

BEKENDMAKING WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025129256
Referentie gemeente:	2025/13
Projectnaam omgevingsloket:	Verkaveling Mechelsesteenweg 597 te Zaventem
Projectnaam gemeente:	Verkavelen van een terrein in 2 loten
Ligging:	Mechelsesteenweg 597, 1930 Zaventem
Contactpersoon:	Dienst Omgeving

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer Eric Geens, wonende te Mechelsesteenweg 597 te 1930 Zaventem, werd geweigerd door Het College van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 9 FEBRUARI 2026 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/?openbaaronderzoek> of op de dienst Omgeving van de gemeente Zaventem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Dossiënummer:

Referentie omgevingsloket: **OMV_2025129256**

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

De aanvraag ingediend door de heer Eric Geens, wonende te Mechelsesteenweg 597 te 1930 Zaventem werd ingediend op 30 oktober 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 1 december 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Mechelsesteenweg 597, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 81S en 81T.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 2 loten.

Type handelingen: het wijzigen van een verkaveling.

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.

- Agrarisch gebied:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

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 - Nossegem goedgekeurd op 23 september 2019 gelegen in Art. 2. Woongebied.

Loten 1 en 2 zijn niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

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 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.
- OPGEHEVEN: 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.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking - 2de herziening goedgekeurd op 20 oktober 2025.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (B.3597) voor verbouwen van bestaande woning - goedgekeurd op 26/07/1979.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.3597.1) voor het kappen van bomen - goedgekeurd op 17/08/2009.
- Melding ME.3597.2 - Reg/N/ /264/11 voor bouwen van een veranda door het college van burgemeester en schepenen in akte genomen op 30/01/2012.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 2 loten.

Type handelingen: het wijzigen van een verkaveling

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een bebouwd perceel. De rechterzijde van het perceel wordt afgesplitst voor het creëren van een lot voor een woning in open bebouwing. De omgeving is zowel residentieel als commercieel met gebouwen in open, halfopen en gesloten bebouwing. Het perceel is gelegen ter hoogte van de Mechelsesteenweg, een voldoende uitgeruste gewestweg en vlak bij het treinstation van Nossegem. Het perceel heeft een breedte van 34,54 meter ter hoogte van het openbaar domein. De diepte bedraagt 52,74 meter ter hoogte van de linkse perceelgrens en 64,92 meter ter hoogte van de rechtse perceelgrens. De achterste perceelgrens meet 36,60 meter breed.

De bestaande woning bevindt zich tegen de linkse perceelgrens. Deze woning meet maximaal 24 meter diep en maximaal 13 meter breed. De woning bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Aan de voorzijde bevindt zich een toren-constructie. De nieuwe perceelgrens start halverwege de perceelgrens ter hoogte van de grens met het openbaar domein.

Lot 1 (onbebouwd) en 2 (bebouwd) hebben een breedte ter hoogte van het openbaar domein van 17,27 meter. De achterste perceelgrenzen meten voor beide loten 18,30 meter. Lot 1 meet minimaal 58,81 meter en maximaal 64,92 meter diep. Lot 2 meet minimaal 52,74 meter en maximaal 58,81 meter diep. Lot 1 heeft een oppervlakte van 10a78ca.

Lot 2 heeft een oppervlakte van 9a68ca.

Op die manier worden er 2 percelen gecreëerd met gelijkaardige oppervlaktes. De nieuwe perceelgrens bevindt zich op minimaal 4,24 meter afstand ten opzichte van de bestaande woning. De zone voor het hoofdgebouw wordt ingeplant op een afstand van minimaal 9,51 meter en maximaal 12,83 meter ten opzichte van de grens met het openbaar domein. De bouwlijn bevindt zich op een afstand van 16,11 meter ten opzichte van de as van de weg. De bouwdiepte voor het hoofdgebouw bedraagt 12 meter met aansluitend een diepte van 3 meter bestemd voor een gelijkvloerse bouwlaag. Voor de volledige bouwdiepte bedraagt de bouwbreedte 10,89 meter. Langs weerszijden wordt een afstand van 3 meter behouden ten opzichte van de perceelgrenzen. Het terreinprofiel voorziet een woning met de nulpas maximaal 0,50 meter boven het niveau van de as van de weg. Er wordt een contour voorzien bestaande uit 2 bouwlagen en een verdieping onder het hellend dak. De nokhoogte wordt voorzien op 11 meter hoogte, gemeten ten opzichte van de nulpas. De gelijkvloerse bouwlaag heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,50 meter, gemeten ten opzichte van de nulpas.

