

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025026103
Referentie gemeente:	2025/50
Projectnaam omgevingsloket:	Verbouwen van een handelspand
Projectnaam gemeente:	Verbouwen en functiewijziging van handelspand naar kantoor
Ligging:	Stationsstraat 127 te 1930 Zaventem
Contactpersoon:	Dienst Omgeving

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer Joury Van Gijsegheem, wonende te Dijkstraat 45 te 1981 Zemst, ingediend op 10 maart 2025, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 26 MEI 2025 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 verbouwen en functiewijziging van handelspand naar kantoor.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

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_2025026103)*;
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_2025026103)*' 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_2025026103

Dossiernummer: 2025/50

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

De aanvraag ingediend door de heer Joury Van Gijseghem, wonende te Dijkstraat 45 te 1981 Zemst, werd ingediend op 10 maart 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 april 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Stationsstraat 127 te 1930 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nr. 364G5.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen en functiewijziging van handelspand naar kantoor.
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 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 openruimtegebieden goedgekeurd op 16 december 2011 gelegen in Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUPs Kernen - Zaventem Zuid goedgekeurd op 23 september 2019 gelegen in Art. 1 Centrumgebied.

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 te worden getoetst 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

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Aanvraag tot omgevingsvergunning AOP/2021/00148 - OMV_2021107999 voor kleinhandelsactiviteit - ONVOLLEDIG.
- Oud dossier VLAREM (230/86) voor inrichten van beenhouwerij - gunstig op 13/08/1990.
- Oud dossier VLAREM (B. 1090) voor inrichten van grootwarenhuis met beenhouwerij + ondergrondse stookolietank van 6.000 liter - gunstig op 31/01/1964.
- Oud dossier VLAREM (358/91) voor uitbaten van beenhouwerij (Unic) - GEEN BESLISSING.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1090) voor gedeeltelijke verbouwing en vergroting van bestaand magazijn - goedgekeurd op 19/11/1962.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1090.1) voor verbouwing 1e verdieping - goedgekeurd op 01/04/1963.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen en functiewijziging van handelspand naar kantoor.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een handelshuis, het wijzigen van de functie van detailhandel naar kantoor en het gedeeltelijk slopen van een volume-uitbreiding.

Het gebouw is gelegen langsheen de Stationsstraat 127. Het betreft een uitgeruste gemeenteweg. Het perceel is gelegen in art. 1 Centrumgebied volgens het RUP Kernen Zaventem Zuid. Er is geen verkaveling van toepassing. De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen en handelszaken in gesloten en halfopen bebouwing. Ter hoogte van de achterzijde grenst het terrein aan het gemeentelijke cultureel centrum De Factorij. Het station van Zaventem bevindt zich op een afstand van ongeveer 80m ten opzichte van het terrein.

Het perceel heeft een atypische vorm met een oppervlakte van 760m². Het gebouw bevindt zich in gesloten bebouwing en bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak. Ter hoogte van de voorgevel bedraagt de perceelsbreedte 5,38m. De achterste perceelsgrens heeft een breedte van 11,12m. In de bestaande toestand is het volledige perceel bebouwd. Het hoofdgebouw heeft een kroonlijsthoogte van 8,04m ten opzichte van de nulpas en een nokhoogte van 11,53m ten opzichte van de nulpas. Het hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van 9,59m ten opzichte van de linker perceelsgrens en een diepte van 9,50m ten opzichte van de rechter perceelsgrens. Er bevindt zich een bestaande volume-uitbreiding op het gelijkvloers en op de eerste verdieping. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt ongeveer 45m. Ter hoogte van de eerste verdieping bedraagt de totale bouwdiepte ongeveer 25m. Ter hoogte van de rechterkant reikt de volume-uitbreiding op de eerste verdieping tot tegen de perceelsgrens. Ter hoogte van de linkerkant reikt de volume-uitbreiding tot een bouwdiepte van ongeveer 16m tot tegen de perceelsgrens. Het overig volume houdt op het smalste punt een afstand van ongeveer 1,70m ten opzichte van de linker perceelsgrens. Op het breedste punt bedraagt de afstand tot de linker perceelsgrens ongeveer 2,66m. De volume-uitbreidingen zijn afgewerkt met een plat dak.

