

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025082710
Referentie gemeente:	2025/176
Projectnaam omgevingsloket:	LAGO Zaventem - nieuwbouw sport- en recreatiecentrum
Projectnaam gemeente:	bouwen van een sportcomplex en de buitenaanleg van parking, toegangswegen en buitenruimte
Ligging:	Kerkhoflaan 45 , Luchthaven Brussel Nationaal 314 , , Quinkenstraat 4 , , , 5 , Steenokkerzeelstraat 60 en te 1930 Zaventem
Inrichting:	20250210-0075
Contactpersoon:	Berdien De Muylder - 02/717.88.92

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van S&R Group NV, gevestigd te Aarschotsesteenweg 225 te 3012 Leuven, ingediend op 14 juli 2025, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 6 OKTOBER 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 bouwen van een sportcomplex en de buitenaanleg van parking, toegangswegen en buitenruimte.

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

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.2.2°a)	lozing van afvalwater afkomstig van douches, lavabo's, toiletten en urinoirs, vloerputjes, keukens (Nieuw)	10000 m³/jaar	3
3.4.2°	lozing van bedrijfsafvalwater afkomstig van de spoeling van zwembadfilters en van waterzuiveringsinstallaties (Nieuw)	10 m³/uur	2
16.3.2°b)	3 warmtepompen met elk een maximaal opgenomen elektrisch vermogen van 115 kW (3a, 3b, 3c) + 2 luchtcompressoren en elk een elektrisch vermogen van 2,2 kW (3d, 3e) (Nieuw)	349 kW	2
17.3.4.2°b)	tussentijdse opslag van verdund natriumhypochloriet (25 g/l) geproduceerd door zoutelektrolyse (Nieuw)	2 ton	2
17.3.8.2°	tussentijdse opslag van verdund natriumhypochloriet (25 g/l) geproduceerd door zoutelektrolyse (Nieuw)	2 ton	2
17.4.	opslag van zwavelzuur (5a - H ₂ SO ₄ opl. 37% - GHS05 - 250 l = 328 kg), waterstofperoxide (5b - H ₂ O ₂ opl. 49,5% - GHS05, GHS07 - 100 l = 116 kg) in bidons van 25 l + opslag van calciumhypochloriet (5c - Ca(ClO) ₂ , vaste stof - GHS03, GHS05, GHS07, GHS07 - 150 kg) in verpakkingen van 25 kg (Nieuw)	593 kg	3
32.1.1°	3 zalen zijn bedoeld voor activiteiten met een geluidsniveau boven 85 dB(A): een danszaal (187 m², 6a), een zaal voor spinningssessies (85 m², 6b) en een zaal voor groepslessen (102 m², 6c) (Nieuw)	95 DB(A)_LAEQ_15	3
32.2.2°	naast de zalen met muziekactiviteiten zijn de volgende zalen aanwezig: zwemhal (1799 m², 7a), fitness (389 m², 7b), gevechtssportzaal (347 m², 7c), sporthal (1828 m²) met tribune (224 m²) (7d), horeca (351 m², 7e), binnenspeeltuin (457 m², 7f) (Nieuw)	5395 m²	3
32.8.1.1°c)	een overdekte zwemhal met volgende circulatiebaden: wedstrijdabad (400 m², 8a), instructiebad (90 m², 8b), golfslagbad (100 m², 8c), wildwaterbaan (104 m², 8d), kinderbad (118 m², 8e), en daarbuiten volgende niet-overdekte circulatiebaden: buitenbad (78 m², 8h) en kinderbad buiten (40 m², 8i) (Nieuw)	930 m²	2
32.8.1.2°	twee vaste circulatiebaden ingedeeld als hot whirlpools: warme lagune (overdekt, 70 m², 8f), jacuzzi (buiten, 13m², 8g) (Nieuw)	83 m²	3

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_2025082710*);
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_2025082710*)' 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_2025082710

Dossiernummer: 2025/176

Inrichtingsnummer:

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

De aanvraag ingediend door S&R Group NV, gevestigd te Aarschotsesteenweg 225 te 3012 Leuven, werd ingediend op 14 juli 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 16 juli 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen 1930 Zaventem, Luchthaven Brussel Nationaal 314, Quinkenstraat 5 en Steenokkerzeelstraat 60 met als kadastrale ligging afdeling 1 sectie A nrs. 149F7, 149L7, 149M7, 149N7, 150E, 150F, 150M, 150L, 150K, 154D, 249C, 249B, 252P, 252N en 262X en met als inrichtingsnummer 20250210-0075

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een sportcomplex en de buitenaanleg van parking, toegangswegen en buitenruimte.

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



Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.2.2°a)	lozing van afvalwater afkomstig van douches, lavabo's, toiletten en urinoirs, vloerputjes, keukens (Nieuw)	10000 m ³ /jaar	3
3.4.2°	lozing van bedrijfsafvalwater afkomstig van de spoeling van zwembadfilters en van waterzuiveringsinstallaties (Nieuw)	10 m ³ /uur	2
16.3.2°b)	3 warmtepompen met elk een maximaal opgenomen elektrisch vermogen van 115 kW (3a, 3b, 3c) + 2 luchtcompressoren en elk een elektrisch vermogen van 2,2 kW (3d, 3e) (Nieuw)	349 kW	2
17.3.4.2°b)	tussentijdse opslag van verdund natriumhypochloriet (25 g/l) geproduceerd door zoutelektrolyse (Nieuw)	2 ton	2
17.3.8.2°	tussentijdse opslag van verdund natriumhypochloriet (25 g/l) geproduceerd door zoutelektrolyse (Nieuw)	2 ton	2
17.4.	opslag van zwavelzuur (5a - H ₂ SO ₄ opl. 37% - GHS05 - 250 l = 328 kg), waterstofperoxide (5b - H ₂ O ₂ opl. 49,5% - GHS05, GHS07 - 100 l = 116 kg) in bidons van 25 l + opslag van calciumhypochloriet (5c - Ca(ClO) ₂ , vaste stof - GHS03, GHS05, GHS07, GHS07 - 150 kg) in verpakkingen van 25 kg (Nieuw)	593 kg	3
32.1.1°	3 zalen zijn bedoeld voor activiteiten met een geluidsniveau boven 85 dB(A): een danszaal (187 m ² , 6a), een zaal voor spinningssessies (85 m ² , 6b) en een zaal voor groepslessen (102 m ² , 6c) (Nieuw)	95 DB(A)_LAEQ_1 5	3
32.2.2°	naast de zalen met muziekactiviteiten zijn de volgende zalen aanwezig: zwemhal (1799 m ² , 7a), fitness (389 m ² , 7b), gevechtssportzaal (347 m ² , 7c), sporthal (1828 m ²) met tribune (224 m ²) (7d), horeca (351 m ² , 7e), binnenspeeltuin (457 m ² , 7f) (Nieuw)	5395 m ²	3
32.8.1.1°c)	een overdekte zwemhal met volgende circulatiebaden: wedstrijdbad (400 m ² , 8a), instructiebad (90 m ² , 8b), golfslagbad (100 m ² , 8c), wildwaterbaan (104 m ² , 8d), kinderbad (118 m ² , 8e), en daarbuiten volgende niet-overdekte circulatiebaden: buitenbad (78 m ² , 8h) en kinderbad buiten (40 m ² , 8i) (Nieuw)	930 m ²	2
32.8.1.2°	twee vaste circulatiebaden ingedeeld als hot whirlpools: warme lagune (overdekt, 70 m ² , 8f), jacuzzi (buiten, 13m ² , 8g) (Nieuw)	83 m ²	3

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.

woonuitbreidingsgebied

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

In dit gebied mogen de werken en handelingen worden uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en gezondmaking van het bestaande gebouwencomplex in functie van de bestemming en gebruik als openbare gemeenschapsvoorziening. Uitbreiding of afbraak, zij het gedeeltelijk, gevolgd door nieuwbouw is niet toegelaten. Bij afbraak van het bestaande gebouwencomplex krijgen de gronden de bestemming van natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat zoals aangegeven in artikel 13, 4.3.2. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en worden de voorschriften van toepassing die gelden voor deze bestemming.

bufferzone met geluidswerende aarden wallen bij de economische poort internationale luchthaven Zaventem

bufferzone met geluidswerende gebouwen bij de economische poort internationale luchthaven Zaventem

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 01/09/1980 goedgekeurd gewestplan Algemeen op 17 juli 2000 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.

woonuitbreidingsgebied

gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

bufferzone met geluidswerende aarden wallen bij de economische poort internationale luchthaven Zaventem

bufferzone met geluidswerende gebouwen bij de economische poort internationale luchthaven Zaventem



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.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUPs Kernen - Zaventem Noord goedgekeurd op 23 september 2019 gelegen in Art. 2 Woongebied.

Art. 5 Recreatiegebied.

Art. 6 Bufferzone met geluidswerende gebouwen en constructies.

Zone voor tuinen en ondersteunende constructies - Art. 2 Woongebied.

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

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning AOP/2019/00150/OMV_2018107605 voor aanleg fiets-o-strade - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning AOP/2019/00175/OMV_2019096449 voor vernieuwen van de ondergrondse kabelverbinding 36kv tussen zaventem en kortenberg - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning /OMV_2024115212 voor aanleggen van een parking met 29 parkeerplaatsen - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning /OMV_2025017180 voor het bouwen van een sportcomplex en de buitenaanleg van een parking, toegangswegen en de buitenruimte - INGETROKKEN.
- Oud dossier VLAREM (207/86) voor het plaatsen van een statische transformator 800 kva - GEEN BESLISSING.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.4749) voor bouwen van een tennishal type draagluchtbal - goedgekeurd op 20/06/2000.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1977) voor oprichten van een rolserre - goedgekeurd op 11/08/1964.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7870) voor verbouwing ééngezinswoning tot ééngezinswoning met 2 studio's - INGETROKKEN.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7870.1) voor verbouwen van een ééngezinswoning - goedgekeurd op 10/04/2006.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.2613.6) voor het inrichten van een bufferzone met uitbreiding van de personeelsparking - geweigerd op 09/04/1991.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8974) voor plaatsen van een luchthal over 3 tennisterreinen - goedgekeurd op 24/10/2016.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7325) voor infrastructuurwerken en kunstwerken - STOPGEZET.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7599) voor uitbreiding cafetaria voetbalclub - goedgekeurd op 31/03/2006.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7559) voor bouwen van een berging aan bestaande sporthal - goedgekeurd op 15/05/2003.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.6156) voor uitbreiden van sporthal - goedgekeurd op 01/03/1994.
- Stedenbouwkundige vergunning (T.W. 051) voor uitvoeren spooraanleg en aanpassen wegenis - goedgekeurd op 22/01/1997.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7599.1) voor oprichten van een nieuwe tribune en het uitvoeren van buitengewoon onderhoud - goedgekeurd op 21/09/2012.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8974.1) voor aanleg van 2 padelterreinen met beglaasde omranding en geïntegreerde verlichting - goedgekeurd op 17/08/2017.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1037.2) voor uitbreiden en verbouwen van een woonhuis (regularisatie) - ONVOLLEDIG.
- Verkavelingsvergunning (344/FL/52) voor verkavelen van de grond in 19 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing - goedgekeurd op 21/03/1969.
- Verkavelingsvergunning (344/V/200) voor verkavelen van de grond in 2 bouwkavels - goedgekeurd op 22/12/1994.
- Milieuvergunning 997/04 voor hernieuwen vergunning voor elektrisch onderstation - goedgekeurd op 06/12/2004.

- Milieuvergunning 945/03 voor uitbaten van eet- en drankgelegenheden (tenza) - goedgekeurd op 21/02/2005.
- Milieuvergunning 978/04 voor hernieuwen en uitbreiden van de eigen luchthaveninfrastructuur - goedgekeurd op 08/07/2004.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een sportcomplex en de buitenaanleg van parking, toegangswegen en buitenruimte.

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

Rubrieken:

Vergunde toestand		Voorwerp van aanvraag			Gecoördineerde toestand	
Rubriek nummer	Vergunde Hoeveelheid	Aard	Aangevraagde Hoeveelheid	Actuele rubriek	Totale Hoeveelheid	Klasse
		Nieuw	10000 m ³ /jaar	3.2.2°a)	10000 m ³ /jaar	3
		Nieuw	10 m ³ /uur	3.4.2°	10 m ³ /uur	2
		Nieuw	349 kW	16.3.2°b)	349 kW	2
		Nieuw	2 ton	17.3.4.2°b)	2 ton	2
		Nieuw	2 ton	17.3.8.2°	2 ton	2
		Nieuw	593 kg	17.4.	593 kg	3
		Nieuw	95 DB(A)_LAEQ_15	32.1.1°	95 DB(A)_LAEQ_15	3
		Nieuw	5395 m ²	32.2.2°	5395 m ²	3
		Nieuw	930 m ²	32.8.1.1°c)	930 m ²	2
		Nieuw	83 m ²	32.8.1.2°	83 m ²	3

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een sportcomplex en het aanleggen van een parking in de gemeente Zaventem. Het terrein situeert zich aan de achterzijde van de bestaande sporthal van de deelgemeente Zaventem. De site sluit hierbij aan bij de bestaande sportinfrastructuur van de sporthal, de voetbalvelden, de tennisvelden, de publieke parking en de luchthaven Brussels Airport. De aanvraag bevat stedenbouwkundige handelingen, vegetatiewijzigingen en IIOA. Er werd in de aanvraag een verdeling gemaakt van de site in drie deelzones.

Deelzone 1 – parking Quinkenstraat (10.411m²):

Deze zone betreft de toegang van de site via de Quinkenstraat. Er wordt hier een aanpassing van de rooilijn voorzien. Ter hoogte van de toegangsweg wordt er een strook aan de rechterzijde van de rijweg als bushalteplek voorzien. Aan de linkerzijde wordt er parallel met de rijweg een waterinfiltratiezone voorzien. Er wordt aan de linkerzijde een parking voorzien die aansluit bij het luchthavendomein en aangrenzende private eigendommen. De parking is zowel toegankelijk via het kruispunt Steenokkerzeelstraat-Quinkenstraat alsook het kruispunt Steenokkerzeelstraat-Handelsstraat. De inrit ter hoogte van de Handelsstraat heeft een breedte van 2.80 meter. De uitrit heeft een breedte van 3.77 meter. Aan de rechterzijde wordt er een voetpad voorzien. Hierop aansluitend is er aan de straatkant een kleine fietsenstalling voorzien. Het pad sluit aan richting de fietssnelweg F3 en het nieuw te bouwen sportcomplex.