De verkavelingsvoorschriften bepalen dat een carport met plat dak toegestaan is in de zijtuin tot tegen de perceelgrens met uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar van het aangrenzend perceel. Indien er geen akkoord is, dient een beslissing genomen te worden door het college van burgemeester en schepenen na het houden van een openbaar onderzoek. Constructies in de achtertuin kunnen voorzien worden in de achtertuin op of tegen de perceelgrens mits een schriftelijke toestemming van de eigenaar van het aangrenzend perceel. De oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 20% bedragen van de oppervlakte van de achtertuin met een maximum van 50 m².

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 worden gemaakt.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 5 december 2025 t.e.m. 3 januari 2026.
Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

- Op 1 december 2025 werd advies gevraagd aan AWW - District Vilvoorde.
- Op 1 december 2025 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 1 december 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 1 december 2025 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 1 december 2025 werd advies gevraagd aan IOED Brabantse Kouters.

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 verkavelen van een perceel.

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

Voorliggende aanvraag is gelegen in artikel 2 Woongebied volgens het RUP kernen Nossegem. Huidige aanvraag betreft het creëren van een bijkomend lot voor een eengezinswoning in open bebouwing. Het gevraagde is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften volgens het RUP kernen Nossegem.

De verkaveling voldoet aan de karakteristieken inzake grondgebonden woningen.

Wegenis

Het perceel is gelegen langs de Mechelsesteenweg, een voldoende uitgeruste gewestweg. Het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer werd bevestigd. De bouwlijn bevindt zich op een afstand van 16,11 meter tot de as van de weg.

AWV neemt op in hun advies dat de feitelijke bouwlijn zich op 19 meter uit de as van de weg bevindt. Het is van groot belang om deze bouwlijn te blijven hanteren.

Watertoets

De gewestelijke en provinciale verordening dienen nageleefd te worden.

Mer-screening

Het creëren van een bijkomend lot wordt beschouwd als een stadsontwikkelingsproject. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

De volgende effecten werden door de aanvraag beschreven:

Mobiliteit: *Er wordt 1 bijkomende woongelegenheden gecreëerd, deze zullen extra verkeersbewegingen genereren die gerelateerd zijn aan de woonfunctie. De extra verkeersbewegingen ten gevolge van 1 bijkomende woongelegenheden zullen beperkt zijn. De Mechelsesteenweg heeft voldoende capaciteit om het verkeer op te vangen. De loten hebben voldoende plaats om de voertuigen op eigen grond te parkeren waardoor er geen ruimte op het openbaar domein wordt ingenomen. De effecten op de mobiliteit zullen gering zijn.*

Deze effecten zijn realistisch.

Watersysteem: *In een huishoudelijke context is de kans klein dat het hemelwater verontreinigd wordt door contact met de verharding. De verharde oppervlakte wordt beperkt door de verkavelingsvoorschriften, waardoor het regenwater maar beperkt in contact kan komen met mogelijk vervuilde oppervlakken. Door het verkavelen van het terrein in ... kavels voor eengezinswoningen zullen er extra waterdoorlaatbare vlakken gecreëerd worden. Er wordt ingezet op maximaal hergebruik van het hemelwater. Volgens de verkavelingsvoorschriften wordt de verharding beperkt en zal ze in waterdoorlaatbare materialen moeten worden aangelegd. Eventueel overtollig water kan op natuurlijke wijze op het eigen terrein infiltreren*

Er wordt ingezet op maximaal hergebruik van het hemelwater conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater. De verharde oppervlakte blijft beperkt en zal in waterdoorlaatbare materialen moeten worden aangelegd, eventueel afstromend hemelwater kan op natuurlijke wijze op het eigen terrein infiltreren.

