

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025070644
Referentie gemeente:	2025/168
Projectnaam omgevingsloket:	Hardy A. Feldheimstraat
Projectnaam gemeente:	Bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en plaatsen van warmtepompen
Ligging:	Alex Feldheimstraat 49-51, 1930 Zaventem
Inrichting:	20250605-0123
Contactpersoon:	Dienst Omgeving

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van MULTIMARKT BV, gevestigd te Hondstraat 6 te 3582 Beringen, ingediend op 3 juli 2025, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 27 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 meergezinswoning met 5 wooneenheden en plaatsen van warmtepompen.

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

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Het betreft vijf warmtepompen met buitenunits (bovendaks) van het type lucht/water voor de vijf wooneenheden (totaal vermogen per warmtepomp 6 kW - COP 4). (Nieuw)	30 kW	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_2025070644*);
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_2025070644*)' 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_2025070644

Dossiernummer: 2025/168

Inrichtingsnummer: 20250605-0123

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

De aanvraag ingediend door MULTIMARKT BV, gevestigd te Hondstraat 6 te 3582 Beringen, werd ingediend op 3 juli 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 1 augustus 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Alex Feldheimstraat 49-51, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nr. 337R.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en plaatsen van warmtepompen.

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

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Het betreft vijf warmtepompen met buitenunits (bovendaks) van het type lucht/water voor de vijf wooneenheden (totaal vermogen per warmtepomp 6 kW - COP 4). (Nieuw)	30 kW	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.

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

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het VSGB en aansluitende openruimtegebieden goedgekeurd op 16 december 2011 gelegen in Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUPs Kernen - Zaventem Noord goedgekeurd op 23 september 2019 gelegen in 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 te worden getoetst aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking goedgekeurd op 14 december 2020.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen - 1ste herziening goedgekeurd op 14 december 2020.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Provinciale verordening hemelwater goedgekeurd op 26 september 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning NVK/2021/00012/OMV_2021084852 voor verkavelen van een grond in 2 loten - geweigerd.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.6196) voor plaatsen van een prefab-garagebox - goedgekeurd op 31/05/1994.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en plaatsen van warmtepompen.

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

Rubrieken:

Vergunde toestand		Voorwerp van aanvraag			Gecoördineerde toestand	
Rubriek Nummer	Vergunde Hoeveelheid	Aard	Aangevraagde Hoeveelheid	Actuele rubriek	Totale Hoeveelheid	Klasse
		Nieuw	30 kW	16.3.2°a)	30 kW	3

Voorliggende aanvraag betreft het afbreken van twee garageboxen en het bouwen van een meergezinswoning met vijf appartementen ter hoogte van de Alex Feldheimstraat 47, rechts van de woning met huisnummer 45. Het betreft een uitgeruste gemeenteweg. Het perceel is gelegen in Art. 2 Woongebied volgens het RUP Kern en Zaventem Noord. Er is geen verkaveling van toepassing. De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen in gesloten en halfopen bebouwing bestaande uit maximaal drie bouwlagen met een plat dak.

Het perceel heeft een oppervlakte van 555m². Er bevindt zich een bestaande dubbele garagebox op het perceel, grenzend aan de eengezinswoning met huisnummer 45. De aanvraag voorziet de afbraak van de garages en het verwijderen van alle verharding op het perceel. Er wordt een meergezinswoning voorzien bestaande uit drie bouwlagen met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,50m ten opzichte van het laagste punt van het openbaar domein. De voorgevel loopt gelijk met de rooilijn. De bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdiepingen. Er wordt een ondergrondse verdieping voorzien met een bouwdiepte van 21,54m. Er worden 8 autostaanplaatsen voorzien met een breedte van 2,50m en een lengte van 5m. Achter de parkeerplaatsen bevinden zich in totaal 5 bergingen met een oppervlakte tussen 6,19m² en 7,9m². Er is een gemeenschappelijke afvalberging voorzien met een oppervlakte van 6,78m². De toegang voor auto's is voorzien door middel van een autolift.

Op het gelijkvloers bevindt zich één appartement bestaande uit een inkomhal, een leefruimte met een keuken, een berging, een wasplaats, een apart toilet, twee slaapkamers en twee badkamers. Er is een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien met ruimte voor 11 fietsen. De fietsstaanplaatsen worden gebundeld per twee en hebben een individuele breedte van 75cm en een lengte van 1,95m. De afstand tussen twee fietsstaanplaatsen bedraagt 40cm.