Aan de oostzijde worden er twee taluds voorzien, die de parking visueel onttrekken van de aangrenzende terreinen. De taluds worden niet over de volledige oostzijde van de parking ingericht, maar over een lengte van 68 meter en een lengte van 54 meter. De taluds hebben een breedte van 5 meter, waarbij deze een hoogte hebben van 2.00 meter. Ter hoogte van de parkeerstrook die grenst aan de Steenokkerzeelstraat worden er hagen voorzien.

Deelzone 2 – sportcomplex (18.628m²):

Deze deelzone betreft de grootste deelzone die grenst aan de Quinkenstraat en de Chrysantenlaan. Het sportcomplex heeft een grondoppervlakte van 6170 m² en een bovengronds volume van 47 750 m³. Het ondergronds volume heeft een oppervlakte van 3250 m² en een volume van 10 888 m³. De totale hoogte van het gebouw bedraagt 11.8 meter.

Het nieuwe gebouw omvat een 25m sportbad, recreatiebaden, een sporthal, een gevechtssportzaal, een fitness, een danszaal, een spinningzaal, de nodige kleedkamers, een binnenspeeltuin, een horecazaak, administratie en technische lokalen. Het gebouw heeft een L-vorm, waarbij de gevelbreedte aan de voorzijde (Quinkenstraat) ongeveer 95 meter bedraagt. Aan de achterzijde (Chrysantenlaan) heeft het gebouw een breedte van ongeveer 50 meter. Het gebouw behoudt ten aanzien van de Chrysantenlaan minimaal 1.80 meter afstand ten opzichte van de perceelsgrens. Aan de voorzijde (Quinkenstraat) blijft er een grotere bouwvrije afstand behouden. Hier is een zone van ongeveer 40 meter die vrij van bebouwing blijft. In deze zone wordt de hoofdingang ingericht met een parking voor andersvaliden met 8 aangepaste autostaanplaatsen, een fietsenstalling, een plein en terras voor de horecazaak. Aan de rechterzijde van het gebouw is er een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de Quinkenstraat en de Chrysantenlaan. Deze voetgangersverbinding is aan de voldoende voor leveringen met bestelwagen ter hoogte van de zijgevel. Aan de achterzijde van het gebouw is er een groenbuffer voorzien. Aan deze zijde is er op de site een ligweide voorzien, alsook een buitenbad en een kinderbad in open lucht. Aangrenzend aan het gebouw is er diensttoegang voorzien, waarbij er een middenspanningscabine is voorzien. Ter hoogte van de bufferzone wordt er een grote wadi voorzien, omringd met bomen.

Deelzone 3 – veldpad (1.919m²):

Deze zone betreft de verbinding tussen deelzone 1 en 3. De toegangsweg wordt doorgetrokken tot aan de bestaande veldweg/trage weg. Deze is gelegen in het verlengde van de Quinkenstraat. Achter de site van het sportcomplex sluit deze weg aan bij velden. Aan de rechterzijde van de weg wordt er een bomenrij en extensief grasland voorzien. Aan de linkerzijde is uitsluitend extensief grasland voorzien.

De **gevels** van het gebouw kunnen worden opgedeeld in 3 types:

1. Glas : De gevel bestaat voornamelijk uit transparante glasvlakken in aluminium schrijnwerk.
2. Hout: De noordgevel (inkomzijde) en de gevels rond het zwembad worden afgewerkt in hout.
3. Groengevel: De gesloten gevelvlakken van de sporthal worden afgewerkt met witte sandwichpanelen waarop een inox staalstructuur wordt bevestigd waarop klimplanten kunnen groeien.

Op vlak van **parkeren** wordt er in het dossier verwezen naar de bestaande parking achter de bestaande sporthal. Deze parking blijft voorlopig behouden, maar zal in de toekomst onthard worden. Dit maakt echter nog geen deel uit van de aanvraag, maar zit wel reeds vervat in de MOBER. Daarnaast worden er openluchtparkings voorzien op de site. In fase 1 wordt een nieuwe parking gebouwd met 206 plaatsen ten noorden van de Quinkenstraat. Deze parking is bereikbaar vanaf Quinkenstraat (in), met uitgang naar de Steenokkerzeelstraat. Voor het gebouw worden 8 plaatsen voorzien voor mindervaliden.



Inzake **hemelwater** worden er hemelwaterputten en infiltratiekratten voorzien. Er is een afwijking gevraagd op het totale buffervolume voor hergebruik. De minimale inhoud van de hemelwaterputten moet volgens de verordening 617100 liter zijn. Er worden 12 hemelwaterputten voorzien van 20 000 liter. Dit betreft een totaalvolume van 240 000 liter. De infiltratievoorzieningen worden verspreid over de site.

- infiltratiebekken kant Quinkenstraat, t.b.v. dak vrijetijdscentrum: 512 m² / 244,25 m³
- infiltratiekom kant Chrysantenlaan, t.b.v. terras buitenbaden: 350 m² / 56,80 m³
- wadi's in omgevingsaanleg : 1.651 m² / 538,54 m³

Het totaal buffervolume en infiltratieoppervlakte bedraagt 2.513 m² en 839,59 m³ (839.592 liter). Het minimale volume van infiltratievoorziening wordt ruimschoots gehaald. Het minimale buffervolume volgens de verordening bedraagt 364 485 liter.

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 21 juli 2025 t.e.m. 19 augustus 2025. Er werden **20** bezwaarschriften ingediend.

Bezwaar 1: De impact van het sportcomplex op de residentiële woonwijk is enorm. De bouw vernietigt één van de laatste groene zones in de wijk. In tijden van klimaatuitdagingen is dit ecologisch onaanvaardbaar. Het terrein vormt een natuurlijke bufferzone die behouden moet worden.

Beoordeling: De nieuwe site zal een impact hebben op de omgeving. Er werden effecten opgenomen inzake mobiliteit, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid of trillingen, biodiversiteit, licht of straling. Het ontwerp en de genomen maatregelen trachten deze effecten tot een aanvaardbaar niveau te brengen, waarbij er rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving en de inplanting nabij een woonomgeving. Zo is het gebouw ontworpen om het geluid weg te houden van de residentiële woonwijk. Aan de voorzijde wordt er een plein en terras voorzien, waarbij deze inplanting wordt afgeschermd van de tuinen en woningen. Ter hoogte van de openluchtparking worden er reliëfwijzigingen en beplanting voorzien ten einde de auto's van het zicht te onttrekken, maar toch voldoende parkeergelegenheid te voorzien. De inplanting van het sportcomplex bevindt zich in de nabijheid van het station, bushaltes en de fietssnelweg waarbij de site ook goed bereikbaar is door middel van het openbaar vervoer en de fiets. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 2: Zeven Tommen, Chrysantenlaan en Kerkhoflaan zijn niet geschikt voor het vrachtverkeer. Dit zijn nauwe straten waar men nauwelijks elkaar kan kruisen. Anderzijds is de Sterrebeekstraat ook een nauwe straat waar auto's elkaar nog met moeite kunnen kruisen.

Beoordeling: Op heden is er in de aanwezige straten reeds sprake van vrachtverkeer. Nagenoeg alle gemeentewegen hebben vandaag in beperkte mate te maken met vrachtverkeer. Ter hoogte van de bestaande sporthal en openbare parking zijn er vaak grote bussen aanwezig. De Chrysantenlaan is een doodlopende weg. Er werd aan deze zijde enkel een diensttoegang voorzien, waarbij er een middenspanningscabine aanwezig is. Het is aangewezen dat er voor het vrachtverkeer en het busverkeer een aangepast vervoersplan wordt opgesteld, waarbij de verkeerseffecten worden herleid tot een minimum. Leveringen moeten voorzien worden aan de voorzijde van het complex en horen niet thuis in de Chrysantenlaan. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 3: Er ontstaat overlast en een onveiligheidsgevoel in de nabijheid van Brussel. Het voorgestelde vrijetijdscomplex bevat tal van recreatieve voorzieningen (zwembaden, glijbanen, wellness, horeca) die naast gezinnen ook grote groepen jongeren zullen aantrekken. Dergelijke "leisure"-projecten hebben in andere steden steeds vaker geleid tot samenscholing, hanggedrag en conflicten in de omgeving, zowel tijdens piekmomenten als buiten de openingsuren. Het huidige kleine voetbal/basketbal -terrein voor de sporthal zorgt nu reeds voor samenscholing en hanggedrag!

Beoordeling: De bezoekers en gebruikers van het sportcomplex en de parking dienen steeds het politiereglement na te leven. De uitbater van het sportcomplex heeft maatregelen genomen om geluidshinder te beperken, waarbij hinderlijke activiteiten zich in pandig afspelen. Het plein en het terras bevinden zich op voldoende afstand van woningen. De ligweide aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich ook op een relatief grote afstand van de dichtstbijzijnde woningen. Daarnaast zal het sportcomplex net de sociale controle verhogen op deze locatie, wat vandaag minder het geval is. Het sportcomplex is ook voorzien van camerabewaking en door de integrale werking zullen de sociale controle en de openingstijden net meer veiligheidsgevoel creëren. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 4: Er zal een verhoging zijn van het aantal verkeersbewegingen wat een onaanvaardbare verhoging van de verkeersdruk met zich meebrengt. De verkeersstudies onderschatten de impact van het project.

Beoordeling: De MOBER die werd opgesteld heeft de bijkomende verkeersbewegingen in kaart gebracht. Er werd advies gevraagd aan het departement Mobiliteit en Openbare Werken in het kader van de MOBER. Inzake de te verwachten verkeersbewegingen van het sportcomplex wordt er een berekening gemaakt aan de hand van de kencijfers, de gegevens van Lago (bezoekersaantallen en parkeerbezetting) en de inzichten in de piekuren van Lago Lier. Aan de hand van de cijfers wordt een berekening gemaakt van het aantal nodige parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie voor verschillende dagen. De MOBER is op een correcte wijze opgesteld. Er zal een verhoging van het aantal verkeersbewegingen zijn, maar de grenswaarden worden niet overschreden. Het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken dient nageleefd te worden. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 5: Er zal sluipverkeer ontstaan in de omliggende straten.

Beoordeling: De circulatieplannen die werden toegevoegd tonen de onmiddellijke omgeving. Straten waar op heden reeds sluipverkeer aanwezig is zijn gekend door de dienst Mobiliteit. Een helder mobiliteitsplan en handhaving rond sluipverkeer moet dit tegengaan. Sluipverkeer is echter een probleem dat deze aanvraag overstijgt en dat structureel moet aangepakt worden. Conform de MOBER zijn er voldoende maatregelen genomen om het sluipverkeer te vermijden. Tevens is het sportcomplex goed voorzien van fietsverbindingen en in de nabijheid van trein en bus. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 6: De aanwezigheid van een technische cabine voor hoogspanning roept vragen op rond de gezondheid en de veiligheid. Er ontbreekt een onafhankelijke risicoanalyse.

Beoordeling: Een middenspanningscabine is een gebruikelijke technische installatie die gevraagd wordt. In het straatbeeld zijn zulke cabines ook gebruikelijk. De effecten werden opgenomen in de MER-screening. Er zijn echter geen uitzonderlijke effecten te verwachten bij deze installatie. De bereikbaarheid van de installatie in functie van onderhoud moet volgens de richtlijnen van Fluvius te zijn. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 7: De inplanting van het gebouw is onevenwichtig en heeft een grote visuele impact op de woonwijk. Aan de voorzijde is er voldoende open ruimte voorzien. Aan de achterzijde bevindt het gebouw zich nagenoeg tegen de woningen. De achterzijde van het gebouw zal het straatbeeld volledig domineren. Er is geen overgangszone tussen de woonwijk en het sportcomplex.

Beoordeling: Aan de zijde van de Chrysantenlaan bevindt het gebouw zich aan de achterzijde op een zeer korte afstand ten opzichte van de perceelsgrens. Op het smalste punt bedraagt de afstand hier slechts 1.80 meter. De Chrysantenlaan is een doodlopende straat, waarbij het bouwvolume hier uitkomt aan de straat en niet ter hoogte van de woningen of achtertuinen. De afstand ten aanzien van de achtertuinen is in die zin voldoende ruim en zal het gebruiksgenot van de tuinzones niet hinderen. Bij voorkeur was er een visuele buffer tussen de site en de woonwijk voorzien om het grootschalig volume visueel te bufferen voor de kleinschalige bebouwing. Het verwijderen van de personeelsparkeergarage aan de achterzijde en alternatief in te richten als groenzone biedt een antwoord op het gestelde bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Bezwaar 8: Er is een onevenwicht in lasten en baten. De lasten van het project – verkeersdruk, lawaai, onveiligheid, verlies aan groen- worden gedragen door de buurtbewoners. De baten, zoals inkomsten of sportvoorzieningen, vloeien voornamelijk naar de uitbaters.

Beoordeling: De gemeente betaalt mee aan het sportcomplex, waarbij een aantal activiteiten zijn toegevoegd door de uitbater om juist een betaalbaar geheel te ontwikkelen. In die zin dat de baten niet rechtstreeks naar de uitbater vloeien. Deze zijn immers mee nodig om het geheel mee te financieren en betaalbaar te houden voor de overige sporten. Daarenboven zorgt net de combinatie van een geïntegreerd sportcomplex voor een betere samenwerking tussen de verschillende sporten alsook voor meer sociale controle en meer kruisbewegingen tussen de clubs. Het zal in die zin een aangename beleving worden voor de sportbeoefenaars. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 9: Als bewoners recht tegenover de huidige sporthal ondervinden wij nu reeds hinder van het verkeer en de parkeersituatie. De plannen voorzien slechts 206 parkeerplaatsen, terwijl er alleen al voor het zwembad naar schatting 1200 bezoekers per gewone zondag verwacht worden, en tot 1800 op piekmomenten. Voor het hele complex zullen deze aantallen nog hoger liggen. Dit zal zorgen voor een structureel tekort aan parkeerplaatsen én een toename van foutparkeren in onze straat en omliggende wijken.

Beoordeling: In de MOBER worden berekeningen opgenomen die aantonen dat er meer parkeerplaatsen aanwezig zijn dan vereist. Hierdoor is er voldaan aan de parkeervraag die het complex stelt. De voorzieningen aansluitend bij het sportcomplex moeten voldoen aan de vraag, waarbij er kan gesteld worden dat er geen bijkomende parkeerdruk voor de omgeving te verwachten is. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 10: De toegangswegen zijn onveilig. De toegang voor hulpdiensten is niet verzekerd. De toegangswegen beschikken niet over een voetpad en fietspad afzonderlijk van de rijweg.

