



BEKENDMAKING WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2026011011
Referentie gemeente:	2026/1
Projectnaam omgevingsloket:	Mechelsesteenweg 591 - Nossegem
Projectnaam gemeente:	Verkavelen van een terrein in 3 loten
Ligging:	Mechelsesteenweg 591, 1930 Zaventem
Contactpersoon:	Berdien De Muyllder - 02/717.88.92

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van QUADRANT STUDIE - en LANDMEETBURO BV gevestigd te Dorpsstraat 202 te 3078 Kortenberg, werd geweigerd door Het College van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 9 JUNI 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.

Referentie omgevingsloket: **OMV_2026011011**

Dossiernummer gemeente: **2026/1**

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

De aanvraag ingediend door QUADRANT STUDIE - en LANDMEETBURO BV gevestigd te Dorpsstraat 202 te 3078 Kortenberg werd ingediend op 27 januari 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Mechelsesteenweg 591, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nr. 81T.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 3 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 worden opgericht 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 openruimtegebieden 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, 2 en 3 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 overwelven 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

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 3 loten.

Type handelingen: het wijzigen van een verkaveling

Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een terrein ter hoogte van Mechelsesteenweg 591, 1930 Zaventem. De aanvraag betreft het verkavelen van een bestaand domein met bijhorende villa Alouette, in 3 loten. Het terrein heeft een bestaande oppervlakte van 43 are 65 ca. De aanvraag bevat echter ook stedenbouwkundige handelingen, namelijk het afbreken van losstaande bijgebouwen en het kappen van een hoogstammige boom.

Het terrein is gelegen langsheen een gewestweg, de Mechelsesteenweg en een gemeenteweg, de Erpsestraat. Langsheen de Mechelsesteenweg bevinden zich handelszaken, eengezinswoningen, meergezinswoningen alsook het station van Nossegem in de onmiddellijke nabijheid van het terrein. De Erpsestraat is een smalle straat die op heden hoofdzakelijk als F3 wordt gebruikt. De breedte van de Erpsestraat bedraagt 2.98 meter -3.30 meter.

Villa Alouette is een bestaande woning die vastgesteld werd als bouwkundig erfgoed. Villa Alouette is door Onroerend Erfgoed omschreven als een *'Eenvoudige villa van twee bouwlagen onder pannen tentdak, gebouwd in 1903, lagere aanbouw ten noorden, gelegen in een grote tuin bereikbaar door ijzeren hek tussen twee hekkenpijlers.'* Het domein kent op heden een grote parktuin die men wenst te verdelen in 3 loten.

Lot 1 bevindt zich aan de voorzijde, ter hoogte van de Mechelsesteenweg. Lot 1 heeft een oppervlakte van 25a09ca. Het verkavelingsplan voorziet een bijkomende bouwzone van 18 meter breed en 12 meter diep aan de linkerzijde van Villa Alouette. De nieuwe bouwzone wordt op 11 meter van de as van de weg voorzien. De bestaande Villa Alouette bevindt zich meer aan de voorzijde. Op basis van het verkavelingsplan werd de gewestelijke rooilijn ingetekend, waarbij deze het terrein doorsnijdt. Aan rechterhoek is Villa Alouette getroffen door de rooilijn. De verkaveling voorziet het bouwen van een meergezinswoning, met inbegrip de verbouwing van Villa Alouette tot meergezinswoning. De verkaveling voorziet hiervoor de volgende voorschriften: *De bestaande villa wordt omgevormd tot een meergezinswoning met 3 wooneenheden. De nieuwe invulling – uitbreiding zou 6 wooneenheden kunnen bevatten op twee bouwlagen al dan niet met een deels teruggetrokken derde bouwlaag.* Bij het voorschrift inzake bouwlagen wordt dit opgenomen: Maximaal 3 bouwlagen met maximaal 6 woonentiteiten. De zone voor een ondergrondse parking is ruimer, waarbij deze 6 meter dieper wordt voorzien ter hoogte van het nieuwe volume. De tuindiepe (inclusief zone ondergrondse parkeerkelder) bedraagt op het kleinste punt 14 meter. De toegang tot de ondergrondse parking wordt aangegeven via de achtertuinzone, met een bijkomende toegang ter hoogte van de Erpsestraat.

