

BEKENDMAKING WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025068926
Referentie gemeente:	2025/175
Projectnaam omgevingsloket:	Vilvoordelaan 194
Projectnaam gemeente:	bouwen van een bedrijfsgebouw
Ligging:	Vilvoordelaan 194, 1930 Zaventem
Contactpersoon:	Dienst Omgeving – 02/717.89.57

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van General Parking-Camping BV, gevestigd te Vilvoordelaan 194 te 1930 Zaventem, werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 6 OKTOBER 2025 HET VOLGENDE BESLIST:

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

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

Omgevingsloketnummer: OMV_2025068926

Dossiernummer: 2025/175

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

De aanvraag ingediend door General Parking-Camping BV, gevestigd te Vilvoordelaan 194 te 1930 Zaventem werd ingediend op 12 juli 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 augustus 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Vilvoordelaan 194, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie A nr. 26H2.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een bedrijfsgebouw.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

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



1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

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

- woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

In dit gebied mogen de werken en handelingen worden uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en gezondmaking van het bestaande gebouwencomplex in functie van de bestemming en gebruik als openbare gemeenschapsvoorziening. Uitbreiding of afbraak, zij het gedeeltelijk, gevolgd door nieuwbouw is niet toegelaten. Bij afbraak van het bestaande gebouwencomplex krijgen de gronden de bestemming van natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat zoals aangegeven in artikel 13, 4.3.2. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en worden de voorschriften van toepassing die gelden voor deze bestemming.

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

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

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUPs Kernen - Zaventem Noord goedgekeurd op 23 september 2019 gelegen in Art. 1 Centrumgebied.

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

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

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking goedgekeurd op 14 december 2020.



- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen - 1ste herziening goedgekeurd op 14 december 2020.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Provinciale verordening hemelwater goedgekeurd op 26 september 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning /OMV_2022156645 voor “project luchthaventram”: de aanleg van een nieuwe tramlijn met 6 bijkomende tramhaltes, de optimalisatie van de a201 (op vlaams grondgebied), de aanleg van fiets- en voetgangersbruggen en de aanleg van de fietssnelweg f201 (brussel-luchthaven) parallel met de trambedding. bijkomend wordt er een gecombineerd voet- en fietspad aangelegd - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning /OMV_2023103902 voor herinrichting verkeerscomplex ring 0 x a201 - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning /OMV_2025019354 voor inrichting en exploitatie van de werf verkeerscomplex ring x a201 - goedgekeurd.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.0669) voor vergroting kamer, keuken en badkamer - goedgekeurd op 12/12/1966.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.2577) voor bouwen van 40 individuele garages - goedgekeurd op 14/05/1970.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.3452.25) voor bouwen van een catering gebouw - goedgekeurd op 16/07/1986.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.0669.1) voor het plaatsen van lichtreclames - goedgekeurd op 03/08/2006.
- Stedenbouwkundige vergunning (T.W. 050) voor heraanleggen tussen kruispunt met a201 en van dijklaan - goedgekeurd op 18/11/1996.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een bedrijfsgebouw.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggende aanvraag betreft de afbraak en de wederopbouw van een bedrijfsgebouw in functie van een luchthavenparking met een conciërgewoning gelegen langs de Vilvoordelaan 194. De Vilvoordelaan is een uitgeruste gemeenteweg. Het perceel grenst noordelijk aan de A201, zijnde een gewestweg. Het perceel is gelegen in art. 1 Centrumgebied volgens het RUP Kern en Zaventem Noord. Er is geen verkaveling van toepassing.



De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door het verkeerscomplex van de Ring en de A201 richting de luchthaven en de nabijheid van de luchthaven zelf. Het perceel grenst aan de toegangsweg A201 naar de luchthaven en aan de terreinen van het luchthavendomein. Het rondpunt en de aansluiting tot de A201 grenzen aan de noordelijke perceelsgrens.

