



BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Algemeen directeur

Burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2026040966
Referentie gemeente: OMV/202600045/OPR
Projectnaam omgevingsloket: regularisatie magazijn met appartement
Projectnaam gemeente: regularisatie magazijn met appartement
Ligging: Peter Benoitstraat 15
Contactpersoon: Dienst omgeving - 03 880 18 00 - omgeving@boom.be

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van **Wesley Van Leuvenhaege** wonende te Peter Benoitstraat 15 te 2850 Boom werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN **1 JUNI 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 **regularisatie magazijn met appartement**.
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_2026040966;
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_2026040966" 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_2026040966

Dossiernummer: OMV/202600045/OPR

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

De aanvraag ingediend door **Wesley Van Leuvenhaege** wonende te Peter Benoitstraat 15 te 2850 Boom, werd ingediend op **25 maart 2026**.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **14 april 2026**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Peter Benoitstraat 15, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie C nr. 156B3**.

Het betreft een aanvraag tot **regularisatie magazijn met appartement**.

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.

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 01/09/1980 goedgekeurd origineel gewestplan Antwerpen op 3 oktober 1979 gelegen in woongebied, aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, §1 punt 5 (bruinomrand + Romeins cijfer II).

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

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Boom - Rumst goedgekeurd op 28 november 2018.

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."*

Aanvullende voorschriften

De aanvraag is tevens gelegen in een bestemmingsgebied dat bruinomrand is en met het Romeins cijfer II overdrukt is. Hierbij een uittreksel uit de aanvullende voorschriften van het gewestplan betreffende art. 1 §1 4° en 5°:

Artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften die behoren bij het gewestplan

Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen, zoals meermaals gewijzigd, wordt vervangen door de volgende bepaling:

"§ 1. Voor het optrekken van gebouwen gelegen in de volgende woongebieden, gelden de hierna vermelde bijzondere voorschriften:

4° in de woongebieden die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruinomrand en met het romeinse cijfer III overdrukt zijn;

5° in de woongebieden die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruinomrand en met het romeinse cijfer II overdrukt zijn.

In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:

1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;

2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;

3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein"

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 5 juli 2013.
- 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.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd op 25 juni 2015.
- Bouwverordening goedgekeurd op 28 mei 1937.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Verordening vellen van bomen goedgekeurd op 1 december 2005.

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.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (2015/0039) voor isoleren en bezetten van de voorgevel - goedgekeurd op 04/05/2015.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft regularisatie magazijn met appartement

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving van de plaats

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft paalt aan de Peter Benoitstraat. De omgevende bebouwing wordt voornamelijk gekenmerkt door één- en meer gezinswoningen, en enkele handelshuizen in gesloten bebouwing.

In de buurt zijn er ook verschillende schoolgebouwen en sportgebouwen.

Het gebouw ligt op ongeveer 5m achter de rooilijn en heeft een breedte van ongeveer 14m op een diepte van ongeveer 15m op het gelijkvloers, tot de achterste perceelsgrens. Op de voortuin na, is het hele perceel dus bebouwd. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 12.02m rechts, 15.08m links en een deel van slechts 8.55m over een breedte van 4.87m.

Het bestaand gebouw is een gebouw met 2 bovengrondse niveaus en een plat dak op 7m hoogte.

Op het gelijkvloers is een hangaar met een bureau en de 2 aparte inkomhallen naar de vroegere 2 woonentiteiten op de verdieping. Ondertussen is het gebouw terug in gebruik met maar 1 woonentiteit op de verdieping. Het plat dak boven de hangaar is ingericht als terras, waarbij er een houten beschutting van 1.80m hoog op de perceelsgrenzen geplaatst werd.

Het gebouw is uitgevoerd met een crépi in grijs op het gelijkvloers en wit op de verdieping, nadat er ook isolatie werd geplaatst (vergunning dd. 04/05/2015) en een lage plint (ongeveer 30cm hoog) in blauwe hardsteen. Er zijn 2 voordeuren (één rechts en één links) met daarlangs telkens één raam en in het midden een hoge garagepoort. Boven zijn er 4 identieke ramen evenredig verdeeld over de hele gevel. Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.