Het nieuwe bouwvolume bevindt wordt voorzien van 3 bouwlagen met een plat dak op basis van de snede die bij de aanvraag werd toegevoegd. De voorschriften stellen:

- *De nokhoogte bedraagt maximaal 11m.*
- *Bouwzone meergezinswoning nieuw volume:De kroonlijsthoogte, gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 11.00m*
- *Bouwzone meergezinswoning bestaand volume:Het bestaande volume blijft behouden rekening houdende met de erfgoedwaarde.*
- *Bouwzone meergezinswoning nieuw volume: Verplicht plat dak*
- *Bouwzone meergezinswoning bestaand volume:Het bestaande volume blijft behouden rekening houdende met de erfgoedwaarde*

Lot 2 en 3 voorzien de mogelijkheid voor een eengezinswoning in open bebouwing. Er is een bouwzone van 10 meter breed en 10 meter diep voorzien. De bouwlijn is voorzien op 12 meter afstand ten opzichte van de Erpsestraat.

Bij lot 2 is er langs weerszijden een bouwrijke strook van 3 meter breedte.

Bij lot 3 is de bouwvrije strook aan de linkerzijde 3 meter, aan de rechterzijde 4 meter. De minimale tuindiepte bedraagt 30 meter.

Bij de eengezinswoningen wordt er een kroonlijsthoogte van 6 meter voorzien ten opzichet van de vloerplas. De hellingsgraad van het dak wordt voorzien op 45°. De verkavelingsvoorschriften nemen onderstaande op:

- *De nokhoogte bedraagt maximaal 11m.*
- *De kroonlijsthoogte, gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 6.00m voor een hellend dak.*
- *Indien er voor een plat dak wordt gekozen bedraagt de kroonlijst max. 6.50m.*
- *Een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel met een dakhelling die ligt tussen 20 en 45° of andere dakvorm binnen dit volume, ofwel een plat dak.*
- *De eerste vergunningsaanvraag is tevens bepalend voor de dakvorm van het ander lot.*

Op basis van het verkavelingsplan is het onduidelijk op welke manier de parkeerplaatsen bij de eengezinswoningen worden georganiseerd. Lot 2 en 3 zijn via de Erpsestraat toegankelijk.

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 4 maart 2026 t.e.m. 2 april 2026.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

- Op 2 maart 2026 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 26 februari 2026 werd advies gevraagd aan Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant.
- Op 26 februari 2026 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 26 februari 2026 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 26 februari 2026 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 26 februari 2026 werd advies gevraagd aan IOED Brabantse Kouters.
- Op 26 februari 2026 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 26 februari 2026 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 26 februari 2026 werd advies gevraagd aan AWV - District Vilvoorde.

6. Project-MER

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage 1 van het m.e.r.-besluit (BVR 24/10/2025). Er moet bijgevolg geen project-MER worden opgesteld. De aanvraag heeft wel betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage 2 van het project-m.e.r.-besluit met name rubriek 10 b).

Er wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu en dat het project niet MER-plichtig is. Bij deze beoordeling wordt rekening gehouden met de criteria van bijlage I van het DABM waaronder de kenmerken van het project, de locatie van het project en de soort en de kenmerken van het potentieel effect.

Zowat elk project heeft milieueffecten. In huidige aanvraag is de MER-screening ontoereikend.

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

Planologische toets

Het terrein is gelegen in Artikel 2 Woongebied volgens het RUP kernen Nossegem.