Ten zuiden van het perceel bevinden zich een- en meergezinswoningen en bedrijfsgebouwen in gesloten en halfopen bebouwing bestaande uit maximaal drie bouwlagen met een plat dak. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.910m². Het bestaand bedrijfsgebouw bevindt zich in halfopen bebouwing en bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak. De perceelsbreedte ter hoogte van de Vilvoordelaan bedraagt 14,35m. Ter hoogte van de A201 bedraagt de perceelsbreedte 57,65m. Het bestaand gebouw bevindt zich op een afstand van ongeveer 6m ten opzichte van het voetpad langs de Vilvoordelaan. Er is een onteigeningsplan van toepassing in het kader van de herinrichting van het verkeerscomplex R0 x A201. De te onteigenen oppervlakte bedraagt 57m² volgens de aanvraag en situeert zich ter hoogte van de achteruitbouwstrook. Er wordt een voetpad en een fietspad aangelegd ter hoogte van de onteigende zone. De achteruitbouwstrook is in de bestaande toestand in gebruik als ontvangstzone voor klanten en vertrekzone voor de shuttlebus van en naar de luchthaven. Het perceel loopt door achter de huizenrij langs de Vilvoordelaan en sluit aan bij negen percelen gelegen langs de Voetbalstraat. Het geheel van percelen maakt deel uit van het bedrijf en is in gebruik als luchthavenparking. Het geheel van percelen is volledig verhard. De aanvraag is beperkt tot het perceel ter hoogte van de Vilvoordelaan 194.

De aanvraag betreft de afbraak van het bestaand bedrijfsgebouw ingevolge de onteigening en de ligging van de nieuwe rooilijn. Er wordt een nieuw bedrijfsgebouw voorzien bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak. Het nieuw gebouw wordt ingeplant langs de A201, op een afstand van 29,25m ten opzichte van de nieuwe rooilijn gemeten vanaf de Vilvoordelaan, en tegen de rooilijn ter hoogte van de aansluiting tot de A201. De nieuwe inrit wordt voorzien ter hoogte van de Vilvoordelaan en heeft een breedte van 8,30m en een lengte van 17,15m. De inrit grenst aan de vrijgekomen wachtgevel van het aanpalend gebouw met nummer 192. De inrit maakt een lus tot tegen de perceelsgrens grenzend aan de A201. De lus heeft een breedte van ongeveer 2,50m. Tussen de inrit en de achteringelegene parking en het nieuw gebouw, wordt een overdekte ontvangstzone voorzien. Het betreft een open constructie met een breedte van 8,30m ter hoogte van de voorkant, een breedte van ongeveer 16m ter hoogte van de achterkant, een lengte van 14,52m en een kroonlijsthoogte van 4,94m ten opzichte van de nulpas. Het betreft een constructie op palen, bestaande uit aluminium en afgewerkt met een groendak. Er worden twee garagepoorten voorzien met een hoogte van 4m, die de ontvangstzone scheiden van de eigenlijke parkeerzone achter het gebouw.

Aan de linkerkant ten opzichte van de inrit en de ontvangstzone wordt een deel onthard en is er een wadi voorzien. De afstand tussen de overdekte ontvangstzone en het bedrijfsgebouw bedraagt ongeveer 1,80m. Het bedrijfsgebouw bestaat uit twee bovengrondse bouwlagen met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,98m ten opzichte van de nulpas. Het gebouw is gedeeltelijk onderkelderd over een breedte van 8,91m en een lengte van 5,71m. Op het gelijkvloers bedraagt de breedte 9,07m en de lengte 14,27m. Op de verdieping bedraagt de breedte 9,07m en de lengte 10,75m. Er is een dakterras met een breedte van 3,53m en een lengte van 9,07m. Het gebouw grenst met de lange zijde aan de rooilijn ter hoogte van de A201. Op het gelijkvloers is een inkomhal, een wachtzaal, twee toiletten, een keuken, een douchekamer, een bergplaats en garage, en een aparte inkomhal voor de conciërgewoning voorzien. Op de verdieping is een appartement voorzien met twee slaapkamers, een badkamer, een apart toilet, een wasplaats en een leefruimte met keuken. De toegang tot het appartement is voorzien via een aparte voordeur ter hoogte van de A201. Zowel de overdekte ontvangstzone als het bedrijfsgebouw worden voorzien van een groendak. De wadi heeft een oppervlakte van 19m², een volume van 7.837 liter en een diepte van 50cm.



Er wordt een toegangspad en verharding voorzien langsheen de inrit in functie van de toegang tot het bedrijfsgebouw en de parking. Er worden zes fietsstaanplaatsen voorzien. Het betreft verharding met een oppervlakte van ongeveer 60m².

Op het perceel bevinden zich in de bestaande toestand 59 parkeerplaatsen. In de nieuwe toestand zijn er 41 parkeerplaatsen.

