn en mag deze geen loutere aanleiding vormen om bebouwing in stand te houden zonder aantoonbare functionele meerwaarde. De beperkte schaal van de activiteit versterkt de twijfel over het reëel en duurzaam karakter van het gebruik.

Weerlegging
Er is geen enkele objectieve en aantoonbare reden om te twijfelen aan de rendabiliteit van de zaak. De aanvrager beschikt reeds over een andere, ruime vestiging in buurgemeente Kampenhout wat de leefbaarheid van het bedrijf enkel maar kan onderschrijven. Het aanvraagdossier toont 15 parkeerplaatsen voor het stallen van verkoopbare wagens, er is een toonzaal en een werkplaats. Deze locatie zal gebruikt worden om de premium selectie van het aanbod te kunnen stallen.

Argument GECORO
Landschappelijke inpassing en groeninrichting (art. 4.3.1, §1 VCRO)
Overeenkomstig de algemene zorgplicht inzake ruimtelijke kwaliteit dient een aanvraag te voorzien in een kwaliteitsvolle landschappelijke inpassing. De voortuin is beter ingegroend en de groenaanleg wordt doorgetrokken tot aan de bestaande perceelsgrenzen. Er ontbreekt een uitgewerkt en afdwingbaar beplantingsplan met kwalitatief, streekeigen groen en dat kans op slagen heeft. Het verbreden van de buffer t.o.v. de perceelsgrenzen is noodzakelijk. Gelet op de zonevreemde ligging wordt deze gebrekkige landschappelijke integratie beschouwd als strijdig met artikel 4.3.1 VCRO.

Weerlegging
Waar het perceel op dag van vandaag nagenoeg volledig verhard en bebouwd is, zal het perceel een grondige ontharding ondergaan. Binnen de functie wordt maximaal ingezet op een ingroening van het perceel door het ontharden van de voortuin, het verkleinen van de footprint van het gebouw, het voorzien van grasdallen voor circulatiezones op de parking, parkeerplaatsen onder de vorm van karresporen en de aanplant van een haag en randbeplanting aan de zuidoostelijke zijde. Er dienen minstens 20 inheemse hoogstammen met een stammaat van 16/18 worden aangeplant, zoals aangeduid met de paarse bollen op het inplantingsplan, binnen het jaar na de oprichting van het gebouw. Zo zal er voldoende ingezet worden op een landschappelijke integratie. Deze last wordt opgelegd ifv art. 75 van het Omgevingsvergunningendecreet.

Argument GECORO
De voorziene verharding is verbeterd, maar de slaagkans van het in stand houden van het gras wordt niet realistisch beschouwd. Het gras zal afsterven doordat er permanent wagen(verkoop) boven staan. Bijkomend wordt ook gevreesd dat door dat er slechts 15 parkeerplaatsen voor verkoop worden voorzien, dat de overige zones die uitgerust zijn met grasdallen ook zullen gebruikt worden voor het stallen van voertuigen. Dit wordt geacht strijdig te zijn met de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en waterbeheer zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Weerlegging
Bovenstaande opmerkingen gaan uit van voorafnames en veronderstellingen. De beoordeling gaat uit van de in de aanvraag aangegeven aantallen en niet op basis van een vermoeden dat de exploitant de vergunning in de toekomst niet zou naleven. Grasdallen zijn specifiek ontwikkeld voor occasioneel of regelmatig berijdbaar gebruik en worden net toegepast op parkeerplaatsen waar een waterdoorlatende verharding wordt beoogd. Het al dan niet volledig begroeid blijven van de grasopeningen doet bovendien geen afbreuk aan de waterdoorlatende functie van de verharding. De toepassing van waterdoorlatende grasdallen beperkt de verharde oppervlakte met een ondoorlatend karakter en bevordert de infiltratie van hemelwater ten opzichte van een klassieke gesloten verharding.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project
Het doelperceel is gelegen langsheen de Leuvensesteenweg nabij de grens met buurgemeente Veltem (Herent). Op het perceel bevindt zich een garageloods met beperkte hoogte. De loods werd parallel aan en nabij de rechter perceelsgrens ingericht tot op een aanzienlijke diepte. Rondom is het perceel nagenoeg volledig verhard met een grindverharding. Aangrenzend bevindt zich op het linker perceel een beboste zone. Het rechter buurperceel is bebouwd met een woning. Achter het doelperceel bevindt zich een grote bedrijfsloods van verhuurbedrijf Boels. Met de aanvraag wenst de aanvrager de garageloods te herbouwen.

