

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket: OMV_2025076741
Referentie gemeente: 2025/177
Projectnaam omgevingsloket: ZAVO school Hoogstraat - optopping
Projectnaam gemeente: Verbouwen en uitbreiden van een schoolgebouw
Ligging: Hoogstraat 3 te 1930 Zaventem
Inrichting: 20250711-0027
Contactpersoon: Berdien De Muylder - 02/717.88.92

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Zaventems Vrij Onderwijs VZW met als contactadres J.F. Kennedyplein 5 bus a te 1930 Zaventem, 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 20 JANUARI 2026 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Deze melding dient te worden doorgegeven via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen en uitbreiden van een schoolgebouw.

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 de warmtepompen (bovendaks) van het type lucht/lucht voor een schoolgebouw (uitbreiding). Totaal vermogen van warmtepomp is 68 kW. (Nieuw)	68 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_2025076741*);
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_2025076741*)' 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_2025076741

Dossiernummer: 2025/177

Inrichtingsnummer:

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

De aanvraag ingediend door Zaventems Vrij Onderwijs VZW met als contactadres J.F. Kennedyplein 5 bus a te 1930 Zaventem, werd ingediend op 14 juli 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 11 augustus 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Hoogstraat 3 te 1930 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie C nrs. 170N2 en 170C3.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen en uitbreiden van een schoolgebouw.

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 de warmtepompen (bovendaks) van het type lucht/lucht voor een schoolgebouw (uitbreiding). Totaal vermogen van warmtepomp is 68 kW. (Nieuw)	68 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 Gedeeltelijke herziening BPA Sint-Stanislas goedgekeurd op 28 mei 2018 gelegen in:

- Groene rand.
- Overdrukzone.
- Suggestie toegangen terrein.
- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

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

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient te worden getoetst aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

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

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking goedgekeurd op 14 december 2020.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen - 1ste herziening goedgekeurd op 14 december 2020.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- OPGEHEVEN: 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.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking - 2de herziening goedgekeurd op 20 oktober 2025.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning AOP/2018/00023/OMV_2018017865 voor wijziging van vergunning nr dba_2017024441 bouwen van overdekte speelplaats - INGETROKKEN.
- Omgevingsvergunning AOP/2018/00084/OMV_2018049163 voor overdekte speelplaats - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning AOP/2019/00123/OMV_2019051268 voor bouwen van een schoolgebouw met klaslokalen, turnzaal & ondergrondse parking - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning AOP/2019/00142/OMV_2019088020 voor bouwen van 3 klaslokalen - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning AOP/2020/00024/OMV_2020010219 voor uitbreiding turnzaal + parkeergarage + overdekte speelplaats - goedgekeurd.
- Oud dossier VLAREM (B 7755) voor bodemattest - Hoogstraat 3 - Zaventem sectie 189N - GEEN BESLISSING.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.0380.5) voor bouwen van een noodtrap - goedgekeurd op 19/10/1987.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.0380) voor verbouwing van sanitair - goedgekeurd op 08/10/1963.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.0380.1) voor bouw van een technische school met werkplaats, sanitair en magazijn - goedgekeurd op 22/07/1964.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.0380.2) voor bouwen van een transformatorcabine - goedgekeurd op 22/07/1969.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.2618) voor bouwen van een sporthal met bijgebouwen - goedgekeurd op 21/12/1970.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.6680) voor bouwen van een school - goedgekeurd op 08/12/1997.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.6680.1) voor uitbreiding aan de bestaande sporthal - goedgekeurd op 21/02/2005.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7755.1) voor het verbouwen van de sporthal + het bouwen van een noodtrap en verbouwen van de klassen - goedgekeurd op 06/05/2008.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7755.2) voor uitbreiding na gedeeltelijke afbraak westvleugel sporthal + herstelling brandschade - goedgekeurd op 14/04/2009.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8461.3) voor het rooien van 10 populieren - goedgekeurd op 08/09/2014.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.2625.1) voor afbraak van een schuur + uitbreiding van de woning - goedgekeurd op 18/12/2012.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8461.1) voor bouwen van een berging - goedgekeurd op 15/04/2013.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8461) voor het slopen van een woning - goedgekeurd op 02/05/2011.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7755.5) voor het plaatsen van aluminium roosters voor afschermen lichtgroepen op plat dak - goedgekeurd op 18/06/2012.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8461.4) voor bouwen van een Engelse koer + nieuwe speelplaats - goedgekeurd op 23/11/2015.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8461.2) voor afbraak bestaand ateliergebouw en nieuwbouw met werkplaatsen en klassen van Zavo - goedgekeurd op 28/01/2014.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8461.5) voor bouwen van overdekte speelplaats - goedgekeurd op 11/09/2017.
- Milieuvergunning 1537/13 voor wijziging en uitbreiding van de schoolinfrastructuur van het technisch- en beroepsonderwijs Zavo - goedgekeurd op 20/01/2014.