Op de eerste en de tweede verdieping bevinden zich telkens twee appartementen. De appartementen op de eerste verdieping beschikken over twee slaapkamers. Op de tweede verdieping betreft het appartementen met één slaapkamer. Alle appartementen beschikken over een berging met een oppervlakte van minstens 5,32m². Het appartement op het gelijkvloers heeft een terras met een oppervlakte van 15,85m² binnen een privatieve tuinzone met een oppervlakte van 114m². Het overig gedeelte van de tuinzone, zijnde een oppervlakte van 169m², wordt als gemeenschappelijke tuinzone ingericht. De twee zones worden van elkaar gescheiden door middel van een levende haag. Voor de appartementen op de eerste verdieping worden dakterrassen voorzien met een breedte van 6,66m en een diepte van 2,60m. De terrassen houden een afstand van 1,90m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. De afstand tussen beide terrassen bedraagt 91cm. Op de tweede verdieping worden ter hoogte van de achtergevel twee terrassen voorzien met een oppervlakte van respectievelijk 12,75m². De terrassen zijn deels inpandig en deels uitkragend. Het uitkragend gedeelte heeft een breedte van 1m en een lengte van 7,12m. Deze terrassen grenzen aan elkaar.

Ter hoogte van de voorgevel wordt op de eerste en de tweede verdieping een geveluitkraging voorzien met een diepte van 60cm en een lengte van 8,65m.

Er worden twee hemelwaterputten voorzien met een inhoud van respectievelijk 7.500 liter en 20.000 liter, en een overloop naar een wadi met een oppervlakte van 16,77m², een volume van 4.524,80 liter en een diepte van 32cm. Er worden drie laagstambomen en een struikgewas aangeplant ter hoogte van de achtertuin.

De gevels worden afgewerkt met wit-beige genuanceerde gevelsteen en goudkleurig aluminium buitenschrijnwerk.

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 worden gemaakt.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 5 augustus 2025 t.e.m. 3 september 2025.

Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Bezwaar 1: Het project veroorzaakt een aanzienlijke toename van het verkeer en de parkeerdruk in de omgeving. Er gaan minstens twee parkeerplaatsen verloren door de afbraak van de garages en er gaan parkeerplaatsen verloren op het openbaar domein. Het aantal publieke parkeerplaatsen is niet optimaal, het is onduidelijk hoe het aantal publieke parkeerplaatsen wordt bepaald.

Er kan niet worden gegarandeerd dat de 8 ondergrondse parkeerplaatsen zullen worden verhuurd of verkocht aan de bewoners van de meergezinswoning. Dit verhoogt de parkeerdruk op het openbaar domein.

Beoordeling: Er worden 8 parkeerplaatsen voorzien voor 5 appartementen, conform de vereisten van de gemeentelijke parkeerverordening. Het uiteindelijk gebruik van de parkeerplaatsen door verkoop of verhuur kan niet stedenbouwkundig worden beoordeeld binnen huidige aanvraag. De bestaande garages zijn niet gekoppeld aan een bestaande woongelegenheid. De publieke parkeerplaatsen in de straat bevinden zich grotendeels tussen bestaande inritten. De bestaande inrit en de bestaande publieke parkeerplaats ter hoogte van het terrein kunnen worden behouden. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 2: Het gebouw past niet in het straatbeeld op vlak van gabarit en materiaalkeuze. Het bouwvolume op de verdieping is te diep ten opzichte van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Beoordeling: Er bevinden zich verschillende gebouwen met een plat dak in de omgeving. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,50m ten opzichte van het laagste punt van het voetpad en voldoet aan de maximale bouwhoogte volgens de voorschriften van het RUP Kernen Zaventem Noord. Er is geen verkaveling van toepassing. De materiaalkeuze is vrij te bepalen. Het buitenschrijnwerk kan zonder vergunning worden vervangen. De bouwdiepte voldoet aan de algemene richtlijnen inzake bouwdieptes, zijnde maximaal 15m op het gelijkvloers en maximaal 12m op de verdieping. Ter hoogte van de rechterkant sluit de bouwdiepte op de verdieping aan bij de aanpalende woning. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 3: Het project brengt hinder met zich mee op vlak van licht, geluidsoverlast en privacy waardoor de leefkwaliteit voor omwonenden vermindert. De bouwdiepte op de verdiepingen is dieper dan de bouwdiepte van de meeste woningen in de omgeving. Dit zorgt voor minder lichtinval en zonlicht.

