



BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Algemeen directeur

Burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2025139227
Referentie gemeente: OMV/202500139/OPR
Projectnaam omgevingsloket: Verbouwen van een gezinswoning - Duplicaat van 2021044064
Projectnaam gemeente: verbouwen van een eengezinswoning
Ligging: Velodroomstraat 17
Contactpersoon: Dienst omgeving - 03 880 18 00 - omgeving@boom.be

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van **de heer Bart Baeten** met als contactadres KON.ASTRIDLAAN 149 te 2800 MECHELEN werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN **30 MAART 2026** HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen van een eengezinswoning**.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Boom tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kan, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U behoort tot het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid (waarschijnlijk) gevolgen ondervindt van, of belang hebt bij de beslissing over een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket:

omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analogo beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepschrift per aangetekende brief naar de deputatie van de provincie Antwerpen, op het volgende adres:

De deputatie van de Provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager.
- het college van burgemeester en schepenen van Boom.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2025139227;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen - BE38 7765 9774 0672 met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2025139227" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2025139227

Dossiernummer: OMV/202500139/OPR

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

De aanvraag ingediend door **de heer Bart Baeten** met als contactadres Kon.Astridlaan 149 te 2800 Mechelen, werd ingediend op **18 december 2025**.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **5 februari 2026**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Velodroomstraat 17, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie C nr. 166R5**.

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen van een eengezinswoning**.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

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

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: Antwerpen, goedgekeurd op: 03/10/1979, bestemming: woongebieden.
- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg (BPA).
- De aanvraag is gesitueerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst' goedgekeurd dd. BS 04/02/2019. De aanvraag is niet gelegen in een ander ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het perceel is 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 het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst' goedgekeurd dd. BS 04/02/2019. Dit doet echter inhoudelijk weinig uitspraak zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Antwerpen** (KB 03.10.1979, gewijzigd BVR 28.10.1998) gelegen in '**woongebied**'. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De voorschriften luiden als volgt: *"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."*

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het vastgestelde plan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Vellen van bomen goedgekeurd op 1 december 2005.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd op 25 juni 2015.
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk) goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gewestelijke publiciteitsverordening goedgekeurd op 12 mei 2023.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002.

Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 16/12/2021 en vermeld op de website van Pidpa: www.pidpa.be bij 'afvalwater en riolering/ontwikkelingen'.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Gebouw en constructie dossier (1959/0173) voor vernieuwen dorpels en plint aan de voorgevel - opname in register op 15/06/1959.
- Omgevingsvergunning OMV/202100079/OPR/OMV_2021044064 voor verbouwen van een gezinswoning goedgekeurd op 19/07/2021.
- Bouwmisdrijf dossier (SO2021/001) voor er worden zware verbouwingswerken uitgevoerd zonder omgevingsvergunning.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft verbouwen van een eengezinswoning

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen langs de Velodroomstraat. De omgevende bebouwing is gemengd van aard met één-, meergezinswoningen, en handelswoningen in gesloten bebouwing. Ook de typologie van bebouwing varieert sterk. Het eigendom situeert zich in het bouwblok tussen de Parkstraat en de Beukenlaan.

Het perceel heeft een oppervlakte van 117 m², met een voorgevelbreedte van 4,98 m en een breedte van 9,13 m aan de achterzijde. De maximale perceeldiepte bedraagt 17,37 m langs de linker perceelsgrens. Op het perceel bevindt zich momenteel een rijwoning met drie bouwlagen, afgedekt met een plat dak. De voorgevel ligt volledig op de rooilijn.

Links aanpalend staat een woning met twee bouwlagen onder een hellend dak. Door de grote dakuitbouwen oogt dit dak quasi plat; de nokhoogte ligt ongeveer gelijk met het platte dak van de woning uit de aanvraag. Rechts aanpalend bevindt zich eveneens een woning met twee bouwlagen onder een hellend dak, waarvan de nok merkbaar lager ligt dan de dakrand van de aanvraagwoning.

