

Vragen naar: dienst vergunningen
 Tel.: 016-26 75 46
 E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
 Dossierkenmerk: VGN-2025-0838-BEP-DEP-01
 Projectnummer OMV: OMV_2025068926



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 5 FEBRUARI 2026

BETREFT: Zaventem-beroep tegen de weigering van 06 oktober 2025, verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw, Vilvoordelaan 194.

Het beroep 2025-0838-BEP-BS-01 ingediend door Greg Jacobs, Kunstlaan 1, 1120 Brussel namens General Parking-Camping BV, aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 6 oktober 2025, verleend aan General Parking-Camping, voor het bouwen van een bedrijfsgebouw, gelegen Vilvoordelaan 194, 1930 Zaventem.

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

Artikel 1

Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Greg Jacobs, Kunstlaan 1, 1120 Brussel namens General Parking-Camping BV, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 6 oktober 2025;

Artikel 2

Akte te nemen van het gemotiveerd verzoek van de aanvrager van 5 februari 2026 tot verlenging van de beslissingstermijn met 60 dagen in toepassing van art. 66 §2/1 van het omgevingsvergunningsdecreet;

Artikel 3

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door General Parking-Camping, inzake het bouwen van een bedrijfsgebouw, gelegen Vilvoordelaan 194, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 1, sectie A, 26h2 (capakey: 23094A0026/00H002) te weigeren.

Steunend op:

1. Bevoegdheid

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

2. Juridische context

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

3. Feitelijke context

3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2025-0838-BEP-BS-01 werd ingediend op 13 november 2025 en op 9 december 2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

3.2 Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 6 oktober 2025 de vergunning, om volgende redenen:

- de inplanting van de ontvangstzone sluit niet op kwalitatieve wijze aan bij het aanpalend gebouw. De aanpalende zijgevel krijgt geen afwerking en er wordt geen kwalitatieve afwerking van het straatbeeld voorgesteld;
- door de inplanting van het geheel naar achter te verplaatsen wordt het kwalitatief gebruik van de aanpalende achtertuinen gehypotheciseerd;
- er zijn geen parkeerplaatsen voor de conciërgewoning aangezien de garage in het gebouw berging en garage voor de bus betreft;
- de inplanting van het gebouw op 30 m van de Vilvoordelaan en grenzend aan de rooilijn van de A201 schept onduidelijkheid en creëert gevaarlijke verkeerssituaties op een druk knooppunt;
- er wordt geen afstand gehouden ten opzichte van de perceelsgrens/rooilijn van de A201;
- de toegang tot de conciërgewoning langs de A201 is niet mogelijk en veroorzaakt verkeershinder. Er is geen voetpad of toegangspad naar de voordeur;
- de aparte toegang tot de conciërgewoning maakt het onduidelijk of er een afzonderlijk appartement wordt gecreëerd;
- 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;
- er is overdreven verharding en geen kwalitatieve ingroening;
- de gevelreclame is onduidelijk;
- hergebruik van hemelwater is niet voorzien;
- er is geen MER-screening en geen mobiliteitstoets. Het aantal parkeerplaatsen is onduidelijk;
- de uitbreiding van de parking en het kappen van bomen is niet aangevraagd.

3.3 Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen langs de Vilvoordelaan in Zaventem, een drukke verkeersader doorheen de gemeente en ligt op de hoek met het rondpunt aan de Luchthaven Brussel Nationaal, A201, de toegangsweg tot de luchthaven. Het betreft het verkeerscomplex van de Ring en de A201. De terreinen van de luchthaven bevinden zich ten noordoosten van het goed. Langs de Vilvoordelaan zijn er zowel handels- en horecapanden als één- en meergezinswoningen.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met een dakvolume of drie bouwlagen met een plat dak, ingeplant op 6,00 m uit de rooilijn van de Vilvoordelaan.