Elektronisch ondertekend document, blz. 4 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

De aanvrager motiveert:

"Afbraak van een bestaande vergunde vrijstaande garageloods A01 en het herbouwen van een vrijstaande garageloods N01 met een zaakgebonden publiciteit R01, gelegen te Leuvensesteenweg 766 – 3071 Kortenberg. Het huidige terrein is vlak en bebouwd met een vrijstaande garageloods A01 en een volledig verhard terrein dat dienst doet voor het plaatsen van tweedehands wagens voor verkoop. De bestaande garageloods A01 wordt afgebroken en herbouwd. De herbouwde garageloods N01wordt conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften en voorschriften zonevreemde gebouwen uitgewerkt. De inplanting / bouwlijn van de herbouw neemt deze van de bestaande (af te breken) toestand over icm met de vorm van het perceel zelf. De herbouw garageloods wordt op een kleinere bouwdiepte dan die van de bestaande (af te breken) garageloods uitgewerkt. Hiermee ontstaat ook een grotere afstand tot de achterste perceelgrens. Met de herbouw wordt ook het terrein aangepast uitgewerkt. Er wordt maximaal onthard om zoveel mogelijk groen aan te kunnen leggen. Het volledige perceel wordt uitgewerkt met een brede groene zone van gras en beplanting. De parkeerplaatsen worden uitgewerkt dmv karresporen met graszones. De kiezelverharding wordt volledig verwijderd ifv een goede en stabiele overrijdbaarheid. Alle hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en infiltreert op eigen terrein. De riolering wordt conform de voorschriften volledig gescheiden en met de benodigde putten uitgewerkt en conform de voorschriften van Aquafin en Vlarem uitgewerkt. De behandeling en verwerking van het afvalwater (zowel bedrijfsafvalwater als huishoudelijk afvalwater) worden op eigen terrein met eigen installatie verwerkt. Er is geen rioleringsaansluiting naar openbaar domein. De herbouw garageloods wordt zowel naar footprint als bouwvolume compacter uitgewerkt dan de bestaande garageloods. De loods bevat geen verdiepingen en wordt op volle grond opgetrokken. Het programma bevat een showroom met balie, bureau en sanitair. Verder zijn er een kantine / sanitair, garage / preparatie en wasplaats en stockage. Het hemelwater van alle platte daken van de herbouw loods wordt voor recuperatie (sanitair, wasmachine, wasplaats,…) opgevangen in de nieuwe hemelwaterputten van 40.000 liter, conform de hemelwaterverordening. De overloop van deze putten gaat naar een wadi van 32m² op eigen terrein ifv infiltratie. Deze wordt voorzien van een grindkoffer aan de bodem voor een verbeterde infiltratie in de ondergrond op eigen terrein. Er is geen afvoer van hemelwater buiten het eigen terrein in de nieuwe situatie. Alle verhardingen (tot een functioneel minimum beperkt) zijn waterdoorlatend en infiltreren rechtstreeks op eigen terrein. De aanleg en toegang tot terrein wordt conform de vereisten van AWV uitgewerkt (pre-advies is toegevoegd in de aanvraag – opmerkingen zijn aangepast uitgewerkt in het project binnen deze omgevingsaanvraag). De herbouw garageloods wordt uitgewerkt dmv platte daken met een epdm dakbedekking. De gevelwanden worden uitgewerkt in grijze geprofileerde alu platen. Alle buitenschrijnwerk is uitgewerkt in zwartgelakt thermisch onderbroken alu. De herbouw garageloods respecteert de dakrandhoogtes van de stedenbouwkundige voorschriften. Het reliëf blijft ongewijzigd. Er dienen geen bomen gekapt te worden. Ter hoogte van het perceel bevindt zich een leiding met erfdienstbaarheid. Deze wordt niet afgesloten of aangepast. De inspectieputten en/of hydraulische structuren blijven bereikbaar."

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

Planologische toetsing

Het doelperceel is gelegen in agrarisch gebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, en goedgekeurd bij KB van 7/04/1977. "De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen". (artikels 11 en 15 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen).

De zonevreemde basiswetgeving is van toepassing. Artikel 4.4.17§1 VCRO bepaalt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe

Elektronisch ondertekend document, blz. 5 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. De nieuwe loods overlapt minstens drie kwart van de bestaande footprint van het gebouw waardoor aan voornoemde vereiste is voldaan en een vergunning kan worden verleend.

Functionele inpasbaarheid
De garage is gelegen in agrarisch gebied, maar wel in dien verstande dat het perceel eveneens gelegen is aan een gewestweg, thans reeds ontwikkeld is als een garage en dat het perceel zich bevindt in aansluiting bij bebouwde percelen met enerzijds een ééngezinswoning en anderzijds een grote bedrijfsloods van verhuurbedrijf Boels. De ligging langs de gewestweg zorgt bovendien voor een goede bereikbaarheid van de garage, wat toch een activiteit is die een goede ontsluiting en vlotte bereikbaarheid nodig heeft. De locatie sluit dan ook functioneel aan bij de aard van de activiteit.