De voorgevel van de aanvraagwoning bestaat grotendeels uit witte gipsblokken, gecombineerd met restanten van de oorspronkelijke bruinrode gevelsteen. De plint is gedeeltelijk afgewerkt in blauwe hardsteen. Ook de achtergevel is uitgevoerd in witte gipsblokken. Bijna het volledige perceel is bebouwd of verhard, in overeenstemming met de omliggende bebouwing. Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend

Beschrijving van de historiek

Er werd in 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing en uitbreiding van de eengezinswoning. De werken werden aangevat en deels uitgevoerd. Ruwbouwwerken werden afgerond. De vergunning is intussen vervallen, wat de reden is voor de nieuwe aanvraag.

In de omgevingsvergunning werd een grondige verbouwing van de woning vergund. Men wou zowel de gevels, het dak als de interne indeling van de woning wijzigen. De vroegere woning bestond uit twee bouwlagen onder een zadeldak, maar na de verbouwing wordt dit een volume met drie volwaardige woonlagen onder een plat dak.

Op het gelijkvloers werd een uitbreiding met een nieuwe, functionelere indeling vergund, waarbij ook de voordeur van links naar rechts verplaatst wordt. De bouwdiepte bedraagt na de werken ongeveer 13,5 m. De resterende buitenruimte is 28,06 m², iets meer dan 20% van het perceel, met achteraan rechts een beperkte groenzone. Voor de eerste verdieping werd een interne herinrichting en een bouwdiepte van 9,69 m vergund, met twee slaapkamers en een badkamer. Vanuit deze verdieping krijgt men toegang tot een terras over de volledige bouwdiepte van het gelijkvloers. Aan beide zijden wordt dit terras afgeschermd met ondoorzichtige vaste panelen van 2 m hoog. De bestaande zolder wordt vervangen door een volwaardige derde bouwlaag, opgebouwd zoals de eerste verdieping. Het geheel wordt afgedekt met een plat dak en bereikt na de verbouwing een hoogte van 10,19 m. Ook de toegang tot de kelder verandert van locatie.

Verder werd de plaatsing van een septische put en een regenwaterput voorzien in de vergunning. Tot slot zouden de gevels worden afgewerkt met lichtgrijze geïsoleerde pleister en het buitenschrijnwerk worden uitgevoerd in grijze pvc.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van de eengezinswoning. De indeling van de eengezinswoning bestaat uit een kelder, een gelijkvloers, een eerste verdieping en een tweede verdieping. Op het gelijkvloers is er een inkom met traphal en WC, een keuken, eetruimte, leefruimte, berging, tuin en tuinberging aanwezig. De tuinberging is nieuw ten opzichte van de vergunning uit 2021. De nieuwe berging krijgt een plat dak met een hoogte van 3,60m. De berging wordt afgewerkt met isolatie en zwarte steenstrips. Er blijft nog een buitenruimte over van 17,35m², dat bijna volledig groen wordt aangelegd.

Op de eerste verdieping is er een traphal, badkamer, twee slaapkamers en een terras aanwezig. Het terras is te betreden via de traphal en wordt voorzien van een ondoorzichtig paneel van 2m hoogte, zoals ook in de vorige aanvraag vergund werd. Op de tweede verdieping is er een traphal, twee slaapkamers en een berging aanwezig.

Daarnaast zal er ter hoogte van de voorgevel, achtergevel en een deel van de zijgevel nieuwe isolatie geplaatst worden boven op de bestaande gevelsteen. Waarbij de gevel afgewerkt zal worden met zwarte steen strips. Er zal nieuw buitenschrijnwerk voorzien worden bestaande uit grijze PVC ramen (dubbele beglazing). Gezien de woning hoger komt dan de aanpalende woningen, ontstaan er langs beide zijden 'zijgevels'. Het zichtbaar blijvend gedeelte van de gemene muur is te isoleren en wordt voorzien van zwarte kunstleien.

4. Openbaar onderzoek

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

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

5. Adviezen

Er werden geen adviezen gevraagd.

6. Project-MER

De aanvraag behoort niet tot een rubriek uit bijlage 1 of bijlage 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2025. De opmaak van een project-MER-screening is niet van toepassing.

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (in geval dossier zonder POVC)

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 19 maart 2026.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

Planologische toets

De geplande werken zijn in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Het bedoelde terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, een ander ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan dient de vergunningverlenende overheid de voorliggende aanvraag te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ordening der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde plan.