Het perceel van de aanvraag is circa 19 a 10 ca groot en is bebouwd met een gebouw met twee bouwlagen en een zadeldak over de volledige perceelsbreedte van 14,35 m. Achter het gebouw en meer naar rechts, achter de naastgelegen gebouwen langs de Vilvoordelaan, is er een grote parking op percelen die reiken tot aan de Voetbalstraat. Het geheel is volledig verhard en ingericht als een luchthavenparking. De achteruitbouwstrook langs de Vilvoordelaan is in gebruik als ontvangstzone voor klanten en als vertrekzone voor de shuttlebus van en naar de luchthaven.

Er is een onteigeningsplan van toepassing in het kader van de herinrichting van het verkeerscomplex R0 x A201. De aanvraag toont ter hoogte van de achteruitbouwstrook een te onteigenen oppervlakte van 57 m². De nieuwe rooilijn komt net tot op de hoek van of doorkruist beperkt het bestaande gebouw. Er wordt een voetpad en een fietspad aangelegd ter hoogte van deze onteigende zone.

Op het rechter aanpalend perceel staat een gebouw met drie bouwlagen en een plat dak. De gelijkvloerse verdieping komt tot in de achterste (schuine) perceelsgrens. In het gebouw is een luchthavengerelateerd bedrijf gevestigd. Aansluitend is er nog een gebouw met deels één bouwlaag en deels twee bouwlagen met een zadeldak met aansluitend een ondiepe achtertuin. In deze gebouwen is er handel op de gelijkvloerse verdieping en bovenliggend wonen.

Beschrijving van de aanvraag

Voorliggend project omvat de sloop van het bestaande gebouw en de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw met tevens een nieuwe overdekte ontsluiting van de luchthavenparking.

Het gebouw wordt ingeplant op de rooilijn van de A201en op gemiddeld 30,00 m van de nieuwe rooilijn langs de Vilvoordelaan. Het gebouw is 9,04 m op 14,23 m en heeft twee bouwlagen en een plat dak. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht met een inkomhal, een wachtzaal en een toilet voor het publiek gedeelte en een keuken/rustzaal, sleutelkast, douche, toilet en hall voor de werknemers met aansluitend een stockageruimte of garage voor de bus. Langs de zijde van de A201 is er een inkomdeur met hall en trap naar de bovenliggende verdieping met een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een toilet en een berging. Er komt een dakterras boven de garage, aansluitend aan de leefruimte. Het gebouw wordt opgericht in baksteen, zonder bepaling van kleur en het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, donkergrijs.

Op gemiddeld 17,00 m diep vanaf de Vilvoordelaan komt een luifel van 136 m² als nieuwe inkomzone van de luchthavenparking. Langs de rechterzijde komt de luifel tegen de achterbouw van het rechter aanpalend perceel en langs de linkerzijde komen kolommen. Het achterste deel van de overdekking is afsluitbaar met twee poorten. Er komen een inrijstrook, een uitrijstrook en een apart pad als wachtrij voor de shuttle. Deze constructie heeft geen legende aangaande materialen.

Voor deze overdekte inkomzone is er links van de in- en uitrijstrook een lus voorzien voor de shuttlebus. Het resterend gedeelte van deze zijdelingse zone wordt groen aangelegd met onder meer een wadi. Op de rooilijn van de A201 komt een haag voor het eerste deel en vervolgens een muur met een kleine poort voor voetgangers, tot tegen het nieuwe gebouw. Ter hoogte van de inkom van het kantoor is er ruimte voorzien voor het stallen van zes fietsen.

Tegen de vrijgekomen gevel van het aanpalend gebouw komt een reclame-aanplakking, een poster van 4,00 m bij 7,00 m waarbij de luchthavenparking wordt bekend gemaakt. De nieuwe platte daken worden ingericht als groendak.