Beoordeling: De brandweer kan zowel via de hoofdtoegang aan de Quinkenstraat en de Chrysantenlaan de site bereiken. Het advies van de brandweer werd gevraagd ten einde de circulatie van onder andere de brandwegen af te toetsen. Voor fietsers en voetgangers zijn er naast de hoofdtoegangswegen nog andere afgescheiden paden voorzien, waarbij er bijvoorbeeld een rechtstreekse aantakking met de fietssnelweg is voorzien. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 11: Er is sprake van oneerlijke concurrentie en marktverstoring. De samenwerking tussen de gemeente en een private speler als LAGO, met publieke steun en infrastructuur, creëert een scheeftrekking op de lokale fitness- en wellnessmarkt. LAGO biedt een combinatie van fitness, groepslessen, zwembad, relaxbad, sauna en wellness aan, wat een discriminerend concurrentieel voordeel creëert ten opzichte van zelfstandige fitnesscentra. Dit aanbod zal een leegzuigefect hebben op de bestaande zelfstandige fitnessondernemingen.

Beoordeling: Voorliggende aanvraag betreft geen beoordeling van de uibater van de site. Het betreft een publiek-private samenwerking volgens de regels bepaald door de Vlaamse Overheid. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 12: De overeenkomst die werd afgesloten met voetbalclub Union zal een bijkomende impact hebben op de parkeerdruk. De wedstrijden van deze ploeg zullen bijkomende bezoekers en supporters aantrekken, wat de parkeerdruk en verkeersdrukte nog aanzienlijk zal verhogen. Voor hun activiteiten zijn er slechts 75 extra parkeerplaatsen voorzien, die bovendien op termijn zouden verdwijnen. De parkeerproblematiek wordt hiermee compleet genegeerd. Het cumulatieve effect van heel de sportsite (tennis, padel, voetbal, petanqueclub en sportcomplex) is moeilijk in te schatten. Als alle activiteiten op de sportsite succesvol worden (hetgeen uiteraard de bedoeling is) dan zal de druk en hinder door de hoeveelheid bezoekers door het cumulatieve aspect voor de woonomgeving wellicht heel groot zijn. De omliggende straten zijn daar dan niet op voorzien. Hopelijk kan men daar met milderende maatregelen aan verhelpen en hopelijk kanaliseert men al het eraan verbonden autoverkeer niet door slechts één of twee straten.

Beoordeling: De MOBER neemt de bestaande activiteiten in de nabijheid van de sportsite op waarbij deze vervat zitten binnen de bestaande parkeervoorzieningen. De aanvraag vermeldt dat er in een tweede fase een ontharding wordt voorzien van de parking tussen de tennis en de voetbal. Het is onduidelijk in welke mate er voor de bestaande activiteiten (voetbal en tennis) nog voldoende parkeerplaatsen op de site aanwezig zullen zijn bij deze aanpassing. Voor deze fase wordt gevraagd dient er een evaluatie te gebeuren van de verkeersbewegingen en de parkeerbezetting op de volledige site. Op die manier kan er op basis van een actuele situatie een beoordeling worden gemaakt en niet enkel op basis van een bureaustudie. Bovendien kan de inrichting van een park ook steeds meer bezoekers met zich meebrengen. De voorstellen inzake circulatie die werden opgenomen in de aanvraag moeten door de dienst Mobiliteit en de lokale Politie worden beoordeeld. Mobiliteit is geen statisch gegeven, waarbij veranderingen aan de gemeentewegen steeds mogelijk zijn. Er dient echter wel een voorkeurssituatie beslist te worden voor de start der werken, opdat er hierover helder kan gecommuniceerd worden naar leveranciers, aannemers, bezoekers en meer belangrijk bewoners. De hinder zal namelijk reeds bij de start der werken te voelen zijn. Hierbij dient men te overwegen of er een onderscheid gemaakt moet worden tussen de verschillende types verkeer: autoverkeer, vrachtverkeer en busverkeer. De aansluiting met de fietssnelweg dient voor de ingebruikname van het gebouw aanwezig te zijn opdat de toegang voor fietsers bij aanvang optimaal is. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 13: De nieuwe parking zou via toegangscontrole werken, maar op onze vraag of bewoners daar ook gebruik van zouden mogen maken, kwam geen enkel concreet antwoord. Dit wijst op een totaal gebrek aan voorbereiding en overleg over de reële noden van de buurt.

Beoordeling: In de aanvraag wordt er in een beschrijving opgenomen dat er een betalende parking wordt voorzien. Op basis van de plannen is dit niet af te leiden. Betalend parkeren zal de parkeerdruk voor buurtbewoners vermoedelijk niet helpen. Na een bevraging blijkt dat er geen betaalparking voorzien wordt en dat de parking mee opgenomen wordt in het parkeerplan van Zaventem. Het is onduidelijk wat het parkeerbeleid is voor de parking. Het is niet de bedoeling dat bezoekers van het sportcomplex, inclusief tennis en voetbal, de parking gebruiken en dat deze op zoek gaan naar gratis parkeerplaatsen in de aangrenzende straten. Er dient voor de volledige site een helder parkeerbeleid worden opgesteld in samenspraak met de politie, het college van Burgemeester en Schepenen en de dienst Mobiliteit. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 14: Hopelijk kan er rekening gehouden worden met de reeds aanwezige biodiversiteit op de site (vleermuizen en grote huismussenkolonie) en kan er gedacht worden aan natuur-inclusief bouwen met bv. inbouwstenen voor vleermuizen en mussen, want die zijn er nu in grote getale aanwezig door de lange rijen populieren en die zullen moeten verdwijnen voor het project.

Beoordeling: Het advies van Agentschap Natuur en Bos werd gevraagd om de aanwezige natuurwaarden te beoordelen. Er wordt ingezet op een groene buitenaanleg. Er zijn mogelijkheden om inbouwstenen voor vleermuizen en huismussen te plaatsen in de gevel. Een aanduiding van de voorkeurslocatie dient door de aanvrager toegevoegd te worden aan het dossier. Aan de hand van deze maatregelen kan men de hinder voor fauna en flora proberen te verkleinen en de aanwezige soorten te beschermen. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 15: De wadi's zullen vogels aantrekken, wat een verhoogd risico vormt voor vliegtuigverkeer wegens de nabijheid van stijg- en landingsbanen van luchthaven Brussels National. De impact op luchthavenveiligheid is nergens afdoende onderzocht.

Beoordeling: De wadi's zijn ondiep en verspreid over de site. Er werd een onderhoudsplan toegevoegd bij de aanvraag. Het advies van FOD Mobiliteit en Vervoer werd gevraagd. Inzake luchtverkeer werd er in dit advies de inplanting van de wadi's onderzocht en werd er gesteld dat deze geen hinder geven voor het luchtverkeer. Wadi's zijn bedoeld om vertraagd water af te geven, het is bijgevolg niet de bedoeling dat er stilstaand water is er ter hoogte van de wadi's. Enkel bij hevige regenbuien kan er tijdens een korte periode water te verwachten zijn. Dit water infiltreert in de bodem. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 16: De buurt aanvaardt het bestaande omgevingslawaai van de luchthaven als realiteit met economische meerwaarde. Maar het toegeven van extra geluidsbronnen in de vorm van warmtepompen en technische units is niet aanvaardbaar. Dit getuigt van onbegrip en minachting voor de leefkwaliteit van omwonenden die reeds in een lawaai belaste omgeving wonen.

Beoordeling: Technische installaties worden op voldoende afstand voorzien ten aanzien van de woningen. In die zin zal geluid geen bijkomende hinder met zich meebrengen. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 17: De nieuwe aanvraag werd ingediend midden in de zomervakantie, waardoor inspraak doelbewust werd bemoeilijkt. De communicatie over deze "nieuwe" aanvraag was onduidelijk en verwarrend. Veel buurtbewoners wisten niet eens dat het om een nieuwe procedure ging.

Beoordeling: De tweede aanvraag werd navolgend op de eerste aanvraag ingediend. Tijdens de zomermaanden (juli-augustus) is er geen verbod op het indienen van aanvragen. De administratie moet aanvragen tijdens deze periode correct behandelen. Het openbaar onderzoek werd in die zin bekendgemaakt en opgestart volgens de correcte procedure. Het inzageloket van het omgevingsloket is ten alle tijden bereikbaar. Het dossier kan bijgevolg van elke locatie worden ingekeken. Het is onduidelijk op welke manier er onduidelijke en verwarrende communicatie was. De bekendmakingen werden op éénzelfde manier gedaan als bij de eerste aanvraag. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 18: Het project voorziet ter hoogte van deze bufferzone een parking met 195 parkeerplaatsen. Hoewel de mogelijkheid tot het voorzien van een parkeerterrein uitdrukkelijk wordt opgenomen in het artikel 6 van het RUP, dient benadrukt dat de bufferzone -zoals mogelijks bestemd als parkeerterrein- tevens ingericht dient te worden als geluidwerende en visuele scheiden tussen de internationale luchthaven Zaventem en de aansluitende bestemmingen. Voor wat betreft de vergunningsaanvragen die betrekking hebben op bijkomende bebouwing, zoals in casu het geval, dient daarbij expliciet aangetoond te worden hoe de geluids- en visueel bufferende overgang tussen het woongebied langsheen de Steenokkerzeelstraat en de internationale luchthaven Zaventem kwalitatief wordt vormgegeven en dit idealiter door middel van een inrichtingsstudie.

In de verantwoordingsnota staat omtrent de parking te lezen op welke wijze de parking zelf zal vormkrijgen, doch wordt nergens enige melding gemaakt van de mate waarin de parking zal dienen als visuele en geluidswerende scheiding tussen de internationale luchthaven en de aansluitende bestemmingen.

Integendeel wordt een parkeerterrein voorzien, welke zal ontsluiten via de Steenokkerzeelstraat, tussen de bestaande bebouwing, zodat niet enkel geen enkel geluidswerend effect wordt aangeduid, doch tevens bijkomende geluidsoverlast in het omliggend woonweefsel wordt gecreëerd. Het hoeft geen betoog dat dergelijk maximalistisch parkeerterrein, waarbij in geen enkele bufferende maatregelen wordt voorzien ten opzichte van het woonweefsel, geheel ingaat tegen de bindende voorschriften van artikel 6 van het RUP Zaventem Noord.

Beoordeling: Ter hoogte van de parking worden er bomen en hagen voorzien, alsook taluds om een visuele en geluidsbuffering te realiseren. Bij de aanvraag werd een masterplan toegevoegd.

De aanleg van openlucht sport- en recreatieve terreinen en het voorzien van de nodige accommodatie zoals clublokaal, cafetaria, tribune, kleedruimten, sanitair en materiaalopslag; de ontsluiting van het gebied en de aanleg van parkeerterreinen is toegelaten. De voorschriften stellen met andere woorden dat het gevraagde toegelaten is binnen dit geheel. De realisatie van gebouwen voor deze volledige zone is bijgevolg ook niet gevraagd of vereist. Gelet op de beperkte breedte van de terreinen waar de parking is voorzien, zou een gebouw bovendien in de nabijheid van de tuinzones van de woningen langsheen de Steenokkerzeelstraat niet wenselijk zijn. De onbebouwde ruimte ter hoogte van de tuinen wordt voorzien van de nodige beplanting en aarden wallen opdat visuele en geluidshinder ten aanzien van de parking vermeden kan worden. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 19: Ter hoogte van het zwemgedeelte van de zuidelijke gevel, welke grenst aan het woonweefsel, wordt voorzien in een kroonlijsthoogte van maar liefst 9 meter boven het maaiveld. In dit gedeelte van de zuidelijke gevel wordt voorzien in grote, hoge raampartijen tot in de nog hoger uitstekende tweede bouwlaag, en welke rechtstreekse inkijk zullen in de achtertuinen van de woningen aan de Chrysantenlaan, waaronder deze van bezwaarindiener. Achter de hoogste glaspartijen bevindt zich de toegang tot de waterglijbaan, zodat deze voornamelijk buiten de kantooruren veel passage zullen kennen. De plaatsing en het ontwerp van het gebouw houdt dan ook geen enkele rekening met de impact op het naastliggend woonweefsel op het gebied van privacy.



Daarbij wordt voor wat betreft het fitnessgedeelte van de zuidelijke gevel, voorzien in een hoge muur in witte sandwichpanelen waarop een inox staalstructuur wordt bevestigd. Aan het einde van de Chrysantenlaan, gekenmerkt door ééngesinswoningen, zal dan ook een hoge witte muur worden opgetrokken, welke geenszins op enige wijze inpast in de omgeving van het woonweefsel. Het loutere feit dat klimplanten kunnen groeien op de gevel, doet geenszins afbreuk aan de totale stijlbreuk welke het massieve gebouw aan het einde van de woonwijk met zich mee zal brengen. De verantwoordingnota toont dat het ontwerp geheel geen rekening houdt met het achterliggende woonweefsel. Zo wordt gesteld dat de functies en oriëntatie zo werden gekozen dat de sportvelden aan de westzijde akoestisch worden gebufferd en in het noorden georiënteerd is naar de luchthaven, zodat deze zone een mooi uitzicht krijgt over zowel de aanliggende luchthaven als de groene omgeving. Daarbij wordt de kroonlijst aan de noordelijke zijde verlaagd als “welkomsgedaar naar de bezoekers toe”. Nergens in de verantwoordnota wordt aangetoond dat het project tevens inpasbaar is en aansluit op de omgeving aan de zuidelijke zijde.

In tegendeel wordt het gehele project zo ontworpen dat het sportcentrum geheel tegen de zuidelijke zijde van het perceel wordt ingeplant om een aantrekkelijke oriëntatie aan de noordelijke zijde te verkrijgen, zodat een massief complex met een kroonlijsthoogte van maar liefst 9 meter op een afstand van een loutere 25-tal meter van de dichtstbij gelegen woning wordt ingeplant, zonder dat op enige wijze wordt voorzien in een harmonisch geheel dat aansluit bij de bestaande omgeving langs de zuidelijke zijde of enige kwalitatieve stedenbouwkundige en architecturale overgang naar het hier liggende woonweefsel.

Het project houdt geheel geen rekening met de ruimere context van de werken en is niet in harmonie met de omgeving, zodat het artikel 0.6 van het RUP Zaventem Noord wordt geschonden.

Beoordeling: Aan de zijde van de Chrysantenlaan wordt het bouwvolume ter hoogte van het openbaar domein dicht tegen de perceelsgrens voorzien. Ter hoogte van de woningen en tuinzones wordt er grotere bouwvrije strook voorzien, die bovendien wordt ingegroend. Op die manier wordt een visuele groenbuffer ingericht tussen het sportcomplex en de tuinzones. Ter hoogte van het einde van de Chrysantenlaan is het gebouw dicht bij de wegnis voorzien. De hoogte van het gebouw veroorzaakt hier geen hinder ten aanzien van de woningen in de nabijheid. De woningen langsheen de Chrysantenlaan bestaan uit twee bouwlagen en een hellend dak. De kroonlijsthoogte van het sportcomplex van 9 meter overschrijdt hier niet de maximale hoogte van de woningen. Bovendien is dit gedeelte aan de straatkant gelegen, waarbij hinder ten aanzien van de woningen niet te verwachten is. De tuinzones worden hier niet gehinderd. Deze gevel wordt voorzien als groengevel, hetgeen de overgang voorziet met de groenbuffer ter hoogte van de achterzijde van de site.