De aanvraag betreft de gedeeltelijke sloop van het gelijkvloers volume, het verbouwen van het gebouw en het wijzigen van de functie van het gelijkvloers van detailhandel naar kantoor.

Op het gelijkvloers wordt het achterste volume gesloopt. Het betreft een oppervlakte van ongeveer 411m² met een volume van ongeveer 1.544m³. De vrijgekomen ruimte wordt grotendeels onthard en groen ingezaaid met gras, met uitzondering van een terras met een oppervlakte van 49m². De bestaande tuilmuren worden behouden, met uitzondering van de tuinmuur ter hoogte van de achterste perceelsgrens die grenst aan cultuurcentrum De Factorij. Deze muur wordt deels afgebroken en vervangen door een open draadafsluiting. Er bevindt zich een bestaande (nood)uitgang. In de nieuwe draadafsluiting wordt een dubbele poort voorzien met een breedte van 2,50m.

Het te behouden deel van de scheidingsmuur is langs de kant van het cultuurcentrum voorzien van geprofileerde staalplaten waarop een kunstwerk is aangebracht. Dit blijft integraal behouden. De overige tuilmuren worden behouden en afgewerkt met gevelbepleistering.

De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt beperkt tot ongeveer 33m. De functie op het gelijkvloers wordt gewijzigd van detailhandel naar kantoor in functie van het inrichten van een bankkantoor. De indeling wordt gewijzigd. Er wordt een onthaalzone, vijf afzonderlijke burelen, een vergaderruimte, een keuken, twee bergingen en een toilet gecreëerd.

Op de eerste verdieping bevindt zich een bestaand appartement. De toegang tot het appartement bevindt zich in de handelsruimte, zonder aparte toegang vanaf de straat. De aanvraag voorziet het creëren van een afzonderlijke voordeur en inkomhal voor het appartement. Het appartement omvat een woonkamer, een eetkamer, een keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een toilet. De indeling wordt beperkt gewijzigd. Ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw wordt een deel van de muur tussen de woonkamer en de eetkamer afgebroken in functie van het creëren van een open keuken. Er wordt een terras aangelegd ter hoogte van het plat dak. Het terras heeft een breedte van 8,52m en een diepte van 3,79m.

Het terras reikt tot tegen de rechter perceelsgrens. Er wordt een borstwering voorzien in staal. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt een zichtschermb voorzien in mat glas met een hoogte van 1,80m.

De gevels worden geïsoleerd en afgewerkt met lichte sierpleister en buitenschrijnwerk in zwartgrijs aluminium. Het voetpad heeft ter hoogte van het gebouw een breedte van 1,83m. Ter hoogte van de voorgevel steekt de isolatie 11cm uit ten opzichte van de rooilijn.

Ter hoogte van de achtertuin worden twee hemelwaterputten geplaatst met een inhoud van 15.000 liter per put. Er wordt een wadi aangelegd met een infiltratieoppervlakte van 29,6m², een buffervolume van 9.500 liter en een diepte van 50cm.

Ter hoogte van de voorgevel wordt gevelpubliciteit geplaatst. Het betreft het opschrift met logo van Argenta in groene kleur met LED-verlichting. Het opschrift heeft een lengte van 2,37m, een breedte van 46cm en een dikte van 6cm. Er worden twee lichtboxen geplaatst in aluminium, waarvan één lichtbox langs twee zijden het logo van Argenta weergeeft, en één lichtbox langs twee zijden het logo voor geldafhaling weergeeft. Beide lichtboxen hebben een lengte van 86cm, een breedte van 48cm en een dikte van 17cm. De lichtboxen steken 86cm uit ten opzichte van de voorgevel, startend vanaf een hoogte van 3,16m ten opzichte van het voetpad.

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 worden gemaakt.

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

5. Adviezen

- Op 8 april 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 8 april 2025 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 8 april 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.

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 wordt nagegaan of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Huidige aanvraag voorziet in het verbouwen van een handelshuis, het gedeeltelijk slopen van een gelijkvloers volume en het wijzigen van de gelijkvloerse functie van detailhandel naar kantoor.

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 worden geconcludeerd 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

De aanvraag is gelegen in art. 1 Centrumgebied volgens het RUP Kernen Zaventem Zuid. De aanvraag heeft betrekking op een handelshuis met een winkel op het gelijkvloers en één appartement op de eerste verdieping. De aanvraag beoogt de functiewijziging van het gelijkvloers van detailhandel naar kantoor. De aanvraag past functioneel in haar omgeving.