Schaal – Ruimtegebruik en Dichtheid
De schaal van het gebouw is passend bij de bestemming van de loods en zal geen bijzondere afwijking vormen gezien de ligging tussen de gewestweg (waar zich reeds andere grotere gebouwen van die omvang bevinden) en de grote bedrijfsloods op het achter gelegen perceel. De dakoppervlakte van het perceel zal bovendien kleiner zijn dan in de huidige toestand en de verharde oppervlakte zal eveneens aanzienlijk verkleinen. Het perceel ingegroend waar mogelijk en is er aandacht voor alternatieve vormen van stallingsmogelijk door gebruik van grasdallen en karresporen.

Visueel-Vormelijk
In de huidige toestand tonen zowel het perceel als het gebouw tekenen van ouderdom en gebrek aan onderhoud. De herbouw van de loods en de geplande ingroening zullen een kwaliteitsinjectie geven aan de site. De aard en vorm van het gebouw en de gebruikte materialen sluiten aan bij de geplande functie en zullen om deze reden geen bijzonderheid vormen.

Reliëf
Het reliëf zal uitsluitend worden gewijzigd in functie van de aanleg van de wadi aan de westelijke zijde van de loods. De aanvraag is vergunbaar.

Cultuur-Historisch
/

Watertoets
De aanwezige afvoerinfrastructuur voor hemelwater zal gewijzigd worden omdat het bestaande gebouw wordt afgebroken en vervangen door een nieuw modern gebouw. Het terrein wordt maximaal onthard en met gras en beplanting uitgewerkt. Alle verhardingen zijn functionele verhardingen (oprit / inrit, maneuvreerruimte voor wagens, karresporen van de parkeerplaatsen en toegang tot de showroom) en worden in waterdoorlatende materialen uitgevoerd (waterdoorlatende klinkers), zodat alle regenwater dat op het terrein valt, er ook rechtstreeks in de ondergrond kan infiltreren.
Het hemelwater van alle platte daken van de herbouw loods wordt voor recuperatie (sanitair, wasmachine, wasplaats,…) opgevangen in de nieuwe hemelwaterputten van 40.000 liter, conform de hemelwaterverordening. De overloop van deze putten gaat naar een wadi van 32 m² op eigen terrein in functie van infiltratie. De infiltratievoorziening is eveneens voldoende ruim voorzien. De wadi wordt voorzien van een grindkoffer aan de bodem voor een verbeterde infiltratie in de ondergrond op eigen terrein. Er is geen afvoer van hemelwater buiten het eigen terrein in de nieuwe situatie waardoor eveneens wordt voldaan aan de provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

Mobiliteitsaspect
Het mobiliteitsaspect werd gunstig beoordeeld door zowel het Agentschap Wegen en Verkeer als door de gemeentelijke mobiliteitsdienst. Beide adviezen worden in bijlage gevoegd en worden bijgetreden. De voorwaarden die gesteld worden in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dienen opgevolgd te worden.

Elektronisch ondertekend document, blz. 6 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.
In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er kan in alle redelijkheid verwacht worden dat de aanvraag niet leidt tot significante hinderaspecten, noch tot het beperken van het gebruiksgenot van de aanpalende bewoners en eigenaars.

Lasten in natura voor het verbouwen van een zonevreemde constructie
Overeenkomstig artikel 75 §1, 4°b van het decreet betreffende de omgevingsvergunning dient de bevoegde overheid verplicht lasten op te leggen. Om deze reden zal in de voorwaarden opgelegd worden worden dat de opgelegde 20 inheemse hoogstambomen met stammaat 16/18 als last worden opgenomen. Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt verplicht een financiële waarborg bij lasten in natura opgelegd. In dit geval zal een waarborg voor de goede uitvoering van de hierboven vermelde last opgelegd worden. Het bedrag van de borg is gelijk aan 100 % van de kostprijs voor de uitvoering van deze aanplant inclusief btw. De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 5800 inclusief btw. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. Nadat de lasten uitgevoerd zijn zal de bankwaarborg vrijgegeven kunnen worden.