- Milieuvergunning 1487/12 voor inrichten van school: kleuter-, basis-, en secundair onderwijs - goedgekeurd op 03/12/2012.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een schoolgebouw.

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	68 kW	16.3.2°a)	68 kW	3

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een schoolgebouw gelegen langsheen de Hoogstraat 3. De Hoogstraat is een uitgeruste gemeenteweg. Het perceel is gelegen in art. 1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het RUP 'gedeeltelijke wijziging BPA Sint-Stanislus'. De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen en verschillende schoolgebouwen van de scholengroep ZAVO. De schoolsite bestaat uit een geheel van 6 vrijstaande gebouwen gelegen langsheen de Hoogstraat, de Imbroekstraat en de Nossegemstraat.

Huidige aanvraag betreft het centraal gebouw gelegen in het binnengebied van de site. Het gebouw ligt lager dan het gebouw langsheen de Hoogstraat. Er bevindt zich een talud tussen beide zones, waarbij het betrokken gebouw aansluit ter hoogte van het laagste punt van de talud. Het betreft een talud met een hoogte van ongeveer 2,80m.

De aanvraag heeft betrekking op een vrijstaand L-vormig gebouw bestaande uit drie bouwlagen met een plat dak, met een kroonlijsthoogte van 10,88m ten opzichte van de nulpas. In beperkte mate is er een vierde bouwlaag aanwezig op twee locaties. Het betreft enerzijds een technisch lokaal met gebogen dak ter hoogte van de hoek van het gebouw, en anderzijds een doorgetrokken traphal rechts achteraan het gebouw. Het technisch lokaal heeft een hoogte van 13,63m op het hoogste punt. Het volume van de traphal heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 13,20m ten opzichte van de nulpas. Het gebouw heeft een gevelbreedte van 44,38m ter hoogte van de zuidwestelijke kant, en een gevelbreedte van 47,98m ter hoogte van de noordgevel. De gevelbreedte ten zuiden van het gebouw bedraagt 17m. De gevelbreedte ten noordoosten van het gebouw bedraagt 19,44m. Achteraan het gebouw bevindt zich de speelplaats met een overdekt gedeelte ter hoogte van beide vleugels van het gebouw. De aanvraag betreft het bouwen van een volwaardige vierde bouwlaag en het verbouwen van het gebouw. Ter hoogte van de vierde bouwlaag worden 5 leslokalen, een open studeerruimte, een vergaderlokaal, een multifunctioneel vergader- en opleidingslokaal voor het personeel, een technisch lokaal en een sanitair blok voorzien. Er worden drie traphallen voorzien en één liftkoker, ter hoogte van de zuidwestelijke hoek van het gebouw. Het betreft een vierde bouwlaag met een plat dak, met een kroonlijsthoogte tussen 13,75m en 14,90m op het hoogste punt. De luchtgroepen en buitenunits van de warmtepomp worden op het plat dak voorzien in volumes met een maximale hoogte van 16,25m. De buitenunits worden voorzien van een geluidsreducerende omkasting in witte geperforeerde aluminium panelen.