Het zwemgedeelte van het gebouw bevindt zich op voldoende afstand van de woningen, waarbij inkijk niet te verwachten is. De afstanden voldoen ruimschoots aan het burgerlijk wetboek. Er is bovendien ook een groenbuffer voorzien met hoogstammige bomen die inkijk verhinderen. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 20: De site wordt aldus volledig doorwaadbaar gemaakt voor het publiek door middel een plein met doorsteken naar de omliggende wegen. Het mag duidelijk zijn dat de aangevraagde wegnis de aanleg van een nieuwe, publieke weg behelst, die aldus onder het toepassingsgebied behoort van het Gemeentewegendecreet. Zo is het immers vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de vraag of de in de aanvraag voorziene wegnis een (quasi) openbare bestemming krijgt een feitenkwestie is, die moet beoordeeld worden aan de hand van de feitelijke gegevens van het dossier (RvVb 29 januari 2019 met nr. RvVb-A-1819-0544).

Uit voorliggend project blijkt duidelijk dat het ontworpen project, inclusief het plein, doorwaadbaar zal zijn en dus op publiek gebruik is gericht. Zo stelt de verantwoordingsnota immers uitdrukkelijk dat het veldpad en de Chrysantenlaan met elkaar worden verbonden via een fietsverbinding, welke tevens zal worden gebruikt om de site logistiek te ontsluiten. Nergens wordt enig privaat gebruik vermeld.

Gemeentewegen waarover de gemeenteraad aldus beslissingsbevoegdheid heeft, zijn overeenkomstig artikel 2, 6° Gemeentewegendecreet openbare wegen die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente vallen, ongeacht de eigenaar van de grond.

“... - Gemeenteweg

Zoals al in de algemene toelichting is opgenomen, vertrekt dit voorstel van decreet van één juridisch statuut voor alle openbare wegen waarvoor de gemeente de beheerder is, onafhankelijk het eigendomsstatuut van de wegzate of de ‘origine’ van de weg. Niet het eigendomsstatuut van de wegzate, maar wel de bestemming die eraan gegeven wordt, bepaalt immers het openbare karakter van een weg. Dit voorstel van decreet definieert een ‘gemeenteweg’ dan ook als “een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt”, ongeacht de eigendom van de wegzate zelf. Een ‘openbare weg’ kan dus publieke eigendom of privé-eigendom zijn. Dat past binnen het onderscheid dat in het administratief recht gemaakt wordt tussen ‘hoofdwegen’ en ‘kleine wegen’. De ‘buurtwegen’ zullen hun specifieke statuut, zoals dat geregeld wordt via de Buurtwegenwet van 1841, verliezen en voortaan als gewone gemeentewegen worden gecatalogiseerd, voor zover ze dat statuut niet al zouden hebben gekregen.

Het rooilijnplan zoals toegevoegd op het omgevingsloket, behelst immers slechts een klein gedeelte van de wegenisaspecten van het project en kan aldus niet volstaan.

Daarbij dient ook gewezen te worden op het feit dat de discretionaire bevoegdheid van de gemeenten beperkt is inzake de beslissingen inzake de zaak der wegen, nu steeds rekening gehouden dient te worden met de hogere regelgeving. De gemeente oordeelt niet geheel autonoom, zij moet rekening houden met de hogere doelstellingen die de decreetgever heeft vooropgesteld.

Zo wordt noch in de verantwoordingsnota, noch in de mobiliteitsstudie op enige wijze aangetoond dat het zacht verkeer en het logistiek verkeer in functie van leveringen voor de horecagelegenheden, onderhoud en dergelijke op veilige wijze gebruik zullen kunnen maken van de voorziene doorsteek. Er wordt geen enkele indicatie gegeven dat gebruik zou worden gemaakt van fietspaden of aangeduide fietsstroken, doch lijkt de verbinding evenwel bedoeld om in twee richtingen voor logistieke verplaatsingen te worden gebruikt, en dit op een weg van slechts 4 meter breed voor een gemengd gebruik.

Het gebrek aan enige maatregel om de veiligheid van de zwakke weggebruiker te garanderen, maakt dat het ontwerp niet in overeenstemming met de doelstellingen van het Gemeentewegendecreet kan worden geacht.

Beoordeling: De zaak der wegen beperkt zich tot de Quinckenstraat. De overige paden en parking blijven private eigendom. In de aanvraag werd ook niet opgenomen dat het beheer ten laste is van de gemeente Zaventem. Het is bijgevolg niet gevraagd dat de overige paden en parking openbaar domein zou worden. De toegankelijkheid van het terrein vindt echter wel een aansluiting bij de gemeentewegen die grenzen aan het projectgebied. Ter hoogte van de Chrysantenlaan is er enkel een toegang voorzien als brandweg, alsook een toegang voor voetgangers en fietsers. De gemeenteweg wordt hier niet gewijzigd. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 21: In fase 1 wordt een nieuwe parking aangelegd met 200 plaatsen, ten noorden van de Quinckenstraat. Daarnaast wordt de bestaande parking met een 75-tal plaatsen aan de voetbal/tennis behouden en worden voor het sportcomplex 8 plaatsen voorzien voor mindervaliden. Ook de parkeerpocket aan de Steenokkerzeelstraat met een 15-tal plaatsen wordt behouden. In fase 1 zouden aldus 298 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.



Om te beginnen dient opgemerkt te worden dat geheel niet kan tegemoet gekomen worden aan de parkeerbehoefte, die het gehele project met zich zal meebrengen. Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat de parkeervraag voor wagens op een werkdag 174 plaatsen en op een zondag maar liefst 285 plaatsen bedraagt.

Daar waar de mobiliteitsstudie stelt dat de 75 plaatsen van de parking aan de voetbalvelden en tennisvelden gebruikt kunnen worden als parkeerplaatsen voor het sportcentrum. Er wordt aldus geheel abstractie gemaakt van het feit dat deze parkeerplaatsen tevens dienst doen voor de bezoekers van de voetbalvelden en tennisvelden zelf. Het spreekt voor zich dat de bezoekers van deze velden zich op gelijke momenten naar de site zullen begeven als de bezoekers van het nieuwe sportcomplex, zodat deze plaatsen geenszins in rekening genomen kunnen worden en het project ruimschoots tekort schiet voor wat betreft het aantal voorziene parkeerplaatsen.

Daar waar wordt gesproken van het feit dat de oude sporthal zal worden afgebroken en dit terrein zal kunnen functioneren als overloopparking met 71 parkeerplaatsen voor piekmomenten, dient benadrukt dat het slopen van de oude sporthal geenszins deel uitmaakt van de huidige omgevingsvergunningsaanvraag en slechts in een tweede fase wordt voorzien. Er kan dan ook geenszins worden gegarandeerd dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien voor wat betreft de huidige vergunningsaanvraag.

Het is evident dat de parkeerbehoefte zodoende afgewenteld zal worden op het openbaar domein en dat bezoekers van de site zullen parkeren in de omliggende straten, zoals de straat van bezwaarindiener, alwaar een rechtstreeks pad wordt voorzien naar de ingang van het sportcomplex, hetgeen voor de nodige overlast zal zorgen.

Des te meer, nu de voorziene parking zich op 200 meter van de ingang van het sportcomplex bevindt, en gelet op het feit dat tevens een sportcafé wordt voorzien, hetgeen zal zorgen voor wisselende bezoekers, die de meest korte afstand tussen parkeren en de ingang van het sportcomplex zullen zoeken en zodoende in de Chrysantenlaan terecht zullen komen.

Ook voor wat de fietsenparkeerplaatsen kan geenszins nagegaan worden of het project in afdoende plaatsen zal voorzien. Zo stelt de mobiliteitsstudie wel dat er in totaal 136 fietsstalplaatsen worden voorzien, waarvan 128 aan het inkomplein en 8 aan de randen van de parking, doch kan dit op basis van de plannen geenszins worden nagegaan.

Zo dient wat betreft de fietsenstalplaatsen aan het inkomplein vastgesteld te worden dat het gaat om twee zones, waarvan geenszins kan worden nagegaan of deze zones kunnen voorzien in het kwalitatief stallen van 128 fietsen.

Beoordeling: De Mober werd voorgelegd aan het Departement MOW. Het advies en de aandachtspunten dienen nageleefd te worden. Inzake fietsparkeren werden de opmerkingen die men eerder had opgelost, waarbij de fietsenstallingen werden uitgebreid. Inzake mobiliteit worden er enkele voorwaarden opgenomen waarbij deze aansluiting vinden bij de opmerkingen van het departement MOW, ten einde te waarborgen dat de onmiddellijke omgeving gevrijwaard blijft van bijkomende parkeerdruk of verkeershinder:

- Het parkeerbeleid van de site dient weloverwogen te zijn, waarbij de dienst Mobiliteit en de lokale politie hieromtrent de nodige evaluaties moeten nemen om het parkeerbeleid op de site goed af te stemmen met het parkeerbeleid langsheen de aangrenzende straten.
- Leveringen moeten gebeuren aan de voorzijde van het gebouw, namelijk aan de zijde Quinkenstraat. Leveringen door middel van vrachtverkeer via de Chrysantenlaan worden vermeden. De exploitant dient de bereikbaarheid van vrachtverkeer duidelijk te communiceren aan leveranciers en op hun website.
- Het Charter Werftransport is van toepassing. Tijdens de werffase moet er op worden toegezien door de bouwheer dat dit wordt nageleefd. De bouwheer dient de aannemer hiervan actief op de hoogte te brengen zodat hinder in de schoolomgeving vermeden kan worden.

- Gelet op de wijziging van de voetbalclub is het aangewezen dat er een evaluatie volgt van de actuele parkeerbezetting. Fase 2 dient op dit ogenblik geëvalueerd te worden. De parkeerbehoefte van de huidige voetbalclub kan hoger zijn dan opgenomen in de MOBER.
- De circulatie en aanpassingen van de aangrenzende straten maken geen deel uit van de beslissing, maar moeten door het College van Burgemeester onder leiding van de dienst Mobiliteit en de lokale Politie goedgekeurd worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de weginfrastructuur, wachttijden en de verkeersleefbaarheid. Hierover dient een beslissing genomen te worden voor de ingebruikname. Niet enkel de wegen, maar ook de belasting van de kruispunten dient gemonitord te worden.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 22: De bebouwing past zich geheel niet aan naar het referentiebeeld van de onmiddellijke omgeving. Het project streeft een maximalisatie van het sportcomplex na waardoor een al te massief volume wordt ingepland op een hiervoor al te kleine oppervlakte, en het project zodoende tot op de zuidelijke gevel wordt ingeplant zonder enige buffering, die de hinder op het vlak van geluid en privacy naar het omliggende woonweefsel zou kunnen minimaliseren.

Zowel de oriëntatie van het sportcomplex, het gebrek aan voldoende parkeerruimte of enige buffer voor de omwonenden getuigt van het feit dat het project de draagkracht van haar perceel te buiten treedt en geheel niet in een harmonische overgang voorziet naar het achterliggende woonweefsel, wel integendeel.

Doelstellingen van artikel 1.1.4 en hinderaspecten– De doelstelling uit artikel 1.1.4 stelt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er dient rekening gehouden te worden met de draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Er kan bezwaarlijk gesproken worden van een afweging van de ruimtelijke behoeften, waarbij rekening wordt gehouden met de draagkracht en ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt een zeer maximalistisch sportcomplex nagestreefd, waarbij geheel geen maatregelen worden genomen om het achterliggende woonweefsel van hinder te beschermen.

Zo wordt het sportcomplex zeer dicht bij de zuidelijke grens van het perceel ingeplant, zodat een massief complex met een kroonlijsthoogte van maar liefst 9 meter op een zeer korte afstand van het achterliggende woonweefsel wordt ingeplant. Daarbij worden aan deze zijde grote glaspartijen voorzien in beide bouwlagen. Zodoende zal, omwille van de gehele openheid aan de achterzijde van het complex, een volledige inkijk ontstaan in de achtertuinten van de achterliggende woningen, waaronder deze van bezwaarindiener. Omwonenden zullen zich dan ook geconfronteerd zien met een aanzienlijke privacyhinder. Daarbij wordt op zeer korte afstand met de woningen in de Chrysantenlaan een buitenbad, kinderbad én een heuse ligweide wordt voorzien. Het spreekt voor zich dat dit zal leiden tot aanzienlijke geluidsoverlast.

Er dient hierbij benadrukt dat op het plan dan wel sprake mag zijn van een “groenbuffer”, doch op geen enkele wijze wordt aangetoond in welke mate het geluid zal worden gebufferd en daarbij deze bufferzone in een tweede fase geheel zal verdwijnen om plaats te maken voor een -an sich reeds hinderlijke- personeelsparking.

Maar er is meer, nu aan het einde van de Chrysantenlaan een doorsteek voor fietsers, logistiek verkeer en bus wordt voorzien, zonder dat op enige wijze onderzoek werd gedaan naar de verkeersbewegingen welke dit verkeer met zich zal meebrengen en op welke wijze dit verkeer op een veilige wijze de site op en af zal kunnen bewegen.

Zowel voor wat betreft de uitwerking zonder als met personeelsparking, dient opgemerkt dat daar waar het openbaar domein aan de Chrysantenlaan stopt, wordt voorzien in afsluiting van het projectgebied. Het perceel kan echter slechts bereikt worden via de Chrysantenlaan, nu een significant niveauverschil tussen de woning van bezwaarindiener en het achterliggende perceel, maakt dat dit perceel niet via de eigen tuin betreden kan worden.

Er wordt geheel geen rekening gehouden met het feit dat het perceel van bezwaarindieners enkel langs deze zijde bereikbaar is en aldus in deze stedenbouwkundige aanvraag reeds rekening gehouden dient te worden met de mogelijkheid tot toegang tot dit perceel. Uit de plannen blijkt echter het tegendeel, nu in fase 1 wordt voorzien in een voorziening van de wadi, welke de toegang tot het perceel geheel onmogelijk maakt en in fase 2 de mogelijkheid wordt opgehouden om parkeerplaatsen voor personeel te voorzien, welke de toegang tot het perceel geheel blokkeren.