IIOA
In het formulier onder punt 3.4 (addendum C4A) worden volgende ingedeelde activiteiten gemeld:

- Rubriek 3.4.1°a): het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet tot en met 2 m3/h: als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat: *lozing van max. 0,20 m³/u bedrijfsafvalwater* (klasse 3);
- Rubriek 15.2: andere werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden) dan de werkplaatsen, vermeld in rubriek 15.3: *werkplaats met 2 schaarliften* (klasse 3 – Vlarebo A);
- Rubriek 15.4.2°a): niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens: volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied, vermeld in 1°, waarin minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen: *het wassen van 6 voertuigen en hun aanhangwagens per dag* (klasse 3);
- Rubriek 16.3.2°a): Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW: *warmtepomp met een vermogen van 18 kW* (klasse 3);
- Rubriek 17.4: opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l: *opslag van max. 50 kg/l producten in kleinverpakking* (klasse 3).

De aanvraag omvat een melding klasse 3, niet verbonden aan een inrichting klasse 2 of 1. Conform art. 4.1.1.1. van Vlarem II moet de inplantingsplaats verenigbaar zijn met de algemene en aanvullende stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld in het goedgekeurde gewestplan of een ruimtelijk uitvoeringsplan of in een ander plan van aanleg.

Wat afscherming t.o.v. de omgeving betreft zijn de ingedeelde inrichtingen/ activiteiten voldoende afgeschermd t.o.v. de omgeving waardoor visuele hinder beperkt kan worden tot een aanvaardbaar niveau. Wat andere hinderaspecten betreft (zie ook verder in deze beoordeling) draagt de afscherming voldoende bij om de hinder te kunnen beperken.
Wat de nabijheid van natuur betreft, is de geplande inrichting zelf niet gelegen in Habitatrichtlijngebied en VEN-gebied maar wel gelegen op een afstand van 20 m.

Om bovenvermelde reden kan besloten worden dat de inplantingsplaats, samen met de voorziene afscherming verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening en dat er dus voldaan is aan de voorwaarden van art. 4.1.1.1. van Vlarem II. De melding kan geacteerd worden in het verdere verloop van de procedure.

Elektronisch ondertekend document, blz. 7 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

Voor klasse 3 inrichtingen gelden de algemene voorwaarden van deel 4 van Vlarem II en de van toepassing zijnde sectorale voorwaarden uit deel 5.
De bevoegde gemeente kan overeenkomstig art. 113 van het Omgevingsvergunningsdecreet bijzondere voorwaarden opleggen om de hinder en de risico's afkomstig van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, voor de mens en het milieu tot een aanvaardbaar niveau te beperken.
Het opleggen van bijzondere voorwaarden moet wel specifiek gemotiveerd worden.

Hemelwaterbeheer
De aanwezige afvoerinfrastructuur voor hemelwater zal wel gewijzigd worden omdat het bestaande gebouw wordt afgebroken en vervangen ook een nieuw modern gebouw.
Het terrein wordt maximaal onthard en met gras en beplanting uitgewerkt. Alle verhardingen zijn functionele verhardingen (oprit / inrit, maneuvreerruimte voor wagens, karresporen van de parkeerplaatsen en toegang tot de showroom) en worden in waterdoorlatende materialen uitgevoerd (waterdoorlatende klinkers), zodat alle regenwater dat op het terrein valt, er ook rechtstreeks in de ondergrond kan infiltreren.
Het hemelwater van alle platte daken van de herbouw loods wordt voor recuperatie (sanitair, wasmachine, wasplaats,…) opgevangen in de nieuwe hemelwaterputten van 40.000 liter, conform de hemelwaterverordening. De overloop van deze putten gaat naar een wadi van 32 m² op eigen terrein ifv infiltratie. Deze wordt voorzien van een grindkoffer aan de bodem voor een verbeterde infiltratie in de ondergrond op eigen terrein. Er is geen afvoer van hemelwater buiten het eigen terrein in de nieuwe situatie.

Afvalwaterbeheer
- Ligging en aanwezige riolering:

De inrichting is gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied. De straat is niet voorzien van riolering.
- Huishoudelijk afvalwater:

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de IBA die zal aangelegd worden op eigen terrein. De IBA voldoet aan de richtlijnen van Vlarem II, in het bijzonder aan artikel 6.2.2.4.1 (individueel te optimaliseren buitengebied).
Het huishoudelijk afvalwater is (nagenoeg) uitsluitend afkomstig van een gewone huishoudelijke activiteiten (toiletten, kleine keuken, lavabo) en er wordt minder dan 600 m³/jaar huishoudelijk afvalwater gevormd.
Er is geen lozing is dus niet meldingsplichtig.

