

BEKENDMAKING WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025080347
Referentie gemeente:	2025/174
Projectnaam omgevingsloket:	Nieuwbouw Hamburgerrestaurant Zaventem en sloop bestaand gebouw
Projectnaam gemeente:	bouwen van een handelspand
Ligging:	Leuvensesteenweg 533 te 1930 Zaventem
Inrichting:	20250627-0071
Contactpersoon:	Berdien De Muylder - 02/717.88.92

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van BURGER BRANDS BELGIUM NV met als contactadres Sneeuwbeslaan 20 bus B. 09 te 2610 Antwerpen, werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 17 NOVEMBER 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_2025080347

Dossiernummer: 2025/174

Inrichtingsnummer: 20250627-0071

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

De aanvraag ingediend door BURGER BRANDS BELGIUM NV met als contactadres Sneeuwbeslaan 20 bus B. 09 te 2610 Antwerpen werd ingediend op 11 juli 2025

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Leuvensesteenweg 533 te 1930 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie C nrs. 263A en 264/2 A.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een handelspand.

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

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.2.2°a)	Lozen van max. 3.500 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater via een septische put en vetafscheider in de openbare riolering (Nieuw)	3500 m ³ /jaar	3
6.4.1°	Opslag van max. 600 l brandbare vloeistoffen (frituurolie) (Nieuw)	600 liter	3
16.3.2°a)	Koel- en vriesinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 48,19 kW (Nieuw)	48,19 kW	3
17.4.	De opslag van max. 200 l gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in kleine verpakkingen (Nieuw)	200 liter	3
45.4.d)	Verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong in de vorm van een restaurant (geen uitsnijderij aanwezig) (Nieuw)	1 verkooppunt	3
45.4.e)1°	Opslag van max. 3 ton producten van dierlijke oorsprong (Nieuw)	15 ton	3
45.6.a)1°b)	Inrichting voor de bewerking en verwerking van zuivelproducten met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW: - milkshake- en ijsjesmachine (5 kW) (Nieuw)	5 kW	3

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

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

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

- woongebied

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

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

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

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_2024017002 voor afbraak bestaand gebouw, bouwen van een handelspand en vellen van bomen - geweigerd.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.5225.1) voor regularisatie gevelwerken en wijzigen terreinaanleg - goedgekeurd op 25/11/2003.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.5225) voor bouwen van een kantoorgebouw - goedgekeurd op 19/07/1989.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.5225.2) voor plaatsen van een verlichtbare totem van 5 m² - goedgekeurd op 18/04/2005.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een handelspand.

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

Rubrieken:

Vergunde toestand		Voorwerp van aanvraag			Gecoördineerde toestand	
Rubriek nummer	Vergunde Hoeveelheid	Aard	Aangevraagde Hoeveelheid	Actuele rubriek	Totale Hoeveelheid	Klasse
		Nieuw	3500 m ³ /jaar	3.2.2°a)	3500 m ³ /jaar	3
		Nieuw	600 liter	6.4.1°	600 liter	3
		Nieuw	48,19 kW	16.3.2°a)	48,19 kW	3
		Nieuw	200 liter	17.4.	200 liter	3
		Nieuw	1 verkooppunt	45.4.d)	1 verkooppunt	3
		Nieuw	15 ton	45.4.e)1°	15 ton	3
		Nieuw	5 kW	45.6.a)1°b)	5 kW	3

Voorliggende aanvraag betreft de afbraak van een bestaand kantoorgebouw en het bouwen van een restaurant ter hoogte van de Leuvensesteenweg 533. Het terrein is gelegen langs een gewestweg, namelijk de Leuvensesteenweg. Het terrein bevindt zich in woongebied volgens de bestemming van gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. De omgeving rond de bouwplaats aan de Leuvensesteenweg wordt gekenmerkt door bebouwingen bestaande uit een combinatie van grootschalige bedrijfsgebouwen, handelsruimten en eengezinswoningen. De achterzijde van de bouwplaats wordt begrensd door de tuinen van eengezinswoningen, gesitueerd aan de Vredelaan. Daar bevindt zich een residentiële woonwijk. De aanvraag betreft de afbraak van een kantoorgebouw met een volume van 3050 m³. Rondom het kantoorgebouw is er verharding aanwezig. In de aanvraag zitten 7 rubrieken opgenomen gelet op de exploitatie van het restaurant. Het gaat enkel over meldingsplichtige rubrieken (klasse 3).