Hierbij dient benadrukt dat de toegang tot het perceel voor bezwaarindiener essentieel is voor de onderhoud van dit terrein, hetgeen een oppervlakte van 1.200 m² beslaat en zonder doorgang aan de Chrysantenlaan geen gebruik kan worden gemaakt van de voor onderhoud noodzakelijke machines zoals een grasmaaier, tractor en dergelijke.

Beoordeling: Aan de zijde van de Chrysantenlaan wordt het bouwvolume ter hoogte van het openbaar domein dicht tegen de perceelsgrens wordt voorzien. Ter hoogte van de woningen en tuinzones wordt er grotere bouwvrije strook voorzien, die bovendien wordt ingegroend. Op die manier wordt een visuele groenbuffer ingericht tussen het sportcomplex en de tuinzones. Ter hoogte van het einde van de Chrysantenlaan is het gebouw dicht bij de wegenis voorzien. De hoogte van het gebouw veroorzaakt hier geen hinder ten aanzien van de woningen in de nabijheid.

De personeelsparking aan de achterkant van het gebouw werd in huidige aanvraag niet langer gevraagd. Deze zone wordt ingegroend en ingericht met een wadi. De wadi kan in die zin niet geschrapt worden, gelet op de verplichtingen inzake hemelwaterbuffering. Het is bijgevolg onduidelijk waarom er uitgegaan wordt van een tweede fase waarbij een personeelsparking wordt gevraagd. Deze parking werd volledig geschrapt.

Het afsluiten van de private eigendom is een eigendomsrecht dat bovendien vrijgesteld is van vergunning. Het terrein wordt aan deze zijde afgesloten, aangezien deze toegang geeft tot de technische installaties van het sportcomplex. Deze zone is geen publiek toegankelijk deel van de site. Het terrein waarover gesproken wordt maakt op heden klaarblijkelijk gebruik van deze zone. In het bezwaarschrift is er echter geenszins aangetoond dat dit een rechtmatige toegang is.

Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 24 juli 2025 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan advies.departement@mow.vlaanderen.be.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan Elia Contact Center Noord.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan indoor.astrid@ibz.fgov.be.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan Infrabel Antwerpen, Limburg, Vlaams Brabant.

- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan wateradvies@vlaamsbrabant.be.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan Advies grondwater Vl. Brabant.
- Op 17 juli 2025 werd advies gevraagd aan watertoets@vmm.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 een stadsontwikkelingsproject -rubriek 10b).

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

De site is gelegen in artikel 5 recreatiegebied en artikel 6 Bufferzone met geluidswerende gebouwen en constructies volgens het RUP kernen Zaventem-Noord. Als hoofdbestemming is onderstaande toegelaten:

- aanleg van sport- en recreatieterreinen;
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, recreatie, jeugdvoorzieningen en jeugdverblijf, kinderopvang, jeugdwerking, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening.
- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het gebied als samenhangend groengebied; openbaar domein en groene ruimten.

Als nevenbestemming is een Kleinschalig restaurant en café, verbonden aan de hoofdactiviteit toegestaan.

In de bufferzone met geluidswerende gebouwen en constructies is volgende toegelaten:

De aanleg van openlucht sport- en recreatieve terreinen en het voorzien van de nodige accommodatie zoals clublokaal, cafetaria, tribune, kleedruimten, sanitair en materiaalopslag; de ontsluiting van het gebied en de aanleg van parkeerterreinen is toegelaten.

Het gevraagde is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften volgens het RUP kernen Zaventem-Noord. Het sportcomplex is planologisch inpasbaar in de omgeving.

Wegenis

Het terrein is gelegen langsheen gemeentewegen, de Quinkenstraat, de Steenokkerzeelstraat en de Chrysantenlaan. Ter hoogte van de Quinkenstraat is er een aanpassing van het rooilijnplan opgenomen in het dossier. De rooilijn wordt gewijzigd ter hoogte van het kruispunt Steenokkerzeelstraat-Quinkenstraat. Ter hoogte van deze uitbreiding wordt een aparte strook voorzien voor bussen. De beslissing omtrent de zaak der wegen moet gebeuren door de gemeenteraad.

Watertoets

Er werd advies gevraagd aan Vlaamse Milieumaatschappij en de Provincie Vlaams-Brabant (dienst waterlopen). De locatie, Quinkenstraat in 1930 Zaventem, met als Capakeys 23094A0149/00M007, 23094A0149/00F007, 23094A0249/00B000, 23094A0249/00C000, 23094A0262/00X000, 23094A0149/00N007, 23094A0150/00F000, 23094A0252/00P000, 23094A0150/00E000, 23094A0252/00N000, 23094A0150/00K000, 23094A0149/00L007, 23094A0154/00D000 en 23094A0150/00M000, stroomt af naar de Kleine Beek (B1061), een onbevaarbare waterloop van de tweede categorie die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. De percelen liggen volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden niet in een pluviaal en/of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. De locatie te Zaventem 1ste afdeling, sectie A nrs. 0249 C, 0249 B, 0252 P, 0154 D, 0150 F, 0149 F 7, 0150 E, 0262 X, 0149 L 7, 0150 M, 0149 N 7, 0252 N, 0150 K, 0149 M 7, 0150 L, 0149 H 6 stroomt beperkt af naar de Woluwe, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings waterlopen. Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

Volgens de GSV Hemelwater dient er een buffervolume van 33 liter per vierkante meter verharde oppervlakte te worden voorzien. Dit levert een totaal volume van $6.613 \text{ m}^2 \times 33 \text{ l/m}^2 = 218.229 \text{ l}$. Gezien de ligging van het project in het bekken van de Woluwe legt de VMM echter op om een buffervolume te voorzien van 60 l/m^2 verharde oppervlakte (waarvan minstens 33 l/m^2 infiltrerend). Dit levert een totaal volume van $6.613 \text{ m}^2 \times 60 \text{ l/m}^2 = 396.780 \text{ l}$.

Volgens de GSV Hemelwater dient de infiltrerende oppervlakte 8% te bedragen van de verharde oppervlakte. Dit levert een infiltrerende oppervlakte van $6.613 \text{ m}^2 \times 8\% = 529 \text{ m}^2$.

Er worden 12 hemelwaterputten voorzien van 20 000 liter. Dit betreft een totaalvolume van 240 000 liter. De infiltratievoorzieningen worden verspreid over de site.

- infiltratiebekken kant Quinkenstraat, t.b.v. dak vrijetijdscentrum: $512 \text{ m}^2 / 244,25 \text{ m}^3$
- infiltratiekom kant Chrysantenlaan, t.b.v. terras buitenbaden: $350 \text{ m}^2 / 56,80 \text{ m}^3$
- wadi's in omgevingsaanleg (detail: zie onderstaande tabel): $1.651 \text{ m}^2 / 538,54 \text{ m}^3$

Het totaal buffervolume en infiltratieoppervlakte bedraagt 2.513 m^2 en $839,59 \text{ m}^3$ (839.592 liter).

Het te verwachten advies van de Provincie Vlaams-Brabant (dienst Waterlopen) en de Vlaamse Milieumaatschappij dient nageleefd te worden.

Er worden hemelwaterputten voorzien met een totaal volume van 240.000 liter voor een dakoppervlakte van 6.171 m^2 . Hemelwater zal worden gebruikt voor toiletspoeling, schoonmaak en besproeiing van de aanplantingen. Deze afwijking wordt beoordeeld in de paragraaf 'afwijking hemelwaterverordening'. Er wordt een bovengronds infiltratiebekken voorzien met een inhoud van 232.500 liter en een infiltratieoppervlakte van 465 m^2 . De diepte bedraagt 50 cm. Hier worden 6.192 m^2 dakoppervlakte en verhardingen op aangesloten. Er is een overloop naar een tweede bovengrondse infiltratievoorziening van 50.200 liter en een infiltratieoppervlakte van 251 m^2 . De diepte bedraagt 20 cm. Hier is 451 m^2 verhardingen op aangesloten.

Deelzone 1:



Het hemelwater dat valt op de aansluiting op de fietssnelweg F3 heeft een hellingsgraad van 1,5 % en kan naast de verharding infiltreren in de naastgelegen groenberm. Een deel van de verhardingen wordt waterdoorlatend aangelegd, bijvoorbeeld de parkeervakken, met een hellingsgraad lager dan 2 %. Een deel van de verhardingen is niet-waterdoorlatend. Van deze verhardingen kan een deel naast de verharding in de omringende groenberm infiltreren. Voor een ander deel van de verhardingen, is er afwatering voorzien naar wadi's.

Deelzone 2:

Een deel van de verhardingen wordt waterdoorlatend aangelegd met een hellingsgraad lager dan 2 %. Een deel van de verhardingen is niet-waterdoorlatend. Van deze verhardingen (wegenis, skatepark) kan een deel naast de verharding in de omringende groenberm infiltreren. Voor een ander deel van de verhardingen, is er afwatering voorzien naar wadi's.

Deelzone 3:

Een deel van de verhardingen wordt waterdoorlatend aangelegd met een hellingsgraad lager dan 2 %. Een deel van de verhardingen is niet-waterdoorlatend. Van deze verhardingen kan een deel naast de verharding in de omringende groenberm infiltreren. Voor een ander deel van de verhardingen, is er afwatering voorzien naar wadi's.

De provincie Vlaams-Brabant kan akkoord gaan met de afwijking voor het verminderde volume inzake hemelwaterputten. Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij stelt het minimale volume in vraag:

Er worden een 12-tal hemelwaterputten van 20.000 liter of in totaal 240.000 liter voorzien voor het spoelen van de toiletten, schoonmaak en beregening van aanplantingen. Er wordt een afwijking gevraagd voor een kleiner putvolume omdat op basis van de bijgevoegde Sirio-modellering het maximaal hemelwaterverbruik wordt ingeschat op 2.559 m³ per jaar of 7.012 liter per dag. Dit komt overeen met een dekking van 89 % en 11 % leegstand. Er wordt aangegeven dat dit met de optimalisatiemodule in Sirio bevestigd wordt maar de modellering werd niet bij het dossier gevoegd. We streven echter een leegstand van 1% na waarvoor o.b.v. Sirio een volume van 840 m³ nodig zou zijn. Dit volume laat toe om leegstand tijdens de zomermaanden tot een minimum te herleiden en voorkomt dat hergebruik voor de besproeiing van de groenzones in het gedrang komt. De aangesloten dakoppervlakte laat dit alleszins ook toe. We vragen dan ook het putvolume voor hergebruik nog te herbekijken.

Het advies van de VMM wordt gevolgd. Het volume aan hemelwaterputten dient verhoogd te worden.

Onderstaande voorwaarden uit het advies van de VMM dient integraal gevolgd te worden:

- bij de inrichting en het onderhoud van de infiltratiebekkens moeten de door FOD Mobiliteit en Vervoer Directie Luchtruim en Luchthavens gestelde voorwaarden ivm het risico op het aantrekken van vogels - en de hieraan verbonden veiligheidsrisico's voor opstijgende en landende vliegtuigen - strikt gerespecteerd worden;
- aangezien we voor de hemelwaterputten een leegstandspercentage van 1% nastreven vragen we om het putvolume voor hergebruik te herbekijken, zeker gezien de mogelijkheden voor bv. het besproeien van de groenzones tijdens de zomermaanden;
- er moet rekening gehouden worden met de voorwaarden in het advies van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant.

Bijkomende aandachtspunten :

- voor de aansluiting van de zwembaden verwijzen we naar het advies van de rioolbeheerder;
- bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Mer-screening

Inzake **watersysteem** wordt er geoordeeld dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Er is geen overstromingsrisico bekend. Op vlak van hemelwaterhuishouding worden de gepaste maatregelen genomen volgens de gewestelijke verordening Hemelwater. Het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater worden geloosd in de openbare afvalwaterriolering. Er zal geen transport en levering van hypochloriet en/of zwavelzuur plaatsvinden voor het zwembad, aangezien er met zoutelektrolyse gewerkt wordt. De met deze leveringen gepaard gaande risico's zijn dus afwezig.

Inzake **luchtkwaliteit** wordt er eveneens opgenomen dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Er wordt geen geurhinder verwacht. Er zijn geen emissies met negatieve impact op de luchtkwaliteit. Er wordt geen hinder afkomstig van stuivende stoffen verwacht.

Door het inzetten van gepaste maatregelen (trillingsdempers en geluidsdempers, dichte hagen en aarden wallen) worden geen significante geluidsemissies verwacht. Daarom zullen de effecten van **geluid of trillingen** niet aanzienlijk zijn.

De onmiddellijke omgeving van het centrum (het einde van de Quinkenstraat) wordt verkeersluwer gemaakt dan voorheen door het verdwijnen van de huidige parking waardoor hier vrijwel enkel nog niet-gemotoriseerd verkeer zal passeren. Het centrum zelf werkt volledig fossielvrij en zal tijdens de exploitatiefase niet zorgen voor uitstoot van stikstof of andere stoffen die een impact kunnen hebben op de **biodiversiteit**. Hierdoor verwachten we geen impact op de verderop gelegen waardevolle natuurgebieden zoals het natuurverwervingsgebied VSGB cluster Zaventem op 1 km afstand of het Natura 2000-gebied 422507_v2014 op 500 m afstand. Er kan echter wel meer ingezet worden op het beschermen van de aanwezige fauna en flora. Hiervoor kan er worden ingezet op een soortenrijke plantenkeuze, alsook initiatieven inzake natuurinclusief bouwen. In de omgeving zijn er namelijk vleermuizen en huismussen.

Er wordt geen licht verstrooid buiten het eigen terrein. Er wordt enkel neerwaartse verlichting toegepast met een goed gerichte lichtbundel die zich concentreert op het te verlichten oppervlak. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten op vlak van **licht of straling**.

Natuurtoets

Er werd advies gevraagd aan Agentschap Natuur & Bos aangezien er vegetatiewijzigingen werden gevraagd. Het Agentschap voor Natuur & Bos zal geen advies gegeven worden. Tijdens het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) is het niet toegelaten om bomen te kappen. In deze periode is het verboden om opzettelijk vogels, hun eieren en hun nesten te verstoren en/of te vernielen.

Gelet op de aanwezigheid van mussen en vleermuizen zijn er initiatieven rond natuurinclusief bouwen mogelijk. De integratie van gevelgroen is al een eerste vorm van natuurinclusief bouwen. Aanvullend kunnen er kasten worden voorzien voor vleermuizen en vogels. Er wordt in samenspraak met de luchthaven onderzocht of er mogelijk aan de gevel van het zwembad nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen kunnen worden voorzien die niet storend zijn voor de werking van de luchthaven. De aanvrager moet de dienst Omgeving inlichten over de mogelijkheden rond natuurinclusief bouwen na afstemming met de luchthaven. De elementen rond natuurinclusief bouwen dienen voor de start der werken gecommuniceerd te worden aan de dienst Omgeving.