3.4 Historiek

Volgende vergunningen zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS Zaventem B.2577 – 27/29/70 344/AB/2021 14 mei 1970	bouwvergunning voor het bouwen van 40 individuele garages met de voorwaarde de voorziene beplanting zodanig uit te voeren dat het gewenste effect van verfraaiende bovenuitstekende loofkruinen zeer spoedig bereikt wordt
CBS Zaventem B.2577-2 – 62/68/75 344.AB.8417/75 13 oktober 1975	bouwvergunning voor het uitbreiden van de parking met de voorwaarde de voorziene groenbeplanting onmiddellijk uit te voeren in het eerste plantseizoen volgend op de vergunning (nieuwe haag tot 200 cm hoogte en deels boombeplanting)
CBS Zaventem B.2577-3 – 101/94/79 344.AB.4793/79 27 juni 1979	bouwvergunning voor het uitbreiden van de bestaande parking met de voorwaarde dat er een strook van 2,00 m groenbeplanting langs de perceelsgrenzen voorzien wordt en dat deze uitgevoerd wordt in het eerste plantseizoen volgend na voltooiing van de werken
CBS Zaventem B.0669 - ??/35/06 9 april 2006	stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van lichtreclame

3.5 Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Zaventem	5 januari 2025	ongunstig
Agentschap Wegen en Verkeer	16 december 2025	gunstig met voorwaarden
FOD mobiliteit en vervoer	9 december 2025	gunstig met voorwaarden
Skeyes	-	-

3.6 Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Greg Jacobs	beroepsindiener

Gehoord in vergadering van 5 februari 2026:

- voor de beroepsindiener: Greg Jacobs, advocaat; Jean Robert;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

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

Er wordt verwezen naar de replieknota's die zijn neergelegd. Het is een atypische aanvraag. Ze is een noodzakelijk gevolg van de werken aan de Ring. Daardoor kan de achteruitbouwstrook niet meer gebruikt worden. Elke parking heeft een in- en uitrit nodig. Alles via één ingang organiseren is onmogelijk. Men stoot steeds op de nieuwe voorschriften van ontharding. Dit is alleen mogelijk als er achterin wordt gebouwd. De organisatie zit goed in elkaar. Met wat goodwill kan gesproken worden van een gemeenschapsvoorziening, net zoals de parking van de BAC. Het is een kwestie van overleven. Er moet een alternatief gebouw komen, anders is het einde verhaal van de parking. Het voet- en fietspad komen tot in het gebouw. De vraag is of het gebouw enkele meters (6 m) naar achter ingeplant mag worden. Wanneer groenaanleg wordt opgelegd, kan de uitgang niet meer functioneren. Er wordt een termijnverlenging gevraagd om de aanvraag aan te passen. Zonder vergunning misloopt men de onteigeningsvergoeding. Er wordt overleg gevraagd.

4. Argumentatie

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 19 januari 2026 met kenmerk: 2025-0838-BEP-OND-01-Voorstel dienst.

a) Vergunde toestand - opname van het geheel

Het dossier heeft geen plannen van de vergunde toestand. Uit nazicht van de historie blijkt dat er, voor zover gekend, in het verleden vier stedenbouwkundige vergunningen werden verleend voor het betrokken terrein. De laatste vergunning uit 2006 heeft betrekking op het plaatsen van reclame aan het hoofdgebouw ter hoogte van de Vilvoordelaan.

Er is een vergunning van 1970 voor de bouw van 40 individuele garages. Hiervan zijn geen plannen gekend. Vervolgens is er een vergunning van 1975 voor de uitbreiding van de parking. Het plan toont een bestaande airparking op het toen benoemde kadastraal perceel 26h (de huidige kadastrale percelen 26h2 en 28r2) en een gedeeltelijke inname voor de uitbreiding van de parking op de achterliggende kadastrale percelen 28f, 28g en 28 h, zijnde de westelijke delen in het verlengde van het perceel 28r2. Dan is er de vergunning van 1979 waarbij nogmaals voorzien wordt in een uitbreiding van de airparking. De kadastrale percelen 28l en 28k (de huidige kadastrale percelen 28n2 en 28k) worden voor het westelijke deel ingenomen door parking. Het oostelijke deel wordt begrensd door een nieuwe haag. Op het plan is rond deze nieuwe uitbreiding een laagstammige groenbeplanting van 2,00 m breed aangeduid, als voorwaarde opgenomen in de vergunning.

