



ZAVENTEM

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2024021056
Referentie gemeente:	2024/133
Projectnaam omgevingsloket:	Bouwen van een multifunctioneel gebouw met showroom
Projectnaam gemeente:	Bouwen van een handel- en bedrijfsgebouw
Ligging:	Julien Trekkerstraat 1, Leuvensesteenweg 290, 302
Inrichting:	20240430-0036
Contactpersoon:	Berdien De Muylder - 02/717.88.92

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van WOLUWEDAL BV, gevestigd te Tragel 60 te 9308 Aalst, ingediend op 31 mei 2024, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 7 OKTOBER 2024 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 te worden doorgegeven via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een handel- en bedrijfsgebouw.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten en kleinhandelsactiviteiten.

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.4.2°	Lozing van bemalingswater met concentraties aan stoffen potentieel hoger dan het IC (arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, nikkel, lood, zink en PFAS). (Nieuw)	9,4 m ³ /uur	2
3.6.3.2°	Zuivering van het bemalingswater indien de (verhoogde) lozingsnorm van één of meerdere stoffen overschreden zou worden. (Nieuw)	9,4 m ³ /uur	2
16.3.2°a)	Inrichtingen voor het fysisch behandelen van gassen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 91,54 kW <ul style="list-style-type: none"> • (1) 2 warmtepompen (lucht-lucht) van elk 14,12 kW • (2) 2 geothermische warmtepompen van elk 25,28 kW • DX-elementen: <ul style="list-style-type: none"> (3) 2 x 2,06 kW (4) 2 x 4,31 kW (Nieuw) 	91,54 kW	3
53.2.2°b)2°	Bemaling met filters in functie van bouw kelder. Indien technisch moeilijk omwille van de afwezige zandsteenbanken wordt de bemaling met dieptebronnen uitgevoerd. Omdat de bemaling binnen afgesloten kuip wordt gerealiseerd, heeft het te gebruiken bemalingstechniek geen impact op het opgepompte volume. Zie bemalingsstudie voor alle details. (Nieuw)	30850 m ³ /jaar	2

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket <https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/> of op de dienst Omgeving van de gemeente Zaventem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- Bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be), of
- Per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (*datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing*). Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- De vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- Het college van burgemeester en schepenen van Zaventem, Steenokkerzeelstraat 56 te 1930 Zaventem

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_2024021056*);
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 besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. Of u wenst te worden gehoord.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Vlaams-Brabant, IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (*OMV_2024021056*)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 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. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.

Omgevingsloketnummer: OMV_2024021056

Dossiernummer: 2024/133

Inrichtingsnummer: 20240430-0036

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

De aanvraag ingediend door WOLUWEDAL BV, gevestigd te Tragel 60 te 9308 Aalst, werd ingediend op 31 mei 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28 juni 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Julien Trekkerstraat 1, Leuvensesteenweg 290, 302 te 1932 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 5 sectie A nrs. 423N, 423M, 423P, 424P, 424M, 424S, 424N, 425X.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een handel- en bedrijfsgebouw.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten en kleinhandelsactiviteiten.

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.4.2°	Lozing van bemalingswater met concentraties aan stoffen potentieel hoger dan het IC (arsen, cadmium, chroom, koper, kwik, nikkel, lood, zink en PFAS). (Nieuw)	9,4 m ³ /uur	2
3.6.3.2°	Zuivering van het bemalingswater indien de (verhoogde) lozingsnorm van één of meerdere stoffen overschreden zou worden. (Nieuw)	9,4 m ³ /uur	2
16.3.2°a)	Inrichtingen voor het fysisch behandelen van gassen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 91,54 kW <ul style="list-style-type: none">• (1) 2 warmtepompen (lucht-lucht) van elk 14,12 kW• (2) 2 geothermische warmtepompen van elk 25,28 kW• DX-elementen:<ul style="list-style-type: none">(3) 2 x 2,06 kW(4) 2 x 4,31 kW (Nieuw)	91,54 kW	3
53.2.2°b)2°	Bemaling met filters in functie van bouw kelder. Indien technisch moeilijk omwille van de afwezige zandsteenbanken wordt de bemaling met dieptebronnen uitgevoerd. Omdat de bemaling binnen afgesloten kuip wordt gerealiseerd, heeft het te gebruiken bemalingstechniek geen impact op het opgepompte volume. Zie bemalingsstudie voor alle details. (Nieuw)	30850 m ³ /jaar	2

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.

- Ambachtelijke bedrijven en kmo's.

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

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden goedgekeurd op 16 december 2011 gelegen in:

- Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel.
- Behoud van bestaande bedrijfsactiviteit.
- Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren.

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

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 kernversterking goedgekeurd op 14 december 2020.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen - 1ste herziening goedgekeurd op 14 december 2020.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.

- 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.
- Provinciale verordening hemelwater goedgekeurd op 26 september 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

2. Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een handel- en bedrijfsgebouw.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten en kleinhandelsactiviteiten.

Rubrieken:

Vergunde toestand		Voorwerp van aanvraag			Gecoördineerde toestand	
Rubriek nummer	Vergunde Hoeveelheid	Aard	Aangevraagde Hoeveelheid	Actuele rubriek	Totale Hoeveelheid	Klasse
		Nieuw	9,4 m ³ /uur	3.4.2°	9,4 m ³ /uur	2
		Nieuw	9,4 m ³ /uur	3.6.3.2°	9,4 m ³ /uur	2
		Nieuw	91,54 kW	16.3.2°a)	91,54 kW	3
		Nieuw	30850 m ³ /jaar	53.2.2°b)2°	30850 m ³ /jaar	2

Voorliggende aanvraag betreft het afbreken van de bestaande gebouwen en het bouwen van een nieuw multifunctioneel gebouw ter hoogte van een terrein gelegen langsheen de Leuvensesteenweg. Het terrein is gelegen langsheen de kruising van een gewestweg, de Leuvensesteenweg en een gemeenteweg, de Julien Trekkerstraat. Op het terrein bevindt er zich een leegstaand kantoorgebouw (Leuvensesteenweg 290) en een oude schuur (Julien Trekkerstraat 1). Beide gebouwen staan al meerdere jaren leeg. Uiterst links bevindt er zich een bestaande woning (Leuvensesteenweg 302) waarvoor er reeds een sloopvergunning (OMV_2022138925) werd verleend. Het terrein is gelegen in specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren volgens het GRUP VSGB.

Het gebouw staat ongeveer 3,75 meter teruggetrokken van de voorste perceelsgrens langsheen de Leuvensesteenweg en ongeveer 5 meter ten opzichte van de linker perceelsgrens. Het gebouw heeft een voorgevelbreedte van 43,96 meter ter hoogte van de Leuvensesteenweg. Aan de zijde van de Julien Trekkerstraat bedraagt de voorgevelbreedte 16,98 meter. De bouwdiepte bedraagt 17,80 meter. Aan de achterzijde wordt er een bijkomend volume voorzien voor de trappenhall en liftkoker. Dit bouwvolume heeft een bijkomende diepte van 5,42 meter.

Aan de voorzijde (Leuvensesteenweg) worden er luifels voorzien met een diepte van 1,50 meter. Aan de achterzijde en de voorzijde ter hoogte van de Julien Trekkerstraat hebben de luifels een diepte van 1,80 meter.