Erfgoed-/archeologietoets



Er werd een archeologienota opgenomen. De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 32463 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Mobiliteit

Er werd een MOBER toegevoegd aan het dossier, opgesteld door Vectris. Voor het aanleggen van ten minste 200 parkeerplaatsen, 250 woongelegenheden, 7.500m² bvo handel, horeca, kantoren of diensten of 15.000m² bedrijvigheid is volgens bijlage 1 van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning een mobiliteitsstudie (MOBER) vereist. Zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie werd opgenomen in de MOBER.

In fase 1 wordt een nieuwe parking gebouwd met 206 plaatsen ten noorden van de Quinkenstraat. Deze parking is bereikbaar vanaf Quinkenstraat (in), met uitgang naar Steenokkerzeelstraat. Daarnaast wordt de bestaande parking aan de voetbal/tennis behouden; deze heeft een 75-tal plaatsen. Voor het gebouw worden 8 plaatsen voorzien voor mindervaliden. Ook de parkeerpocket aan Steenokkerzeelstraat wordt voorlopig behouden (15-tal plaatsen). Verder wordt aan Chrysantenlaan een parking voorzien die wordt voorbehouden voor personeel; door een aparte parking te voorzien voor het personeel, wordt vermeden dat personeel parkeerplaatsen zou innemen die bedoeld zijn voor bezoekers. Op basis van de berekening zouden een 25-tal parkeerplaatsen voldoende zijn. In fase 1 zijn er dus een 304 parkeerplaatsen beschikbaar.

In fase 2 wordt de huidige sporthal afgebroken en wordt deze ruimte ingericht als onoverdekte sportvelden. De inrichting laat toe om, indien nodig, deze sportvelden in te zetten als overloopparking. In deze fase wordt de bestaande parking aan de voetbal/tennis vergroend en verdwijnen dus 75 parkeerplaatsen. Alles samen zijn er in fase 2 bijgevolg 288 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze fase maakt echter geen deel uit van voorliggende aanvraag, maar zit voor de volledigheid wel reeds vervat in de MOBER.

Vlak langs de site loopt de F3 Leuven Brussel langs de Kerkhoflaan (zuidkant site) en langs Quinkenstraat (noordkant site). Het gedeelte tussen Zaventem en Haren is grotendeels gerealiseerd. In de aanvraag wordt er een rechtstreekse aansluiting met de fietssnelweg voorzien voor fietsers en voetgangers. Er zijn bushaltes in de nabijheid van de site. Ook het station van Zaventem bevindt zich op wandelafstand. Naar aanleiding van de opmaak van de MOBER werden er kruispunttellingen en een doorsnedetelling uitgevoerd nabij de site. Op de Steenokkerzeelstraat werd een week lang het verloop met een doorsnedetelling geregistreerd. Op een gemiddelde werkdag is er een duidelijke piek in de ochtendspits (08:00 - 09:00) zichtbaar. In de avondspits is de piek afgevlakter over een paar uur (15:00 - 18:00). In totaal worden er gemiddeld 1331 pae/dag geteld. Wat betreft de kruispunten wordt er opgemerkt dat het kruispunt van de Parklaan/Van Dijkklaan/ Watertorenlaan er op heden een erg lange wachttijd is ter hoogte van de Watertorenlaan.

Inzake de weginfrastructuur en verkeersleefbaarheid is er een beschrijving opgesteld voor de straten in de onmiddellijke nabijheid:

- *In de Steenokkerzeelstraat is er 5 meter rijbaan, 2 meter parkeerstrook langs beide zijden, en 1,5 meter voetpad aan beide zijden. Het gaat dus over 75% weg voor autoinfrastructuur. Dit wordt als negatief beschouwd voor de verkeersleefbaarheid.*



- *De Handelsstraat, Watertorenlaan en Landbouwstraat zijn lokale erftoegangswegen (woonstraten) met een capaciteit van 200 pae/u. De tellingen gaven voor Handelsstraat intensiteiten van 21 pae in de ochtend- en 33 in de avondspits. Op Watertorenlaan gaven de tellingen 88 pae in de ochtend- en 73 in de avondspits. Op Landbouwstraat gaven de tellingen 29 pae in de ochtend- en 62 in de avondspits. Alle drie de straten blijven dus nog ruim onder de grenswaarde.*

Er werd advies gevraagd aan het departement Mobiliteit & Openbare werken. Het Departement MOW, Beleid, volgt de werkwijze van het MOBER. Het gebruik van de verschillende kencijfers en eigen cijfers is positief en geeft een goed inzicht op de te verwachte verkeersgeneratie.

Sinds het advies van het departement MOW van 23/05/2025 zijn er een aantal aanpassing gebeurd aan het MOBER welke tegemoet komen aan de toenmalige opmerkingen:

- *Rond het auto-parkeren zijn de verschillen tussen de verantwoordingsnota en het MOBER weggewerkt. Er wordt niet meer gesproken van betalend parkeren en binnen de MOBER wordt een voorstel van monitoring en evaluatie opgenomen (deel 6.2.3). In de verantwoordingsnota wordt echter niet gesproken over monitoring en evaluatie, het is van belang om hieromtrent concrete afspraken te maken: hoe wordt er gemonitord, wanneer wordt er geëvalueerd ed. Dit is vooral van belang omdat het voorziene aantal parkeerplaatsen relatief weinig marge biedt t.o.v. de behoefte. Normaal wordt er een marge van 10 à 15% voorzien om zoekverkeer te vermijden. Volgens de berekeningen zou de parkeerbezetting, op een zondag, liggen op 95% in fase 1 en op 97% in fase 2 wat weinig marge geeft. Een monitoring van de bezetting van de parking maar ook de parkeerdruk in de omgeving is dus van belang.*
- *Inzake het fietsparkeren hebben we geen opmerkingen meer, de cijfers zijn aangevuld in het MOBER.*
- *In het deel mobiliteitseffecten zijn bijkomend de effecten van de ontwikkeling in het weekend bekeken, dit echter enkel op niveau van de weg en niet op niveau van de kruispunten (aangezien er geen kruispunttellingen van het weekend zijn). Hierbij merken we op dat hoewel de totale belasting nog altijd onder de leefbaarheidsdrempel ligt het wel opmerkelijk drukker wordt op de Steenokkerzeelstraat, er is hier met momenten sprake van een verdubbeling van het verkeer.*
- *Zoals al gesteld in ons vorig advies kan dit effecten geven op de doorstroming van de kruispunten doordat de extra belasting vanuit één specifieke richting komt. Ook hier is het aangewezen een monitoring van de kruispunten te doen.*
- *De mogelijke ontsluitingsscenario's en keuze worden momenteel besproken in het deel 6, milderende en flankerende maatregelen. Dit heeft als voordeel dat men de effecten op de huidige situatie van het wegennet kan inschatten en koppelt mogelijke ingrepen ter verbetering los van de aanvraag. Ook is er een duidelijke keuze van scenario naar voor geschoven. De implementatie van deze keuze ligt vooral bij de gemeente Zaventem.*

Het Departement MOW, Beleid, vraagt rekening te houden met:

- Het opzetten van de monitoring en evaluatie van de autoparking (ontwikkelaar in samenwerking met gemeente Zaventem)
- Monitoring kruispunten in de omgeving. (gemeente Zaventem)
- Verder stimuleren van de modal split zoals aangegeven in het MOBER (ontwikkelaar).

Voorliggende aanvraag is bestaanbaar op vlak van mobiliteit mits naleving van onderstaande voorwaarden:

- Het parkeerbeleid van de site dient weloverwogen te zijn, waarbij de dienst Mobiliteit en de lokale politie hieromtrent de nodige evaluaties moeten nemen om het parkeerbeleid op de site goed af te stemmen met het parkeerbeleid langsheen de aangrenzende straten.

- Leveringen moeten gebeuren aan de voorzijde van het gebouw, namelijk aan de zijde Quinkenstraat. Leveringen door middel van vrachtverkeer via de Chrysantenlaan worden vermeden. De exploitant dient de bereikbaarheid van vrachtverkeer duidelijk te communiceren aan leveranciers en op hun website.
- Het Charter Werftransport is van toepassing. Tijdens de werffase moet er op worden toegezien door de bouwheer dat dit wordt nageleefd. De bouwheer dient de aannemer hiervan actief op de hoogte te brengen zodat hinder in de schoolomgeving vermeden kan worden.
- Gelet op de wijziging van de voetbalclub is het aangewezen dat er een evaluatie volgt van de actuele parkeerbezetting. Fase 2 dient op dit ogenblik geëvalueerd te worden. De parkeerbehoefte van de huidige voetbalclub kan hoger zijn dan opgenomen in de MOBER.
- De circulatie en aanpassingen van de aangrenzende straten maken geen deel uit van de beslissing, maar moeten door het College van Burgemeester onder leiding van de dienst Mobiliteit en de lokale Politie goedgekeurd worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de weginfrastructuur, wachttijden en de verkeersleefbaarheid. Hierover dient een beslissing genomen te worden voor de ingebruikname. Niet enkel de wegen, maar ook de belasting van de kruispunten dient gemonitord te worden.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing

Toegankelijkheidstoets

De Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer en de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dient nageleefd te worden. Het advies van Toegankelijk Vlaanderen werd gevraagd. Het advies van Inter dient nageleefd te worden.

Milieuaspecten

De aanvraag neemt 11 rubrieken op alsook een bijstelling van Vlarem II voor artikel 4.2.3.2.3°. Uit analyses van het bedrijfsafvalwater van gelijkaardige projecten is gebleken dat er overschrijdingen plaatsvinden van de indelingscriteria voor de concentraties van AOX en koper:

- AOX: max. 40 µg/l, gemeten 200 µg/l
- koper: max. 50 µg/l, gemeten waardes gemiddeld 0,1 mg/l gaande tot max. 0,2 mg/l

AOX:

De vastgestelde concentratie AOX komt voort uit het gebruik van chloor (NaOCl) voor de ontsmetting van het zwembadwater. Dit is eigen aan het procedé. De gemeten concentratie ligt nog relatief laag in vergelijking met de waardes vermeld door VITO (BBT Zwembaden, 2013) gaande van 600 µg/l tot boven 4000 µg/l.

De aanvrager stelt voor om een aangepaste drempelwaarde op te leggen van 600 µg/l.

Dit ligt in lijn met de drempelwaardes die in de vergunningen van de andere Lago-zwembaden zijn opgenomen op advies van de VMM zelf.

Koper:

In het bedrijfsprocedé wordt er geen koper toegevoegd. Ook het inkomend leidingwater van de distributiemaatschappij bevat weinig of geen koper. Mogelijk worden er microscopisch kleine koperpartikels uitgespoeld uit de nieuwe leidingen.

De aanvrager stelt voor om een aangepaste drempelwaarde op te leggen van 0,2 mg/l voor koper.

Er zijn zes **klasse 3** rubrieken opgenomen in de aanvraag:

Rubriek 3.2.2°a) – klasse 3

3. - Afvalwater en koelwater

- 3.2. - het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden
- 3.2.2° - als het lozingspunt is gelegen in een gemeente waarvoor het gemeentelijke zoneringsplan definitief is vastgesteld
- 3.2.2°a) - het lozingspunt ligt in een centraal gebied of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan

Rubriek 17.4 – klasse 3

- 17. - Gevaarlijke stoffen
- 17.4. - opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48

Rubriek 32.1.1° - klasse 3

- 32. - Ontspanningsinrichtingen en schietstanden
- 32.1. - inrichtingen met muziekactiviteiten:
- 32.1.1° - feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is

Rubriek 32.2.2° - klasse 3

- 32. - Ontspanningsinrichtingen en schietstanden
- 32.2. - andere schouwspelzalen dan de zalen, vermeld in rubriek 32.1, 2°:
- 32.2.2° - schouwburgen, vari   theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte

Rubriek 32.8.1.2° - klasse 3

- 32. - Ontspanningsinrichtingen en schietstanden
- 32.8. - vaste baden, open zwemgelegenheden, zones voor waterrecreatie en vrije zwemzones
- 32.8.1. – baden
- 32.8.1.2° - hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden

Rubriek 39.4.1° - klasse 3

- 39. - Stoomtoestellen en warmwatertoestellen (vastgeplaatste)
- 39.4. - andere warmtewisselaars dan de warmtewisselaars, vermeld in rubriek 39.2, en de warmtewisselaars voor op een stoomdistributienet aangesloten woningen, met een individuele inhoud van de secundaire ruimte van:
- 39.4.1° - 25 l tot en met 5000 l

Er zijn vijf **klasse 2** rubrieken opgenomen in de aanvraag:

Rubriek 3.4.2° - klasse 2

- 3. - Afvalwater en koelwater
- 3.4. - Het lozen van bedrijfsafvalwater
- 3.4.2° - van meer dan 2 m³/h tot en met 100 m³/h

Rubriek 16.3.2°b) – klasse 2

- 16. - Behandelen van gassen
- 16.3. - Inrichtingen voor het fysisch behandelen van gassen (samenpersen – ontspannen)

16.3.2° - Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c)
16.3.2°b) - meer dan 200 kW

Rubriek 17.3.4.2°b) – klasse 2

17. - Gevaarlijke stoffen

17.3. - opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 17.1, 17.4 en rubriek 48/17.3.4. - bijtende vloeistoffen en vaste stoffen

17.3.4.2°/17.3.4.2°b) - meer dan 2 ton tot en met 100 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied

Rubriek 17.3.8.2° - klasse 2

17. - Gevaarlijke stoffen

17.3. - opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 17.1, 17.4 en rubriek 48

17.3.8. - vloeistoffen en vaste stoffen die gevaarlijk zijn voor het aquatisch milieu

17.3.8.2° - meer dan 2 ton tot en met 200 ton

Rubriek 32.8.1.1°c) – klasse 2

32. - Ontspanningsinrichtingen en schietstanden

32.8. - vaste baden, open zwemgelegenheden, zones voor waterrecreatie en vrije zwemzones

32.8.1. – baden

32.8.1.1° - zwembaden en natuurlijke zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte: 32.8.1.1°c) - van ten minste 300 m²

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er zijn over de verschillende deelzones verschillende reliëfwijzigingen voorzien. De reliëfwijzigingen zijn zowel functioneel als visueel. Functioneel zijn er meerdere wadi's waarvoor reliëfwijzigingen gevraagd worden. Naast de parking in deelzone 1 wordt een talud met een hoogte van 2 meter aangelegd die zal dienen als een geluidswerende en visuele scheiding voor het woongebied in de Steenokkerzeelstraat ten opzichte van de luchthaven. Rondom het gebouw wordt het terrein opgehoogd. Op die manier oogt het gebouw minder imposant. De gevraagde reliëfwijzigingen behouden voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen en veroorzaken geen hinder ten aanzien van aangelanden. Het gevraagde is bestaanbaar op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

Het gebouw sluit aan bij een bebouwde omgeving, het luchthavendomein alsook aangrenzende velden. De inplanting van het gebouw voorziet een overgang naar de open ruimte, waarbij de bebouwing aansluiting zoekt bij de bestaande infrastructuur en woningen in de onmiddellijke omgeving. Het gebouw wordt afgewerkt met een licht hellend dak, maar in uitzicht is dit een plat dak. De hoogtes van het gebouw zijn wisselend, 7.65 meter, 9.00 meter, 11.80 meter. Het overgrote deel van het gebouw heeft een hoogte van 7.65 meter. Een klein volume, in het midden van het bouwvolume, heeft de maximale hoogte van 11.80 meter. De rechterhelft heeft een hoogte van 9 meter. De linkerhelft van het gebouw heeft een hoogte van 7.65 meter. De gevels worden afhankelijk van het gebruik afgewerkt met ramen of een gesloten gevel. De gevels die zonder ramen zijn voorzien worden voorzien van klimplanten. Op die manier wordt het gesloten uitzicht van deze gevels verzacht ten aanzien van de omgeving.