Wegenis

Het perceel is gelegen langsheen de Stationsstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Watertoets

Het voorliggende project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. De aanvraag voorziet de gedeeltelijke sloop van een gelijkvloerse volume-uitbreiding. De verharde oppervlakte vermindert ten belope van ongeveer 411 m².

Er worden twee hemelwaterputten geplaatst met een inhoud van 15.000 liter per put, en een wadi met een infiltratieoppervlakte van 29,6m², een buffervolume van 9.500 liter een diepte van 50 cm.

De WC's dienen te worden aangesloten op de regenwaterput in functie van het hergebruik van het hemelwater.

Mer-screening

De aanvraag omvat een beschrijving van de effecten op vlak van mobiliteit, bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid of trillingen, biodiversiteit, zware ongevallen of rampen, onroerend erfgoed, licht of straling, afvalstoffen en andere.

- Mobiliteit:
Beschrijving effecten:
Aanlegfase:

De verbouwingswerkzaamheden genereren werfverkeer en het gebruik van machines (bouwkraan, mobiele (graaf)machines, enz.).

Gezien de beperkte schaal van het project zal de impact hiervan zeer beperkt zijn en binnen de verwachtingen blijven van een klein bouwproject in een stedelijke omgeving.

Exploitatiefase:

Het bankkantoor op het gelijkvloers zal mobiliteit genereren. Deze mobiliteit wordt gecreëerd door de personeelsleden van de bank (woon-werkverkeer) en door de cliënten van de bank die het kantoor bezoeken.

In vergelijking met de mobiliteit die de vorige bestemming van het pand teweegbracht, nl. een supermarkt, is de gegeneerde mobiliteit door een bankkantoor een aanzienlijke verbetering. Bovendien bevindt het kantoor zich in een winkelstraat in het centrum van Zaventem (nabij het station) waar reeds een bepaalde graad van mobiliteit aanwezig is, en waar de eventuele bijkomende mobiliteit relatief te verwaarlozen zal zijn.

Tenslotte is er ook een ruim aanbod aan openbare parkeerplaatsen op wandelafstand van het kantoor, zodat ook op dit vlak geen bijkomende druk te verwachten is.

Voor wat het appartement op de eerste verdieping betreft: hier verandert niets aan de bestaande situatie. Er worden geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd, en dus ook geen bijkomende mobiliteit.

- Bodem:

Beschrijving effecten:

De enige emissies naar de bodem die zouden kunnen voorkomen, zijn deze die via de waterdoorlatende verharding of de infiltratievoorziening (wadi) met het hemelwater in de bodem zouden kunnen infiltreren.

Het hemelwater wordt echter volledig gescheiden van het huishoudelijk afvalwater afgevoerd, waardoor het gegarandeerd onbezoedeld in de infiltratievoorziening terecht komt.

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Volledig gescheiden afvoer van hemelwater en huishoudelijk afvalwater, waardoor het hemelwater onbezoedeld kan infiltreren in de bodem.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

Gezien er geen schadelijke emissies naar de bodem zijn (zie vorige vragen), zijn er hieromtrent geen aanzienlijke effecten te verwachten.

- Watersysteem:

Beschrijving effecten:

Het hemelwater wordt volledig gescheiden van het huishoudelijk afvalwater afgevoerd, waardoor het gegarandeerd onbezoedeld in de infiltratievoorziening terecht komt.

De aanvraag voldoet ook aan de gewestelijke hemelwaterverordening (GSVH) van 2023.

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Er is voor de uitvoering van de aangevraagde werken geen verlaging van de grondwaterstand door bronbemaling noodzakelijk.

Behalve de emissies met het afgevoerde hemelwater naar de bodem zijn er geen andere negatieve effecten op het watersysteem denkbaar.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

Gezien het hemelwater volledig gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd (in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening (GSVH) van 2023 wordt het zeker niet bezoedeld en wordt het op natuurlijke wijze gerecupereerd (hemelwaterputten) en op eigen terrein geïnfiltreerd.

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de straatriolering die op haar beurt aangesloten is op een zuiveringsstation.