Het terrein bevindt zich eveneens in zone 2 waarbinnen meergezinswoningen mogelijk zijn volgens de gemeentelijke verordening inzake kernversterking.

De achteruitbouwstrook van 12 meter ter hoogte van lot 2 en 3 is niet overeenstemming met artikel 2.2.1 van het RUP kernen Nossegem.

Wegenis

Het terrein is gelegen ter hoogte van een gewestweg, de Mechelsesteenweg en een gemeenteweg, de Erpsestraat. Er is een bestaande toegang ter hoogte van de kruising van de Erpsestraat en de Mechelsesteenweg. Hoewel de huidige toegang tot het domein niet ideaal gelegen is, zijn de 3 bijkomende toegangen langsheen de Erpsestraat nog minder ideaal.

Watertoets

Het terrein is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. In de beschrijving wordt opgenomen dat er aandacht zal besteed worden aan hergebruik en infiltratie bij elke woning. Op het verkavelingsplan is er echter geen aanduiding van de zones waar dit wordt voorzien. Er kan geen beoordeling gemaakt worden in welke mate de verplichte zones voor ondergrondse hemelwaterputten en bovengrondse infiltratiezones met respect voor de aanwezige beplanting binnen het domein inpasbaar is. Gelet op de gevraagde bijkomende dakoppervlaktes en verharde oppervlakte is een bijkomende terreininname voor hemelwater te verwachten. Op basis van het verkavelingsplan is niet af te leiden of dit inpasbaar is. De effecten inzake watersysteem zijn onvoldoende aangetoond. Een afwijking ten aanzien van infiltratie en buffering is niet verdedigbaar.

Mer-screening

De MER-screening is ondermaats.

Natuurtoets

De aanwezige groenzones worden maximaal behouden, met uitzondering van de gevraagde bouwzones. Het verkavelingsplan toont echter ook een nieuwe ontsluiting voor de ondergrondse parkeerzone, die het domein doorsnijdt. Daarnaast zijn er nog veel onzekerheden voor de inplanting van bijkomende verharding en infiltratiezones, waardoor de aanwezige groenstructuren bijkomend worden aangetast. De verkaveling doorstaat de natuurtoets niet.

Erfgoed-/archeologietoets

Villa Alouette betreft vastgesteld bouwkundig erfgoed. In de MER-screening is er geen beschrijving van effecten inzake onroerend erfgoed opgenomen. De bijkomende bouwzones (ondergronds-bovengronds) zullen een grote invloed hebben op het bestaande bouwvolume. De verkaveling biedt onvoldoende garanties dat een bijkomend aangrenzend volume geen schade zal berokken aan de aanwezige erfgoedwaarde. Er werd geen inventarisatie toegevoegd van de erfgoedwaardes van Villa Alouette. Het is bijgevolg ook niet mogelijk om te beoordelen of de functiewijziging tot meergezinswoning met respect voor de erfgoedwaarde kan gebeuren. De gevraagde ondergrondse en bovengrondse bouwzone en hoogte zijn groter als het bestaande bouwvolume. Het nieuwe bouwvolume is een schaalbreuk met de bestaande villa.

Mobiliteit

De nieuwe toegang tot de meergezinswoning (9 appartementen) en de twee eengezinswoningen zijn voorzien ter hoogte van de Erpsestraat.

Op basis van het verkavelingsplan wordt niet gedetailleerd op welke wijze de inritten worden georganiseerd. Het is onzeker of de verkaveling rekening houdt met de maximale hellingsgraden en breedte. De Erpsestraat heeft een beperkte rijwegbreedte. De Erpsestraat wordt gebruikt als weg voor landbouwvoertuigen, fietsers (F3) en voetgangers.