Het nieuw te bouwen gebouw bevindt zich ter hoogte van de linkerkant van het terrein, op een afstand van ongeveer 9,84 meter ten opzichte van de rooilijn en op ongeveer 1,84 meter afstand ten opzichte van de bouwlijn. Het gebouw houdt minstens 3m afstand ten opzichte van de linker perceelsgrens, ongeveer 44m afstand ten opzichte van de rechter perceelsgrens, en 9m afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Het hoofdgebouw bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 7,36 m ten opzichte van het maaiveld. Ter hoogte van de rechterkant van het gebouw is een dakopstand voorzien met een kroonlijsthoogte van 8,70m ten opzichte van het maaiveld. Ter hoogte van de rechter zijgevel wordt een gevelaccent voorzien door middel van een hoger gevelement, bekleed met een houtkleurig paneel en het bedrijfslogo, met een breedte van 3m en een hoogte van 10,20m.

Het gebouw heeft een breedte van 22,90 meter. Aan de linkerkant bedraagt de bouwdiepte 9,50 meter. Aan de rechterkant bedraagt de bouwdiepte 12,29 meter.

De bestaande inrit bevindt zich aan de linkerkant. De aanvraag voorziet het verplaatsen van de inrit naar de rechterkant, op een afstand van 6m ten opzichte van de rechter perceelsgrens. De inrit fungeert als in- en uitrit en heeft een breedte van 6m.

De rechterhelft van het perceel wordt volledig ingericht als parking met 39 parkeerplaatsen. Er bevinden zich 8 parkeerplaatsen deels voorbij de rooilijn. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens zijn 12 parkeerplaatsen voorzien, op een afstand van minstens 3,50m ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Aan de rechterkant zijn 7 parkeerplaatsen voorzien op een afstand van 3m ten opzichte van de rechter perceelsgrens. In het midden van de parking zijn 12 parkeerplaatsen voorzien, waarvan twee voor personen met beperkte mobiliteit. Deze twee parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende klinker, zoals de rijweg. De overige parkeerplaatsen worden aangelegd met grindplaten.

Er wordt een overdekte fietsenstalling voor 11 fietsen voorzien met een breedte van 2,33m en een lengte van 6,50m. De individuele afmetingen worden niet gespecificeerd. De fietsenstalling wordt ingeplant op een afstand van 4m ten opzichte van de achterste perceelsgrens.

Aan de linkerkant van het terrein wordt een drive-in-zone voorzien waarvan de rijweg zich deels voorbij de rooilijn bevindt. Het inplantingsplan vermeldt in deze zone een 'paal Drive' die zich op de rooilijn bevindt, en een 'box' die zich voor de rooilijn bevindt.

Achter het gebouw wordt een wadi voorzien met een buffervolume van 12.000 liter, een oppervlakte van 18,18m² en een diepte van 75cm. Er worden twee hemelwaterputten geplaatst met een inhoud van elk 15.000 liter.

Aan de rechterkant van het gebouw, ter hoogte van de ingang, wordt een terras voorzien. De verharde zone heeft een oppervlakte van ongeveer 64m².

De gevels zijn voornamelijk samengesteld uit aluminium sandwichpanelen in beige en donkerbruine kleur en grijs voor de dakrand. Het publieke deel is grotendeels voorzien van beglazing.

Aan de rechterzijde en de achterzijde is er een geluidsmuur met een hoogte van 2 meter voorzien. Er wordt een draadafspanning voorzien ter hoogte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

Een MS-cabine wordt voorzien ter hoogte van de inrit, op een afstand van ongeveer 4m ten opzichte van de rechter perceelsgrens en op een afstand van ongeveer 1,5m ten opzichte van de rooilijn. De cabine heeft een oppervlakte van ongeveer 8m², met een hoogte van ongeveer 2,50m. Het betreft een cabine met een transformator van 160 kVA.

4. Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 15 augustus 2025 t.e.m. 13 september 2025. Er werden **8** bezwaarschriften ingediend.