In een huishoudelijke context is er weinig kans dat het afstromend hemelwater vervuild wordt, er zijn geen negatieve gevolgen voor de menselijke gezondheid. De latere aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen zullen moeten voldoen aan alle verordeningen die betrekking hebben op de waterhuishouding. De effecten op het watersysteem zullen beperkt zijn.

De effecten zijn realistisch beschreven, op voorwaarde dat er zoals opgenomen wordt voldaan aan de gewestelijke en de provinciale hemelwaterverordening.

Beschermde landschap, erfgoed of archeologie: *De bebouwing op het perceel betreft weliswaar geen beschermd erfgoed maar wel een vastgesteld erfgoed. De verkaveling houdt rekening met het bestaande gebouw. Het lot waarop de woning gelegen is zal nog steeds een ruimte tuin tot zijn beschikking hebben. De zijdelingse doorgang langs de woning is ook breder dan de gebruikelijke 3 meter. De inplanting van de woning op het nieuwe te creëren lot houdt rekening met de bestaande woning zodat de zichtbaarheid en beleving van het bestaande gebouw bewaard blijven. De nieuwe woning zal qua schaal, materiaalgebruik en inplanting afgestemd worden op het karakter van zowel de bestaande omgeving als de bestaande woning. De woning als vastgesteld bouwkundig erfgoed blijft behouden. Het perceel wordt weliswaar kleiner maar bevat nog steeds een ruime tuin. De nieuwe woning houdt voldoende afstand tot de bestaande en heeft een schaal die het bouwkundig erfgoed respecteert en tot zijn recht doet komen.*

Lot 2 wordt uit de verkaveling onttrokken doch moet er rekening gehouden met dit lot voor de toegang en ontsluiting van beide loten. Er dient een gemeenschappelijke toegang en ontsluiting te worden voorzien voor beide loten. Hierover is niets opgenomen in deze aanvraag.

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

De woning Mechelsesteenweg 597 is gekend als Villa Wildsanck. De woning met de tuin is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed in de inventaris onroerend erfgoed. Er werd advies gevraagd aan de Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Brabantse Kouters.

In het advies werd opgenomen dat de erfgoedwaarde van het gebouw zelf nog aanwezig is maar deels werd aangetast door verbouwingswerken aan oa. de gevelafwerking, de dakbedekking en het schrijnwerk. Villa Wildsanck dient te worden bekeken samen met de naastgelegen Villa Alouette en Villa Anna Flora, gelegen aan de overzijde van de straat. Deze 3 villa's met hun tuinen zijn restanten van het oorspronkelijk groene karakter van de laan en vormen een ensemble dat het historische ontwikkelingspatroon illustreert.

De conclusie van het advies is: De geplande werken leiden tot een aantasting van het villadomein, het groene karakter en de ensemblewaarde van dit deel van de Mechelsesteenweg.

Door het opsplitsen van het perceel dient de toegang en ontsluiting van beide loten te worden geclusterd. Hierdoor wordt er mogelijks voor lot 2 een erfdienstbaarheid gecreëerd om tot de woning te geraken wat een aantasting inhoudt van de erfgoedwaarde in zijn geheel. Om deze redenen worden de voorgestelde werken als ongunstig beschouwd.

Mobiliteit

Ter hoogte van lot 1 is er voldoende ruimte om te voldoen aan de gemeentelijke verordening inzake parkeervoorzieningen. Het advies van AWV neemt als voorwaarde op dat er dient gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting door middel van een ventweg. De twee loten dienen ter hoogte van de tussenliggende perceelgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Er wordt voorzien dat carports in de zijtuin tot tegen de perceelgrens mogelijk zijn. Zo worden mogelijks scheidingsmuren gecreëerd. Deze doen afbreuk aan de eigenheid van een open bebouwing.