Historiek

In 1949 werd een eerste aanvraag voor een hangaar op het gelijkvloers met 2 woonentiteiten geweigerd (op 29/06/1949).

Een tweede aanvraag betrof weer een magazijn met slechts 1 inkom (aan rechterzijde) en een bureel op het gelijkvloers en 1 woonentiteit op de verdieping. Hier was slechts een klein deel van het plat dak als koer ingericht en had de verdieping aan de linkerzijde maar een diepte van ongeveer 4.40m. Er was een zadeldak voorzien, zonder een ingerichte zolder. Dit werd vergund op 14/12/1950, maar op de plannen werden nog aanpassingen gedaan op 05/12/1950, waarbij de bouwdiepte toch op ongeveer 8m kwam op de verdieping. Op 04/07/1960 werd vergunning gegeven voor het bijmaken van een 2^{de} voordeur in de gevel (zoals in de eerste weigering), in spiegelbeeld van de rechter voordeur. Enkel een plannetje van de gevel werd toegevoegd, maar vanaf dan werden er wel 2 woonentiteiten in gebruik genomen. Dus wordt het gelijkvloerse magazijn met daarboven 2 woonentiteiten als vergund beschouwd.

In 2015 werd een vergunning afgeleverd voor de isolatie en afwerken met een crépi van de voorgevel.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omhelst de regularisatie van de omvorming tot terug één woonentiteit op de verdieping en het gebruik van het plat dak als terras, en de extra verharding van de voortuin.

De 2 deuren blijven behouden, er staat enkel het huisnummer 15 aan de voordeur rechts. De deur links heeft eenzelfde uiterlijk, maar wordt enkel gebruikt als secundaire inkom naar de woonentiteit en als toegang naar de technische ruimte. Het magazijn blijft behouden en wordt vooraan ook gebruikt als garage voor 1 wagen en fietsen en ook het bureau, enkel bereikbaar via het magazijn blijft behouden.

De verdieping bestaat dan uit de traphal, 4 slaapkamers, de living, open naar de eetplaats en open keuken, een badkamer achteraan rechts, en een bijkeuken en berging achteraan links. Heel het plat dak achteraan wordt gebruikt als terras. Dit is al zo van ongeveer 2013 (zo te zien op luchtfoto's) en misschien al vroeger toen in 2 verschillende terrassen verdeeld (per woonentiteit). Op de verschillende perceelsgrenzen achteraan en links, werden er houten afsluitingen geplaatst met een hoogte van 1.80m t.o.v. het vloerpeil van het terras.

De voortuin werd ook in de loop van de jaren (ergens tussen 2013 en 2019) aangepast en meer verhard. Er blijven enkel nog 2 stroken van 40cm breed langs de zijdelingse perceelsgrenzen over voor planten, en ook nog 2 vakken van elk 2.20m breed op 3.78m diep. Oorspronkelijk werden hier planten voorzien, tegenwoordig zijn ook deze vakken gevuld met kiezels en groeit er een beetje onkruid. Deze zullen terug aangeplant worden en dus waterdoorlatend. De bestaande niet-waterdoorlatende verharding loopt af naar de waterdoorlatende vakken.

Van de voortuin (70m²) is dan 47m² verhard en bijna 20m² groen. Er werd een tweede projectversie ingediend met reeds een aanpassing van deze voortuin, zodat er meer onthard werd ongeveer naar de oorspronkelijke toestand. Zo is er nu een 30m² onthard en ingezaaid met gras. Deze werken werden ook reeds uitgevoerd, zie mail dd. 11/05/2026.

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 één bezwaar ingediend.

5. Adviezen

Er werden geen adviezen gevraagd.

6. Project-MER

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

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 21 mei 2026.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

Planologische toets

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.

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.

De geplande werken zijn in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften..

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

Het betreffende perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied of recent overstroomd gebied. De toename van de bebouwde en verharde oppervlakte is beperkt. De aanvraag zal geen significante effecten hebben op het afstromingsregime.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 17/07/2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de watertoets. De uitvoering van de watertoets wordt geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesverlenende instantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid. Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor

overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is, indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater d.d. 01.10.2004 wordt nageleefd. De aanvraag is conform aan deze verordening.