Wegenis

In toepassing van art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009 worden volgende beoordelingsgronden geformuleerd: Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen', 'verblijfsrecreatie', 'dagrecreatie', 'handel', 'horeca', 'kantoorfunctie', 'diensten', 'industrie', 'ambacht', 'gemeenschapsvoorzieningen' of 'openbare nutsvoorzieningen', kan slechts worden verleend op een stuk grond, dat bij aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Enkel de straat waaraan het goed paalt is pluviaal overstromingsgevoelig. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen voor voorliggende aanvraag te worden genomen in het kader van voormeld decreet.

Hemelwaterverordening

De aanvraag betreft een verbouwing met werken aan de afwatering. Voorliggende aanvraag valt dus onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het dakoppervlakte van de woning bedraagt 101,56m². Het water dat op de woning valt zal afwateren in een hemelwaterput van 7.500 liter. Het water uit de put wordt voorzien van recuperatie voor toiletten en buitenkraan. De hemelwaterput zal vervolgens overlopen in de bestaande riolering. Gezien het perceel een oppervlakte heeft van minder dan 120m², hoeft er geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

De aanvraag voldoet niet aan volgend artikel van de gewestelijke hemelwaterverordening:

“Artikel 7, §4. [...] Het opvangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.”

Om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening wordt volgende voorwaarde toegevoegd aan de vergunning:

- Het water uit de hemelwaterput dient naast de toiletten en de buitenkraan, ook te worden gebruikt voor het wasmachine.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Natuurtoets

De projectzone is niet gelegen in een beschermingszone van een vogelrichtlijngebied noch van een habitatrichtlijngebied. De aanvraag werd getoetst aan artikel 26 bis en artikel 36 ter, § 3 en § 4, van het natuurdecreet. Op basis van de gegevens in het dossier kan geoordeeld worden dat de voorgenomen aanvraag geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone.

Stikstof

Niet van toepassing.

Erfgoed-/ archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, dorpsgezicht of landschap, noch op een gebouw opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De werken gebeuren niet in een beschermde archeologische site, vastgestelde archeologische zone en evenmin in een zone waar archeologisch erfgoed te verwachten valt.

Volgens de criteria van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 moet de aanvraag geen archeologienota bevatten. De aanvraag bevindt zich namelijk in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.

Mobiliteit

De aanvraag werd getoetst aan het RICHTLIJNENBOEK Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER van het departement Mobiliteit en Openbare werken. Voor voorliggende aanvraag dient geen mobiliteitsstudie of MOBER te worden opgemaakt.

Toegankelijkheidstoets

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Het is niet de taak van de administratieve overheid zich uit te spreken over het bestaan, de interpretatie en de omvang van subjectieve rechten, zoals bijvoorbeeld het bestaan van een erfdienstbaarheid of het overnemen van een gemene muur. Indien schade veroorzaakt wordt aan aanpalende eigendommen kan de vergunning verlenende overheid niet aansprakelijk gesteld worden. De gemene muren dienen, aan de zijde van de aanpalende gebouwen, degelijk en waterdicht afgewerkt te worden in samenspraak met de eigenaars van de aanpalende gebouwen.

Milieuaspecten

De aanvraag heeft geen betrekking tot een ingedeelde inrichting of activiteit.

Toetsing aan andere zoneringsgegevens

De woning wordt aangesloten op een septische put van 2.500 liter, zoals voorzien in de vorige aanvraag. Er worden in het dossier geen nieuwe werken aan de openbare riolering voorzien. De aanvraag is gelegen in centraal gebied. Hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

De functie van een gezinswoning blijft onveranderd en blijft dus functioneel inpasbaar in de omgeving, waar voornamelijk een gezinswoning aanwezig zijn.

Schaal

De woning krijgt een hoogte van 10,75m ten opzichte van het voetpad. De woning wordt dus hoger voorzien dan de aanpalende woningen. In de straat is er echter een variatie aan hoogtes en dakvormen. De aanpalende woning zijn iets kleiner/lager. Enkele woningen richting de Beukenlaan zijn hoger en bevatten ook drie bouwlagen onder een plat dak zoals in deze woning wordt voorzien. De nieuwe schaal van de woning past dus in de omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Er verandert niet veel op vlak van ruimtegebruik.