Het plan bij deze laatste vergunning van 1979 toont het toen bestaande parkinggedeelte, de toen gevraagde uitbreiding en de te behouden woonzone langs de Voetbalstraat. Deze vergunde oppervlakte van de parking (inclusief de opgelegde groenbeplanting en de haag) heeft een oppervlakte van benaderend 3.590 m² en omvat duidelijk niet het gedeelte van de percelen aansluitend aan de Voetbalstraat.

De huidige parking is een stuk ruimer dan deze laatste verleende vergunning van 1979. Volgens het inplantingsplan bestaande toestand in deze aanvraag zijn tevens de delen langs de Voetbalstraat opgenomen als parking en ook de kadastrale percelen 28l, 28k2 en 28m2. Dit betreft een bijkomende parkingoppervlakte van 1.630 m² die nooit werd vergund. Volgens de actuele luchtfoto is ook nog een deel van het kadastraal perceel 30a4 in gebruik als parking, circa 380 m² en werden er hiervoor recent nog bomen gekapt. Dit laatste deel werd niet opgenomen in de bestaande toestand binnen dit dossier.

Er kan niet gesteld worden dat de luchthavenparking zoals deze vandaag wordt gebruikt stedenbouwkundig vergund is. De parking is onrechtmatig uitgebreid met 2.010 m² en de verleende vergunningen werden niet nageleefd aangezien de herhaaldelijk opgelegde groenaanplantingen nooit werden uitgevoerd. Integendeel wordt vastgesteld dat er nog na 2022 een oppervlakte van ± 380 m² groen werd omgezet naar bijkomende parkeeroppervlakte.

De voorliggende aanvraag kan niet los gezien worden van de totale luchthavenparking. Het geheel dient beoordeeld te worden. De bijkomende, niet vergunde oppervlakte is zeer groot en kan niet buiten beschouwing gelaten worden. Strikt genomen kan niet voortgegaan worden op de in het verleden verleende vergunningen aangezien de duidelijk opgelegde voorwaarden omtrent de groenaanplantingen niet werden uitgevoerd.

Bijkomend dient opgemerkt dat de parking niet wordt gebruikt zoals voorgesteld op de inplantingsplannen van de bestaande en de nieuwe toestand. Het inplantingsplan toont een parking waar onafhankelijk elke parkeerplaats bereikbaar is terwijl uit de luchtfoto's blijkt dat de auto's op korte onderlinge afstand en aansluitend achter elkaar geparkeerd worden zodat er een veel groter aantal parkeerplaatsen in gebruik zijn.

Deze zaken dienen als geheel opgenomen te worden binnen een aanvraag om op een correcte manier beoordeeld te kunnen worden. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met de verhardingsgraad ten opzichte van het aandeel groen waarbij voldoende aandacht zal moeten gaan naar ruimte voor water. De voorliggende aanvraag toont enkel een bestaande toestand die duidelijk geen vergunde toestand betreft. Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor een deel van een bedrijf als het grootste deel van dit bedrijf niet als stedenbouwkundig vergund kan beschouwd worden.

b) Planologische toets

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011. Het perceel ligt binnen artikel A0.0, afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Het betreft een overdruk zonder eigen bestemmingscategorie.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin maakt het deel uit van een geldende niet vervallen verkaveling. Het goed is wel gelegen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernen - Zaventem Noord', definitief vastgesteld op 23 september 2019. Het perceel is gelegen binnen artikel 1 'Centrumgebied'.

Artikel 1.1 'Bestemming' geeft aan dat het gaat om wonen en onder meer om kantoren, diensten en kleinhandelsbedrijven voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De aanvraag betreft het oprichten van een gebouw met conciërgewoning en een overdekte inkomconstructie in functie van de bestaande bedrijvigheid op een geheel van kadastrale percelen. Het betreft een bedrijf dat zich richt naar klanten van de luchthaven. De aanvraag is niet in strijd met het bestemmingsvoorschrift.