De autolift en de buitenunits van de warmtepompen zullen voor geluidshinder zorgen. Het is niet duidelijk of de nodige maatregelen worden genomen op vlak van geluidsnormen en isolatie.

Omwille van het gabarit en de voorziene terrassen komt de privacy van de aanpalende woningen in het gedrang. De gemeenschappelijke tuinzone kan voor overlast zorgen indien er geen duidelijkheid is rond het beheer en gebruik door de mede-eigenaars.

Beoordeling: De bouwdiepte voldoet aan de algemene richtlijnen. De terrassen houden minstens 1,90m afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen, conform de regels van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

Er wordt voldaan aan de voorschriften van het RUP, de verordeningen, de algemene richtlijnen en het Burgerlijk Wetboek.

De beschrijvende nota verwijst naar de geluidsnormen in Vlaanderen. De maximale normen worden gerespecteerd.

De terrassen voldoen aan de regels inzake lichten en zichten volgens het Burgerlijk Wetboek. De groenaanleg van de tuin is voorzien. Het gebruik van de tuin wordt verder niet stedenbouwkundig beoordeeld.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 4: Het project is in strijd met het gemeentelijk beleid. Het is onduidelijk of er een gemeenschappelijke afvalberging voorzien is. De geveluitkraging voldoet niet aan de regels. Een grondgebonden woning moet een minimale tuindiepte van 12m hebben. Dit is niet het geval voor het gelijkvloers appartement. Het is onduidelijk of er voldaan is aan de groenindex rekening houdende met de diepte van de ondergrondse verdieping.

Beoordeling: Er is een ondergrondse gemeenschappelijke afvalberging voorzien met een oppervlakte van 6,78m². Volgens de verordening kernversterking bedraagt de minimale oppervlakte van de berging 4m² voor een meergezinswoning met 5 appartementen.

De geveluitkraging steekt 60cm uit ten opzichte van de rooilijn en houdt minstens 4,50m afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. De uitkraging bevindt zich op een hoogte van minstens 2,45m ten opzichte van het voetpad.

De minimale tuindiepte geldt voor grondgebonden woningen en is niet van toepassing op het gelijkvloers appartement. De achtertuin van de meergezinswoning heeft een diepte van 15,30m ter hoogte van de rechterkant en 16,30m ter hoogte van de linkerkant.

Het project behaalt een groenindex van ongeveer 48%. Er wordt 55cm volle grond voorzien ter hoogte van de ondergrondse verdieping, conform de voorschriften van de geldende gemeentelijke verordening kernversterking.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 6 augustus 2025 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 1 augustus 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 1 augustus 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 1 augustus 2025 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 1 augustus 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 1 augustus 2025 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 1 augustus 2025 werd advies gevraagd aan Proximus.

6. Project-MER

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

Huidige aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen in gesloten bebouwing.

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

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

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in Art. 2 Woongebied volgens het RUP Kernen Zaventem Noord. Het perceel is gelegen in een zone waar meergezinswoningen mogelijk zijn volgens de gemeentelijke verordening kernversterking. De aanvraag voorziet het bouwen van een meergezinswoning. Ze past bijgevolg functioneel in haar omgeving.

Wegenis

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

Watertoets

Het voorliggende (bouw)project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Er worden twee hemelwaterputten voorzien met een inhoud van respectievelijk 7.500 liter en 20.000 liter, en een overloop naar een wadi met een oppervlakte van 16,77m², een volume van 4.524,80 liter en een diepte van 32cm. De WC's dienen te worden aangesloten op de regenwaterput in functie van het hergebruik van het hemelwater.

Mer-screening

De installatie van 5 warmtepompen met buitenunits wordt voorzien. De buitenunits worden geplaatst op het dak van de meergezinswoning. De buitenunits zullen gemiddeld tussen 45 en 65 dB produceren. Dit blijft onder de in Vlaanderen geldende norm voor warmtepompen. Het betreft warmtepompen met een individueel vermogen van 6kW. Warmtepompen tot 6 kW mogen tot 65 dB produceren.