- Bedrijfsafvalwater:

Op het bedrijf ontstaat er bedrijfsafvalwater. De lozing ervan maakt deel uit van deze melding.
Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van het wassen van de voertuigen. Het wordt geleid naar de KWS-afscheider met coalescentiefilter alvorens het samen met het huishoudelijk afvalwater in de IBA terecht komt. Het gezuiverde water komt in de infiltratievoorziening terecht.
Er is geen aansluiting op de openbare riolering binnen dit project. De zuivering en behandeling afvalwater gebeurt conform de eisen van Vlarem en Aquafin.

Het beheer van het afvalwater gebeurt in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in Vlarem II en/of hemelwaterverordening.

Risico op bodem- en grondwaterverontreiniging
Op de inrichting worden gevaarlijke stoffen in kleinverpakking opgeslagen of gebruikt.
De garage en de wasplaats worden beschouwd als risicovolle activiteiten/inrichtingen.
Er zijn geen maatregelen beschreven in het dossier om het risico op bodem- en grondwaterverontreiniging tot een minimum te beperken.
De aangevraagde rubriek 15.2 is ingedeeld in Vlarebo-categorie A. Een periodiek oriënterend bodemonderzoek (OBO) is vereist om de 20 jaar, bij stopzetting, bij overdracht en bij faillissement.
Uit de activiteiten van DBI used cars en van de vorige eigenaar-autohandelaar Kevin Pittevils kan niet worden afgeleid zij een Vlarebo-plichtige activiteit hebben uitgeoefend.
De gevraagde locatie (perceelnummer 299K) grenst aan een risicolocatie (perceelnummer 296H – grenzend aan de achterzijde van de gevraagde locatie) volgens de databank Bodem van OVAM.
Er zijn geen bodemonderzoeken aanwezig in de nabije omgeving (straal van 200 m).
Er is geen overlap met één of meerdere uitgevoerde bodemonderzoeken en/of schadegevallen.
Er wordt geen effecten verwacht door de afstand tot de bodemonderzoeken.
Op basis van het nazicht van Databank Ondergrond Vlaanderen op 01.10.2025 overlapt de projectzone niet met een potentiële bronzone voor PFAS, hebben er geen risico-activiteiten plaatsgevonden op de locatie.

Elektronisch ondertekend document, blz. 8 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

Emissies
De emissies in de lucht zijn beperkt.
Het betreft volgende emissies: transportbewegingen van de voertuigen.
Andere emissies zijn afwezig of verwaarloosbaar.

De beoordelingskaders van het Stikstofdecreet zijn niet van toepassing op louter meldingsplichtige projecten.

Bij een gemengde dossier waarbij het milieuluik enkel een melding is:
Stikstofdecreet - Mobiliteitsgerelateerde projecten/stationaire bronnen
Binnen de toetszone, met een straal van 20 km rondom een SBZ-H (Speciale BeschermingsZone – Habitat), dient bij een project nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van het SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H en berekent aan de hand van het VITO-rapport.
Invloed van mobiliteit (stikstof) op biodiversiteit:

- Het meest nabij gelegen habitatrichtlijngebied "Valleien tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem" bevindt zich op ongeveer 35 m van de perceelsgrens en aan de overzijde van de Leuvensesteenweg (20 m).
- Er is een gebied van het VEN of IVON in de nabijheid. Het meest nabij gelegen GEN-gebied "Het Torfbroek - Silsombos - Kastanjebos" bevindt zich op ongeveer 48 m van de perceelsgrens en aan de overzijde van de Leuvensesteenweg (20 m).

Voor dit project wordt de stikstofuitstoot enerzijds veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden en het verkeer dat gegenereerd wordt tijdens de aanlegfase (werffase) en anderzijds door het verkeer dat gegenereerd wordt van en naar de site door exploitatie van het project tijdens de exploitatiefase. Er wordt gerekend met KDW 15 en afstand 50 m.
Conclusie: De berekeningen blijven ruim onder de drempelwaarde van 1% van de kritische depositiewaarde zodat besloten kan worden dat het voorgenomen project geen betekenisvolle aantasting aan de SBZ met zich meebrengt.

Lawaaihinder
Er is een hoog omgevingslawaai door de ligging naast de Leuvensesteenweg.
In de omgeving gelden volgende geluidsnormen (omgevingsnormen):

Gebiedstype		Locatie	omgevingsnorm		
nr.	Omschrijving	t.o.v. geluidsbron	dag	avond	nacht
10°	Agrarisch gebied		45	40	35

De gemelde inrichtingen veroorzaken volgend geluid:

- Transportbewegingen van de voertuigen
- Garage-activiteiten
- Warmtepomp

De gemelde inrichting kan dus mogelijks zorgen voor geluidsoverlast.
In de onmiddellijke omgeving zijn er woningen of andere inrichtingen, die last kunnen hebben van lawaaihinder. Ze bevinden zich op het aangrenzend perceel.
Tijdens de afbraak zal zoveel mogelijk in fases gewerkt worden om het afbraakpuin gesorteerd onmiddellijk in de containers te laden. Hierdoor wordt het geluid en de trillingen van de afbraak tot een minimum qua intensiteit en duur herleid. De werken zullen ook enkel uitgevoerd worden tijdens de kantooruren, dit om de trillingen en het geluid enkel te beperken tot momenten wanneer de meeste omwonenden uit huis zijn en te vermijden om deze activiteiten uit te voeren tijdens stillere en rustige momenten.
De warmtepomp die zal gebruikt worden is aangepast om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen van de ligging van het gebouw (agrarisch gebied). Het betreft een warmtepomp van 18 kW (Daikin Altherma 3 H HT) die een 'low sound mode' heeft die het geluid beperkt tot 35 db(A). Hiermee voldoet deze warmtepomp aan de geluidsnorm (omgevingsnorm) binnen het gebiedstype 'agrarisch gebied' gedurende nacht (norm 35 db(A)).
Hiermee hoeft deze warmtepomp geen bijkomende akoestische omkasting te hebben. De technische fiches van deze warmtepomp zijn als documenten bij deze omgevingsaanvraag gevoegd. De warmtepomp wordt eveneens op silent blocks geplaatst om maximaal trillingen en trillingsgeluid te neutraliseren.

Afvalbeheer
Alle afvalstoffen zullen overeenkomstig de milieuvoorwaarden opgeslagen en afgevoerd worden. Contracten en facturen van erkende ophalers zullen worden bijgehouden. Er zal ook een afvalstoffenregister bijgehouden worden.

Elektronisch ondertekend document, blz. 9 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

Veiligheidsrisico's
Er is een specifiek risico inzake brandveiligheid of ander veiligheidsrisico omwille van de opslag van gevaarlijke producten in kleinverpakking.
De nodige brandblusapparatuur moet aanwezig zijn en in goede staat van onderhoud.
In het kader van de omgevingsaanvraag zal de Hulpverleningszone advies verlenen. De voorwaarden en aanbevelingen dient de exploitant te volgen.

Transport
De gemelde activiteit zorgt voor bijkomend transport in de omgeving. De activiteiten zijn gelegen langs een drukke gewestweg en er is voldoende parkeergelegenheid waardoor geen impact is op het lokale verkeer.
Er is 1 in-en uitrit naar de openbare weg vanuit de bedrijfsite.
Er werd een mobiliteitstoets uitgevoerd.

Conclusie: voorwaardelijk gunstig
Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening mits:

- de gestelde voorwaarden uit de ontvangen adviezen (uitg. Gecoro) worden opgevolgd;
- mits minstens 20 inheemse hoogstammen met een stammaat van 16/18 worden aangeplant, zoals aangeduid met de paarse bollen op het inplantingsplan, binnen het jaar na de afbraak van het gebouw. Verbonden aan deze last wordt een waarborg voor de goede uitvoering opgelegd. Het bedrag van de borg is gelijk aan 100 % van de kostprijs voor de uitvoering van deze aanplant inclusief btw. De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 5800 euro inclusief btw. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. Nadat deze last uitgevoerd is zal de bankwaarborg vrijgegeven worden;
- het perceel dient afgesloten te worden conform het goedgekeurde inplantingsplan, de bomen kunnen niet beschouwd worden als afsluiting van het perceel;
- het beplantingsplan dient uitgevoerd te worden binnen het jaar na de afbraak van het gebouw;
- er mogen geen voertuigen of aanhangwagens geparkeerd worden op de zones die voorzien worden van grasdallen of zones met lage beplanting/gras;
- de op het plan aangeduide parkeerplaatsen, anders dan die voor de verkoop, mogen niet aangewend worden om wagens te stallen voor de verkoop;
- de zones tussen de karresporen mogen niet verhard worden met enige verharding, ook niet met grasdallen of kiezels, enkel aangeplant worden met gras of dat geschikt is voor beperkte lichtinval;
- de zones waar grasdallen voorzien zijn, dienen met gras ingezaaid te worden en onderhouden te worden;
- de website van Vlaanderen, https://bobo.inbo.be/, kan als leidraad gehanteerd worden om een geschikte keuze te maken voor het plantgoed;
- de aanvrager neemt alle nodige voorzorgmaatregelen om de nieuwe aanplantingen, bomen, struiken, gras te laten slagen en in stand te houden. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild en/of veelvraat;
- de bomen mogen niet gekapt worden zonder het bekomen van een omgevingsvergunning;
- nadat de bomen aangeplant zijn dient er via "verstuur een bericht" een foto opgeladen worden in het omgevingsloket.