Dit is ook aangegeven door het verkeersbord F99c. Dit verkeersbord geeft aan dat deze weg voorbehouden is voor het verkeer van landbouwvoertuigen, voetgangers, fietsers, ruiters en bestuurders van speed pedelecs. Daarnaast wordt de weg ook gebruikt voor de ontsluiting van de bestaande woningen die aanwezig zijn langsheen de Erpsestraat. Bijkomend verkeer van 11 bijkomende woningen zou de verkeersdruk op de Erpsestraat drastisch verhogen. De MER-screening gaat hier onvoldoende op in. De gevraagde ontsluiting veroorzaakt 3 nieuwe conflictzones langsheen de Erpsestraat. De Erpsestraat is niet voldoende breed om deze verkeersbewegingen op te vangen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er werden geen wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag. Het niveau van de ondergrondse parkeerkelder en de inrit vereisen echter reliëfwijzigingen.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

Ter hoogte van lot 1 wordt een bouwzone voorzien voor een meergezinswoning met parkeerkelder. De bouwzone is groter als de bestaande Villa Alouette. Achter de nieuwe meergezinswoning is slechts een tuindiepte van 15 meter. Deze tuinzone wordt bovendien ook doorsneden door de toegang tot de ondergrondse parkeerkelder.

De twee nieuwe eengezinswoningen bevinden zich op 12 meter afstand ten opzichte van de Erpsestraat. Dit is in strijd met de voorschriften van het RUP kernen Nossegem. De verkaveling toont niet hoe deze inplanting zich verhoudt met de overige woningen langsheen de Erpsestraat. De voorgestelde schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen van zowel de meergezinswoning als de eengezinswoningen tonen een wanverhouding met de bestaande erfgoedwaarde van Villa Alouette.

De inplanting van de nieuwe bouwvolumes heeft een negatieve impact op de erfgoedwaarde van Villa Alouette en het domein. Kenmerkend aan bouwkundig erfgoed is de aanwezigheid van een groot domein waar deze zich bevindt. Dit is ook het geval voor Villa Alouette. De aanwezige groenstructuren op de site dienen bijgevolg ook maximaal bewaard te blijven, aangezien dit kenmerkende aspecten zijn die het bouwkundig erfgoed in de kijker zetten en bijdragen aan de visueel-vormelijke elementen van het geheel. Huidige verkaveling verknipt het domein, waarbij deze afbreuk doet aan de erfgoedwaarde. Het verkavelen van de site biedt onvoldoende waarborgen dat de groenstructuren die het terrein begrenzen worden behouden, mede door de inritten die noodzakelijk zijn, alsook de te verwachten bijkomende verharding bij elk gevraagd gebouw.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het gebruiksgenot van de achtertuintzone van lot 1 is ondermaats. De achtertuin doet dienst als de toegang tot de ondergrondse parkeerkelder. Het is onduidelijk of deze inrit deels bovengronds kan worden voorzien, rekening houdende met de maximale hellingsgraden.

De nieuwe inritten ter hoogte van de Erpsestraat veroorzaken een verkeersonveilige situatie ter hoogte van de Erpsestraat. Rekening houdende met de erfgoedwaarde van het terrein, waarbij de groenzones (bomen en haagstructuren) maximaal bewaard blijven en de beperkte breedte van de Erpsestraat, is de toegang via de Erpsestraat hinderlijk.

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

Lasten

Na ontvangst van de factuur, is de belasting te betalen overeenkomstig de gemeentelijke belastingverordening. Belasting op de omgevingsvergunning ter inzage beschikbaar op de website van Zaventem.