Bezwaar 1: Het project veroorzaakt geluidsoverlast voor aangrenzende burelen, enerzijds door de continue toestroom van klanten, ook tijdens late uren, en anderzijds door het lawaai van leveringen en afvalinzameling. De levenskwaliteit van omwonenden neemt af. De voorziene geluidsbufler is onvoldoende rekening houdende met de nabijheid van de tuinen en woonwijken. Er is een gebrek aan een fysieke bufler tussen de parking en de tuinen. De geluidsschermen worden niet overal voorzien.

Beoordeling: Er is onvoldoende afstand en afscherming ten aanzien van de tuinzones van de aangrenzende woningen. Het geluid van draaiende auto's op de parking en de drive-in-zone zal geluidshinder veroorzaken, waarbij de geluidsschermen slechts een deel van het lawaai tegenhouden. Gelet op de ligging in woongebied is een minimale vrije afstand van 12 meter vereist. Parkeren en autoverkeer in een tuinzone is niet wenselijk. Een visuele groenbufler tussen de tuinen en de parking is aangewezen.

Het is onduidelijk waarom de geluidsschermen niet overal werden voorzien.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 2: Het project veroorzaakt geurhinder voor buurtbewoners.

Beoordeling: Ondanks het nemen van maatregelen kan er onvoldoende worden gegarandeerd dat er geen geurhinder zal zijn gelet op de nabijheid van de residentiële wijk. De afstand van het gebouw zou beter vergroot worden om mogelijke hinder tot een minimum te beperken.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Bezwaar 3: De verlichting op het terrein en op en rond het gebouw veroorzaakt lichtvervuiling en hinder voor omliggende woningen.

Beoordeling: De beschrijving van de effecten op licht en straling is beperkt wat betreft de buitenverlichting. Er kan met bewegingssensoren en amberkleurige verlichting worden gewerkt. Gelet op de nabijheid van de aangrenzende woningen is het niet ondenkbaar dat er permanent een bron van verlichting zal zijn, komende van de verlichting op het terrein of tegen de gevel, of van de gevelpubliciteit. De verlichting van de reclame op gevels of totems wordt onvoldoende verduidelijkt. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Bezwaar 4: Een fastfoodketen leidt onvermijdelijk tot een toename van het verkeer en brengt de verkeersveiligheid in gevaar.

Beoordeling: Gelet op de ligging langsheen een gewestweg is een toename van het verkeer niet hinderlijk voor de omliggende woonwijken. Er is slechts één inrit voorzien.

Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 5: Gelet op de nabijheid van de school zal de fastfoodketen veel scholieren aantrekken hetgeen kan bijdragen tot gezondheidsproblemen en ongezonde eetgewoonten. Er is bezorgdheid over de verkeersveiligheid op het traject tussen de school ZAVO en de fastfoodketen. Op deze route is er geen degelijk fiets- en voetpad. Dit brengt aanzienlijke risico's met zich mee.

Beoordeling: De nabijheid van de school is geen beoordelingsgrond die kan meegenomen worden in de vergunningsaanvraag. Hoewel het een terechte bedenking is, is de horecafunctie principieel mogelijk in de nabijheid van een school. De beoordeling van de inrichting van de bestaande gewestweg zit niet vervat in huidige aanvraag. De inrichting van de gewestweg is niet optimaal, waarbij de toegankelijkheid voor zwakke weggebruikers niet ideaal is.

Het bezwaar is ontvankelijk, en deels gegrond.

Bezwaar 6: Het project brengt aanzienlijke vervuiling en milieuhinder met zich mee, zowel op vlak van sluikestorten, zwerfvuil, ongedierte en geur.



Beoordeling: Het is onduidelijk op wat dit bezwaar zich baseert. De vestiging neemt de nodige voorzorgen om de afvalstromen op een correcte manier te organiseren. Klanten en andere passanten dienen uiteraard het politiereglement te respecteren. Sluikstorten is verboden. De uitbater is niet verantwoordelijk voor derden die sluikstorten.
Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 7: De komst van een grote keten kan lokale ondernemingen benadelen en heeft een economische en sociale impact.