De volume-uitbreiding beoogt een optimalisatie van de ruimtes voor het bestaand leerlingenaantal. Er wordt geen toename van het leerlingenaantal beoogd.

De aanvraag vermeldt één klasse 3 rubriek voor de warmtepomp.

De gevels van het nieuw volume worden afgewerkt in architecturale gevelbeplating uit metaal of kunststof met een goudgele kleur. Ter hoogte van de nieuwe traphallen en de lift wordt het nieuw gevelmateriaal toegepast tot het maaiveld. Plaatselijk wordt tussen de ramen een gevelbekleding zwart aluminium voorzien. Het nieuw buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium. Ter hoogte van het plat dak worden 38 standaard zonnepanelen of 31 high performance zonnepanelen voorzien.

Er worden geen werken voorzien ter hoogte van bestaande parkeerplaatsen en de bestaande verharding.

Er bevinden zich bestaande hemelwaterputten met een totale inhoud van 50.000 liter. Er wordt geen bijkomende hemelwaterput voorzien, maar wel een wadi met een buffervolume van 3.798,40 liter, een infiltratieoppervlakte van 14,32m² en een diepte van 32cm. De wadi wordt aangelegd ter hoogte van een bestaande groenzone naast de speelplaats, ter hoogte van de zuidwestelijke hoek van het gebouw. De wadi houdt een afstand van minstens 4,46m ten opzichte van de perceelsgrenzen. Er worden waterschotten voorzien tot 55cm boven de nulpas ter hoogte van de gevelopeningen.

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 20 augustus 2025 t.e.m. 18 september 2025.

Er werden **7** bezwaarschriften ingediend.

Bezwaar 1: Het huidig leerlingenaantal is te hoog voor een residentiële omgeving en zorgt voor een gevoel van onveiligheid. Een uitbreiding van het schoolgebouw is in deze omgeving niet wenselijk en moet worden overwogen op locaties met geen of minder residentiële kenmerken.

Er wordt gesteld dat de uitbreiding tot een toename van 100 leerlingen leidt, maar er ook een reductie zou worden doorgevoerd van 340 leerlingen. Het aantal leerlingen in de Hoogstraat zou ten belope van 240 leerlingen verminderen. De herverdeling van het aantal leerlingen over de verschillende schoolsites heen dient eerst te worden uitgevoerd om dan te beoordelen of de noodzaak bestaat om in de Hoogstraat een uitbreiding uit te voeren. De bedoeling van de uitbreiding is niet duidelijk. Het is niet maatschappelijk verantwoord om prioriteit te geven aan investeringen voor een uitbreiding in functie van comfort.

Beoordeling: Huidige aanvraag beoogt geen toename van het leerlingenaantal maar enkel het bieden van meer comfort voor het huidig leerlingenaantal, waarbij ook een herverdeling is voorzien van het aantal leerlingen over de verschillende schoolsites heen. De beoordeling van het huidig leerlingenaantal aan zich is niet stedenbouwkundig en zit niet vervat in huidige vergunningsaanvraag. Het voorzien van extra leslokalen biedt meer comfort voor de leerlingen. De schoolinfrastructuur wordt toekomstbestendig en duurzaam verbouwd. Er wordt een herverdeling voorzien van het aantal leerlingen over de verschillende vestigingsplaatsen. Op de verschillende sites van ZAVO worden verbouwings- en uitbreidingswerken voorzien in het kader van het toekomstbestendig verduurzamen van de schoolgebouwen, zonder de toename van het totaal aantal leerlingen te beogen.

De aanvraag voorziet het geschikt maken van de site om de herverdeling te kunnen realiseren, en om de leerlingen die van het betrokken gebouw gebruik maken meer comfort te bieden.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 2: In de aanvraag wordt het gebouw beschouwd als gelegen in tweede bouwroede en in een binnengebied van de schoolsite. Echter is het betrokken gebouw onmiddellijk aanpalend aan de residentiële gebouwen van de Hoogstraat en de Nossegemstraat.