Tegen de vrijgekomen gevel van het aanpalend gebouw met nummer 192 voorziet de aanvraag de plaatsing van zaakgebonden gevelreclame met een breedte van 4m en een lengte van 7m. De gevelreclame wordt niet volledig ingetekend op de plannen.

4. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag moet **niet** openbaar gemaakt worden.

De aangrenzende eigenaars werden **aangeschreven** conform artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De **vereenvoudigde vergunningsprocedure artikel 83** werd gevolgd. Er werd 1 bezwaar ingediend.

Bezwaar 1: De aanvraag miskent het gewestplan, het RUP Kern en Zaventem Noord en de gemeentelijke parkeerverordening.

Beoordeling: Het perceel is gelegen in art. 1 Centrumgebied volgens het RUP Kern en Zaventem Noord. De bedrijvigheid past binnen de bestemming volgens het RUP. Het RUP voorziet dat de voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen dient te volgen. De gekozen inplanting van het geheel is in strijd met de voorschriften van het RUP.

De parkeerverordening beschrijft de voorschriften inzake de bereikbaarheid van parkeerplaatsen, de afmetingen en de norm voor het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen. De aanvraag vermeldt niet op duidelijke wijze hoeveel parkeerplaatsen er zijn op het terrein. De intekening van de parkeerplaatsen op de plannen komt niet overeen met de werkelijke toestand.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 2: De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet niet op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, en veroorzaakt hinder op vlak van lichten, zichten, schaduw en privacy. De verkeersafwikkeling wordt verplaatst naar de straatzijde en veroorzaakt hinder op vlak van mobiliteit. De parking werd uitgebreid door de inname van een groenzone waarbij bomen werden gerooid. Deze uitbreiding wordt niet weergegeven op de plannen.

Beoordeling: De gekozen inplanting van de overdekte ontvangstzone en van het bedrijfsgebouw sluit niet aan bij de voorgevellijn van de bestaande bebouwing. De constructies bevinden zich ter hoogte van de achtertuinzone en veroorzaken hinder voor de aanpalende gebouwen. De voorgestelde inplanting veroorzaakt verkeershinder.

De uitbreiding van de parking werd niet aangevraagd.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

5. Adviezen

- Op 9 september 2025 werd advies gevraagd aan AWV - District Vilvoorde.
- Op 9 september 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 9 september 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 9 september 2025 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 12 augustus 2025 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.



- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan AWW - District Vilvoorde.

6. Project-MER

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

Huidige aanvraag voorziet in de afbraak en wederopbouw van een bedrijfsgebouw in functie van een luchthavenparking met een conciërgewoning.

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

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

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in art. 1 Centrumgebied volgens het RUP Kernen Zaventem Noord. Er is geen verkaveling van toepassing. De aanvraag voorziet het bouwen van een bedrijfsgebouw in functie van een luchthavenparking met een conciërgewoning. Ze past bijgevolg functioneel in haar omgeving.

Wegenis

Het perceel is gelegen langsheen de Vilvoordelaan, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De aanvraag grenst noordelijk aan de A201 richting de luchthaven. Het betreft een gewestweg.

Watertoets

Het voorliggende (bouw)project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Alle gebouwen zijn voorzien van een groendak. De afwatering van het dakterras is voorzien naar de wadi.

Er wordt geen hemelwaterput voorzien. Er wordt een wadi voorzien met een oppervlakte van 19m², een volume van 7.837 liter en een diepte van 50cm, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het hergebruik van hemelwater is niet voorzien maar is echter wel wenselijk in het kader van toekomstbestendig bouwen en gelet op de bedrijvigheid.

Mer-screening

De aanvraag vermeldt geen beschrijving van de effecten.

Het is onduidelijk onder welke Bijlage van het MER-besluit de aanvraag valt.

Natuurtoets



Geplande werken of activiteiten veroorzaken geen (vermijdbare) schade aan de natuur. Er wordt geen verlies vastgesteld van aanwezige natuurwaarden. Er is voldaan aan de zorgplicht.

Erfgoed-/archeologietoets

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

Mobiliteit

De aanvraag omvat geen mobiliteitstoets. Het is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er zijn op het terrein. De intekening van de parkeerplaatsen op de plannen komt niet overeen met de werkelijke toestand.