Artikel 1.2 omvat de inrichtingsbepalingen. De plaatsing van het hoofdgebouw wordt bepaald in artikel 1.2.1. *"De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6 m uit de rooilijn, behoudens wanneer andere vereisten gelden vanwege bestaande gewestelijke rooilijnplannen en achteruitbouwstroken. Hoofdgebouwen dienen tot op de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met vergunde of vergund geachte bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel. Ten opzichte van een vrijliggende zijdelingse perceelsgrens dient een afstand van minimum 3 meter te worden gerespecteerd."*

Voorliggend ontwerp is in strijd met dit inrichtingsvoorschrift. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt vrijstaand opgericht terwijl er op het aanpalend perceel een gebouw tot op de zijdelingse perceelsgrens staat waarop moet aangesloten worden. De gekozen inplanting van het gebouw is enkel bepaald in functie van de organisatie van de airparking. Er is geen enkele referentie met andere bestaande bebouwing om deze inplanting ruimtelijk te kunnen verantwoorden. Er zijn geen gebouwen ingeplant onmiddellijk palend aan de A201. Het betrokken perceel is het laatste in een rij van percelen langs de Vilvoordelaan waarbij de hoofdvolumes van de gebouwen op één lijn staan ingeplant. Er is geen ruimtelijke verantwoording om van de opgelegde inplanting van het RUP af te wijken. De inplanting van het nieuwe bedrijfsgebouw komt volledig buiten de vooropgestelde bouwzone volgens het RUP.

De aanvrager verwijst naar artikel 1.2.4 'Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen' om een afwijking op het bovenvermeld voorschrift toe te laten. Voorliggende aanvraag gebeurt echter niet in functie van een gemeenschapsvoorziening, zodat er geen toepassing kan gemaakt worden van dit voorschrift. Evenmin wordt met deze aanvraag voldaan aan de vereiste dat de goede plaatselijke aanleg en inpassing ten aanzien van het omgevende woonweefsel wordt bereikt.

De mogelijkheid bestaat om een volume te realiseren dat rekening houdt met het aanpalend gebouw waarbij voorzien wordt in een afwerking van de blinde gevel op de zijdelingse perceelsgrens in combinatie met een onderdoorgang.

c) MER-screening

In navolging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren. De aanvraag omvat een stadsontwikkelingsproject, 10b. Het doel van de project-MER-screening is dat de aanvrager de kenmerken van het project, de plaats en de potentiële effecten toelicht. Dit moet de overheid toelaten gefundeerd te besluiten dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is. Op het omgevingsloket werd gesteld dat er voor het project geen MER-screening nodig is en zijn er geen effecten besproken. Het ontbreken van een MER-screening leidt in beroep tot een weigering van de aanvraag.

d) Verdere beoordeling

Gelet op de grote onvergunde oppervlakte van het bedrijf dat niet losgekoppeld kan worden van deze aanvraag en gelet op de strijdigheid van de inplanting van het nieuwe bedrijfsgebouw met het RUP is een verdere beoordeling van het project niet aan de orde. Een verder onderzoek kan niet leiden tot een gunstige beoordeling.

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

- een zeer grote oppervlakte van de airparking is niet vergund en de strikte voorwaarden aangaande groenbeplanting opgelegd bij de verschillende vergunningen in het verleden zijn niet nageleefd. Er kan geen abstractie gemaakt worden van deze volledige oppervlakte waarbij enkel het nieuwe bedrijfsgebouw met in- en uitrit wordt beoordeeld;
- de vrijstaande inplanting van het nieuw bedrijfsgebouw, op grote afstand van de voorbouwlijn langs de Vilvoordelaan, is in strijd met het RUP 'Kernen - Zaventem Noord'. Artikel 1.2.1. legt de voorbouwlijn op evenals de aansluiting op de blinde gevel van het aanpalend hoofdgebouw;
- een project-MER-screening ontbreekt.

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Namens de deputatie,

--