Er zijn naar aanleiding van de aanvraag dan ook geen aanzienlijke effecten denkbaar op het watersysteem en bijgevolg ook niet op de menselijke gezondheid.

- Luchtkwaliteit:

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Er worden kwalitatieve huishoudelijke dampkappen voorzien met ingebouwde afzuigkapfilter.

Er wordt een kwalitatief ventilatiesysteem voorzien ingebouwde luchtfilters op de afvoer.

Het bankkantoor wordt niet verwarmd met fossiele brandstoffen, zodat de hiermee gepaard gaande emissies worden vermeden.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

Het betreft enkel emissies van een huishoudelijke keukendampkappen en een ventilatiesysteem, voorzien van de nodige luchtfilters volgens de regels van de kunst.

Er wordt geen verbranding van fossiele brandstoffen voorzien in het bankkantoor.

Er zijn naar aanleiding van de aanvraag dan ook geen aanzienlijke effecten denkbaar op de luchtkwaliteit en bijgevolg ook niet op de menselijke gezondheid.

Bronnen geuremissie:

De enige mogelijke bronnen van geuremissie zijn deze van de huishoudelijke keukendampkappen en van de extractie van het ventilatiesysteem.

- Geluid of trillingen:

Beschrijving effecten:

Bronnen van geluid en trillingen zouden kunnen zijn:

- geluid en trillingen ontstaan door toegenomen (gemotoriseerde) mobiliteit
- geluid en trillingen van de buiten-unit van het warmtepompsysteem dat zal worden gebruikt voor de verwarming van het bankkantoor.

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Er wordt geen aanzienlijke hoeveelheid bijkomende (gemotoriseerde) mobiliteit verwacht n.a.v. de aanvraag - zie effect mobiliteit.

Er wordt gewerkt met een zeer stille warmtepomp. Trillingen worden beperkt door de opstelling op een trillingsarme sokkel.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

De effecten van geluid en trillingen en bij uitbreiding op de menselijke gezondheid zullen zeker niet aanzienlijk zijn, gezien deze enkel het gevolg kunnen zijn van (zeer beperkte) bijkomende gemotoriseerde mobiliteit (zie effecten mobiliteit) en van de installatie van een (stille) warmtepomp.

- Biodiversiteit:

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

De aanvraag betreft het verbouwen van een handelsruimte (supermarkt) tot bankkantoor. Daarbij wordt een groot gedeelte van de bebouwing vervangen door tuin en groenzone. Er wordt m.a.w. bijkomende groene ruimte gecreëerd op het terrein, die de biodiversiteit aanzienlijk zal verbeteren ten opzichte van de huidige toestand.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

De aanvraag betreft het verbouwen van een handelsruimte (supermarkt) tot bankkantoor. Daarbij wordt een groot gedeelte van de bebouwing vervangen door tuin en groenzone. Er wordt m.a.w. bijkomende groene ruimte gecreëerd op het terrein, die de biodiversiteit aanzienlijk zal verbeteren ten opzichte van de huidige toestand.

De aanvraag bevindt zich op ruime afstand van natuurgevoelige gebieden, en zijn van die aard dat ze geen impact hebben op de natuurwaarden.

Er worden geen natuurelementen vernietigd of beschadigd en er zal geen schade aan de bestaande omliggende natuur worden veroorzaakt.

Hieruit kan in alle redelijkheid besloten worden dat er naar aanleiding van de aanvraag geen aanzienlijke effecten op de biodiversiteit te verwachten zijn.

- Zware ongevallen of rampen:

Beschrijving effecten:

De risico's op zware ongevallen of rampen zijn zo goed als nihil, gezien het hier om een kleinschalig project gaat: een bankkantoor met één bovenliggend appartement.

Risico's met betrekking tot brandveiligheid blijven beperkt tot de normale risico's op brand van een normaal hedendaags gebouw.

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Er zijn geen denkbare risico's op zware ongevallen of rampen die zouden kunnen ontstaan door toedoen van het project.

De risico's op brand worden zoveel mogelijk beperkt door het gebruik van onbrandbare bouwmaterialen, het weren van verbranding van fossiele brandstoffen in et nieuwe bankkantoor, en het voorzien van de wettelijk verplichte brandpreventiemiddelen (i.c. autonome rookmelders).