Het gebruik van de lus ter hoogte van de inrit wordt onvoldoende verduidelijkt. De lus doorkruist een in- en uitrit en zorgt voor manoeuvres en draaicirkels nabij een voetpad, een fietspad, een rondpunt en de ontsluiting naar de luchthaven, hetgeen tot verwarrende of gevaarlijke verkeerssituaties leidt. De garage in het bedrijfsgebouw wordt ingevuld als berging en garage voor de bus. Het gebruik staat in functie van de bedrijvigheid, bijgevolg zijn er geen parkeerplaatsen voorbehouden voor de conciërgewoning.

De inrit ter hoogte van de Vilvoordelaan heeft een breedte van 8,29m. De perceelsbreedte bedraagt 14,35m. De inrit heeft een breedte van meer dan de helft van de perceelsbreedte en is bijgevolg te breed, te meer gelet op de nabijheid van het rondpunt en het doorkruisen van het voet- en fietspad.

Er wordt een voordeur voorzien ter hoogte van de A201. De toegang ter hoogte van de A201 wordt niet verduidelijkt en is niet mogelijk.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing

Toegankelijkheidstoets

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

De gekozen inplanting van de gebouwen zorgt ervoor dat de gevel van het aanpalend gebouw op nummer 194 vrij komt te liggen. Er wordt niet gezorgd voor een kwalitatieve afwerking van de scheidingsmuur.

Milieuaspecten

Geen milieutechnische opmerkingen voor deze aanvraag. Geen ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA). Geen MI.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

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

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De inplanting langsheen de A201 is strijdig met de bestaande bebouwing langsheen de Vilvoordelaan. Een hoekafwerking moet gericht zijn naar de Vilvoordelaan, waarbij het gabarit van de bestaande bebouwing moet gevolgd worden.



De gevel van het aanpalend gebouw met nummer 192 komt geheel vrij te liggen gelet op de gekozen inplanting van de gebouwen. Er wordt geen kwalitatieve afwerking van de gevel en het straatbeeld voorgesteld. De constructie van de ontvangstzone sluit niet op kwalitatieve wijze aan bij het aanpalend gebouw.

De garage in het bedrijfsgebouw wordt ingevuld als berging en garage voor de bus. Het gebruik staat in functie van de bedrijvigheid, bijgevolg zijn er geen parkeerplaatsen voorbehouden voor de conciërgewoning. Per woongelegenheden dienen er 1,5 parkeerplaatsen te worden voorzien volgens de voorschriften van de gemeentelijke parkeerverordening.

Het hoofdgebouw van het bedrijf wordt ingeplant op een afstand van bijna 30m ten opzichte van de Vilvoordelaan, waar de inrit en de toegang tot het bedrijf zich bevinden. Het hoofdgebouw grenst aan de rooilijn ter hoogte van het verkeerscomplex van de Ring en de aansluiting tot de A201. De inplanting schept onduidelijkheid en creëert gevaarlijke verkeerssituaties op een druk knooppunt. Het bedrijfsgebouw grenst aan de rooilijn ter hoogte van de A201. Er wordt geen afstand gehouden ten opzichte van de perceelsgrens. De toegang tot de conciërgewoning is voorzien ter hoogte van de A201. Het voorzien van een voetpad of toegangspad tot aan de voordeur zit niet vervat in de aanvraag. De toegang tot de voordeur langs de A201 is niet mogelijk, waarmee een dergelijke inplanting niet realistisch is.

Het gebruik van de lus ter hoogte van de inrit wordt onvoldoende verduidelijkt. De lus doorkruist een in- en uitrit en zorgt voor manoeuvres en draaicirkels nabij een voetpad, een fietspad, een rondpunt en de ontsluiting naar de luchthaven, hetgeen tot verwarrende of gevaarlijke verkeerssituaties leidt. De aanvraag vermeldt een conciërgewoning. De toegang tot de conciërgewoning is apart voorzien. Het is onduidelijk of het de intentie is om een conciërgewoning of een afzonderlijk appartement te creëren.

De gevelreclame wordt niet volledig ingetekend. Het is onduidelijk of het om verlichte gevelreclame gaat.

Er wordt ten opzichte van de bestaande toestand een zone met een oppervlakte van ongeveer 164m² onthard en groen ingezaaid. Er wordt 'halfdoorlatende' en 'doorlatende' verharding vermeld ter hoogte van de zones ingericht als inrit en parking. Het betreft waterdoorlatende klinkers en kiezels. Het betreft bijgevolg een heraanleg van de verharding. De ontharding ten belope van 164m² is beperkt ten opzichte van de perceeloppervlakte van 1.910m².

Het hergebruik van hemelwater is niet voorzien doch wenselijk in het kader van toekomstbestendig bouwen.