Beoordeling: De diversiteit van handelszaken binnen Zaventem is wenselijk. Het is dus niet zo dat een nieuwe zaak een nadelig effect heeft op andere bestaande of nieuwe zaken binnen de gemeente. Naast een omgevingsvergunning is een horecavergunning vereist.
Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 8: Het is onduidelijk of een fastfoodrestaurant past binnen het bestemmingsplan.
Beoordeling: De functie restaurant is principieel verenigbaar met de ligging in woongebied.
Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 9: De terreinprofielen zijn onvolledig. Het terrein vertoont een helling richting de aangrenzende tuinen. Deze helling wordt niet weergegeven. Er is bezorgdheid over de afloop van regenwater naar de omliggende tuinen.

Beoordeling: De terreinprofielen zijn beperkt qua weergegeven informatie. De helling van het terrein dient te worden verduidelijkt en de bijhorende maatregelen inzake regenwaterafloop dienen te worden vermeld.
Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Bezwaar 10: Er worden loofbomen gekapt. De naaldbomen die in slechte toestand zijn blijven behouden. Er worden geen nieuwe hoogstambomen voorzien. Er verdwijnt veel beplanting.

Beoordeling: In het nieuw ontwerp wordt meer aandacht besteed aan groenaanleg en het behoud of aanplanten van loofbomen. Er wordt een verscheidenheid aan bomen en beplanting voorzien.
Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 11: De parking brengt een onveiligheidsgevoel met zich mee, voornamelijk na sluiting.

Beoordeling: In de bestaande toestand bevindt er zich een parking bij het kantoorgebouw. Er wordt onvoldoende verduidelijkt waarom de aanwezigheid van een nieuwe parking een onveiligheidsgevoel zou teweegbrengen.
Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 12: Er wordt slechts een afstand van 3m gehouden tussen het fastfoodrestaurant en het naastgelegen kantoorgebouw.

Beoordeling: De inplanting van het fastfoodrestaurant is voorzien op een afstand van minstens 3m ten opzichte van de linker perceelsgrens. Een zijdelingse bouwvrije strook met een breedte van minimaal 3m is niet ongebruikelijk.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.
Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 11 augustus 2025 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan AWW - District Vilvoorde.
- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.



- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan indoor.astrid@ibz.fgov.be.
- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 8 augustus 2025 werd advies gevraagd aan wateradvies@vlaamsbrabant.be.

6. Project-MER

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

Huidige aanvraag voorziet in het afbreken van een kantoorgebouw en het bouwen van een restaurant.

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 woongebied volgens het gewestplan. Een restaurant is een hoofdfunctie die verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Wegenis

Het perceel is gelegen langs de Leuvensesteenweg, het betreft een uitgeruste gewestweg. Het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer werd bevestigd. Hoewel het advies voorwaardelijk gunstig is zijn er toch enkele zaken die strijdig zijn met de doelstellingen en zorgplichten van Agentschap Wegen & Verkeer.

De ontworpen rooilijn ligt op 13 meter volgens plan K1210. Het terrein is bijgevolg ongeveer 4 meter getroffen door de gewestelijke rooilijn. Een grondafstand dringt zich op. Deze strook bestaat hoofdzakelijk uit beplanting en een inrit naar het terrein.

Er bevinden zich 8 parkeerplaatsen deels voorbij de rooilijn. De rijweg van de drive-in-zone bevindt zich deels voor de rooilijn.

De MS-cabine bevindt zich voor de bouwlijn en op een geringe afstand van 1,5 meter ten opzichte van de rooilijn.

De geplande toestand hypothekeert de toekomstige heraanleg van de gewestweg. De weg heeft op dit ogenblik geen kwalitatief fiets- en voetpad.



Watertoets

Er worden twee regenwaterputten met een totaalvolume van 30 000 liter voorzien. In de achtertuin is er een infiltratiegracht van 12 000 liter voorzien. Er wordt een afwijking gevraagd op vlak van de diepte van de wadi. De voorziene diepte bedraagt 75cm.

De verhardingen worden niet meegerekend in de berekening van de afwaterende oppervlakten. Waterdoorlatende verhardingen vallen onder het toepassingsgebied van de verordening, maar moeten niet opgenomen worden in de afwaterende oppervlakte als hun hellingsgraad minder dan 2% bedraagt. De hellingsgraad dient duidelijk op het plan te worden aangegeven.