Ter hoogte van de buitenaanleg is er aandacht besteed aan de beplanting, waarbij er voldoende aandacht is voor hemelwaterinfiltratie alsook een kwalitatieve groeninrichting. De bomen die moeten verdwijnen kunnen echter wel een impact hebben op de aanwezige fauna. Er dient een milderende maatregel te worden voorzien om de aanwezige diersoorten (huismussen, vleermuizen) op de site te huisvesten. De beplantingen moeten aangelegd worden ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken.

Voorliggende aanvraag is bestaanbaar op vlak van schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De site is publiek toegankelijk en moet voldoen aan de verordeningen terzake. Het advies van Toegankelijkheid werd gevraagd en dient nageleefd te worden.

Er werd advies gevraagd aan Elia. De veiligheidsvoorschriften die werden opgenomen in het advies dienen nageleefd te worden. Gezien er zich in de nabijheid van de site ook ondergrondse installaties van Elia situeren, vraagt men rekening te houden met bijgevoegde veiligheidsafstanden en veiligheidsvoorschriften, en de liggingsplannen van de ondergrondse kabels die werden toegevoegd in het advies.

- Een eventuele kruising van onze kabels vergt een afzonderlijke studie en voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van Elia.
- Geen enkele installatie mag worden gebouwd binnen een zone van 1 meter aan weerszijden van de kabellagen.
- Gezien de werken zich situeren in de nabijheid van een hoogspanningsstation, dient u met de respectievelijke veiligheidsvoorschriften in bijlage van het advies rekening te houden.

Het advies van FOD Mobiliteit & Vervoer neemt enkele opmerkingen op die hinder opleveren voor de luchthaven in de nabijheid van de site. Het advies van FOD Mobiliteit & Vervoer dient nageleefd te worden.

Wat betreft de plaatsing van de infiltratievoorzieningen worden er enkele voorwaarden opgenomen ten einde geen hinder te veroorzaken voor de luchthavenactiviteiten:

- Er dient een onderhoudsplan voor de WADI opgesteld te worden zodat de infiltratie gegarandeerd blijft.
- Er dient eveneens een onderhoudsplan van de aangeplante groenzones te worden opgesteld met de bijhorende jaarlijkse monitoring.
- Op de locatie van de werken bevinden zich kabels naar essentiële installaties van Skeyes. Gelieve daarom de nodige KLIP/KLIM consultatie uit te voeren en ruim vóór aanvang van en tijdens de werken, de nodige coördinatie te verzekeren met de dienst bekabeling van Skeyes.
- Alvorens er een tijdelijk hoog object (bv. kranen (telescopisch, toren,...) , betonpomp, hefwerktuig, ...) in gebruik wordt genomen, dient in elk geval het advies van Brussels Airport Company (BAC) ten minste 60 kalenderdagen voor de aanvang van de bouwwerken aangevraagd te worden.

Het advies van Fluvius dient nageleefd te worden. De oprichting van een klantcabine moet worden voorzien met de voorwaarde dat deze op maximaal 25 meter van de rooilijn dient te komen. Aan de zijde van de Chrysantenlaan werd er een cabine voorzien. Er is in die zin voldaan aan de voorwaarde. De inplanting van de cabine dient afgestemd te worden met Fluvius, conform het advies.

Het advies van de Brandweer werd gevraagd. Uiterlijk op het moment van de ingebruikname, moet voldaan zijn aan alle bepalingen opgenomen in dit brandpreventieverslag en in de van toepassing zijnde reglementering.



Huis- en busnummering

Het sportcomplex zal een adres krijgen in de Quinkenstraat. De aanvrager kan de nieuwe adressen aanvragen zodra de start der werken is ingegeven. Aan de hand van een grondplan, met aanduiding van de buitendeuren zal er op basis van het gemeentelijk reglement een nummering worden toegekend.

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 urba@belgocontrol.be, . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant, afgeleverd op 24 juli 2025 is geen advies.
- Het advies van advies.departement@mow.vlaanderen.be, afgeleverd op 25 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Elia Contact Center Noord, afgeleverd op 17 juli 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 26 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van indoor.astrid@ibz.fgov.be, afgeleverd op 12 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 7 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 30 juli 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 21 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Infrabel Antwerpen, Limburg, Vlaams Brabant, afgeleverd op 23 juli 2025 is geen bezwaar.
- Het advies van wateradvies@vlaamsbrabant.be, afgeleverd op 4 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 22 juli 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 8 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 17 juli 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Advies grondwater Vl. Brabant, afgeleverd op 17 juli 2025 is geen advies.
- Het advies van watertoets@vmm.be, afgeleverd op 2 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht 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.

Globaal kan gesteld worden 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 beperkt worden.

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/>.

Stedenbouwkundige voorwaarde(n)

- In het volledige gebouw, zowel het ondergronds bouwvolume als het bovengronds volume, dient er Astrid indoordekking aanwezig te zijn conform de beslissing van de Astrid-veiligheidscommissie.

Het Charter Werftransport is van toepassing. Tijdens de werffase moet er op worden toegezien door de bouwheer dat dit wordt nageleefd. De bouwheer dient de aannemer hiervan actief op de hoogte te brengen zodat hinder in de schoolomgeving vermeden kan worden.

Het parkeerbeleid van de site dient weloverwogen te zijn, waarbij de dienst Mobiliteit en de lokale politie hieromtrent de nodige evaluaties moeten nemen om het parkeerbeleid op de site goed af te stemmen met het parkeerbeleid langsheen de aangrenzende straten.

Leveringen moeten gebeuren aan de voorzijde van het gebouw, namelijk aan de zijde Quinkenstraat. Leveringen door middel van vrachtverkeer via de Chrysantenlaan zijn niet toegestaan. De exploitant dient de bereikbaarheid van vrachtverkeer duidelijk te communiceren aan leveranciers en op hun website.

Gelet op de wijziging van de voetbalclub is het aangewezen dat er een evaluatie volgt van de actuele parkeerbezetting na ingebruikname. Fase 2 dient op dit ogenblik geëvalueerd te worden. De parkeerbehoefte van de huidige voetbalclub kan hoger zijn dan opgenomen in de MOBER.

De circulatie en aanpassingen van de aangrenzende straten maken geen deel uit van de beslissing, maar moeten door het College van Burgemeester en Schepenen onder leiding van de dienst Mobiliteit en de lokale Politie goedgekeurd worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de weginfrastructuur, wachttijden en de verkeersleefbaarheid. Hierover dient een beslissing genomen te worden voor de ingebruikname. Niet enkel de wegen, maar ook de belasting van de kruispunten dient gemonitord te worden.

De aanvrager wordt erop gewezen dat er de mogelijkheid bestaat dat het werfverkeer via de Ringweg van Brussels Airport georganiseerd kan worden voor het inkomende verkeer. De aanvrager en aannemers worden aangeraden maximaal hiervan gebruik te maken en te onderzoeken hoe het werfverkeer en de impact beperkt kan worden ten opzichte van de omgeving middels deze ontsluitingsweg.

Het uitbaten van een horecazaak is onderhevig aan een horecavergunning (dienst Economie). Hierbij moet voldaan zijn aan verschillende administratieve voorwaarden om een horecazaak te kunnen starten. Dit zorgt voor kwaliteitsvolle horeca in Zaventem. De horecavergunning is zowel persoonsgebonden alsook plaatsgebonden. Daarom is de vergunning steeds vereist bij de (her)opening van een horecazaak met nieuwe uitbater en/of de verhuis of een vergunningsplichtige verbouwing van een bestaande horecazaak.

Tijdens het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) is het niet toegelaten om bomen te kappen. In deze periode is het verboden om opzettelijk vogels, hun eieren en hun nesten te verstoren en/of te vernielen.

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

Er wordt in samenspraak met de luchthaven onderzocht of er mogelijk aan de gevel van het zwembad nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen kunnen worden voorzien die niet storend zijn voor de werking van de luchthaven. De aanvrager moet de dienst Omgeving inlichten over de mogelijkheden rond natuurinclusief bouwen na afstemming met de luchthaven. De elementen rond natuurinclusief bouwen dienen voor de start der werken gecommuniceerd te worden aan de dienst Omgeving.

- Onderstaande voorwaarden uit het advies van de VMM dient integraal gevolgd te worden:
 - bij de inrichting en het onderhoud van de infiltratiebekkens moeten de door FOD Mobiliteit en Vervoer Directie Luchtruim en Luchthavens gestelde voorwaarden ikv het risico op het aantrekken van vogels - en de hieraan verbonden veiligheidsrisico's voor opstijgende en landende vliegtuigen - strikt gerespecteerd worden;
 - aangezien we voor de hemelwaterputten een leegstandspercentage van 1% nastreven vragen we om het putvolume voor hergebruik te herbekijken, zeker gezien de mogelijkheden voor bv. het besproeien van de groenzones tijdens de zomermaanden;
 - er moet rekening gehouden worden met de voorwaarden in het advies van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant.

Bijkomende aandachtspunten :

- voor de aansluiting van de zwembaden verwijzen we naar het advies van de rioolbeheerder;
- bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

De adviezen van Agentschap Natuur & Bos, departement Mobiliteit & Openbare Werken, Elia, Farys, FOD Binnenlandse Zaken, FOD Mobiliteit & Vervoer, Fluvius, Brandweer, Infrabel, Provincie Vlaams-Brabant (water), Proximus, Toegankelijk Vlaanderen (Inter), Vlaamse Milieumaatschappij, Wyre & Skeyes dienen nageleefd te worden.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 6 OKTOBER 2025

De aanvraag ingediend door S&R Group NV, gevestigd te Aarschotsesteenweg 225 te 3012 Leuven, wordt vergund onder volgende voorwaarden:

Globaal kan gesteld worden 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 beperkt worden.

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.

• Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.2.2°a)	lozing van afvalwater afkomstig van douches, lavabo's, toiletten en urinoirs, vloerputjes, keukens (Nieuw)	10000 m ³ /jaar	3
3.4.2°	lozing van bedrijfsafvalwater afkomstig van de spoeling van zwembadfilters en van waterzuiveringsinstallaties (Nieuw)	10 m ³ /uur	2
16.3.2°b)	3 warmtepompen met elk een maximaal opgenomen elektrisch vermogen van 115 kW (3a, 3b, 3c) + 2 luchtcompressoren en elk een elektrisch vermogen van 2,2 kW (3d, 3e) (Nieuw)	349 kW	2
17.3.4.2°b)	tussentijdse opslag van verdund natriumhypochloriet (25 g/l) geproduceerd door zoutelektrolyse (Nieuw)	2 ton	2
17.3.8.2°	tussentijdse opslag van verdund natriumhypochloriet (25 g/l) geproduceerd door zoutelektrolyse (Nieuw)	2 ton	2
17.4.	opslag van zwavelzuur (5a - H ₂ SO ₄ opl. 37% - GHS05 - 250 l = 328 kg), waterstofperoxide (5b - H ₂ O ₂ opl. 49,5% - GHS05, GHS07 - 100 l = 116 kg) in bidons van 25 l + opslag van calciumhypochloriet (5c - Ca(ClO) ₂ , vaste stof - GHS03, GHS05, GHS07, GHS07 - 150 kg) in verpakkingen van 25 kg (Nieuw)	593 kg	3
32.1.1°	3 zalen zijn bedoeld voor activiteiten met een geluidsniveau boven 85 dB(A): een danszaal (187 m ² , 6a), een zaal voor spinningssessies (85 m ² , 6b) en een zaal voor groepslessen (102 m ² , 6c) (Nieuw)	95 DB(A)_LAEQ_15	3
32.2.2°	naast de zalen met muziekactiviteiten zijn de volgende zalen aanwezig: zwemhal (1799 m ² , 7a), fitness (389 m ² , 7b), gevechtssportzaal (347 m ² , 7c), sporthal (1828 m ²) met tribune (224 m ²) (7d), horeca (351 m ² , 7e), binnenspeeltuin (457 m ² , 7f) (Nieuw)	5395 m ²	3
32.8.1.1°c)	een overdekte zwemhal met volgende	930 m ²	2

	circulatiebaden: wedstrijdbad (400 m ² , 8a), instructiebad (90 m ² , 8b), golfslagbad (100 m ² , 8c), wildwaterbaan (104 m ² , 8d), kinderbad (118 m ² , 8e), en daarbuiten volgende niet-overdekte circulatiebaden: buitenbad (78 m ² , 8h) en kinderbad buiten (40 m ² , 8i) (Nieuw)		
32.8.1.2°	twee vaste circulatiebaden ingedeeld als hot whirlpools: warme lagune (overdekt, 70 m ² , 8f), jacuzzi (buiten, 13m ² , 8g) (Nieuw)	83 m ²	3



- 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/>.

Stedenbouwkundige voorwaarde(n)

- In het volledige gebouw, zowel het ondergronds bouwvolume als het bovengronds volume, dient er Astrid indoordekking aanwezig te zijn conform de beslissing van de Astrid-veiligheidscommissie.

Het Charter Werftransport is van toepassing. Tijdens de werffase moet er op worden toegezien door de bouwheer dat dit wordt nageleefd. De bouwheer dient de aannemer hiervan actief op de hoogte te brengen zodat hinder in de schoolomgeving vermeden kan worden.