Het gevraagde is niet bestaanbaar op vlak van schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De ontvangstzone, de manoeuvreerruimte en de zone waar voertuigmanipulaties plaatsvinden, worden naar achteren verplaatst ter hoogte van de achtertuin, hetgeen voor aanpalende percelen het kwalitatief gebruik van de achtertuinzone hypothekeert. De breedte van de inrit impliceert dat er gemanoevreerd zal worden ter hoogte van het fietspad en voetpad.

Huis- en busnummering

Het adres van het gebouw is Vilvoordelaan 194, 1930 Zaventem.

Bespreking adviezen

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

- Het advies van AWW - District Vilvoorde, . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 17 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.



- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 24 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van urba@belgocontrol.be, . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van urba@belgocontrol.be, . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 31 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 17 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van AWW - District Vilvoorde, afgeleverd op 9 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit

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

- De gevel van het aanpalend gebouw met nummer 192 komt geheel vrij te liggen gelet op de gekozen inplanting van de gebouwen. Er wordt geen kwalitatieve afwerking van de gevel en het straatbeeld voorgesteld. De constructie van de ontvangstzone sluit niet op kwalitatieve wijze aan bij het aanpalend gebouw. De inplanting van het geheel is niet wenselijk en wijkt af van de inplanting van de bestaande bebouwing.

- De ontvangstzone, de manoeuvreerruimte en de zone waar voertuigmanipulaties plaatsvinden, worden naar achteren verplaatst ter hoogte van de achtertuin, hetgeen voor aanpalende percelen het kwalitatief gebruik van de achtertuinzone hypothekeert.

- De garage in het bedrijfsgebouw wordt ingevuld als berging en garage voor de bus. Het gebruik staat in functie van de bedrijvigheid, bijgevolg zijn er geen parkeerplaatsen voorbehouden voor de conciërgewoning.

- Het hoofdgebouw van het bedrijf wordt ingeplant op een afstand van bijna 30m ten opzichte van de Vilvoordelaan, waar de inrit en de toegang tot het bedrijf zich bevinden. Het hoofdgebouw grenst aan de rooilijn ter hoogte van het verkeerscomplex van de Ring en de aansluiting tot de A201. De inplanting schept onduidelijkheid en creëert gevaarlijke verkeerssituaties op een druk knooppunt.

- Het bedrijfsgebouw grenst aan de rooilijn ter hoogte van de A201. Er wordt geen afstand gehouden ten opzichte van de perceelsgrens.

- De toegang tot de conciërgewoning is voorzien ter hoogte van de A201. Het voorzien van een voetpad of toegangspad tot aan de voordeur zit niet vevat in de aanvraag. De toegang langs de A201 is niet mogelijk en veroorzaakt verkeershinder.

- Het gebruik van de lus ter hoogte van de inrit wordt onvoldoende verduidelijkt. De lus doorkruist een in- en uitrit en zorgt voor manoeuvres en draaicirkels nabij een voetpad, een fietspad, een rondpunt en de ontsluiting naar de luchthaven, hetgeen tot verwarrende of gevaarlijke verkeerssituaties leidt.

- De aanvraag vermeldt een conciërgewoning. De toegang tot de conciërgewoning is apart voorzien. Het is onduidelijk of het de intentie is om een conciërgewoning of een afzonderlijk appartement te creëren.



- De gevelreclame wordt niet volledig ingetekend. Het is onduidelijk of het om verlichte gevelreclame gaat.

- Er wordt ten opzichte van de bestaande toestand een zone met een oppervlakte van ongeveer 164m² onthard en groen ingezaaid. Er wordt 'halfdoorlatende' en 'doorlatende' verharding vermeld ter hoogte van de zones ingericht als inrit en parking. Het betreft waterdoorlatende klinkers en kiezels. Het betreft bijgevolg een heraanleg van de verharding. De ontharding ten belope van 164m² is te beperkt ten opzichte van de perceeloppervlakte van 1.910m². Er is overdreven verharding aanwezig op het terrein. Er wordt geen kwalitatieve ingroening voorgesteld.

- Het hergebruik van hemelwater is niet voorzien doch wenselijk in het kader van toekomstbestendig bouwen.

- De aanvraag omvat geen MER-screening en mobiliteitstoets. Het is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er zijn op het terrein. De intekening van de parkeerplaatsen op de plannen komt niet overeen met de werkelijke toestand.