Een oppervlakte van 1673 m² van het terrein is bebouwd of verhard. Het terrein heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2800m². Er is ongeveer 1124m² groen. De aanvraag vermeldt een groenindex van 40%, conform de verordening inzake kernversterking. Rekening houdende met de gewestelijke rooilijn en de bijhorende grondafstand is er slechts een toekomstige terreinoppervlakte van ongeveer 2264m². In realiteit is er dus slechts ongeveer 750m² van het terrein zonder verharding of bebouwing. Dit resulteert in een groenindex van amper 33% na grondafstand.

Mer-screening

Er werd een mobiliteitstoets opgesteld. Daarnaast werden ook de effecten inzake bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid of trillingen, biodiversiteit, zware ongevallen of rampen, onroerend erfgoed, licht of straling en afvalstoffen beschreven. Er werd een geluidsstudie en een stikstofstoets toegevoegd aan de aanvraag.

Inzake geluid vermeldt de aanvraag geluidsschermen met een hoogte van 2 meter. Er wordt verwezen naar een afbeelding waarbij het geluidsscherm een hoogte heeft tot 3 meter. Het is onduidelijk welke hoogte wordt voorzien.

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

Inzake fietsvoorzieningen zijn er 11 fietsstaanplaatsen voorzien, echter worden de afmetingen niet verduidelijkt. De minimale tussenafstanden conform de gemeentelijke verordening tussen de fietsen zijn niet toegepast. De fietsenstalling bevindt zich in de hoek tussen het terras en een parkeerplaats. De inplanting van de fietsenstalling is jammerlijk, waarbij vanuit het STOP-principe inzake mobiliteit niet werd toegepast in het ontwerp.

Autoverkeer staat binnen dit ontwerp centraal, het terrein is grotendeels ingenomen door parking en rijweg. De parking zal voor veel geluidshinder zorgen. Parkeren in en in de nabijheid van de tuinzones is nefast. Gelet op de ligging in woongebied dienen autoverkeer en parkeerplaatsen geweerd te worden uit de tuinzones.

De inrichting voor voetgangers en fietsers dient te worden gescheiden van het autoverkeer.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing



Toegankelijkheidstoets

Voor deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is de Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid van toepassing (Artikel 2): De aanvraag bevat publiek toegankelijke delen.

Er werd advies gevraagd aan toegankelijkheid. Op 19/08/2025 werd er een gunstig advies overgemaakt met enkele gewijzigde plannen. De plannen maken geen deel uit van de aanvraag.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing

Milieuaspecten

De aanvraag voorziet 7 meldingsplichtige rubrieken voor de exploitatie van het restaurant. Burger King is een internationale keten van fastfoodrestaurants, die voornamelijk hamburgers, friet, verschillende snacks en frisdrank verkopen. Men wenst het filiaal in Zaventem dagelijks te openen tussen 10u30-23u00. Klanten zullen ter plaatse kunnen eten of kiezen voor take-away of gebruik maken van de drive. Naar schatting zullen er gemiddeld 406 verkooptickets per dag zijn met een piek op vrijdag van 486 tickets. Er zullen maximaal 11 medewerkers tegelijk aanwezig zijn.

Onderstaande rubrieken uit de indelingslijst van VLAREM II worden aangevraagd:

- * 3.2.2.a): Het lozen van huishoudelijk afvalwater
- * 6.4.1°: De opslag van frituurolie
- * 16.3.2.a): Koel- en vriesinstallaties
- * 17.4: Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen
- * 45.4.d): Verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong
- * 45.4.e)1°: Opslag van producten van dierlijke oorsprong

Ter informatie wordt nog meegedeeld dat de inrichting over een private middenspanningscabine zal beschikken met een transformator van 160 kVA. Deze valt onder de indelingsplichtige drempel van 1.000 kVA.