De aanvraag is onderhevig aan het advies van de brandweer, dat bij de realisatie van het project stipt moet worden opgevolgd.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

Uit de antwoorden op de vorige vragen kan redelijkerwijs worden afgeleid dat de aanvraag geen aanzienlijke risico's inhoudt op zware ongevallen of rampen.

- Onroerend erfgoed:

Beschrijving effecten:

De aanvraag zou effecten kunnen hebben op een nabijgelegen erfgoedkundig belangrijk gebouw of natuurgebied.

De aanvraag ligt echter niet in de directe nabijheid van een vanuit erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk onroerend goed, noch van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

De daadwerkelijke effecten van de aanvraag op onroerend erfgoed zijn dan ook zo goed als onbestaande.

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Gezien de effecten op dit gebied zo goed als onbestaande zijn (zie vorige vraag) zijn er geen speciale maatregelen noodzakelijk om deze effecten te voorkomen of te beperken.

Motivering aanzienlijkheid effecten:

De aanvraag ligt niet in de nabijheid van een vanuit erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk onroerend goed, noch van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

De effecten op onroerend erfgoed zijn dan ook zo goed als onbestaande.

- Licht of straling:

Beschrijving effecten:

De enige bronnen van licht of straling die zouden kunnen voorkomen, zijn deze van de buitenverlichting (gevelverlichting, reclame) horend bij het bankkantoor.

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

De impact van de gevelreclame blijft beperkt en stijlvol. Zeker binnen de bestaande commerciële omgeving zal ze nauwelijks effect op de omgeving genereren.

- Afvalstoffen:

Motivering aanzienlijkheid:

Op het vlak van afvalstoffen is er enkel sprake van huishoudelijk (rest)afval dat door de personeelsleden van de bank en van de bewoners van het appartement wordt gesorteerd en verzameld, en dat opgehaald of verwerkt wordt overeenkomstig de gemeentelijke regelgeving. Er worden naar aanleiding van de aanvraag geen andere afvalstoffen geproduceerd.

- Andere:

Beschrijving effecten:

In theorie zouden er andere effecten op de omgeving mogelijk kunnen zijn, doch dit is niet het geval bij deze concrete aanvraag.

Het betreft immers een eenvoudige aanvraag waarbij een supermarkt wordt verbouwd en aangepast naar een bankkantoor, en waarbij de bebouwde oppervlakte wordt verkleind.

Het appartement op de bovenliggende verdieping wordt naar hedendaagse normen gerenoveerd maar niet uitgebreid.

Maatregelen voorkoming/beperking effecten:

Gezien er geen specifieke 'andere' effecten zijn, moeten er op dit vlak geen speciale maatregelen worden genomen.

Natuurtoets

Geplande werken of activiteiten veroorzaken geen (vermijdbare) schade aan de natuur. Er wordt geen verlies vastgesteld van aanwezige natuurwaarden. Er is voldaan aan de zorgplicht.

Er dient minstens één inheemse hoogstamboom te worden aangeplant ter hoogte van de tuinzone.

De boom dient te worden ingeplant op een afstand van minstens 2m ten opzichte van de perceelsgrenzen.

Erfgoed-/archeologietoets

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

Mobiliteit

Het terrein is gelegen in kernwinkelgebied volgens de zonering van de gemeentelijke parkeerverordening. Bijgevolg geldt de parkeernorm niet voor de eerste 1.500m² bedrijfsoppervlakte. De aanvraag betreft een bedrijfsoppervlakte van 249m². Het aantal woongelegenheden wordt niet gewijzigd. De parkeerverordening is niet van toepassing op huidige aanvraag.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

Het advies van Toegankelijk Vlaanderen werd gevraagd op datum van 08/04/2025. Het advies is voorwaardelijk gunstig. Onderstaande knelpunten moeten worden weggewerkt om te voldoen aan de Vlaamse toegankelijkheidsverordening.

- De bureauruimtes worden beschouwd als publiek toegankelijke ruimtes. De vrije doorgangsbreedte moet netto 90cm zijn, gemeten tussen het openstaand deurblad (90°) en de deuraanslag. Met een deurblad van 98cm kan je dit bekomen. De deuren van de bureaus zijn onvoldoende breed.
- Ook de deur van het sanitair is onvoldoende breed. Met een ruwbouwmaat van 105cm is er ruimte voor een deurblad van 98cm. Dan heb je een doorgangsbreedte van netto 90cm.
- De onthaalbalie moet een verlaagd deel bevatten. Dit is niet afleesbaar op plan. Het moet voldoen aan de normen van art. 28.