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de ligging in een woonzone. De gevolgen van de uitbreiding vanuit het perspectief voor de buurtbewoners worden niet in kaart gebracht. De bijkomende bouwlaag zorgt voor schaduw en voor een ingesloten gevoel ter hoogte van het woonerf van de naburige meergezinswoningen. Het project heeft een impact op de privacy van omwonenden. De raamopeningen langs de kant van de meergezinswoning zorgen voor een negatieve impact op vlak van inkijk en privacy. Het uitzicht voor de appartementen wordt ernstig belemmerd en de lichtinval in de appartementen zal afnemen, hetgeen een negatieve impact heeft op de leefkwaliteit. De aanvraag voorziet geen beeldmateriaal dat de impact in kaart brengt. De technische installaties op het dak overschrijden de maximale hoogte van 15m. De locatie van de installaties en de impact voor de omwonenden wordt niet duidelijk weergegeven in de aanvraag. De geluidsinstallaties zorgen voor geluidsoverlast voor omwonenden. Bij het hoogste referentiepunt betreft het een bouwhoogte van 16,10m.

De aanvraag vermeldt 31 of 38 zonnepanelen, waarvan de locatie niet wordt verduidelijkt en bijgevolg ook de impact voor de omwonenden niet duidelijk is.

Beoordeling: Het betrokken schoolgebouw is gelegen in tweede bouworde, zowel gezien vanuit de Hoogstraat als vanuit de Nossegemstraat. Het betreft het binnengebied van de schoolsite, die aan beide straten grenst. De meergezinswoningen bevinden zich eveneens in tweede en derde bouworde. De afstand tussen de meergezinswoning en het schoolgebouw bedraagt ongeveer 23m. Ter hoogte van de zijtuin van de meergezinswoning bevindt zich de rijweg die de residenties met elkaar verbindt. De meergezinswoning heeft een nokhoogte van 15,75m ten opzichte van het maaiveld. De aanvraag voorziet een kroonlijsthoogte tussen 13,75m en 15m ten opzichte van het maaiveld. Conform het RUP gedeeltelijke wijziging van het BPA Sint-Stanislas bedraagt de maximale bouwhoogte 15m. Het gevraagde gabarit is inpasbaar in de omgeving.

De plaatselijke afwijking van de maximale bouwhoogte ten belope van 1,25m op het hoogste punt is bestaanbaar in functie van de technische installaties. Het betreft het hoogste punt en is plaatselijk, centraal gelegen op het gebouw. De technische installaties bevinden zich op een afstand van minstens 16m ten opzichte van de perceelsgrens en op een afstand van minstens 29m ten opzichte van de dichtstbijzijnde meergezinswoning. De warmtepompen zijn meldingsplichtig. Het plaatsen van zonnepanelen op een plat dak is vrijgesteld van vergunning onder voorwaarden.

Gelet op de afstand tussen de gebouwen, bevinden de raamopeningen ter hoogte van de zijgevel, langs de kant van de meergezinswoning, zich op ruim voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van de meergezinswoning, conform de regels inzake lichten en zichten volgens het Burgerlijk Wetboek.

De plannenset is volledig, waarbij ook 3D visualisaties werden toegevoegd van het uitzicht van het nieuw gebouw.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 4: Het dossier bevat geen evaluatie van alternatieve mogelijkheden. Er werd niet nagegaan of er een meer geschikte locatie is voor de uitbreiding en voor de plaatsing van de technische installaties, die geen impact heeft op de residentiële omgeving.