Gezien er sprake is van een hoekperceel worden er 4 bouwlagen gevraagd als hoekaccent. Het gebouw heeft een hoogte van 17.03 meter ten opzichte van de vloerpas. Ter hoogte van de trappenhal heeft het gebouw een hoogte van 20.03 meter. Voor deze trappenhal is er een zone voor technieken voorzien, met een hoogte van 2.50 meter (19.53 meter) boven het hoofdvolume (hoogte 17.03 meter).

Op het gelijkvloers is er showroom voorzien van 877 m². Op de eerste verdieping zijn er twee zones voor kantoorachtigen voorzien, 492 m² en 333 m². Ter hoogte van de centrale trappenhal zijn er sanitaire ruimtes voorzien. De tweede en derde verdieping zijn nagenoeg identiek aan de eerste verdieping. Er is een tweede trappenhal voorzien aan de linkerzijde van het gebouw.

Onder de volledige footprint van het gebouw zal een ondergrondse parking voorzien worden. Ook bovengronds op het maaiveld achteraan worden er parkeermogelijkheden voorzien. Om de circulatie op het maaiveld mogelijk te maken van personenwagens en brandweer wordt één rijrichting gehanteerd. De inrit wordt voorzien via de Julien Trekkerstraat. De uitrit is voorzien via de Leuvensesteenweg. Ter hoogte van de ondergrondse parking zijn er 30 autostaanplaatsen 21 fietsstaanplaatsen voorzien. Achter het gebouw worden er op maaiveldniveau 24 autostaanplaatsen en 27 fietsstaanplaatsen voorzien. De bovengrondse staanplaatsen worden langsheen de doorrit voorzien, waarbij er drie staanplaatsen nabij de toegang tot het gebouw zijn voorbehouden. Er werden 2 staanplaatsen voor autodelen voorzien.

Er wordt een regenwaterput voorzien met een volume van 113 000 liter onder de inrit van de ondergrondse parking. Er worden 3 aaneensluitende wadi's voorzien in de groenzone die rekening houden met de aanwezige reliëfverschillen. De hoogstgelegen wadi heeft een oppervlakte van 42 m² en een volume van 14 700 liter. De middelste wadi heeft een oppervlakte van 48 m² en een volume van 16 800 liter. De laagstgelegen wadi heeft een oppervlakte van 32 m² en een volume van 11 200 liter. Het totale volume bedraagt 42 700 liter.

De niveauverschillen van het terrein worden trapsgewijs opgevangen door middel van keermuren achter de wadi's. Ter hoogte van de doorrit worden de niveauverschillen opgevangen door middel van een hellend vlak. Aan de achterzijde van het terrein bevindt het zich 7.60 meter hoger als de gelijkvloerse vloerpas. Het gelijkvloers wordt 1.40 meter lager voorzien dan de bovengrondse parking. Naar achteren worden er trapsgewijs keermuren voorzien met een eerste keermuur van 1.50 meter hoog (2.90), een tweede keermuur van 2.70 meter hoog (5.60). Nadien is er bestaande helling die behouden blijft. Ter hoogte van de perceelsgrens (Leuvensesteenweg 304) worden de niveauverschillen eveneens trapsgewijs opgevangen door middel van keermuren.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

De aanvraag betreft een nieuwe handelsvestiging in een kleinhandelsbedrijf. Het betreft de showroom op het gelijkvloers.

Kleinhandelsactiviteiten	Bestaande toestand	Vergunde toestand	Nieuwe toestand
Verkoop van voeding	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Verkoop van vervoers- en transportmiddelen	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën	0	0	813.527 m ²
Verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën	0	0	0 m ²
Totaal	0 m²	0 m²	813.527 m²

Beschrijving van de aangevraagde milieubruien

Er wordt een luik in de aanvraag opgenomen in verband met de tijdelijke bemaling. De aangevraagde bemalingstermijn bedraagt 8 maanden.

Door te bemalen binnen een gesloten bouwkuip wordt het waterbezwaar maximaal beperkt. De bemaling wordt verder zoveel mogelijk beperkt in de tijd.

Er wordt een piekdebiet verwacht van 226 m³/dag (9,4 m³/u) en een cumulatief volume van 30 850 m³. Het niet verontreinigd water zal geloosd worden op de Woluwe na het verkrijgen van goedkeuring van de waterloopbeheerder. De verwachte waterkwaliteit maakt dat het noodzakelijk is verhoogde lozingsnormen aan te vragen. Voorzichtigheidshalve wordt eveneens een tijdelijke waterzuivering aangevraagd. Na plaatsing en schoonspoelen van het bemalingssysteem zal de waterkwaliteit getest worden. Afhankelijk van deze resultaten zal de waterzuivering al dan niet effectief geplaatst worden.

Er wordt een bijstelling gevraagd van artikel 4.2.3.1 inzake de controle-inrichting voor lozingen van afvalwater. Er wordt een staalnamekraan voorzien, de debietsmeter die geplaatst wordt, is conform Vlare II artikel 5.53.3.32. §12 (meetinrichting tijdelijke bemaling).

Er worden verhoogde lozingsnormen gevraagd:

- arseen: 50 µg/l
- cadmium: 3,0 µg/l
- chroom: 500 µg/l
- koper: 500 µg/l
- kwik: 0,6 µg/l
- nikkel: 300 µg/l
- lood: 500 µg/l
- zink: 2 000 µg/l
- 6:2 FTS: 100 ng/l
- PFBA: 100 ng/l
- PFPeA: 100 ng/l
- PFHxA: 100 ng/l
- PFHpA: 100 ng/l
- PFOA totaal: 100 ng/l

- PFHxS: 100 ng/l
- PFOS totaal: 100 ng/l

Rubriek 16.3.2°a) (klasse 3) wordt gevraagd voor de exploitatie van het gebouw met een totaal vermogen van 91,5400 kW.

- De lucht-lucht warmtepompen voor het koelen en verwarmen van de handelsruimte;
- De geothermische warmtepompen voor het koelen en verwarmen van de kantoren of kantoorachtigen;
- De DX-elementen voor het koelen en verwarmen van de kantoren of kantoorachtigen;
- De verticale boringen voor de geothermische warmtepomp. De boringen blijven beperkt tot het dieptecriterium van 150 meter waardoor deze handeling niet indelingsplichtig is.

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 gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 5 juli 2024 t.e.m. 3 augustus 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 18 juli 2024 werd advies gevraagd aan Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan handelsactiviteit@vlaio.be.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan AWW - District Vilvoorde.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan Advies Vergunning Afvalwater en Lucht.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan Advies grondwater Vl. Brabant.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan watertoets@vmm.be.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan indoor.astrid@ibz.fgov.be.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan vlaremadvies@ovam.be.
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 28 juni 2024 werd advies gevraagd aan adviezen.oe@vlaanderen.be.

6. Project-MER

Het ontwerp komt niet voor op de lijsten gevoegd als bijlage I en bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Huidige aanvraag voorziet in categorie 10b): een infrastructuurproject.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

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

Planologische toets

Het terrein is gelegen binnen artikel C7.2 specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren volgens het GRUP VSGB. Het bedrijventerrein is bestemd voor kantoren, dat zijn bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.

Daarnaast zijn volgende hoofdactiviteiten toegelaten:

- kantoorachtigen, dat zijn bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening;
- kleinschalige complementaire voorzieningen die in hun dienstverlening gericht zijn op de hoge personeelsintensiteit van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven
- autohandel en autoherstel
- installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie.