Er worden enkel meldingsplichtige rubrieken gevraagd. Er dient echter steeds rekening gehouden te worden met onderstaande voorwaarden:

- * Voldoen aan de algemene bepalingen inzake milieuhygiëne uit Vlarem II en de sectorale bepalingen uit Vlarem II gekoppeld aan de vergunde rubrieken.
- * De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM zijn van toepassing. De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van het VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er werden geen wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag, met uitzondering van de wadi met een diepte van 75cm. Er wordt een afwijking gevraagd met betrekking tot de maximale diepte van 50cm volgens de gewestelijke hemelwaterverordening, met het oog op het creëren van extra buffer- en infiltratieoppervlakte lager dan het overloopniveau van de regenwaterputten. Er wordt onvoldoende geargumenteed waarom de hemelwatervoorzieningen niet kunnen worden geplaatst opdat de gewestelijke hemelwaterverordening kan worden nageleefd.

Het is onduidelijk of de terreinprofielen een correcte weergave zijn van de realiteit. De terreinen langsheen de gewestweg bevinden zich hoger dan de achterliggende woonwijk.



Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De rechterhelft van het perceel wordt volledig ingericht als parking met 39 parkeerplaatsen. Er bevinden zich 8 parkeerplaatsen deels voorbij de rooilijn. De rijweg van de drive-in-zone wordt gedeeltelijk voor de rooilijn voorzien. Het inplantingsplan vermeldt ter hoogte van de drive-in-zone een 'paal Drive' die zich op de rooilijn bevindt, en een 'box' die zich voor de rooilijn bevindt. Deze constructies worden niet verder verduidelijkt in de aanvraag of op de plannen. De MS-cabine bevindt zich voor de rooilijn.

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens zijn 12 parkeerplaatsen voorzien, op een afstand van minstens 3,50m ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de aangrenzende achtertuinten. Het gebouw bevindt zich op een afstand van 9m ten opzichte van de achterste perceelsgrens en houdt bijgevolg onvoldoende afstand ten opzichte van de aangrenzende achtertuinten. Gelet op de ligging in woongebied is een minimale vrije afstand van 12 meter vereist. Parkeren en autoverkeer in een tuinzone is niet wenselijk. De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd binnen de contouren van het gebouw, in de voortuin of de zijtuin. Gelet op de nabijheid van de achtertuinten en woningen is parkeren in de achtertuin niet mogelijk en kan deze dus ook niet uitzonderlijk toegelaten worden.

Een oppervlakte van 1673 m² van het terrein is bebouwd of verhard. Het terrein heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2800m². Er is ongeveer 1124m² groen. De aanvraag vermeldt een groenindex van 40%, conform de verordening inzake kernversterking. Rekening houdende met de gewestelijke rooilijn en de bijhorende grondafstand is er slechts een toekomstige terreinoppervlakte van ongeveer 2264m². In realiteit is er dus slechts ongeveer 750m² van het terrein zonder verharding of bebouwing. Dit resulteert in een groenindex van amper 33% na grondafstand.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag waarborgt de gangbare hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen niet. Gelet op de beperkte afstand ten opzichte van de aangrenzende terreinen is de hinder niet aanvaardbaar.

De openluchtparking veroorzaakt geluidshinder en luchtvervuiling in de nabijheid van woningen. Er is onvoldoende ruimte tussen de tuinen om een kwalitatieve groenbuffer voorzien om deze hinderaspecten op te vangen. Het terrein is onvoldoende groot om alle vereisten voor het restaurant en een groenbuffer te voorzien. Om die reden kiest men voor geluidsschermen. De geluidsschermen zijn een ondermaatse oplossing die in gevallen van plaatsgebrek kan dienen. De geluidsschermen bieden onvoldoende bescherming voor het geluid afkomstig van de keuken en van het autoverkeer. Bij het bouwen van een nieuw restaurant en een nieuwe parking dient hinder voorkomen te worden door een doordachte ruimtelijke inrichting van het terrein.

Bespreking adviezen

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

- Het advies van urba@belgocontrol.be, . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van AWW - District Vilvoorde, afgeleverd op 9 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 22 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van indoor.astrid@ibz.fgov.be, afgeleverd op 2 september 2025 is gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 3 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 8 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 15 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.



- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 19 augustus 2025 is gunstig.
- Het advies van wateradvies@vlaamsbrabant.be, afgeleverd op 19 augustus 2025 is geen advies.