Het parkeerbeleid van de site dient weloverwogen te zijn, waarbij de dienst Mobiliteit en de lokale politie hieromtrent de nodige evaluaties moeten nemen om het parkeerbeleid op de site goed af te stemmen met het parkeerbeleid langs de aangrenzende straten.

Leveringen moeten gebeuren aan de voorzijde van het gebouw, namelijk aan de zijde Quinkenstraat. Leveringen door middel van vrachtverkeer via de Chrysantenlaan zijn niet toegestaan. De exploitant dient de bereikbaarheid van vrachtverkeer duidelijk te communiceren aan leveranciers en op hun website.

Gelet op de wijziging van de voetbalclub is het aangewezen dat er een evaluatie volgt van de actuele parkeerbezetting na ingebruikname. Fase 2 dient op dit ogenblik geëvalueerd te worden. De parkeerbehoefte van de huidige voetbalclub kan hoger zijn dan opgenomen in de MOBER.

De circulatie en aanpassingen van de aangrenzende straten maken geen deel uit van de beslissing, maar moeten door het College van Burgemeester en Schepenen onder leiding van de dienst Mobiliteit en de lokale Politie goedgekeurd worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de weginfrastructuur, wachttijden en de verkeersleefbaarheid. Hierover dient een beslissing genomen te worden voor de ingebruikname. Niet enkel de wegen, maar ook de belasting van de kruispunten dient gemonitord te worden.

De aanvrager wordt erop gewezen dat er de mogelijkheid bestaat dat het werfverkeer via de Ringweg van Brussels Airport georganiseerd kan worden voor het inkomende verkeer. De aanvrager en aannemers worden aangeraden maximaal hiervan gebruik te maken en te onderzoeken hoe het werfverkeer en de impact beperkt kan worden ten opzichte van de omgeving middels deze ontsluitingsweg.

Het uitbaten van een horecazaak is onderhevig aan een horecavergunning (dienst Economie). Hierbij moet voldaan zijn aan verschillende administratieve voorwaarden om een horecazaak te kunnen starten. Dit zorgt voor kwaliteitsvolle horeca in Zaventem. De horecavergunning is zowel persoonsgebonden alsook plaatsgebonden. Daarom is de vergunning steeds vereist bij de (her)opening van een horecazaak met nieuwe uitbater en/of de verhuis of een vergunningsplichtige verbouwing van een bestaande horecazaak.

Tijdens het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) is het niet toegelaten om bomen te kappen. In deze periode is het verboden om opzettelijk vogels, hun eieren en hun nesten te verstoren en/of te vernielen.

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



Er wordt in samenspraak met de luchthaven onderzocht of er mogelijk aan de gevel van het zwembad nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen kunnen worden voorzien die niet storend zijn voor de werking van de luchthaven. De aanvrager moet de dienst Omgeving inlichten over de mogelijkheden rond natuurinclusief bouwen na afstemming met de luchthaven. De elementen rond natuurinclusief bouwen dienen voor de start der werken gecommuniceerd te worden aan de dienst Omgeving.

- Onderstaande voorwaarden uit het advies van de VMM dient integraal gevolgd te worden:
 - bij de inrichting en het onderhoud van de infiltratiebekkens moeten de door FOD Mobiliteit en Vervoer Directie Luchtruim en Luchthavens gestelde voorwaarden ivm het risico op het aantrekken van vogels - en de hieraan verbonden veiligheidsrisico's voor opstijgende en landende vliegtuigen - strikt gerespecteerd worden;
 - aangezien we voor de hemelwaterputten een leegstandspercentage van 1% nastreven vragen we om het putvolume voor hergebruik te herbekijken, zeker gezien de mogelijkheden voor bv. het besproeien van de groenzones tijdens de zomermaanden;
 - er moet rekening gehouden worden met de voorwaarden in het advies van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant.

Bijkomende aandachtspunten :

- voor de aansluiting van de zwembaden verwijzen we naar het advies van de rioolbeheerder;
- bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.
- De adviezen van Agentschap Natuur & Bos, departement Mobiliteit & Openbare Werken, Elia, Farys, FOD Binnenlandse Zaken, FOD Mobiliteit & Vervoer, Fluvius, Brandweer, Infrabel, Provincie Vlaams-Brabant (water), Proximus, Toegankelijk Vlaanderen (Inter), Vlaamse Milieumaatschappij, Wyre & Skeyes dienen nageleefd te worden.

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) 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 woongelegenheid.
- 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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 6 oktober 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_Relief DZ3_P_B_3	kq1uBQssHBUqzBrAs76rjQ==
BA_zwemcentrum Zaventem_P_N_05 dak	TjpaMdoovVuLs97eh8bHTg==
BA_Wegenis DZ1_P_N_1	cqbxNhl9/+HqygCwwhJX4w==
BA_Relief DZ2_P_B_2	eAVoyTgeg8ORnPILHdTg1w==
BA_Wegenis DZ3_P_N_3	2Hqw787tlcQy+Ym1Qjp/Cw==
BA_Relief DZ2_P_N_2	52es0AuPYROCb74mzuVl1g==
BA_Relief DZ1_P_B_1	Damu++DZvY+X9g883x5V5Q==
BA_Wegenis DZ2_P_B_2	7GMBXfojYxA/6HaKiPwuQ==
BA_Wegenis DZ2_P_N_2	cgChU8u60w8s+yV7x91i2g==
BA_zwemcentrum Zaventem_P_N_01 Fundering	CZrE5GzuDC+fWiJAdlxFzg==
BA_Relief DZ1_P_N_1	0Zdixt2B64DS4VzA/sCvYA==
BA_Wegenis DZ1_P_B_1	Y6tQYwkY/cBLBzdKj1kkaw==
BA_Parking DZ1_P_N_1	o5OfC3Y73Lz4gfPVydaqJw==
BA_zwemcentrum Zaventem_P_N_04 verdieping	irGCKA6T2idLFhz89qIZDA==
BA_Parking DZ2_P_N_2	eRkH5xQhcXhRp/Vf70PGZQ==
BA_Parking DZ2_P_B_2	4BZv2qkZmYImSFjY8X69pw==
BA_zwemcentrum Zaventem_P_N_06 hemelwaterafvoer	gPbHRI2qqty7yoaqoljpxw==
BA_Wegenis DZ3_P_B_3	bhekqJ+2VCz2U+QbPtDwEw==
BA_Parking DZ1_P_B_1	BacFo/DyQkPrCdOkSji5+Q==
BA_Relief DZ3_P_N_3	hSDQXHoPtZldAWCjmqvIYA==
BA_zwemcentrum Zaventem_P_N_02 kelder	VaqueuS88v1QnGEt7qc8MTQ==
BA_zwemcentrum Zaventem_P_N_03 gelijkvloers	aFTmanfbzsh9bnLwsOjOmQ==
BA_zwemcentrum Zaventem_L_N_1	Gxr2+s+0J1RAohYHC5REXQ==
BA_Zwemcentrum Zaventem_L_BN	8yla6aWc9OGLcjH0z6YtDQ==
BA_Zwemcentrum Zaventem_LB_BN	YNbT0NOX7DlBdVpItJJANQ==
BA_zwemcentrum Zaventem_LB_N_1	ZUp3r5hEDZm9PTiliGN7Rw==
BA_LAGO Zaventem_T_N_2_05	wly8u39Wz0jtd6wsYP2QNg==
BA_LAGO Zaventem_T_N_3_07	ASwc2kCiD+KbdKaa/KUXJQ==
BA_LAGO Zaventem_T_BN_1_10	XuVBAsFu1rnaxL1giMzh3A==
BA_LAGO Zaventem_T_B_1_01	i8zCnOXpQXAMf0W8rmKaTA==
BA_LAGO Zaventem_T_N_2_08	O82tefNAjKTOS2RFXCnwug==
BA_LAGO Zaventem_T_N_1_03	BCJkn4vk8hlnrLqaPZANMw==
BA_LAGO Zaventem_T_BN_1_09	USv0QtXV35yB3TqtXbV/2g==
BA_LAGO Zaventem_T_B_1_04	NKui/mal2W+8JDNIcMvt+Q==
BA_LAGO Zaventem_T_N_1_04	8y1Jjs+cSh/8Jzrd1WFIzg==
BA_LAGO Zaventem_T_B_3_07	OwYh3u4CFQiooHsunnrPOA==
BA_LAGO Zaventem_T_B_1_03	j29Q/5CSIDQeHYDr3tYV5w==
BA_LAGO Zaventem_T_N_1_02	b/4oUoms9rtzk/YxTm+ppg==
BA_LAGO Zaventem_T_B_2_08	4o+PRuula/HMLaKmuQUqyw==
BA_LAGO Zaventem_T_B_1_02	gAF+h1SZtiTSTnAYDtPylA==
BA_LAGO Zaventem_T_N_2_06	kB8D0Zd73SZH9CGp3DX9RA==
BA_LAGO Zaventem_T_N_1_01	/1bGIIzt8wQJh4H1WNZ6Kg==

BA_LAGO Zaventem_T_B_2_06	Enbyd21sn2OckT22luZVkJQ==
BA_LAGO Zaventem_T_B_2_05	LFUUZ4GINGNrAQ7ET6HcNQ==
BA_Relief DZ2_PRL_N_2_2	PWgnIN3vrU9tsOQH+wLiqA==
BA_Wegenis DZ1_PRL_BN_1_1	mJqp+n47IPDKFmeCIQ9GuQ==
BA_Wegenis DZ2_PRL_N_2_3	8PmHXn3sttVuOZYPMhXuGA==
BA_Wegenis DZ2_PRL_BN_1_2	6PI5y8lwxl4Hse/1+AB31w==
BA_Relief DZ2_PRL_N_2_1	SMqos+pxjMC4r+pY7RtziQ==
BA_Wegenis DZ2_PRL_B_2_3	O8e6+E3QLHu3v8w5y8sYAA==
BA_Parking DZ2_PRL_N_2_2	BsGG3NP42dg44ZQMAKihxw==
BA_Parking DZ2_PRL_B_2_2	S+1Bb4F5qJcj6wqLIQppLw==
BA_Relief DZ2_PRL_B_2_2	6binikZ6E9qYMsofNMb3OA==
BA_Relief DZ2_PRL_B_2_1	wj2RsHBT38/JL0dh6fwrFg==
BA_Parking DZ1_PRL_BN_1_1	cr/gzEjgCmCQpAaoFOUAxA==
BA_LAGO Zaventem_I_N_1	Fw/Twjse/a3zzqsZWO6Q3A==
BA_LAGO Zaventem_I_B_2	xjACQMYa0UJjyTzX3T8q9g==
BA_LAGO Zaventem_I_B_1	APDWgXaif8epja4ESvvckw==
BA_LAGO Zaventem_I_N_2	nl+/uUEMfrjkcpZNcCaKFA==
BA_LAGO Zaventem_I_N_3	Shb+k2JHDT1D8MR6F5cY1A==
BA_LAGO Zaventem_I_B_3	uRcaxyViQ4UvMpVi4FB/aQ==
BA_LAGO Zaventem_O_N	mTVLmVGMT/6L/b/ZUkauMA==
BA_LAGO Zaventem_O_B	ZmxJ9pnS4Q6FtU7Rj1hfow==
BA_zwemcentrum Zaventem_GB_N_01 gevel noord	X+/BBLyPTcOuwJX3C8oEdQ==
BA_zwemcentrum Zaventem_GB_N_02 gevel zuid	YhZd6iXISUF0hfvLu8TsQg==
BA_zwemcentrum Zaventem_GB_N_03 gevel oost	NuZvg8eo/LlyP+y0Yuh02Q==
BA_zwemcentrum Zaventem_GB_N_04 gevel west	MGZQF8hriWTqjj9AoP655w==
BA_zwemcentrum Zaventem_PB_N_02 kelder	q5ivs/01AQn8LN6pKC+TyA==
BA_zwemcentrum Zaventem_PB_N_03 gelijkvloers	GKEdudUx4QUxLIXv+27yKA==
BA_zwemcentrum Zaventem_PB_N_04 verdieping	r4307PBErLzNOFJFEjaoRw==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_14 snede 44	/LbEu/UdJ0bDKZc4X78ouA==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_11 snede 11	C7r3Ng1P1ECEfJVf4kkg7Q==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_15 snede 55	1nZZ+DxDucUUPlu6Jt7wYg==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_13 snede 33	sqIH19dwWLjHdYqoEIYx3A==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_03 snede CC	Qwu3WHVilCX2deqosoNIDA==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_12 snede 22	pH2gncPWIB7E+00x5iC+Pw==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_01 snede AA	KYATCpRHGsm+4VyBek2xaA==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_05 snede EE	MBvavkfK2W1GIFjeH+vWVg==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_02 snede BB	078pF9H4swQXZtJlzFf/6A==
BA_zwemcentrum Zaventem_S_N_04 snede DD	xeelpTDtW5vu/2XO7KqW8g==
BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_02 snede BB	Zvrts0ZN/sI6NCJ78IfHhw==
BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_04 snede DD	nshYrTSyZobXMjKYiqrbCQ==
BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_05 snede EE	6F5WZbgigYhsRQuiHJoF+Q==



BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_15 snede 55	jzRHaJ8JRPoRIDQPMKDCyw==
BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_11 snede 11	NtgZh2nNCLw6X2V9QDD4hw==
BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_12 snede 22	zr6A4mZY2p46bp6EDaYNiA==
BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_03 snede CC	VvxjqRkKn4+qFGt6CN7m1A==
BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_14 snede 44	sUXFni7wf7BR7aB/M9+FFg==
BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_01 snede AA	epSUsn3AIF3krKZjSQd3Ug==
BA_zwemcentrum Zaventem_SB_N_13 snede 33	ReQwJHNUanpi3ZERRSkK1w==
BA_zwemcentrum Zaventem_G_N_01 gevel noord	7GZq6UjtpGloqhT7rDfmlg==
BA_zwemcentrum Zaventem_G_N_04 gevel west	g8pEXUXujNyYnKEziTudHA==
BA_zwemcentrum Zaventem_G_N_02 gevel zuid	xqPFbKt5YmDGfFe+1eYTFw==
BA_zwemcentrum Zaventem_G_N_03 gevel oost	MzOSHHjTHpro+OtfJM32dg==
BA_LAGO Zaventem_IB_N_1	p7dFmtMIRMpGhROUYbRpeQ==
BA_LAGO Zaventem_IB_N_2	Oj9rGJ6CWecBCxh5xrYhZg==
BA_LAGO Zaventem_IB_N_3	fkYtCol2pbuY9++RfofyXg==
20251006 INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING - VERGUNNING	+iIVUgLR3Cnz6EpudGI+w==