Het advies van Toegankelijk Vlaanderen dient te worden nageleefd. Er dient een gunstig advies te worden bekomen voor de opening van het kantoor.

Scheidingsmuren

De bestaande scheidingsmuren dienen na afbraak van het te slopen volume te worden afgewerkt in een duurzaam materiaal dat bestaat uit leien, crepi of baksteen, zodat qua uitzicht een duurzaam en verantwoord geheel wordt bekomen.

Milieuaspecten

Geen milieutechnische opmerkingen voor deze aanvraag. Geen ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA). Geen MI.

Bij de afbraak en verbouwen van oude woningen steeds rekening houden met de mogelijke aanwezigheid van asbest.

De specifieke richtlijnen en wettelijke voorschriften voor de verwijdering van asbesthoudende materialen dienen te worden gevolgd. Er werd een sloopopvolgingsplan toegevoegd aan de aanvraag.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er werden geen wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag, met uitzondering van de wadi. De wadi heeft een maximale diepte van 50 cm. De aanvraag is bijgevolg conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De aanvraag voorziet de gedeeltelijke sloop van de gelijkvloerse volume-uitbreiding, ten belope van een oppervlakte van ongeveer 411 m². De vrijgekomen ruimte wordt onthard en groen ingezaaid met gras. Er dient minstens één inheemse hoogstamboom te worden aangeplant op een afstand van minstens 2m ten opzichte van de perceelsgrenzen.

Ter hoogte van de linker perceelsgrens bevinden zich bestaande raamopeningen op de perceelsgrens. De raamopeningen ter hoogte van dit gedeelte van de zijgevel dienen te worden voorzien in ondoorzichtig glas, in functie van de regels inzake lichten en zichten uit het Burgerlijk Wetboek.

De kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdgebouw worden niet gewijzigd. De bebouwde oppervlakte vermindert. Er worden hemelwatervoorzieningen geplaatst conform de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanvraag is gelegen in het handelscentrum van Zaventem. De gevraagde functiewijziging naar een bankkantoor is inpasbaar in de omgeving.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Huis- en busnummering

- Het bankkantoor heeft als adres Stationsstraat 127A, 1930 Zaventem;
- Het appartement heeft als adres Stationsstraat 127, 1930 Zaventem.

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 technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 2 mei 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 18 april 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 17 april 2025 is voorwaardelijk gunstig.

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.

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 beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken. Er dient minstens één inheemse hoogstamboom te worden aangeplant ter hoogte van de tuinzone. De boom dient te worden ingeplant op een afstand van minstens 2 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen;
- De ramen ter hoogte van de perceelsgrens dienen te worden voorzien in ondoorzichtig glas in functie van de regels inzake lichten en zichten uit het Burgerlijk Wetboek;
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen dient te worden nageleefd. Er dient een gunstig advies te worden bekomen vóór de opening van het kantoor;
- Het advies van FOD Mobiliteit en Vervoer strikt na te leven;
- Het te verwachten advies van de brandweer strikt na te leven;
- Voorafgaand aan de start der werken dient er een plaatsbeschrijving te worden opgemaakt van de scheidingsmuren rondom het perceel, en van het openbaar domein ter hoogte van het Cultuurcentrum De Factorij.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 26 MEI 2025

De aanvraag ingediend door de heer Joury Van Gijsegheem, wonende te Dijkstraat 45 te 1981 Zemst, wordt vergund onder volgende voorwaarden:

- ***De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning.***

- ***De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken. Er dient minstens één inheemse hoogstamboom te worden aangeplant ter hoogte van de tuinzone. De boom dient te worden ingeplant op een afstand van minstens 2 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen;***
- ***De ramen ter hoogte van de perceelsgrens dienen te worden voorzien in ondoorzichtig glas in functie van de regels inzake lichten en zichten uit het Burgerlijk Wetboek;***
- ***Het advies van Toegankelijk Vlaanderen dient te worden nageleefd. Er dient een gunstig advies te worden bekomen vóór de opening van het kantoor;***
- ***Het advies van FOD Mobiliteit en Vervoer strikt na te leven;***
- ***Het te verwachten advies van de brandweer strikt na te leven;***
- ***Voorafgaand aan de start der werken dient er een plaatsbeschrijving te worden opgemaakt van de scheidingsmuren rondom het perceel, en van het openbaar domein ter hoogte van het Cultuurcentrum De Factorij.***