De voorziene warmtepompen hebben koelmiddel R32. Dit is milieuvriendelijker dan de voorheen gebruikte stoffen, maar dit betreft nog steeds een F-gas (broeikas). Lekken moeten vermeden worden, maar kunnen niet uitgesloten worden. Enkel erkende technici mogen daarom aan dergelijke toestellen (met F-gas) werkzaamheden uitvoeren. Er zijn dus voorzorgsmaatregelen om lekken te vermijden. Het betreft hier dus zeker geen aanzienlijk effect op de omgeving betreft biodiversiteit. Een andere mogelijk effect op de omgeving is geluid. Als het zeer koud is produceren deze toestellen meer **geluid** dan anders. Toch blijft dit onder de norm als ze op voldoende afstand van de perceelsgrenzen staan. Dat is hier het geval. Ze staan ook bovendaks. Dit is dus ook geen aanzienlijk effect.

De aanvraag omvat een stikstofnota met een beschrijving op vlak van **mobiliteit en biodiversiteit**.

Tijdens de exploitatiefase worden 10.220 vervoersbewegingen per jaar voor licht verkeer voorzien en geen voor zwaar verkeer. Volgens de minimisnormen bedraagt het maximumaantal lichte vervoersbewegingen 70.000 en voor zwaar verkeer 9.000 vervoersbewegingen. De impactscore voor de exploitatiefase van het project blijft onder de 1%-de minimisdrempel op basis van de voortoets. Tijdens de aanlegfase zal de uitstoot bestaan uit zowel puntbronnen (werfmachines) als lijnbronnen (zwaar verkeer van vrachtwagens in het kader van leveringen). De totale emissie van de puntbronnen in de aanlegfase bedraagt 0,31% van de maximale waarde. Tijdens de aanlegfase worden in totaal 63 vervoersbewegingen per jaar voor zwaar verkeer verwacht. De 1% de minimisdrempel wordt gerespecteerd.

De impact op vlak van stikstof voor beide fases is beperkt.

Natuurtoets

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

Er worden drie laagstambomen en een struikgewas aangeplant ter hoogte van de achtertuin. Er dient minstens 1 hoogstamboom te worden aangeplant in volle grond. De nieuwe hoogstamboom moet inheems, en minstens 7 meter afstand houden van obstakels zoals gebouwen, hoge muren of andere groeibeperkende constructies.

Erfgoed-/archeologietoets

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

Mobiliteit

Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor fietsen en wagens voorzien in deze aanvraag, conform de geldende parkeerverordening. Er worden bijgevolg geen negatieve effecten verwacht op vlak van mobiliteit. Conform de gemeentelijke parkeerverordening dient minstens 1,5 parkeerplaats per appartement te worden voorzien. Er worden 5 appartementen gevraagd. Per appartement dienen er minstens 2 fietsstaanplaatsen te worden voorzien. De aanvraag voorziet 8 ondergrondse parkeerplaatsen en 11 fietsstaanplaatsen en voldoet bijgevolg aan de voorschriften van de parkeerverordening.

Toegankelijkheidstoets

Voor deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is de Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid niet van toepassing (Artikel 2): Toepassingsgebied wonen - meergezinswoningen (Artikel 5): Er zijn minder dan 6 woonidentiteiten in de aanvraag die onder de verordening vallen.

Scheidingsmuren

De nieuwe scheidingsmuren dienen afgewerkt te worden in een duurzaam materiaal dat bestaat uit leien, crepi of baksteen, zodat qua uitzicht een duurzaam en verantwoord geheel wordt bekomen.

Milieuaspecten

Het betreft de melding voor een ingedeelde inrichting van klasse 3, bestaande uit de buitenunits van warmtepompen voor vijf wooneenheden. Het betreft rubriek 16.3.2°a) voor een totaal van 30kW. De 5 buitenunits worden in het midden van het dak voorzien op een afstand van 2.00 meter ten opzichte van de rooilijn.