Visueel-vormelijke elementen

De woning zal afgedekt worden met een plat dak en afgewerkt met zwarte steenstrips. Hierdoor krijgt de woning een hedendaagse uitstraling die niet vreemd is aan de omgeving. De voorziene materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord in woongebied.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag heeft geen betrekking of invloed op enige cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen voorzien aan het bodemreliëf.

Mobiliteit

De aanvraag heeft geen betrekking tot de mobiliteit. Er blijft een eengezinswoning aanwezig, dus het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel blijft ongewijzigd.

Ontharden – vergroening

Er wordt een functionelere buitenruimte voorzien met een beperkte groenzone rechts achteraan, daar waar het perceel heden enkel uit bebouwing/verharding bestaat.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (zie Artikel 78 § 1 van het omgevingsvergunningsdecreet). Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Er wordt geen directe hinder ten gevolge van deze aanvraag voorzien.

Resultaten raadpleging aanpalenden

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden. De aanpalende eigenaars werden op 10/02/2026 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Er werd geen bezwaar ingediend.

Conclusie:

Op basis van de reeds vermelde stedenbouwkundige basisgegevens, de historiek van vergunningen op dit perceel, de beschrijving van de omgeving en de aanvraag oordeelt de gemeentelijke omgevingsambtenaar als volgt: de aanvraag zoals ingediend in projectinhoudversie V2 is

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Voorwaarden:

- **Het water uit de hemelwaterput dient naast de toiletten en de buitenkraan, ook te worden gebruikt voor het wasmachine.**

Aanhorigheden eigen aan de gemeente:

- **De datum van de start der werken (en achteraf datum einde der werken) dient te worden ingegeven in het omgevingsloket, www.omgevingsloket.be.**
- **Vóór de aanvang van de werken contact op te nemen met de gemeentelijke technische dienst voor het opmaken van een bevindingstaat van het voetpad. U kan een afspraak**

maken via openbarewerken@boom.be.

- Alvorens een afspraak te maken dient de opdrachtgever er wel eerst voor te zorgen dat de waarborg gesteld is, indien deze wordt gevraagd.
- Een waarborg te stellen ten bedrage van 619,73 EUR tot dekking van schade die zou kunnen berokkend worden aan de openbare wegenis en aanhorigheden. Deze waarborg dient betaald te worden via een factuur dat u zal toegestuurd worden door onze financiële dienst.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Veldwetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De voorwaarden opgelegd in de codex van de gemeentelijke politiereglementen na te leven. Dit kan bijvoorbeeld zijn dat een aannemer het voetpad in de huidige staat en tijdens en na de werken proper moet houden.
- De schade die door werkzaamheden aan het openbaar domein zou worden toegebracht zijn geheel ten laste van de bouwheer.
- De opdrachtgever, architect en aannemer worden geacht de plannen horende bij de vergunning te respecteren en te volgen, zowel naar inplanting van het gebouw als naar bouwspas.
- De bouwheer/verkavelaar dient zich te houden aan en te schikken naar de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.3.
- Indien voor het uitvoeren van de werken een bronbemaling nodig blijkt, mag de bronbemaling pas uitgevoerd worden nadat de nodige vergunning of aktenaam is verleend.
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moet worden nageleefd.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 30 MAART 2026

De aanvraag ingediend door de heer Bart Baeten met als contactadres Kon.Astridlaan 149 te 2800 Mechelen, wordt voorwaardelijk vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Voorwaarden:

- Het water uit de hemelwaterput dient naast de toiletten en de buitenkraan, ook te worden gebruikt voor het wasmachine.

Aanhorigheden eigen aan de gemeente:

- De datum van de start der werken (en achteraf datum einde der werken) dient te worden ingegeven in het omgevingsloket, www.omgevingsloket.be.
- Vóór de aanvang van de werken contact op te nemen met de gemeentelijke technische dienst voor het opmaken van een bevindingstaat van het voetpad. U kan een afspraak maken via openbarewerken@boom.be.
- Alvorens een afspraak te maken dient de opdrachtgever er wel eerst voor te zorgen dat de waarborg gesteld is, indien deze wordt gevraagd.
- Een waarborg te stellen ten bedrage van 619,73 EUR tot dekking van schade die zou kunnen berokkend worden aan de openbare wegenis en aanhorigheden. Deze waarborg dient betaald te worden via een factuur dat u zal toegestuurd worden door onze financiële dienst.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Veldwetboek

en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.