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 helling van het terrein dient te worden verduidelijkt en de bijhorende maatregelen inzake regenwaterafloop dienen te worden vermeld.
- De openluchtparking veroorzaakt geluidshinder en luchtvervuiling in de nabijheid van woningen. Er is onvoldoende ruimte tussen de tuinen om een kwalitatieve groenbuffer voorzien om deze hinderaspecten op te vangen. Het terrein is onvoldoende groot om alle vereisten voor het restaurant en een groenbuffer te voorzien. Bij het bouwen van een nieuw restaurant en een nieuwe parking dient hinder voorkomen te worden door een doordachte ruimtelijke inrichting van het terrein.
- Het project behaalt een onvoldoende groenindex na grondafstand.
- Er is een slechte bereikbaarheid voor de zwakke weggebruikers, mede omwille van de gewestweg.
- Er is geen visuele groenbuffer voorzien met de aangrenzende tuinzones.
- Parkeren in de tuinzone is niet toegelaten.
- De maximale diepte van 50cm van de wadi wordt overschreden. Een diepere wadi, met bijgevolg een kleinere oppervlakte, valt niet te verantwoorden als gevolg van een grote terreininname en niet kwalitatief ruimtegebruik.
- Hoewel het bouwvolume kleinschalig is, betreft het een grote terreininname, zonder kwalitatieve groenbuffer ten aanzien van de tuinen. De draagkracht van het terrein wordt overschreden.
- Er is een verduidelijking noodzakelijk rond afvoerkanalen inzake geurhinder.
- Er bevinden zich volumes voor de bouwlijn.
- Parkeren en constructies voor de rooilijn zijn niet toegestaan.
- Er werd tegenstrijdige informatie opgenomen betreffende de hoogte van de geluidsschermen.
- De afmetingen van de fietsstaanplaatsen werden niet verduidelijkt en voldoen niet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeervoorzieningen. De inplanting is niet optimaal voor de zwakke weggebruiker.

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



BESLUIT IN ZITTING VAN 17 NOVEMBER 2025

De aanvraag ingediend door BURGER BRANDS BELGIUM NV met als contactadres Sneeuwbeslaan 20 bus B. 09 te 2610 Antwerpen, wordt geweigerd om volgende redenen:

- *De helling van het terrein dient te worden verduidelijkt en de bijhorende maatregelen inzake regenwaterafloop dienen te worden vermeld;*
- *De openluchtparking veroorzaakt geluidshinder en luchtvervuiling in de nabijheid van woningen. Er is onvoldoende ruimte tussen de tuinen om een kwalitatieve groenbuffer voorzien om deze hinderaspecten op te vangen. Het terrein is onvoldoende groot om alle vereisten voor het restaurant en een groenbuffer te voorzien. Bij het bouwen van een nieuw restaurant en een nieuwe parking dient hinder voorkomen te worden door een doordachte ruimtelijke inrichting van het terrein.*
- *Het project behaalt een onvoldoende groenindex na grondafstand.*
- *Er is een slechte bereikbaarheid voor de zwakke weggebruikers, mede omwille van de gewestweg.*
- *Er is geen visuele groenbuffer voorzien met de aangrenzende tuinzones.*
- *Parkeren in de tuinzone is niet toegelaten.*
- *De maximale diepte van 50cm van de wadi wordt overschreden. Een diepere wadi, met bijgevolg een kleinere oppervlakte, valt niet te verantwoorden als gevolg van een grote terreininname en niet kwalitatief ruimtegebruik.*
- *Hoewel het bouwvolume kleinschalig is, betreft het een grote terreininname, zonder kwalitatieve groenbuffer ten aanzien van de tuinen. De draagkracht van het terrein wordt overschreden.*
- *Er is een verduidelijking noodzakelijk rond afvoerkanalen inzake geurhinder.*
- *Er bevinden zich volumes voor de bouwlijn.*
- *Parkeren voor de rooilijn is niet toegestaan.*
- *Er werd tegenstrijdige informatie opgenomen betreffende de hoogte van de geluidsschermen.*
- *De afmetingen van de fietsstaanplaatsen werden niet verduidelijkt. De inplanting is niet optimaal voor de zwakke weggebruiker.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift



van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

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



INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 17 november 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.