Elektronisch ondertekend document, blz. 10 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

Besluit

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

Het afleveren van een omgevingsvergunning voor de herbouw van een garageloods met omgevingsaanleg en dit voor het perceel gelegen te Leuvensesteenweg 766, 3071 Erps-Kwerps, kadastraal bekend als afdeling 2 sectie E nr. 299K.

De volgende voorwaarden/lasten worden opgelegd:

- **De start der werken in te geven in het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid voor aanvatting van de werken waarvoor de vergunning verleend werd.**
- **De ontvangen adviezen (uitgez. Gecoro) moeten worden nageleefd.**
- **Er dienen minstens 20 inheemse hoogstammen met een stammaat van 16/18 te worden aangeplant, zoals aangeduid met de paarse bollen op het inplantingsplan, binnen het jaar na de afbraak van het gebouw. Verbonden aan deze last wordt een waarborg voor de goede uitvoering opgelegd. Het bedrag van de borg is gelijk aan 100 % van de kostprijs voor de uitvoering van deze aanplant inclusief btw. De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 5800 euro inclusief btw. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. Nadat deze last uitgevoerd is zal de bankwaarborg vrijgegeven worden.**
- **Het perceel dient afgesloten te worden conform het goedgekeurde inplantingsplan, de bomen kunnen niet beschouwd worden als afsluiting van het perceel.**
- **Het beplantingsplan dient uitgevoerd te worden binnen het jaar na de afbraak van het gebouw.**
- **Er mogen geen voertuigen of aanhangwagens geparkeerd worden op de zones die voorzien worden van grasdallen of zones met lage beplanting/gras.**
- **De op het plan aangeduide parkeerplaatsen, anders dan die voor de verkoop, mogen niet aangewend worden om wagens te stallen voor de verkoop.**
- **De zones tussen de karresporen mogen niet verhard worden met enige verharding, ook niet met grasdallen of kiezels, enkel aangeplant worden met gras of dat geschikt is voor beperkte lichtinval.**
- **De zones waar grasdallen voorzien zijn, dienen met gras ingezaaid te worden en onderhouden te worden.**
- **De aanvrager neemt alle nodige voorzorgmaatregelen om de nieuwe aanplantingen, bomen, struiken, gras te laten slagen en in stand te houden. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild en/of veelvraat.**
- **De bomen mogen niet gekapt worden zonder het bekomen van een omgevingsvergunning.**
- **Nadat de bomen aangeplant zijn dient er via "verstuur een bericht" een foto opgeladen worden in het omgevingsloket.**
- **Er mogen geen andere vergunningsplichtige werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld.**
- **De geldende verordeningen te respecteren.**
- **Indien voor de uitvoering van onderhavige vergunning een inname van het openbaar domein nodig is, dient hiervoor een vergunning gevraagd te worden bij de gemeentelijke mobiliteitsdienst via het digitale platform op de gemeentelijke website.**
- **Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen dienen op een wettelijke manier en geselecteerd te worden ingezameld, gesorteerd en afgevoerd overeenkomstig het Uitvoeringsplan Milieuverantwoord materiaalgebruik en afvalbeheer in de bouw. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan gevaarlijke en asbesthoudende afvalstoffen waarbij beroep gedaan moet worden op erkende en/of vergunde vervoerders en verwijderaars. Meer informatie is beschikbaar op de milieudienst.**
- **In alle gevallen dat een aansluiting op een openbare riolering nodig is, dient contact opgenomen te worden met Riopact. Ofwel is er reeds een wachtaansluiting aanwezig. In dat geval kan uw aannemer in overleg met Riopact de rioolaansluiting realiseren en zal Riopact instaan voor de controle. Ofwel is er geen wachtaansluiting aanwezig en dient door de bouwheer van het aan te sluiten pand een offerteaanvraag in te dienen**

Elektronisch ondertekend document, blz. 11 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

via www.riopact.be , tel.: 02 238 96 99. In dat geval zal Riopact de rioolaansluiting realiseren. In beide gevallen zal de bouwheer een rioolrecht dienen te betalen.