- De voorwaarden opgelegd in de codex van de gemeentelijke politiereglementen na te leven. Dit kan bijvoorbeeld zijn dat een aannemer het voetpad in de huidige staat en tijdens en na de werken proper moet houden.
- De schade die door werkzaamheden aan het openbaar domein zou worden toegebracht zijn geheel ten laste van de bouwheer.
- De opdrachtgever, architect en aannemer worden geacht de plannen horende bij de vergunning te respecteren en te volgen, zowel naar inplanting van het gebouw als naar bouwpas.
- De bouwheer/verkavelaar dient zich te houden aan en te schikken naar de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.3.
- Indien voor het uitvoeren van de werken een bronbemaling nodig blijkt, mag de bronbemaling pas uitgevoerd worden nadat de nodige vergunning of aktenaam is verleend.
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moet worden nageleefd.

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

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. *De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. *Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.*

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. *De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde*

inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.*

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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 betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste

administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;¹²³
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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;

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 beroepsindieners 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 verholpen worden 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 gehoord wil worden.

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 gebruikt worden 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.

Naam	Document Hash
beschrijvende nota_2.pdf	ELz9ckMtzBd4RhcRO8A0AQ==
emissieberekening_verkeer_vsmei25.pdf	a59oa7B3qHQkaHt9OJisXA==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_G_B_01_voorgevel.pdf	DytrFaWsQnpjsEbq09KVjA==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_G_B_02_achtergevel.pdf	9JmauFtlfYCKy5TJdMSjgg==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_G_N_01_voorgevel.pdf	uzqnAZL5xw85vmtlO8vPTg==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_G_N_02_achtergevel.pdf	dh8yxl+Y5v6/G7UTGni5gg==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_G_N_03_Zijgevel- rechts.pdf	MVzMeAoTN0zWUnlbQNR3UQ==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_G_N_04_Zijgevel-links.pdf	q9fGdG1Us6k1jCDWIsnF2Q==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_I_B_01_inplantingsplan.pdf	JunAoKdN7agi/wA/C40T+A==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_I_N_01_inplantingsplan.pdf	lwlGydLVTIGHpiwV9XcKSA==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_L_B_01_legende.pdf	j237Qv5St7TuZIS60Kul+g==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_L_N_01_legende.pdf	gmebBlf694T8qQfES4nFjg==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_B_01_Kelder.pdf	f5H5KFhBMte1qtwNj2lCkQ==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_B_02_gelijkvloers.pdf	jKwQw4DmBeXLVy1ObuCN5w==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_B_03_1ste-verd.pdf	KOAlk8fUiXTNrcOJh1hzuQ==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_B_04_2de-verd.pdf	vKpfHuKuPFV10r8RQltqJQ==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_B_05_dakplan.pdf	HoZerfdF+FcmFEw+hV5O/Q==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_N_01_Kelder.pdf	i/cDE/kp0Y5UThh0ChnGSQ==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_N_02_gelijkvloers.pdf	0Bjb2x8vHZaU3BRmBVOAmQ==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_N_03_1ste-verd.pdf	8fYzJCbJTYWOyhLtElvRhg==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_N_04_2de-verd.pdf	EX8yu6C1XIUwdRUSfAly3w==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_P_N_05_dakplan.pdf	u355HIMWxH7kmOTAPw8cvw==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_S_B_01_sned-AA.pdf	XYVsGSypayd7yYPouMz0nw==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_S_N_01_sned-AA.pdf	Ku3O3UbT+qKz4tbrUylo1w==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_T_B_01_terreinprofiel- XX.pdf	Rt+JNV99xYfqQ3QMBG3y+Q==
BA_Verbouwing- éénggezinswoning_T_N_01_terreinprofiel- XX.pdf	W2++o/Lk/5B5DeAd6mg3yQ==