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. De aanvraag is bijgevolg conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen laten geen woning toe die beschikt over de conventionele kwaliteiten en gebruiksgemak van een eengezinswoning in de regio. De woning wordt ingeplant op een minimale afstand van 16,11 meter ten opzichte van de as van de Mechelsesteenweg. Volgens het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer bevindt de feitelijke bouwlijn zich op 19 meter uit de as van de weg. De woning is te veel naar voor ingeplant.

De verkavelingsvoorschriften bepalen dat een carport met plat dak is toegestaan in de zijtuin tot tegen de perceelgrens met uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar van het aangrenzend perceel of met een omgevingsvergunning en een openbaar onderzoek. De aanvraag betreft een kavel in open bebouwing.

Een open bebouwing kenmerkt zich door middel van zowel links als rechts een bouwvrije strook te behouden. Een carport in de zijtuin doet afbreuk aan de eigenheid van een open bebouwing. Een carport is mogelijk binnen de bouwzone.

De verkavelingsvoorschriften schrijven voor dat een losstaande overdekte constructie in de achtertuin kan worden voorzien op of tegen de perceelgrens mits schriftelijke toestemming van de eigenaar van het aangrenzend perceel. De oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 20% bedragen van de oppervlakte van de achtertuin met een maximum van 50 m². Een losstaande constructie tegen de perceelgrens impliceert een blinde muur die mogelijks niet wordt afgewerkt. Ter hoogte van rechtergevel van de bestaande woning op lot 2 bevindt zich een terras. Dit terras houdt een afstand van minimaal 0,30 meter tot de nieuwe perceelgrens tussen loten 1 en 2. Met de beperkte breedte van 0,30 meter is de infiltratieoppervlakte beperkt op deze locatie. De provinciale verordening inzake hemelwater die bepaalt dat het hemelwater op eigen terrein dient te infiltreren, wordt niet nageleefd. De erfgoedwaarde van het geheel verdwijnt door het afsplitsen van een lot.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag waarborgt de gangbare hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Bespreking adviezen

Het college van burgemeester en schepen neemt kennis van de gevraagde adviezen en beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van AWW - District Vilvoorde, afgeleverd op 16 januari 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 3 december 2025 is gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 3 december 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 9 december 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van IOED Brabantse Kouters. Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.

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 woning met tuin is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed. De geplande werken leiden tot een aantasting van het villadomein, het groene karakter en de ensemblewaarde van dit deel van de Mechelsesteenweg. Het behoud van het geheel is een ruimtelijke meerwaarde voor de bestaande woning en de omgeving;
- De bouwlijn bevindt zich te dicht bij de as van de weg, gelet op de gewestelijke rooilijn en de bijhorende voorschriften;
- De carport in de zijtuin doet afbreuk het karakter van een open bebouwing;
- Er is onvoldoende duidelijkheid over de nieuwe toegang en ontsluiting van beide loten en de eventuele erfdienstbaarheid;
- De verharding in de zijtuin van de bestaande woning bevindt zich te dicht bij de nieuwe perceelgrens tussen loten 1 en 2.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 9 FEBRUARI 2026.

De aanvraag ingediend door de heer Eric Geens, wonende te Mechelsesteenweg 597 te 1930 Zaventem, wordt geweigerd om volgende redenen:

- *De woning met tuin is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed. De geplande werken leiden tot een aantasting van het villadomein, het groene karakter en de ensemblewaarde van dit deel van de Mechelsesteenweg. Het behoud van het geheel is een ruimtelijke meerwaarde voor de bestaande woning en de omgeving;*
- *De bouwlijn bevindt zich te dicht bij de as van de weg, gelet op de gewestelijke rooilijn en de bijhorende voorschriften;*
- *De carport in de zijtuin doet afbreuk het karakter van een open bebouwing;*
- *Er is onvoldoende duidelijkheid over de nieuwe toegang en ontsluiting van beide loten en de eventuele erfdienstbaarheid;*
- *De verharding in de zijtuin van de bestaande woning bevindt zich te dicht bij de nieuwe perceelgrens tussen loten 1 en 2.*

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

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 9 februari 2026 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 te registreren met een foto via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be).

Meer informatie nodig?

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