De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;

Er werd een brownfield gevraagd voor deze site. Een brownfieldproject is een project dat tot doel heeft verwaarloosde of vervuilde bedrijfsgronden opnieuw in het economisch circuit te brengen, door middel van een reeks begeleidende maatregelen.

Rekening houdende met de bestemmingsvoorschriften van Artikel C7.2 werd er een afwijking gevraagd. Artikel C7.2.6. van het GRUP VSGB bevat een overdrukregel dewelke de efficiënte en kwalitatieve realisatie van dit gemengd economisch project beperkt, ook al wordt de dynamiek van de site niet overschreden. Om die specifieke reden werd een gerichte afwijking op de overdrukregel voorgesteld die juridisch kan worden onderbouwd binnen het afgesloten Brownfieldconvenant 233 'Zaventem – J. Trekkerstraat' en het bestaande regelgevende kader op grond van de bijzondere regeling voor handelingen van algemeen belang in de zin van artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ('VCRO') zoals verder gereguleerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 'tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening' ('Besluit Handelingen Algemeen Belang').

De aanvrager heeft in dat verband een aanvraag tot projectvergadering gericht aan de gemeente Zaventem op 5 oktober 2022. De projectvergadering heeft plaatsgevonden op 25 oktober en het verslag werd aan alle betrokken partijen bezorgd.

De conclusie van de projectvergadering wordt hieronder integraal vermeld:

"De leden van de projectvergadering stemmen principieel in met de toepassing van de afwijkingsbepaling van art. 4.4.7. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de volgende voorwaarden:

- Het geplande pad door het bos in de richting van het achterliggende bedrijventerrein Lozenberg, dient minstens waterdoorlatend te worden aangelegd, een natuurlijke materialisatie d.m.v. bijvoorbeeld een schorspad verdient de uitdrukkelijke voorkeur. De breedte van het pad mag maximaal 1m bedragen.
- Tijdens de werken dient de te behouden boszone maximaal gevrijwaard te worden d.m.v. werfhekken.
- Er kunnen geen constructies in de te behouden beboste zone worden toegelaten, behoudens bijvoorbeeld een picknickbank op een open plek. Het maximaal behoud van de bestaande vegetatie is hierbij een aandachtspunt.
- Voor het te ontbossen deel dient er een compensatiedossier aan de aanvraag te worden toegevoegd. Hiervoor dient compensatiefactor 2 in rekening te worden gebracht.
- Voor deze aansluiting op de N2 i.f.v. uitgaande bewegingen wordt in het kader van de verkeersveiligheid gevraagd dat zowel het aanpalende pand Leuvensesteenweg 304, als het pand Leuvensesteenweg 302 in eigendom van Woluwedal BV zal worden afgebroken.
- Voor het pand Leuvensesteenweg 304 is er momenteel een aanvraag tot omgevingsvergunning lopende in beheer van de gemeente, waarbij de afbraak is voorzien. Woluwedal BV plant de afbraak van pand 302 en zal ernaar streven om beide panden samen en in overleg met de aanpalende af te breken.
- Het te behouden bos dient te worden opengesteld voor gebruikers van het geplande pand en de buurt-bewoners (indicatief tussen zonsopgang en zonsondergang). Nadere afspraken dienen hierover met de gemeente te worden gemaakt alvorens de vergunning kan worden verleend.
- -Voor de gemeente is het van belang dat de bijkomende mobiliteit in de Julien Trekkerstraat wordt beperkt. De toegang via Julien Trekkerstraat en de uitgang via de Leuvensesteenweg, zoals gepland, is een voorwaarde.
- Er kan geen detailhandel worden toegestaan.
- Bij de opmaak van een gebeurlijke aanvraag tot omgevingsvergunning dient een waterbuffering a rato van 600m³ te worden voorzien.
- De gemeente vraagt eveneens aandacht voor de normeringen inzake toegankelijkheid."

Wegenis

Het terrein is gelegen langsheen de kruising van een gewestweg, de Leuvensesteenweg en een gemeenteweg, de Julien Trekkerstraat. Het terrein is getroffen door de rooilijn. Er werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen & Verkeer. Hoewel de gewestelijke rooilijn gelijkloopt met de bouwlijn werd er geen grondafstand gevraagd in het advies. Het inplantingsplan toont echter dat deze zone opgenomen is als 'reservatiestrook grondafstand AWW ikv geplande (her)aanleg fietspad langs NV'. Een grondafstand is met andere woorden gepland. Gratis grondafstand te doen van een strook grond gelegen voor de rooilijn van de voorliggende straat, Leuvensesteenweg, volledig op kosten van de afstanddoener en dit binnen de zes maanden na datum van deze omgevingsvergunning. De grondafstand zal vastgelegd worden in een notariële akte.

Watertoets

De locatie te 5de afdeling, sectie A nrs. 0424 S, 0423 N, 0424 M, 0424 P, 0423 P, 0423 M, 0425 X, 0424 N is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en stroomt af naar de Woluwe, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen. Er werd advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij (watertoets - grondwater - afvalwater en lucht).

Het advies van de VMM inzake watertoets neemt enkele voorwaarden op alsook de berekening conform 600 m³/ha.: *Er wordt een hemelwaterput van 113.000 liter voorzien waarvan hergebruik wordt voorzien voor toiletten en tuinonderhoud. In principe kan enkel het hergebruik voor sanitair als structureel worden beschouwd. Er wordt hiervoor maar 30 m² in mindering gebracht volgens de aanstiplijst, dus daar kan mee akkoord gegaan worden. Verder sluit de overloop aan op wadi's die getrappt worden aangelegd. In de nota wordt aangegeven dat er effectief gerekend wordt met een buffervolume van 600 m³/ha, dit blijkt echter niet uit de volumes die finaal worden voorzien.*

Er wordt 53,2³ voorzien, terwijl voor een verharding van 1.468 m² in principe 84 m³ moet voorzien worden om te voldoen aan de rekenregel waar naar wordt verwezen. De overloop van de wadi is ook niet gedetailleerd op de plannen. We willen er op wijzen dat de provinciale verordening in principe een verbod voorziet op een noodoverlaat. Indien er toch gemotiveerd wordt dat deze nodig is, moet wel worden gegarandeerd dat deze enkel het water opvangt dat anders over het maaiveld zou stromen.

Gezien de overstromingsgevoeligheid van de voorliggende straat moet gemotiveerd worden op welke wijze dit overstromingswater de ondergrondse ruimtes in het gebouw niet kan binnendringen;

- De overloop van de wadi mag enkel het water opvangen dat anders bovengronds zou afstromen indien aangetoond wordt dat dit een probleem vormt voor de site;
- De voorziene volumes lijken niet te voldoen aan de verstrengde norm die wordt meegegeven in de nota van 600 m³/ha.

Er dient een bijkomend buffervolume toegevoegd te worden waarbij het buffervolume van 53200 verhoogd wordt tot 84 000 liter conform het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering watertoets).

Mer-screening

Mobiliteit

De bouwfase is van tijdelijke aard en zal zich enkel tijdens de dagperiode voordoen. Tijdens deze fase zal er puin en afvalstoffen aangevoerd worden en bouwmaterialen worden aangevoerd

Het transport wordt zoveel mogelijk beperkt en de verwerking van puin gebeurt zoveel als technisch mogelijk op de werf teneinde puinafval van de afbraak te verwerken tot steenslag dat dienst kan doen voor de fundering van wegenis. Het transport zal voornamelijk gebeuren met vrachtwagens om meer materiaal met minder transportbewegingen ter plaatste te kunnen brengen. De voertuigen worden op de werf zelf gestationeerd. Het effect tijdens de bouwfase is in grootteorde vergelijkbaar met het effect van het verkeer over de Leuvensesteenweg.