- **Bij het uitvoeren van de werken zal de schade die wordt aangebracht aan het openbaar domein, of het geheel van de infrastructuur die een openbaar karakter heeft, verhaald worden op de bouwheer / eigenaar. Indien er reeds beschadigingen zijn dient er een plaatsbeschrijving overgemaakt te worden voor de aanvang der werken.**

Met eenzelfde beslissing wordt akte genomen van volgende rubrieken

Rubriek 3.4.1°a): het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet tot en met 2 m³/h: als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat: *lozing van max. 0,20 m³/u bedrijfsafvalwater* (klasse 3);
Rubriek 15.2: andere werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden) dan de werkplaatsen, vermeld in rubriek 15.3: *werkplaats met 2 schaarliften* (klasse 3 – Vlarebo A);
Rubriek 15.4.2°a): niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens: volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied, vermeld in 1°, waarin minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen: *het wassen van 6 voertuigen en hun aanhangwagens per dag* (klasse 3);
Rubriek 16.3.2°a): Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW: *warmtepomp met een vermogen van 18 kW* (klasse 3);
Rubriek 17.4: opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l: *opslag van max. 50 kg/l producten in kleinverpakking* (klasse 3).

Volgende bijzondere milieuvoorwaarden worden hierbij opgelegd:

- **met betrekking tot meldingsplichtige activiteiten**
  - **voorwaarde 1: Volgende rubriek is mogelijk ook van toepassing door de aard van de inrichting**
    Rubriek 15.1.1°: Al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: 3 tot en met 25 autovoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zoals gedefinieerd in artikel 3, 73°, van de spoorcodex van 30 augustus 2013 zijn: .. voertuigen (klasse 3);
    Indien een meldingplichtige activiteit wordt geëxploiteerd, zal deze door de meldingsplicht moeten aangevraagd worden via het Omgevingsloket.
- **met betrekking tot het beperken van bodem- en grondwaterverontreiniging:**
  - **voorwaarde 2: De vloer van de garages en herstellingswerkplaatsen is effen, ondoordringbaar en onbrandbaar.**
  - **Voorwaarde 3: De houders worden in of boven een inkuiping geplaatst teneinde brandverspreiding, bodem- of grondwaterverontreiniging te voorkomen. Gelijkwaardige opvangsystemen kunnen ook worden toegelaten.**
- **met betrekking tot de exploitatietijd:**
  - **voorwaarde 4: Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 4.5. zijn rustverstorende werkzaamheden verboden op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur alsmede op zon- en feestdagen.**

Lijst met de van toepassing zijnde algemene en sectorale milieuvoorwaarden

Elektronisch ondertekend document, blz. 12 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

van titel II van het VLAREM: Hoofdstuk 4.1 met bijhorende bijlagen	**Algemene milieuvoorwaarden - algemeen**
Hoofdstuk 4.2 met bijhorende bijlagen	**Alg. milieuvoorwaarden - oppervlaktewater**
Hoofdstuk 4.3 met bijhorende bijlagen	**Alg. milieuvoorwaarden – bodem- en grondwaterverontreiniging**
Hoofdstukken 4.4 met bijhorende bijlagen	**Alg. milieuvoorwaarden - lucht**
Hoofdstuk 4.5 met bijhorende bijlagen	**Alg. milieuvoorwaarden - geluid**
Hoofdstuk 4.6 met bijhorende bijlagen	**Alg. milieuvoorwaarden - licht**
Hoofdstuk 4.7 met bijhorende bijlagen	**Alg. milieuvoorwaarden – beheersing asbest**
Hoofdstuk 4.8 met bijhorende bijlagen	**Alg. milieuvoorwaarden – verwijdering van PCB's en PCT's**
Hoofdstuk 4.9. met bijhorende bijlagen	**Alg. milieuvoorwaarden – energieplanning en -audits**
Hoofdstuk 4.10 met bijhorende bijlagen	**Alg. milieuvoorwaarden – emissies broeikasgassen**
Hoofdstuk 5.3	**Sectorale milieuvoorwaarden – afvalwater**
Hoofdstuk 5.15	**Sectorale milieuvoorwaarden – garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen**
Hoofdstuk 5.16	**Sectorale milieuvoorwaarden – behandelen van gassen**
Hoofdstuk 5.17	**Sectorale milieuvoorwaarden – gevaarlijke stoffen**

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12 AUGUSTUS 2026 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is om via het omgevingsloket de actie start der werken in te geven, dit om het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend aan te kondigen, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Elektronisch ondertekend document, blz. 13 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:
1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt

Elektronisch ondertekend document, blz. 14 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:
1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° ...;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:
1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:
1° de beroepsindiener;
2° de vergunningsaanvrager;

Elektronisch ondertekend document, blz. 15 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
- **a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;**
- **b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;**

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:
1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Elektronisch ondertekend op 14/08/2026 door Roeland Maes, algemeen directeur, waarnemend



Elektronisch ondertekend op 18/08/2026 door Alexandra Thienpont, burgemeester



Elektronisch ondertekend document, blz. 16 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0711-7269-4424-6018 en wachtwoord goleha