Bij de afbraak van de bestaande constructies steeds rekening houden met de mogelijke aanwezigheid van asbest. De specifieke richtlijnen en wettelijke voorschriften voor de verwijdering van asbesthoudende materialen dienen te worden gevolgd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er werden geen wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag, met uitzondering van de wadi. De wadi heeft een diepte van 32cm. De maximale diepte volgens de gewestelijke hemelwaterverordening bedraagt 50cm. De aanvraag is bijgevolg conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De bouwdiepte voldoet aan de algemene richtlijnen, zijnde maximaal 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. De achtertuin heeft een diepte van 16,30m aan de linkerkant en 15,30m aan de rechterkant. Er wordt een groenindex behaald van ongeveer 48%, conform de minimale groenindex van 40% volgens de gemeentelijke verordening kernversterking. Er wordt voldaan aan de parkeerverordening, zowel op vlak van het aantal auto- en fietsstaanplaatsen als op vlak van de technische vereisten inzake minimale afmetingen en doorrijruimte.

De voorgestelde schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen laten een woning toe die beschikt over de conventionele kwaliteiten en gebruiksgemak van een eengezinswoning in de regio.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De terrassen houden minstens 1,90m afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen, conform de regels inzake lichten en zichten volgens het Burgerlijk Wetboek. Er zijn twee terrassen met een tussenafstand van 91cm en twee aan elkaar grenzende terrassen voorzien. Tussen deze vier terrassen dient telkens een ondoorzichtig zichtschermbord te worden geplaatst met een hoogte van 1,80m in functie van de regels inzake lichten en zichten.

Huis- en busnummering

Het adres van de meergezinswoning is Alex Feldheimstraat 47, 1930 Zaventem.

- Het appartement op het gelijkvloers heeft als adres Alex Feldheimstraat 47 bus 001, 1930 Zaventem;
- Het appartement op de eerste verdieping links, gezien vanuit de straat, heeft als adres Alex Feldheimstraat 47 bus 011, 1930 Zaventem;
- Het appartement op de eerste verdieping rechts, gezien vanuit de straat, heeft als adres Alex Feldheimstraat 47 bus 012, 1930 Zaventem;
- Het appartement op de tweede verdieping links, gezien vanuit de straat, heeft als adres Alex Feldheimstraat 47 bus 021, 1930 Zaventem;
- Het appartement op de tweede verdieping rechts, gezien vanuit de straat, heeft als adres Alex Feldheimstraat 47 bus 022, 1930 Zaventem.

Lasten

Na ontvangst van de factuur, is de belasting te betalen overeenkomstig de gemeentelijke belastingverordening. Belasting op de omgevingsvergunning ter inzage beschikbaar op de website van Zaventem.

Bespreking adviezen

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de gevraagde adviezen en beoordeelt deze als volgt:

- Het advies van urba@belgocontrol.be. Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.

- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 19 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 10 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 21 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 18 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 4 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 5 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit

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

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

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

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

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;
- Er dient minstens 1 hoogstamboom te worden aangeplant in volle grond. De nieuwe hoogstamboom moet inheems, en minstens 7 meter afstand houden van obstakels zoals gebouwen, hoge muren of andere groeibeperkende constructies;
- Tussen de terrassen dient een ondoorzichtig zichtschermbord te worden geplaatst met een hoogte van 1,80m in functie van de regels inzake lichten en zichten;
- De nieuwe scheidingsmuren dienen te worden afgewerkt in een duurzaam materiaal dat bestaat uit leien, crepi of baksteen, zodat qua uitzicht een duurzaam en verantwoord geheel wordt bekomen;
- De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken;

- De voorwaarden van Farys, Fluvius, Proximus, Wyre, FOD Mobiliteit en Vervoer en de Brandweer strikt na te leven.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 27 OKTOBER 2025

De aanvraag ingediend door MULTIMARKT BV, gevestigd te Hondstraat 6 te 3582 Beringen, wordt vergund onder volgende voorwaarden:

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

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

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

Stedenbouwkundige voorwaarden

- ***De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;***
- ***Er dient minstens 1 hoogstamboom te worden aangeplant in volle grond. De nieuwe hoogstamboom moet inheems, en minstens 7 meter afstand houden van obstakels zoals gebouwen, hoge muren of andere groeibeperkende constructies;***
- ***Tussen de terrassen dient een ondoorzichtig zichtscherp te worden geplaatst met een hoogte van 1,80m in functie van de regels inzake lichten en zichten;***
- ***De nieuwe scheidingsmuren dienen te worden afgewerkt in een duurzaam materiaal dat bestaat uit leien, crepi of baksteen, zodat qua uitzicht een duurzaam en verantwoord geheel wordt bekomen;***
- ***De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken;***
- ***De voorwaarden van Farys, Fluvius, Proximus, Wyre, FOD Mobiliteit en Vervoer en de Brandweer strikt na te leven.***

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 woongelegenheden.
- Rekening te houden met het voorbehoud dat wordt gemaakt inzake diepte en debiet van het openbaar riool waarop de verkrijger zinnens is het gebouw aan te sluiten.