De mobiliteitstoets stelt dat de verkeergeneratie van het project vrij beperkt is en dat er daarom geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht die vragen om milderende maatregelen.

Bodem

Tijdens de werken kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf of door het tanken zelf. Bij dergelijke incidenten zal de vigerende wetgeving gerespecteerd worden. Verder zal er een beperkt effect zijn door grondverzet. Aangezien het om een reeds bestaande infrastructuur gaat zal het effect eerder beperkt zijn daar de bodem reeds verstoord is.

De opslag van brandstoffen tijdens de bouwfase zal gebeuren conform de VLAREM-wetgeving en is de verantwoordelijkheid van de aannemer van de werken.

De zettingen die kunnen optreden tijdens de bemaling zullen verwaarloosbaar zijn, gelet op het feit dat de werken uitgevoerd worden adhv. een semi-hydraulisch gesloten bouwkuij. Er wordt hiervoor verwezen naar de bemalingsstudie

Tijdens de exploitatiefase worden er geen relevante emissies naar de bodem verwacht.

Watersysteem

Door de bemalingswerken uit te voeren binnen een semi-hydraulisch gesloten bouwkuij zal de grondwaterverlaging buiten de wanden verwaarloosbaar zijn. Bijgevolg zijn geen nadelige effecten op de omgeving te verwachten (zettingsrisico's, mobiele grondwaterverontreinigingen, bijzonder beschermde gebieden, etc.). Verder wordt verwezen naar de bemalingsstudie.

Tijdens de exploitatiefase zullen de effecten op het watersysteem ook niet aanzienlijk zijn.

Luchtkwaliteit

De warmtepompen zullen gebouwd, geïnstalleerd, onderhouden en gerepareerd worden door een erkend koeltechnicus. De nodige voorzorgsmaatregelen (o.a. testen en controles) zullen genomen worden om te vermijden dat het koelmiddel van de warmtepompen de buurt hindert of het milieu aantast bij o.a. een herstelling of een lek.

De effecten op de luchtkwaliteit zullen verwaarloosbaar zijn als gevolg van de niet-geleide emissies door de warmtepompen.

Er worden geen maatregelen genomen daar de emissies afkomstig van het verkeer vrij beperkt en slechts tijdelijk zijn.

Voor de bemaling zou gewerkt kunnen worden met een elektrische pomp in plaats van een pomp op basis van fossiele brandstoffen.

Geluid of trillingen

Volgende geluidsbronnen zijn aanwezig:

- Geluid afkomstig van de bouwactiviteiten.
- Komst van klanten voor de showroom
- Laad- en losactiviteiten
- Geluid afkomstig van de warmtepompen

Gezien de aard van de activiteit zijn geen bronnen van trillingen aanwezig.

Tijdens de werken kan geluidsoverlast aanwezig zijn. Dit door machines en activiteiten, alsook door de pompen die gebruikt worden voor de bemaling. Er wordt echter niet gewerkt 's nachts waardoor de kans op geluidsoverlast 's nachts zeer laag is.

Tijdens de exploitatiefase kan verkeer en geluid verwacht tussen de werkuren. Er zal dus geen geluid geproduceerd worden door voor 7 u 's ochtends en na 19 u 's avonds.

Biodiversiteit

De site wordt aangeduid als biologisch waardevol met als karteringseenheden: talud en jong loofbos (exclusief populier). Er bevinden zich twee natuurverwevingsgebieden nabij het project en dit op ca. 540 meter en ca. 1,26 km. Beide natuurverwevingsgebieden behoren tot het natuurverwevingsgebied VSBG of Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel. Het advies van Agentschap Natuur & Bos dient nageleefd te worden, waarbij een deel van het bos op de site behouden blijft.

Zware ongevallen of rampen

Het bouwen en utiliseren van het kantoorgebouw houdt een beperkt risico op zware ongevallen of rampen in.

Licht of straling

De werf zal verlicht worden indien nodig voor de sloop en de bouw. Er wordt geen straling verwacht tijdens de sloop en de bouw. De verlichting zal enkel in gebruik zijn als dit noodzakelijk blijkt voor het uitvoeren van de sloop- en bouwwerken. Deze werken zullen enkel overdag plaatsvinden. Dit zorgt ervoor dat de verlichting niet tijdens de nacht zal worden ingeschakeld.

Afvalstoffen

Volgende afvalstoffen worden geproduceerd in de inrichting:

- Sloopafval
- Bouwafval

Dit wordt verzameld in container en wordt regelmatig opgehaald of afgevoerd naar een erkende afvalverwerker. Waar technisch mogelijk zal een deel van het steenpuin hergebruikt worden op de site voor de fundering van de wegenis. Er werd een sloopopvolgingsplan opgesteld.

Natuurtoets

Gezien de aanvraag gepaard gaat met een ontbossing werd er advies gevraagd aan Agentschap Natuur en Bos. Het projectgebied wordt volgens de Biologische Waarderingskaart hoofdzakelijk aangeduid als biologisch minder waardevol en gekarteerd als urbaan gebied (ua). Aan de oostelijke zijde wordt het projectgebied ingenomen door een biologisch waardevolle vegetatie bestaande uit een taludvegetatie (kt) en een jong loofbos (n).

Het oostelijk bos op het perceel 23078A0425/00X000 wordt in het project ALS BOS behouden. Het Agentschap voor Natuur en Bos kan met dit voorstel akkoord gaan. De aanvrager geeft aan dat zij in de te behouden boszone onderhoudswerken plant. Het Agentschap voor Natuur en Bos wijst er op dat deze enkel kunnen uitgevoerd worden wanneer er een kapmachtiging wordt aangevraagd en deze door het Agentschap voor Natuur en Bos gunstig wordt beoordeeld.

Voor de aanleg van een ondergrondse parking dient een bemaling te worden uitgevoerd. De bemaling zal binnen een semi-hydraulisch gesloten bouwput uitgevoerd worden. Er wordt hiervoor een waterkerende wand tot in de kleilaag geplaatst, met een aanzetdiepte van ca. 20m-mv. De totale bemalingstermijn bedraagt 8 maanden. Er wordt een piekdebiet verwacht van 226 m³/dag en een cumulatief totaal volume van 30.850m³. Gezien de bemalingen worden binnen een semi-hydraulisch gesloten bouwkuip, zal de grondwaterverlaging in de omgeving verwaarloosbaar zijn. Het Agentschap voor Natuur en Bos verwacht dan ook geen verdere impact van de bemaling op aanwezige of omringende natuurwaarden.

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

Volgende voorwaarden maken integraal deel uit van de vergunning:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-210458;
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 705 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte 515 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.
- Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
- De bosbehoudsbijdrage van € 3948.00 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, te worden gestort.
- Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Erfgoed-/archeologietoets

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten aangetroffen om in aanmerking te nemen bij deze aanvraag.