Beoordeling: Het opnemen van een evaluatie van alternatieven is geen verplichting. De beoordeling beperkt zich tot het aangevraagd ontwerp. Het gevraagde voorziet een verhoging door middel van een bijkomende bouwlaag zodoende de onbebouwde oppervlakte zo groot mogelijk blijft.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 5: De school zorgt voor overlast, hinder en gevaar. De geplande uitbreiding zal de problemen bestendigen en vergroten. Het betreft de verkeersveiligheid, de schaal van de school en de ligging en inplanting van de school in een woonwijk. Te snel rijden, dubbel parkeren, slordig omkeren, het blokkeren van opritten en gevaarlijk rijgedrag zijn dagelijkse realiteit. De inplanting van de school in een dichtbebouwde woonwijk is problematisch. Er zijn onvoldoende toegangswegen en parkeerfaciliteiten.

De infrastructuur van de omgeving kan dit verkeer en de concentratie van mensen niet dragen. Er werden reeds nieuwe klaslokalen gebouwd met een impact ter hoogte van het openbaar domein en voor de voetgangers, weggebruikers en omwonenden. De schaal van de school is reeds te groot voor deze locatie. De draagkracht is overschreden. Het aantal leerlingen moet afnemen. Een uitbreiding is niet aan de orde.

Beoordeling: De aanvraag betreft enkel de uitbreiding van het schoolgebouw, in functie van het comfort van de leerlingen. De bestaande locatie en de bestaande gebouwen van de school vormen een gegeven en worden niet beoordeeld in huidige aanvraag. Het leerlingenaantal neemt niet toe. Er wordt een herverdeling voorzien van het aantal leerlingen. De aanvraag voorziet het geschikt maken van de site om de herverdeling te kunnen realiseren, en om de leerlingen die van het betrokken gebouw gebruik maken meer comfort te bieden. Het aantal leerlingen in de campus Hoogstraat zal afnemen. Dit zal de druk op de omgeving ten goede komen. De inbreuken op het verkeersreglement worden niet stedenbouwkundig beoordeeld. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 6: De leefkwaliteit en veiligheid van de bewoners in Zaventem wordt opgeofferd in functie van projecten die voor een mobiliteitsdruk en slechte verkeersafwikkeling zorgen. Het betreft onder andere projecten die vooral niet-inwoners aantrekken. In combinatie met andere projecten neemt de (verkeers)druk in de omgeving toe en daalt de leefkwaliteit voor de inwoners van Zaventem.

Beoordeling: Huidige aanvraag betreft de optopping van een bestaand schoolgebouw, zonder de toename van het aantal leerlingen te beogen. Er wordt bijgevolg geen bijkomende hinder op vlak van mobiliteit verwacht door de gevraagde uitbreiding. De andere projecten en eventuele verkeersovertredingen worden niet beoordeeld in huidige aanvraag. Het breder geheel kan desgevallend worden beoordeeld in het kader van een mobiliteitsplan, hetgeen niet valt onder huidige vergunningsaanvraag. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 4 november 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 4 november 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 4 november 2025 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 13 augustus 2025 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 12 augustus 2025 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 12 augustus 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 11 augustus 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 11 augustus 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 11 augustus 2025 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 11 augustus 2025 werd advies gevraagd aan indoor.astrid@ibz.fgov.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 wordt nagegaan of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Huidige aanvraag voorziet in het verbouwen en uitbreiden van een bestaand schoolgebouw.

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

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

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in art. 1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het gemeentelijk RUP Gedeeltelijke herziening BPA Sint-Stanlas en wijzigt de functie van het bestaand schoolgebouw niet. Ze past bijgevolg functioneel in haar omgeving.

Wegenis

Het perceel is gelegen in het binnengebied van de schoolgebouwen van ZAVO gelegen langs de Hoogstraat, 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. De aanvraag betreft een verticale uitbreiding. Er bevinden zich vijf bestaande hemelwaterputten met een totale inhoud van 50.000 liter. De aanvraag voorziet het aanleggen van een wadi met een buffervolume van 3.798,40 liter, een infiltratieoppervlakte van 14,32m² 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 aanvraag omvat een beschrijving van de effecten op vlak van geluid of trillingen, biodiversiteit en zware ongevallen.