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

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 27 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
Hardy Alex Feldheim_250612_GB_N_1	G6PYT6ql+4188TH1EM2Qkw==
Hardy Alex Feldheim_250612_G_B_4	YH8VqJVVmZsHx/yo5QMheg==
Hardy Alex Feldheim_250612_G_B_1	zlj8A61kG0RL5p0JAX8gTg==
Hardy Alex Feldheim_250612_G_N_2	0G02tNlo/sxAGOiS3xMXCg==
Hardy Alex Feldheim_250612_G_B_2	02tbXXwRgULdc904/l/zwA==
Hardy Alex Feldheim_250612_G_N_1	c8R8B+2Yv5oWyYswntTJzg==
Hardy Alex Feldheim_250612_G_B_3	pAnuEZ+id6Ey76gerbqiPA==
Hardy Alex Feldheim_250612_GB_N_2	4ON3jYl3wM/AGm+U4uZENw==
Hardy Alex Feldheim_250612_I_B	A5d2vJAOunD/fQqACB/16w==
Hardy Alex Feldheim_250612_I_N	Z6UMcXuerjz+At7LsKqQew==
Hardy Alex Feldheim_250612_I_N_IIOA	08Lu6RYiQAWDiWcg/ILpJg==
Hardy Alex Feldheim_250612_L	OFoqo0vjTbIW/QM/boG2ZQ==
Hardy Alex Feldheim_250612_S_N_3	CSJV9Vln5heOHJRVcyoNcQ==
Hardy Alex Feldheim_250612_S_N_1	TUn8KcUvhmgMQAQM3qhoAA==
Hardy Alex Feldheim_250612_S_N_2	0cD0ufLYXn6G0iDpoAVmlg==
Hardy Alex Feldheim_250612_P_N_Waterinfo	Ac6CvGM5bLSfC0wqD+oghQ==
Hardy Alex Feldheim_250612_PB_N_2	K3v62XB+QahB80M7IX8O1Q==
Hardy Alex Feldheim_250612_PB_N_0	ySdormv9CpYSYOo2Hw0z4w==
Hardy Alex Feldheim_250612_PB_N_-1	A/Vh6yyGV3OaDBzr/LLL+A==
Hardy Alex Feldheim_250612_PB_N_1	ug/C9JfrLejBBSCwFTJDXQ==
Hardy Alex Feldheim_250612_SB_N_2	dyXlB0/V/17YAlpmswqqw==
Hardy Alex Feldheim_250612_SB_N_3	qgA6NNHOoKEBtBN4N9Mx+A==
Hardy Alex Feldheim_250612_SB_N_1	ZShNHjZb6ec4/tFk+3ow3Q==
Hardy Alex Feldheim_250612_T_N_2	N6YhkPKFO0u6EATmhlb8UA==
Hardy Alex Feldheim_250612_T_N_1	t9lXEHd1RsBw0aHnZfZyZg==
Hardy Alex Feldheim_250612_T_N_3	5sUMDY9bQcYEP+ZsChUq9g==
Hardy Alex Feldheim_250612_TB_N_1	0XVVloBKes52xn2incUdTw==
Hardy Alex Feldheim_250612_TB_N_3	xZOMWu8swliaZHlNdDQ28Q==
Hardy Alex Feldheim_250612_TB_N_2	dC5V5WENwZ+OogEeU+2+yA==
Hardy Alex Feldheim_250612_IB_N	R8nuROqWKHQKb6GSwQkISg==
Hardy Alex Feldheim_250612_P_N_2	fPTw9JbEljCb0mb3pKzc0A==
Hardy Alex Feldheim_250612_P_N_-1	hFgrBUdOBHjWK/U26XcB0Q==
Hardy Alex Feldheim_250612_P_N_1	ghqCPMCIJRhpU1mb50bhDQ==
Hardy Alex Feldheim_250612_P_N_0	XBuZDmHjZV6gs5fikMuZ0Q==
Hardy Alex Feldheim_250612_I_N_IIOA	08Lu6RYiQAWDiWcg/ILpJg==