Mobiliteit

Ter hoogte van de ondergrondse parking zijn er 30 autostaanplaatsen 21 fietsstaanplaatsen voorzien. Achter het gebouw worden er op maaiveldniveau 24 autostaanplaatsen en 27 fietsstaanplaatsen voorzien. De bovengrondse staanplaatsen worden langsheen de doorrit voorzien, waarbij er drie staanplaatsen nabij de toegang tot het gebouw zijn voorbehouden. Er werden 2 staanplaatsen voor autodelen voorzien. Er wordt een inrit via de Julien Trekkerstraat en een uitrit via de Leuvensesteenweg. Ter hoogte van de Leuvensesteenweg wordt deze gebundeld met de in- en uitrit van het aanpalend bedrijfspand (Brico Wins). Op die manier is er voldaan aan de voorwaarde volgens de Brownfield.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

Er werd advies gevraagd aan Inter. Het advies dient nageleefd te worden, waarbij de afwijkingen dienen aangepast te worden tijdens de afwerking:

Op de plannen zijn er afwijkingen aanwezig ten opzichte van de normen vermeld onder de artikels 18, 19 §1 / 19§4, 20 §1, 20 §2, 20 §3, 22 §2, 24 en 25 van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

Er dient extra aandacht geschonken te worden aan de toepassing van de artikels 17, 18, 21 §1 en 31 2° e) van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

De nog aanwezige afwijkingen kunnen gemakkelijk bij de afwerking weggewerkt worden of er zijn voor deze afwijkingen conforme en evenwaardige alternatieven aanwezig. Er dient wel opgelet te worden dat de hoofdtap op 60 centimeter van de zijkanten aan beide zijden van de trap een minimum aantrede heeft met een diepte van 23 centimeter.

Scheidingsmuren

De bestaande scheidingsmuren worden afgebroken, waarbij het nieuwe gebouw een gebouw in open bebouwing is. Een afwerking van de scheidingsmuren is bijgevolg niet vereist. Er werd een omgevingsvergunning verleend om de woning aan de linkerzijde (Leuvensesteenweg 304) af te breken. Ter hoogte van de Julien Trekkerstraat bevindt er zich een bouwvolume op het aanpalend terrein ter hoogte van de perceelsgrens. Hier zijn geen wijzigingen voorzien ter hoogte van de scheidingsmuur.

Milieuaspecten

De bemaling voor de aanleg van een ondergrondse kelder met parkeergarage wordt aangevraagd voor een netto debiet van max. 30.850 m³/jaar en 226 m³/dag. De voorziene bemalingsduur bedraagt 240 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,34 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2 is van toepassing.

Het bemalingswater zal worden geloosd op de Woluwe, ten westen van de projectsite. Voor de beoordeling van de lozing en eventuele voorwaarden hieraan verbonden wordt verwezen naar het advies van de entiteit van VMM bevoegd voor advisering afvalwater.

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering afvalwater) maakt integraal deel uit van de vergunning.

- In afwijking van artikel 4.2.5.1.1 van Vlarem II dient geen venturi-meetgoot of een andere evenwaardige meetmogelijkheid voorzien te worden. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Er dient een aftapkraan voorzien te worden die het mogelijk maakt een representatief staal van het bemalingswater te nemen.
- Indien nodig dient de exploitant een grondwaterzuiveringsinstallatie te voorzien conform BBT Bodemsaneringen.
- Het totale lozingsdebiet bedraagt maximum 9,4 m³/u, 226 m³/dag, 30.850 m³/jaar voor de beide vergunde lozingsrubrieken (rubriek 3.4.2° en 3.6.3.2°) samen.
- Voor het met PFAS verontreinigd grondwater geldt volgende meetprogramma:

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025.

De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties hoger dan de lozingsnormen bevat, wordt het bemalingswater gezuiverd alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- Bij concentraties > 80 % norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van norm bedraagt;
- Bij concentraties < 80 % norm: geen herhaling noodzakelijk. Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering grondwater) maakt integraal deel uit van de vergunning.

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.vbr@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024021056);

- Overeenkomstig de bemalingsnota worden waterremmende wanden met een hydraulische weerstand van min. 500 dagen geplaatst rond de bouwkuip met aanzetdiepte minstens 1 m in het kleiig Zand van Mons-en-Pévèle.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bodemreliëf

Het terrein heeft grote niveauverschillen die worden opgevangen door middel van keermuren. Het gebouw wordt aan de straatzijde uitgelijnd met het niveau van het openbaar domein. Naar achteren worden de bestaande niveaus behouden alsook het te behouden bos. De overgang tussen de bovengrondse parking en de groenzone wordt opgevangen door middel van keermuren. De niveauverschillen worden trapsgewijs opgevangen. De gevraagde aanpassingen aan het bodemreliëf zijn bestaanbaar.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

Het hoofdvolume bestaat uit 4 bouwlagen. Het volume van de trappenhal, aan de achterzijde is nog hoger. Het bestaande kantoorgebouw heeft een hoogte van 3 bouwlagen. Gelet op de ligging ter hoogte van een hoekperceel is het gevraagde volume een accentgebouw dat inpasbaar is op het terrein. Het betreft een gebouw in open bebouwing georiënteerd naar de gewestweg, waarbij er voldoende aandacht is gegeven aan het behoud van het aanwezige bos, alsook de bestaande niveauverschillen. Zoals tijdens de projectvergadering in het kader van Brownfield werd vooropgesteld is het gebouw en de omgevingsaanleg wordt de draagkracht van het terrein niet overschreden. Het gevraagde is bestaanbaar op vlak van schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Huis- en busnummering

De gelijkvloerse showroom krijgt als adres Leuvensesteenweg 290, 1932 Zaventem. De kantoorachtigen op de eerste verdieping hebben een hoofdtoegang aan de achterzijde. Het adres van deze toegang is Julien Trekkerstraat 1, 1930 Zaventem.

Op de eerste verdieping heeft kantoor A het adres Julien Trekkerstraat 1 bus 011.

Op de eerste verdieping heeft kantoor B het adres Julien Trekkerstraat 1 bus 012.

Op de tweede verdieping heeft kantoor A het adres Julien Trekkerstraat 1 bus 021.

Op de tweede verdieping heeft kantoor B het adres Julien Trekkerstraat 1 bus 022.

Op de derde verdieping heeft kantoor A het adres Julien Trekkerstraat 1 bus 031.

Op de derde verdieping heeft kantoor B het adres Julien Trekkerstraat 1 bus 032.

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 beoordeelt deze als volgt:

- Het advies van Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant, afgeleverd op 20 augustus 2024 is voorwaardelijk gunstig.

- Het advies van handelsactiviteit@vlaio.be, . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant, afgeleverd op 10 juli 2024 is ongunstig.
- Het advies van AWW - District Vilvoorde, afgeleverd op 10 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig. - ook IN/2024/3440
-
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 20 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Advies Vergunning Afvalwater en Lucht, afgeleverd op 26 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Advies grondwater Vl. Brabant, afgeleverd op 30 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van watertoets@vmm.be, afgeleverd op 17 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 25 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 23 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 3 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 5 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 10 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van indoor.astrid@ibz.fgov.be, afgeleverd op 9 juli 2024 is gunstig.
- Het advies van vlaremadvies@ovam.be, afgeleverd op 23 juli 2024 is geen advies.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 9 juli 2024 is gunstig.
- Het advies van adviezen.oe@vlaanderen.be, afgeleverd op 28 juni 2024 is geen advies.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het volgende aantal vierkante meter van de totale netto handelsoppervlakte per categorie van kleinhandelsactiviteiten wordt vergund: (in geval van een nieuwe handelsvestiging):

- Verkoop van voeding: 0 m².
- Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting: 0m².
- Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw: 0m².
- Verkoop van vervoers- en transportmiddelen: 0m².
- Verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën: 813.527m².
- Verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën: 0m².