Bespreking adviezen

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

- Het advies van urba@belgocontrol.be. Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant, afgeleverd op 5 maart 2026 is geen advies.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 2 maart 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 7 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 27 februari 2026 is gunstig.
- Het advies van IOED Brabantse Kouters. Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 4 maart 2026 is gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 10 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van AWW - District Vilvoorde, afgeleverd op 15 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit

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

- De voorgestelde schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen van zowel de meergezinswoning als de eengezinswoningen tonen een wanverhouding met de bestaande erfgoedwaarde van Villa Alouette;
- In de MER-screening is er geen beschrijving van effecten inzake onroerend erfgoed opgenomen. De bijkomende bouwzones (ondergronds-bovengronds) zullen een grote invloed hebben op het bestaande bouwvolume. De verkaveling biedt onvoldoende garanties dat een bijkomend aangrenzend volume geen schade zal berokken aan de aanwezige erfgoedwaarde. Er werd geen inventarisatie toegevoegd van de erfgoedwaardes van Villa Alouette;
- Op basis van het verkavelingsplan wordt niet gedetailleerd op welke wijze de inritten worden georganiseerd. Het is onzeker of de verkaveling rekening houdt met de maximale hellingsgraden en breedte;
- Het verkavelen van de site biedt onvoldoende waarborgen dat de groenstructuren die het terrein begrenzen worden behouden, mede door de inritten die noodzakelijk zijn, alsook de te verwachten bijkomende verharding bij elk gevraagd gebouw;
- Bijkomend verkeer van 11 bijkomende woningen zou de verkeersdruk op de Erpsestraat drastisch verhogen. De MER-screening gaat hier onvoldoende op in. De gevraagde ontsluiting veroorzaakt 3 nieuwe conflictzones langsheen de Erpsestraat. De Erpsestraat is niet voldoende breed om deze verkeersbewegingen op te vangen;
- Gelet op de gevraagde bijkomende dakoppervlaktes en verharde oppervlakte is een bijkomende terreininname voor hemelwater te verwachten. Op basis van het verkavelingsplan is niet af te leiden of dit inpasbaar is. De effecten inzake watersysteem zijn onvoldoende aangetoond. Een afwijking ten aanzien van infiltratie en buffering is niet verdedigbaar.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 9 JUNI 2026.

De aanvraag ingediend door QUADRANT STUDIE - en LANDMEETBURO BV gevestigd te Dorpsstraat 202 te 3078 Kortenberg, wordt geweigerd om volgende redenen:

- *De voorgestelde schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen van zowel de meergezinswoning als de eengezinswoningen tonen een wanverhouding met de bestaande erfgoedwaarde van Villa Alouette;*
- *In de MER-screening is er geen beschrijving van effecten inzake onroerend erfgoed opgenomen. De bijkomende bouwzones (ondergronds-bovengronds) zullen een grote invloed hebben op het bestaande bouwvolume. De verkaveling biedt onvoldoende garanties dat een bijkomend aangrenzend volume geen schade zal berokken aan de aanwezige erfgoedwaarde. Er werd geen inventarisatie toegevoegd van de erfgoedwaardes van Villa Alouette;*
- *Op basis van het verkavelingsplan wordt niet gedetailleerd op welke wijze de inritten worden georganiseerd. Het is onzeker of de verkaveling rekening houdt met de maximale hellingsgraden en breedte;*
- *Het verkavelen van de site biedt onvoldoende waarborgen dat de groenstructuren die het terrein begrenzen worden behouden, mede door de inritten die noodzakelijk zijn, alsook de te verwachten bijkomende verharding bij elk gevraagd gebouw;*
- *Bijkomend verkeer van 11 bijkomende woningen zou de verkeersdruk op de Erpsestraat drastisch verhogen. De MER-screening gaat hier onvoldoende op in. De gevraagde ontsluiting veroorzaakt 3 nieuwe conflictzones langsheen de Erpsestraat. De Erpsestraat is niet voldoende breed om deze verkeersbewegingen op te vangen;*
- *Gelet op de gevraagde bijkomende dakoppervlaktes en verharde oppervlakte is een bijkomende terreininname voor hemelwater te verwachten. Op basis van het verkavelingsplan is niet af te leiden of dit inpasbaar is. De effecten inzake watersysteem zijn onvoldoende aangetoond. Een afwijking ten aanzien van infiltratie en buffering is niet verdedigbaar.*

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 9 juni 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.