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 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) 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 woongelegenheden.
- 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 groepswoningbouw 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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 26 mei 2025 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_H_G_N_NO	6E9jEjKtiVb9oL3Jfo8ssg==
BA_H_T_B_B	0ldIPEs4R4QochYKWz08hA==
BA_H_T_N_B	zMs/xBLf0Ry+I6Cwf/18fA==
BA_H_T_B_A	xl9Hozg6j00vpPJ1jGCRDw==
BA_H_T_N_A	mxquqQ68RNkCuHV8fG0KUA==
BA_O_I_N_1	wy+xCV60OjZKgp6/bUgiTQ==
BA_O_I_B_1	VPR491j1HC9mIZWyAcSBpQ==
BA_O_LB_N_1	sNwwavFJZyp/dGb/eqHTdQ==
BA_H_TB_N_A	eqe7mdZlubLEto4qBlyHFw==
BA_O_IB_N_1	ZLikonFu084GMxtD7wBrgA==
BA_O_L_N_1	sAwXwHnKucgzlhh1KljzSA==
BA_O_L_B_1	TLpSII2+Ug5+hVvIbBJwlg==
BA_H_G_N_W	uUf059FC5yHbgxvFputUDw==
BA_H_G_B_NO	haIG3jggRA057IVwv1F/Yg==
BA_P2_G_N_NO	2JetUu2xEaisybwl8WRJtA==
BA_P1_G_N_NO	ckHx1BNqmOgcrVRY+QltWg==
BA_H_G_B_W	ii+kqm6oXPtF2ltFv5JUrw==
BA_H_GB_N_NO	IsGCgCMhduE9IZjKIXNHRA==
BA_H_GB_N_W	BRMNKisYokMHKckFD3+NPg==
BA_H_P_B_2	JvNQmWmIX0stsrFB56OfFg==
BA_H_P_B_4	ERcWi//8MKF27cDzJtajsQ==
BA_H_P_N_3	t1yke+7PqLY0cXYhy/iJKQ==
BA_H_P_B_1	16jyMur/eQ4T+x5ukemskA==
BA_H_P_N_1	9ilRwkk9+nZ9OR4d/ordng==
BA_H_P_N_2	PeKDcWP1fjpRSaHfowR0YQ==
BA_H_P_B_3	QPCAafuGtqbITQEDrhO6dg==
BA_H_P_N_4	zpfq1hQRCsudupZmr3Gm7w==
BA_H_PB_N_2	j3Yr6m0Tap7pxxez7IP8Ww==
BA_H_PB_N_1	cNgvtUXeatmYg8eLTsjqv==
BA_H_PB_N_4	LAX33YalKTMvfsKm6SKOUg==
BA_H_PB_N_3	JbQnH54duVEQQfmQ0ZyHfQ==
BA_H_S_B_A	Vt0yzTdDYplPiZZmyzvBqA==
BA_H_S_B_D	9iU9PL50GSFiVNMCPRo6+A==
BA_H_S_N_D	9t2XHekKXv8jyiu5lk8rlw==
BA_H_S_N_A	zqOeAwF5FT1bKmEB3TZ5Og==
BA_H_S_B_C	82V0Ev188vUCj/K0I7JgAA==
BA_H_S_B_B	LawptuyzG1mKEmq2kvbgig==
BA_H_S_N_C	AiV+C0B8CDo16eYEDccBEQ==
BA_H_S_N_B	Or9atmztjgJQal1i8yxglQ==
BA_H_SB_N_A	PUT7HP7fv4Hcxtnrv/cukg==
BA_H_SB_N_C	Nzjgd+ZAJMNQuoz9qfSQJw==
BA_H_SB_N_B	YndlVO4a15LMK43fPsja+Q==
BA_H_SB_N_D	GRxulsGNywDK5rtK5jdUMQ==
BA_P2_C_N_1	UWzMbfgqyHfG+uwLv1DY7A==
BA_P1_C_N_1	40HFCwx6Kq1I91DW7rovaw==