Zodat het kleinhandelsbedrijf in zijn totaliteit wordt vergund voor: Verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën: 813.527 m²

Globaal kan worden gesteld dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mensen buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt.

De aanvrager dient steeds het zorgvuldigheidsbeginsel toe te passen zoals bepaald in hoofdstuk 4.1 'Algemene voorschriften' van Vlarem II, doet er alles aan om zo duurzaam mogelijk te exploiteren en gaat steeds op zoek naar preventieve maatregelen om mogelijke hinder en calamiteiten te

voorkomen en organiseert hiervoor het nodige repetitieve overleg met de bevoegde veiligheidsdiensten en controle-organismen.

- Voldoen aan de algemene bepalingen inzake milieuhygiëne uit Vlarem II en de sectorale bepalingen uit Vlarem II gekoppeld aan de vergunde rubrieken.
- De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM zijn van toepassing. De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van het VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

Bijzondere milieuvorwaarden

- *Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering afvalwater) maakt integraal deel uit van de vergunning.*
 - *In afwijking van artikel 4.2.5.1.1 van Vlarem II dient geen venturi-meetgoot of een andere evenwaardige meetmogelijkheid te worden voorzien. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en wordt afgevoerd, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Er dient een aftapkraan voorzien te worden die het mogelijk maakt een representatief staal van het bemalingswater te nemen;*
 - *Indien nodig dient de exploitant een grondwaterzuiveringsinstallatie te voorzien conform BBT Bodemsaneringen.;*
 - *Het totale lozingsdebiet bedraagt maximum 9,4 m³/u, 226 m³/dag, 30.850 m³/jaar voor de beide vergunde lozingsrubrieken (rubriek 3.4.2° en 3.6.3.2°) samen;*
 - *Voor het met PFAS verontreinigd grondwater geldt volgende meetprogramma :
De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en werden getoetst aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties hoger dan de lozingsnormen bevat, wordt het bemalingswater gezuiverd alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw worden opgestart;
De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:*
 - *Bij concentraties > 80 % norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van norm bedraagt;*
 - *Bij concentraties < 80 % norm: geen herhaling noodzakelijk. Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.*
- *Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering grondwater) maakt integraal deel uit van de vergunning:*
 - *De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.vbr@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024021056);*
 - *Overeenkomstig de bemalingsnota worden waterremmende wanden met een hydraulische weerstand van min. 500 dagen geplaatst rond de bouwkuip met aanzetdiepte minstens 1 m in het kleiig Zand van Mons-en-Pévèle.*

Stedenbouwkundige voorwaarden

- *De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-210458;*
 - *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 705 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte 515 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos;*
 - *Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren;*
 - *De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid;*
 - *De bosbehoudsbijdrage van €3.948 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag worden gemaakt van deze vergunning, te worden gestort. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*
- *Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering watertoets) dient strikt te worden nageleefd. Er dient een bijkomend buffervolume toegevoegd te worden waarbij het buffervolume van 53.200 wordt verhoogd tot 84.000 liter conform het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering watertoets);*
- *De adviezen van Toegankelijkheid (Inter), AWV, Farys, FOD Mobiliteit en Vervoer, FOD Binnenlandse zaken, Fluvius, Proximus, Wyre en de Brandweer dienen te worden nageleefd;*
- *Tijdens de werken dient de te behouden boszone maximaal gevrijwaard te worden door middel van werfhekken;*
- *Gratis grondafstand te doen van een strook grond gelegen voor de gewestelijke rooilijn van de voorliggende straat, Leuvensesteenweg, volledig op kosten van de afstanddoener en dit binnen de zes maanden na datum van deze omgevingsvergunning. De grondafstand zal worden vastgelegd in een notariële akte.*

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 7 OKTOBER 2024

De aanvraag ingediend door WOLUWEDAL BV, gevestigd te Tragel 60 te 9308 Aalst, wordt vergund onder volgende voorwaarden:

Het volgende aantal vierkante meter van de totale netto handelsoppervlakte per categorie van kleinhandelsactiviteiten wordt vergund: (in geval van een nieuwe handelsvestiging):

- Verkoop van voeding: 0 m².
- Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting: 0m².
- Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw: 0m².
- Verkoop van vervoers- en transportmiddelen: 0m².
- Verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën: 813.527m².
- Verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën: 0m².

Zodat het kleinhandelsbedrijf in zijn totaliteit wordt vergund voor: Verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën: 813.527 m²

Globaal kan worden gesteld dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mensen buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt.

De aanvrager dient steeds het zorgvuldigheidsbeginsel toe te passen zoals bepaald in hoofdstuk 4.1 'Algemene voorschriften' van Vlarem II, doet er alles aan om zo duurzaam mogelijk te exploiteren en gaat steeds op zoek naar preventieve maatregelen om mogelijke hinder en calamiteiten te voorkomen en organiseert hiervoor het nodige repetitieve overleg met de bevoegde veiligheidsdiensten en controle-organismen.

- Voldoen aan de algemene bepalingen inzake milieuhygiëne uit Vlarem II en de sectorale bepalingen uit Vlarem II gekoppeld aan de vergunde rubrieken.
- De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM zijn van toepassing. De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van het VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

Bijzondere milieuvoorwaarden

- ***Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering afvalwater) maakt integraal deel uit van de vergunning.***
- ***In afwijking van artikel 4.2.5.1.1 van Vlarem II dient geen venturi-meetgoot of een andere evenwaardige meetmogelijkheid te worden voorzien. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en wordt afgevoerd, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Er dient een aftapkraan voorzien te worden die het mogelijk maakt een representatief staal van het bemalingswater te nemen;***
- ***Indien nodig dient de exploitant een grondwaterzuiveringsinstallatie te voorzien conform BBT Bodemsaneringen.;***
- ***Het totale lozingsdebiet bedraagt maximum 9,4 m³/u, 226 m³/dag, 30.850 m³/jaar voor de beide vergunde lozingsrubrieken (rubriek 3.4.2° en 3.6.3.2°) samen;***
- ***Voor het met PFAS verontreinigd grondwater geldt volgende meetprogramma : De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en werden getoetst aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties hoger dan de lozingsnormen bevat, wordt het bemalingswater gezuiverd alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw worden opgestart; De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
- Bij concentraties > 80 % norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van norm bedraagt;***

- Bij concentraties < 80 % norm: geen herhaling noodzakelijk. Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

- *Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering grondwater) maakt integraal deel uit van de vergunning:*
 - *De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.vbr@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024021056);*
 - *Overeenkomstig de bemalingsnota worden waterremmende wanden met een hydraulische weerstand van min. 500 dagen geplaatst rond de bouwkuis met aanzetdiepte minstens 1 m in het kleilig Zand van Mons-en-Pévèle.*

Stedenbouwkundige voorwaarden

- *De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-210458;*
 - *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 705 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte 515 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos;*
 - *Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren;*
 - *De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid;*
 - *De bosbehoudsbijdrage van €3.948 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag worden gemaakt van deze vergunning, te worden gestort. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*
- *Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering watertoets) dient strikt te worden nageleefd. Er dient een bijkomend buffervolume toegevoegd te worden waarbij het buffervolume van 53.200 wordt verhoogd tot 84.000 liter conform het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advisering watertoets);*
- *De adviezen van Toegankelijkheid (Inter), AWV, Farys, FOD Mobiliteit en Vervoer, FOD Binnenlandse zaken, Fluvius, Proximus, Wyre en de Brandweer dienen te worden nageleefd;*
- *Tijdens de werken dient de te behouden boszone maximaal gevrijwaard te worden door middel van werfhekken;*
- *Gratis grondafstand te doen van een strook grond gelegen voor de gewestelijke rooilijn van de voorliggende straat, Leuvensesteenweg, volledig op kosten van de afstanddoener en dit binnen de zes maanden na datum van deze omgevingsvergunning. De grondafstand zal worden vastgelegd in een notariële akte.*

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 inkennistelling 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 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 wil worden gehoord, 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.