Omdat de voorgevel bestaat uit een grote garagepoort in het midden en nog 2 deuren aan de zijkanten, was er vroeger al een breder uitlopende oprit naar de straat toe en 2 padjes met verharding naar beide deuren. In de jaren 1950 en 1960 werd er nog geen waarde gehecht aan verharding of niet in de voortuin en werd dit niet op het inplantingsplan mee opgenomen.

In PIV2 werd de verharding terug aangepast, zodat er toch meer oppervlakte is voor levend groen. Deze aanpassing werd ook reeds uitgevoerd. Dit heeft bijna dezelfde verhouding verhard/groen oppervlakte als van in de jaren 1950 en 1960.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

Erfgoed-/ archeologietoets

Niet van toepassing.

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 vergunningverlenende overheid niet aansprakelijk gesteld worden. De bouwheer wordt aangeraden om de nodige plaatsbeschrijvingen te laten uitvoeren en een aangepaste werfverzekering af te sluiten.

De gemene muren dienen, aan de zijde van de aanpalende gebouwen, degelijk en waterdicht afgewerkt in samenspraak met de eigenaars van de aanpalende gebouwen.

Milieuaspecten

Niet van toepassing.

Toetsing aan andere zoneringsgegevens

Er worden in het dossier geen werken aan de riolering voorzien. Het hemelwater van het nieuw gedeelte moet worden opgevangen. Voor aansluitingen op de riolering neemt men best contact op met de dienst openbare werken.

Het betrokken perceel is gelegen in centraal gebied. Er ligt nog geen gescheiden riolering in de straat.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

De bestaande functie van woning met magazijn wijzigt niet en blijft dus functioneel inpasbaar in zijn omgeving en de bestemming is in overeenstemming met het van toepassing zijnde plan.

Schaal

De schaal wijzigt niet. Er wordt geen uitbreiding voorzien.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Heel het pand is bebouwd op de voortuin na, die grotendeels verhard is. Dit is een sinds lang gekende situatie met vergunningen in 1950 en 1960.

Echter werd ook het plat dak achteraan helemaal in gebruik genomen als terras, wat ook nooit vergund werd, maar wel sinds lange tijd gedoogd.

Rond 2015 werd ooit de buitenmuren verhoogd met een kleine meter, waarschijnlijk helemaal rondom het terras en er dan links en achteraan een houten afsluiting geplaatst aan de binnenzijde. Vanaf toen werd zeker het hele terras in gebruik genomen. Het is aannemelijk dat er een buitenruimte wordt voorzien bij een woongedeelte, de diepte inclusief het in gebruik genomen terras bedraagt dan 15m. Dit is eerder veel voor de verdieping, omdat het echter een al lang bestaande toestand is, kan deze bouwdiepte in dit geval aanvaard worden

Aan de rechterzijde is er echter geen houten afsluiting en dus ook directe inkijk op het aanpalend perceel. Dit is in strijd met het burgerlijk wetboek qua rechtstreekse zichten en lichten. Hier moet minstens een afstand van 1.90m tot aan de perceelsgrens worden gehouden. Het terras moet voldoen aan het burgerlijk wetboek, door o.a. dat deel van het te terras op te breken. Dit deel van het dak mag nog enkel betreden worden voor het onderhoud van het dak.

Visueel-vormelijke elementen

Vermits het hier om een regularisatie gaat, zijn er geen directe wijzigingen op visueel gebied.

De enige wijziging is momenteel dat het verharde deel van de voortuin al verkleind werd ten voordele van levend groen. Dit is een verbetering in het straatbeeld.

Mobiliteit

De functies blijven dezelfde, ook de mobiliteit zal dus ongeveer dezelfde blijven. Er is nog niet geweten welke firma in gebruik zal maken van het magazijn. Indien nodig zal hiervoor nog een omgevingsvergunning te worden opgemaakt.

In het magazijn is er op de plannen ook plaats voor de stalling van 1 wagen en enkele fietsen. Dit moet zo behouden blijven.

Cultuurhistorische aspecten.

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

Er worden geen reliëfwijzigingen aangevraagd.

Ontharden – vergroening

Zoals reeds vermeld wordt een 10m² extra onthard en vergroend in de voortuin.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

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.