- De parking werd uitgebreid door de inname van een groenzone waarbij bomen werden gerooid. De uitbreiding van de parking noch het kappen van de bomen werd aangevraagd.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 6 OKTOBER 2025

De aanvraag ingediend door General Parking-Camping BV, gevestigd te Vilvoordelaan 194 te 1930 Zaventem, wordt geweigerd om volgende redenen:

- De gevel van het aanpalend gebouw met nummer 192 komt geheel vrij te liggen gelet op de gekozen inplanting van de gebouwen. Er wordt geen kwalitatieve afwerking van de gevel en het straatbeeld voorgesteld. De constructie van de ontvangstzone sluit niet op kwalitatieve wijze aan bij het aanpalend gebouw. De inplanting van het geheel is niet wenselijk en wijkt af van de inplanting van de bestaande bebouwing.

- De ontvangstzone, de manoeuvreerruimte en de zone waar voertuigmanipulaties plaatsvinden, worden naar achteren verplaatst ter hoogte van de achtertuin, hetgeen voor aanpalende percelen het kwalitatief gebruik van de achtertuinzone hypothekeert.

- De garage in het bedrijfsgebouw wordt ingevuld als berging en garage voor de bus. Het gebruik staat in functie van de bedrijvigheid, bijgevolg zijn er geen parkeerplaatsen voorbehouden voor de conciërgewoning.

- Het hoofdgebouw van het bedrijf wordt ingeplant op een afstand van bijna 30m ten opzichte van de Vilvoordelaan, waar de inrit en de toegang tot het bedrijf zich bevinden. Het hoofdgebouw grenst aan de rooilijn ter hoogte van het verkeerscomplex van de Ring en de aansluiting tot de A201. De inplanting schept onduidelijkheid en creëert gevaarlijke verkeerssituaties op een druk knooppunt.



- Het bedrijfsgebouw grenst aan de rooilijn ter hoogte van de A201. Er wordt geen afstand gehouden ten opzichte van de perceelsgrens.

- De toegang tot de conciërgewoning is voorzien ter hoogte van de A201. Het voorzien van een voetpad of toegangspad tot aan de voordeur zit niet vervat in de aanvraag. De toegang langs de A201 is niet mogelijk en veroorzaakt verkeershinder.

- Het gebruik van de lus ter hoogte van de inrit wordt onvoldoende verduidelijkt. De lus doorkruist een in- en uitrit en zorgt voor manoeuvres en draaicirkels nabij een voetpad, een fietspad, een rondpunt en de ontsluiting naar de luchthaven, hetgeen tot verwarrende of gevaarlijke verkeerssituaties leidt.

- De aanvraag vermeldt een conciërgewoning. De toegang tot de conciërgewoning is apart voorzien. Het is onduidelijk of het de intentie is om een conciërgewoning of een afzonderlijk appartement te creëren.

- De gevelreclame wordt niet volledig ingetekend. Het is onduidelijk of het om verlichte gevelreclame gaat.

- Er wordt ten opzichte van de bestaande toestand een zone met een oppervlakte van ongeveer 164m² onthard en groen ingezaaid. Er wordt 'halfdoorlatende' en 'doorlatende' verharding vermeld ter hoogte van de zones ingericht als inrit en parking. Het betreft waterdoorlatende klinkers en kiezels. Het betreft bijgevolg een heraanleg van de verharding. De ontharding ten belope van 164m² is te beperkt ten opzichte van de perceeloppervlakte van 1.910m². Er is overdreven verharding aanwezig op het terrein. Er wordt geen kwalitatieve ingroening voorgesteld.

- Het hergebruik van hemelwater is niet voorzien doch wenselijk in het kader van toekomstbestendig bouwen.

- De aanvraag omvat geen MER-screening en mobiliteitstoets. Het is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er zijn op het terrein. De intekening van de parkeerplaatsen op de plannen komt niet overeen met de werkelijke toestand.

- De parking werd uitgebreid door de inname van een groenzone waarbij bomen werden gerooid. De uitbreiding van de parking noch het kappen van de bomen werd aangevraagd.



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

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

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

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;*
- 2° het betrokken publiek;*
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;*
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.*

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:*

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing wordt betekend;*
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend wordt geweigerd;*
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.*

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;*
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;*
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.*

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;*
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;*
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.*



De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. *De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.*

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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



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

Mededeling

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



INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 6 oktober 2025 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

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

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

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

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

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

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

Meer informatie nodig?

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