BIJLAGE 1

De verkrijger van de omgevingsvergunning is ertoe gehouden:

- Vóór aanvang der werken een gedetailleerde plaatsbeschrijving inclusief kleurenfoto's van het openbaar domein te laten opmaken door een terzake bevoegd persoon en dit in twee exemplaren ter ondertekening over te maken aan de gemeentelijke Technische Dienst (Steenokkerzeelstraat 56, 1930 Zaventem – technischedienst@zaventem.be). Deze plaatsbeschrijving omvat tenminste het openbaar domein vóór het bouwperceel en de twee aanliggende percelen. Na voltooiing der werken zal de verkrijger van de omgevingsvergunning contact opnemen met de gemeentelijke Technische Dienst voor het nazicht van de plaatsbeschrijving vóór aanvang der werken en de vaststelling van de eventuele schade.
- Rekening te houden dat alle gebeurlijke schade aan de weg en zijn aanhorigheden, aangericht ten gevolge van de werken en van de aan- en wegvervoer der materialen, door de gemeente van rechtswege zal worden hersteld, uitsluitend op kosten van de verkrijger en onverminderd de aansprakelijkheid die daaruit voor deze laatste kan voortspuiten in geval van ongevallen.
- Ingeval van nieuwbouw of totale wederopbouw, een aanvraag tot vaststelling van de bouwlijn bij het gemeentebestuur in te dienen minstens 8 dagen vóór de aanvang der werken.
- Ingeval de omgevingsvergunning betrekking heeft op een terrein gelegen in een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg of in een goedgekeurde verkaveling (niet vervallen), de stedenbouwkundige voorschriften en voorwaarden ervan stipt na te leven en te doen eerbiedigen.
- Zich te schikken naar de voorschriften van art. 84 bis en 84 ter betreffende reglementering op het oprichten van buiten T.V.-antennes en soortgelijke hindernissen in bepaalde gedeelten van de gemeente.
- Rekening te houden dat de aanleg van het voetpad enkel en alleen mag gebeuren door de gemeente. De verkrijger van de omgevingsvergunning dient hiervoor een schriftelijke aanvraag in bij het College van burgemeester en schepenen. De kosten zullen worden verhaald bij toepassing van de gemeenteverordening van directe belasting op het aanleggen van trottoirs.
- Ermede rekening te houden dat geen enkele laanboom mag worden verwijderd of verplaatst zonder voorafgaandelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen.
- Ermede rekening te houden dat alle kosten voor wijzigingen aan het openbaar domein, zoals het verwijderen/verplaatsen van laanbomen, het verwijderen/aanpassen van bloembakken, verplaatsen van O.V.-palen, hydranten, aanpassen van stoepranden, stoepen, verkeersdrempels enz., uitsluitend op kosten is van de verkrijger van de omgevingsvergunning.
- Zich te schikken naar de bepalingen en voorschriften van de verordening tot vaststelling van indirecte belasting op de aansluitingen op de openbare riolen, goedgekeurd door de Gemeenteraad op 17 december 1987, en met het oog hierop de bij de omgevingsvergunning gevoegde aanvraag tot aansluiting op het rioleringsnet ten gepaste tijde in te dienen bij het gemeentebestuur.
- Het door het Vlarem (Besluit Vlaamse Executieve d.d. 06/02/1991 en 28/10/1992) voorgeschreven melding met betrekking tot de lozing van normaal huisafvalwater in de openbare riolen, in te dienen bij de gemeente. Deze melding dient echter niet te gebeuren in geval het gebouw/het vastgoed hoofdzakelijk wordt gebruikt als woongegelegenheid.
- Rekening te houden met het voorbehoud dat wordt gemaakt inzake diepte en debiet van het openbaar riool waarop de verkrijger zinnens is het gebouw aan te sluiten.

De verkrijger van de omgevingsvergunning neemt alle nodige en vereiste maatregelen en voorzorgen opdat elke terugslag van afvalwateren vanuit het riool naar het gebouw wordt uitgesloten. Door het uitvoeren van de huisaansluiting stemt de verkrijger van de omgevingsvergunning in met bovenstaande voorwaarde en ontslaat de gemeente van elke verantwoordelijkheid terzake.

- Ermede rekening te houden dat het bouwperceel waarvoor deze vergunning is verkregen, gelegen is op het grondgebied van een gemeente behorend tot het uitsluitend Nederlandstalig gebied.
- In voorkomend geval: rekening te houden met de onderrichtingen i.v.m. het nieuw "Algemeen Reglement" op de elektrische installaties (K.B. 10/03/1981).
- De houder van de vergunning dient de verkaveling of groepswooningbouw uit te rusten met voorzieningen van openbaar nut. Deze omvatten water, gas, elektriciteit en alle beschikbare - en telefonie-infrastructuur met inbegrip van de universele dienstverlener tot in de woning.
- De nodige rookmelders te plaatsen, zoals aangegeven bij de aanvraag van de vergunning. Er geldt ten minste één rookmelder per woonentiteit of studentenkamer.
- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en aansluitende openruimtegebieden dd. 16 december 2011 strikt na te leven en te doen eerbiedigen.
- De start en einde der werken onmiddellijk na respectievelijk de aanvang en de voltooiing van de bouwwerken te melden via het omgevingsloket.
- Rekening te houden met het decreet houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat, kortweg het Energieprestatiedecreet (Besluit van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap d.d. 07/05/2004 - BS 30 juli 2004).
- Alle nieuwe gebouwen, behalve eengezinswoningen, dienen te voldoen aan de basisnorm (KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffingen waarvan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gewijzigd bij KB 19 december 1997, 4 april 2003, 13 juni 2007, 1 maart 2009 en 12 juli 2012). Deze besluiten zijn verondersteld gekend.
- De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken.
- Septische putten, regenwaterputten, inspectieputten ter hoogte van de rooilijn, dienen te worden aangelegd conform de technische voorschriften van Farys.
- Voorafgaand aan de aanleg van de huisriolering dienen alle gegevens inzake diepte en ligging van de openbare riolering en de technische voorschriften inzake aansluiting op de openbare riolering te worden ingewonnen bij Farys.
- De aanleg van een riolering dient te gebeuren samen met de plaatsing van een septische put, tenzij anders bepaald door Farys.
- De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be.
- De aanpassingen die nodig zijn aan het openbaar domein naar aanleiding van de vergunning zijn ten koste van de verkrijger van de vergunning. De aanpassingen, evenals wie deze zal uitvoeren, worden bepaald op basis van de richtlijnen van Technische Dienst gemeente Zaventem. De aanpassingen moeten worden uitgevoerd voor de ingebruikname van het gebouw en het terrein. Werken uitvoeren op het openbaar domein kunnen pas plaatsvinden na een machtiging van de gemeentelijke Technische Dienst. Betaling van de kosten na ontvangst factuur van de gemeente Zaventem.