Voor het overige wordt er geen directe hinder ten gevolge van deze aanvraag voorzien.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag mits naleving van onderstaande voorwaarden in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Resultaten raadpleging aanpalenden

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

De aanpalende eigenaars werden op 20/04/2026 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Er werden 1 bezwaar ingediend met volgende inhoud:

Bezwaar dd. 29/04/2026:

- a) In 2015 werd de scheidingsmuur boven op het bestaand magazijn opgetrokken met 1m. Hiervan werd de eigenaar van het aanpalend perceel, bezwaarindiener, niet verwittigd. Deze verhoging neemt veel licht weg en zonlicht weg.
- b) De muur had al een hoogte van 4.20, met dan nog deze verhoging en nog een houten afsluiting van 1.90m hoogte, heeft de muur aan de kleine koer nu een hoogte van 6.10m.
- c) Verder zou de bezwaarindiener meer privacy willen hebben in zijn slaapkamer, omdat het terras nu gebruikt wordt tot op de perceelsgrens, die op 2.30m van de achtergevel en de slaapkamer ingeplant staat.
- d) Ooit wou de bezwaarindiener ook zonnepanelen plaatsen, maar door deze verhoging, is er niet genoeg zonlicht meer om dit te realiseren.
- e) Vroeger was er een balustrade ter hoogte van de verhoogde muur, omdat blijkbaar volgens een huurder van het appartement de muur niet verhoogd mocht worden van de gemeente Boom.
- f) De bezwaarindiener heeft zijn terras met 80cm verhoogd, omdat zijn planten niet meer wilden groeien door een tekort aan (zon)-licht.
- g) De bezwaarindiener hoopt op een positief gevolg, zodat hij terug meer zonlicht kan hebben op zijn pand.

Bespreking bezwaar 1

- a) Deze ophoogwerken moeten altijd gebeuren met een vergunningen en met de goedkeuring van de eigenaar van het aanpalende perceel, dat werd niet gedaan, vandaar dat met deze regularisatie van de werken ook de procedure van een artikel 83 werd opgestart, zodat iedereen het dossier kon inkijken en eventuele opmerkingen maken. Dit gebeurt dus tijdens de vergunningsfase.
- b) Een dergelijke hoogte zal zeker wel (zon)-licht wegnemen, zeker vermits deze muur aan de zuidkant gelegen is t.o.v. uw pand.
Ook de houten afsluitwand zal licht wegnemen en 6.10m is wel heel hoog bij een kleine koer van een diepte van 2.30m. Dit is echter van burgerrechtelijke aard. Indien hiervan een deel dient te worden weggehaald, dient men zich best te richten naar de eigenaar om tot een oplossing te komen. Indien dit niet lukt kan men zich nog altijd wenden tot het vredegerecht die dergelijke zaken behandelt.
- c) Directe zichten op uw pand, zoals hier beschreven, gaan in tegen het burgerlijk wetboek: rechtstreekse zichten moeten op een afstand van minstens 1.90m blijven van de perceelsgrens. Vermits dit hier niet het geval is, zal dit als voorwaarde worden gezet bij de vergunning.
- d) Dit is niet van stedenbouwkundige aard.
- e) Dit wordt genoteerd.
- f) Voor het verhogen van een terras is eigenlijk ook een stedenbouwkundige vergunning nodig, alle reliëfwijzigingen vanaf een hoogte van 50cm of meer dienen aangevraagd en ook vergund te worden.

Conclusie:

Op basis van de reeds vermelde stedenbouwkundige basisgegevens, de historiek van vergunningen op dit perceel, de beschrijving van de omgeving, het luik milieu, de activiteit en de aanvraag, de gegevens uit het openbaar onderzoek en de gevraagde adviezen (project-Mer-screening is niet van toepassing) oordeelt de gemeentelijke omgevingsambtenaar als volgt: de aanvraag zoals ingediend in projectinhoudversie V2 is

voorwaardelijk gunstig

VOORWAARDEN

- Het terras moet voldoen aan het burgerlijk wetboek en mag niet gebruikt worden in de eerste 1.90m van de perceelsgrens: de terrastegels aan de zijde van de aanpalende woning rechts achteraan (ter hoogte van de badkamer) dienen te worden verwijderd voor minstens 1.90m vanaf de perceelsgrens en deze zone mag enkel betreden worden voor onderhoud en instandhoudingswerken, zoals aangeduid op het plan BA_Regularisatie m app_P_N_ niveau +1 nieuw_MET VOORWAARDE.pdf

Alle hierboven voorgestelde voorwaarden zijn voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant.

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.
- 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 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.
- 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 1 JUNI 2026

De aanvraag ingediend door Wesley Van Leuvenhaege wonende te Peter Benoitstraat 15 te 2850 Boom, wordt voorwaardelijk vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- Het terras moet voldoen aan het burgerlijk wetboek en mag niet gebruikt worden in de eerste 1.90m van de perceelsgrens: de terrastegels aan de zijde van de aanpalende woning rechts achteraan (ter hoogte van de badkamer) dienen te worden verwijderd voor minstens 1.90m vanaf de perceelsgrens en deze zone mag enkel betreden worden voor onderhoud en instandhoudingswerken, zoals aangeduid op het plan BA_Regularisatie m app_P_N._niveau +1 nieuw_MET VOORWAARDE.pdf

Alle hierboven voorgestelde voorwaarden zijn voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant.

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.
- 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 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**.
- 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 aktename 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;

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 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 beroepsindieners 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
BA_Regularisatie magazijn met appartement_G_B_10_achtergevel bestaand.pdf	KPt9y3nO3MmMfuaeHK40CQ==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_G_N_15_voorgevel nieuw.pdf	IXnQo0yYRo9MrK3YFUfWBA==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_G_N_16_achtergevel nieuw.pdf	cFvw+jl3uDJPczDpvQj7+Q==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_I_B_1_inplantingsplan bestaand.pdf	6jQQA1d5pSU/hwouRhWLKA==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_I_N_2_inplantingsplan nieuw.pdf	JegFIJ1hGGPzehgFvaUstQ==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_L_N_5_legende.pdf	MmzfpcLUcq9VibPG3gVTrQ==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_P_B_6_niveau -1 bestaand.pdf	KkID3Uk5rXBBYXGGE8+NHg==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_P_B_7_niveau 0 bestaand.pdf	Zm15jrMD6rwe6AIFaW1kBQ==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_P_B_8_niveau +1 bestaand.pdf	rebk1ynNLGqE330t4DUYlg==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_P_N_12_niveau -1 nieuw.pdf	MUQ93J+2sGJJyynNIePYIQ==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_P_N_13_niveau 0 nieuw.pdf	ulVHxJeily3oxXdAN8pSMg==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_P_N_14_niveau +1 nieuw MET VOORWAARDE.pdf	oW0y6OgiNc98Zi8j7KJMIQ==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_P_N_14_niveau +1 nieuw.pdf	qavM6pOrg2nnT86N63qN1g==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_S_B_11_snedes bestaand.pdf	Tck4jfk9Pxcksp/iH/u+HQ==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_S_N_17_snedes nieuw.pdf	w0X0XD4t9GIIIIG46OFfo5g==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_T_B_3_terreinprofiel bestaand.pdf	kAaLpc3t9T0NuKnu/Yilyw==
BA_Regularisatie magazijn met appartement_T_N_4_terreinprofiel nieuw.pdf	xgNijkK1gxZh5L19oHTQ6w==
aangepaste voortuin op 11 mei 2026.pdf	yiD04LrEnYDZun2Nxdmw/A==

BA_Regularisatie m app_P_N_14_niveau +1 nieuw MET VOORWAARDE.pdf	5z3Ae1BoSkXquls4FfY+gg==
BA_Regularisatie magazijn met appartement G B 9 voorgevel bestaand.pdf	XaMIUkHnq7+o9RRPjNoOSQ==
Hiel - bouwen magazijn en woonvertrekken P.Benoitstraat 15-17-1.pdf	nS+ArqH22wtfIF7Rstkf2w==
MOTIVERING VOOR UITZONDERING OP VERPLICHTINGEN VAN VERORDENING HEMEL.pdf	5dVZYkHs4F6vr6RkMxEbfw==