ZAVENTEM

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 7 oktober 2024 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 vergunning verleent 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 de vergunning is verleend. 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 uw vergunning 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 door te geven via het omgevingsloket met een foto.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken.

U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

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

BIJLAGEN DEEL UITMAKEND VAN DEZE BESLISSING

Naam	Unieke MD5 Hash
BA_WOLUWEDAL_G_B_7_RECHTERGEVEL SLOOP	P7dsFq62j+C0msnilwVNQA==
BA_WOLUWEDAL_G_B_1_VOORGEVEL SLOOP	nb/EqghQnhszTgQvuzZ9cQ==
BA_WOLUWEDAL_G_B_2_ACHTERGEVEL SLOOP	YNA3lx0LCpxcksSBi0fYcA==
BA_WOLUWEDAL_G_B_3_RECHTERGEVEL SLOOP	JhSpqQ947dcqYLTnfh/12Q==
BA_WOLUWEDAL_G_B_4_LINKERGEVEL SLOOP	zznRz3GyR/ptIQNMNnAeSg==
BA_WOLUWEDAL_G_B_5_VOORGEVEL SLOOP	ysuMulzs0AkxVO2z37yUMg==
BA_WOLUWEDAL_G_B_6_ACHTERGEVEL SLOOP	rp0IH+qFcxH/hqOPZ5FZLA==
BA_WOLUWEDAL_G_B_8_LINKERGEVEL SLOOP	oQ21Pqpxy9rO3882ZpXCxg==
BA_WOLUWEDAL_G_N_1_VOORGEVEL	luIf0ItMoCUMUmPU8Mo9+g==
BA_WOLUWEDAL_G_N_2_ACHTERGEVEL	u9Flw3zT0qW/yCVHhBSrsQ==
BA_WOLUWEDAL_G_N_3_RECHTERGEVEL	0b7Gfp37sHCYwWVlzE6i3A==
BA_WOLUWEDAL_G_N_4_LINKERGEVEL	ZBI6qCLz6hjMXhhaPO7cyg==
BA_WOLUWEDAL_G_N_5_AANZICHT TUINMUUR ACHTERAAN	zeYHYVG8fBB4deEILuyhBw==
BA_WOLUWEDAL_G_N_6_AANZICHT TUINMUUR LINKS	EXpy/AT6yYZxaWAa4ubRBQ==
BA_WOLUWEDAL_GB_N_1_VOORGEVEL BRANDWEER	fYj3NDD20waKqDyKfwhX+Q==
BA_WOLUWEDAL_GB_N_2_ACHTERGEVEL BRANDWEER	j1rgAtUFhronNNNu4OIJKLA==
BA_WOLUWEDAL_GB_N_3_RECHTERGEVEL BRANDWEER	Z4FOik2UZD3MHpmo31CjWw==
BA_WOLUWEDAL_GB_N_4_LINKERGEVEL BRANDWEER	9GR+EPriXdIJLR5uIZocKw==
BA_WOLUWEDAL_I_B_1_INPLANTING BESTAAND	VDbf1xVlIDTJFHg5kUUgjQ==
BA_WOLUWEDAL_I_N_1_INPLANTING NIEUW	Uvmlq30ImXEE+V+S9iiAzA==
BA_WOLUWEDAL_IB_N_1_INPLANTING NIEUW BRANDWEER	Oki/xGTdThpfSyAV0sXZ0Q==
BA_WOLUWEDAL_L_N_LEGENDEBLAD	GRPPdXOm71ntctorHywU1w==
BA_WOLUWEDAL_LB_N_LEGENDEBLAD BRANDWEER	yzAgLicfDvvXa+KQg+HKzQ==
BA_WOLUWEDAL_P_B_1_PLAN 0 SLOOP	Ho5EN1pnPnAk1/3a86c7vA==
BA_WOLUWEDAL_P_N_1_RIOLERING	nSi9V4JMTgxyqEc3Pub8SQ==
BA_WOLUWEDAL_P_N_2_KELDER	8MGrSmXhxkKPAo3ojfDzwg==
BA_WOLUWEDAL_P_N_3_GELIJKVLOERS	iz7j/MVIU77bLVMSIOngOA==
BA_WOLUWEDAL_P_N_4_NIVEAU_1	0SVeAMAd5RLF8arO2AtxCA==
BA_WOLUWEDAL_P_N_5_NIVEAU_2	XQhQIJIVQYXJIUytnPH2Gg==
BA_WOLUWEDAL_P_N_6_NIVEAU_3	L/7b461eWo2i0tC2U1HsOQ==
BA_WOLUWEDAL_P_N_7_NIVEAU DAK TECHNIEKEN	yPchCL/dWZWNnot0xh/HPFg==
BA_WOLUWEDAL_P_N_8_NIVEAU DAK	YI8mNfldVgIDNdb9Lj/vg==
BA_WOLUWEDAL_PB_N_2_KELDER	68x7dykci1eSX6UwRua0A==

BRANDWEER	
BA_WOLUWEDAL_PB_N_3_GELIJKVLOERS BRANDWEER	wqZ5gfB4A1cS6MWSscySSEQ==
BA_WOLUWEDAL_PB_N_4_NIVEAU_1 BRANDWEER	r4CrrvvO6yThzPYxiriQXg==
BA_WOLUWEDAL_PB_N_5_NIVEAU_2 BRANDWEER	T5KwzP3TOTeWgrdb8dpC/A==
BA_WOLUWEDAL_PB_N_6_NIVEAU_3 BRANDWEER	/nqeQkaVwe/mwBaw8UaOyA==
BA_WOLUWEDAL_PB_N_7_NIVEAU DAK TECHNIEKEN BRANDWEER	iHWWFTkqGHhUhPs/fmMehA==
BA_WOLUWEDAL_PB_N_8_NIVEAU DAK BRANDWEER	B1a13IX9WHUqOdxzGXzQhw==
BA_WOLUWEDAL_S_B_1_SNEDE A	eEP+O6fc91E1fpSM5IXMjQ==
BA_WOLUWEDAL_S_N_1_SNEDE A	XTpCF/xx0kj3MbF2hpslBw==
BA_WOLUWEDAL_S_N_2_SNEDE B	17uxB4rqFLFFoB5dgraOVQ==
BA_WOLUWEDAL_S_N_3_SNEDES TUINMUUR ACHTERAAN	X5hPrPaZjlu9cezx6/FzmQ==
BA_WOLUWEDAL_SB_N_1_SNEDE A BRANDWEER	ldR0ARM9xNOg3fd+YXQFKw==
BA_WOLUWEDAL_SB_N_2_SNEDE B BRANDWEER	ooM1vib2dnVqUkUaELz6SA==
BA_WOLUWEDAL_T_B_1_TERREINSNEDE BESTAAND	qOGC8ON7SrOVnypaUWG+OA==
BA_WOLUWEDAL_T_N_1_TERREINSNEDE NIEUW	cAX9Fz0WdJH6Vbg1g5JPA==
BA_WOLUWEDAL_TB_N_1_TERREINSNEDE NIEUW BRANDWEER	io199kkPn/kBUUEJrv6g0w==
2024 05 21-ATOR-AGT5531-Liggingsplan bemaling-v1	dAm0gB0/T2nxvGJT+lzZig==
2024 05 21-ATOR-AGT5531-Liggingsplan bemaling-v2	rR1K11+xCeXqzwK32mQwxg==
A1_Situeringplan	4MeiKcvWFt+zjfp0eszGcA==
C8b_Uitvoeringsplan	aXhBMftME30VhW1wcnQTXg==