Geluid of trillingen:

Tijdens de bouw van de werf kunnen er zich trillingen en geluidshinder voordoen. Dit vanwege werkmachines en transport.

Er wordt een veiligheidscoördinator aangesteld die mee de werf opvolgt. Deze maakt een veiligheids- en gezondheidsplan op. In het uitvoeringsbestek wordt zo verwezen naar geluidshinder en dergelijke waar de uitvoerende aannemer dient mee rekening te houden voor zowel zijn personeel als de omgeving. De uitvoerder dient zich ook aan de regelgeving qua geluidshinder te houden. Dit wordt nagegaan tijdens de werfcontroles.

Het betreft hier mogelijke hinder louter tijdens de bouwfase. Dit is dus van tijdelijke aard. Door de bouwleiding wordt steeds het mogelijke gedaan om dit te beperken d.m.v. werfcontroles, voorschriften in het bestek en bemiddeling.

Biodiversiteit:

Er wordt een warmtepomp voorzien ter verwarming van het gebouw (uitbreiding). Dit heeft een veel lagere CO₂-uitstoot dan voorheen met gasketels. Indien de warmtepomp gecombineerd wordt met zonnepanelen, zoals in dit project voorzien is, wordt de CO₂-uitstoot zeer gering.

De periode van de uitstoot door werfmachines en vrachtwagens tijdens de aanlegfase wordt zo kort als mogelijk gehouden. De stikstofuitstoot is niet aanzienlijk. Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening of wadi voorzien betreft het hemelwaterbeheer. De oppervlakte verharding neemt niet toe (beperkt deel bestaande buitenverharding wordt nieuwe dakoppervlakte). Er is geen aanzienlijk effect op de biodiversiteit.

Zware ongevallen:

Bij een bouwproject/op een werf kan er altijd een ongeval gebeuren. De risico's worden zo veel mogelijk ingeschat en door maatregelen en controle vermeden.

Er wordt een veiligheidscoördinator aangesteld. Deze maakt een veiligheids- en gezondheidsplan op, alsook een risicoanalyse. Dit maakt deel uit van het uitvoeringsbestek dat door de uitvoerende aannemers ingevuld en ondertekend wordt. Daarnaast is er ook werfcontrole door de coördinator en de architect.

Door de hierboven beschreven maatregelen, verkleint het risico op ongevallen en wordt dit niet aanzienlijk.

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.

Erfgoed-/archeologietoets

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

Mobiliteit

De uitbreiding beoogt geen toename van het aantal leerlingen. De aanvraag maakt deel uit van een grotere herstructurering waarbij het leerlingenaantal wordt verdeeld over de verschillende schoolgebouwen van ZAVO. Door de uitbreiding wordt geen toename in de verkeersstromen verwacht. Er worden geen negatieve effecten verwacht op vlak van mobiliteit.

Toegankelijkheidstoets

Het advies van Toegankelijk Vlaanderen werd gevraagd. Het advies is gunstig.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Milieuaspecten

Voorliggende aanvraag bevat een klasse 3 rubriek voor het plaatsen van warmtepompen op het dak, meer bepaald rubriek 16.3.2°a):

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

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).

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), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van:

16.3.2°a) - 5 kW tot en met 200 kW.

Er worden 3 warmtepompen voorzien met een totaal vermogen van 68 kW.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er werden geen wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag. De aanvraag is bijgevolg conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De schoolinfrastructuur wordt toekomstbestendig en duurzaam verbouwd. Er wordt een herverdeling voorzien van het aantal leerlingen over de verschillende vestigingsplaatsen. De aanvraag voorziet het geschikt maken van de site om de herverdeling te kunnen realiseren, en om de leerlingen die van het betrokken gebouw gebruik maken meer comfort te bieden.

De maximale bouwhoogte volgens het RUP gedeeltelijke herziening BPA Sint-Stanislas bedraagt 15m. Er wordt lokaal beperkt afgeweken van de bouwhoogte in functie van het plaatsen van technieken op het plat dak van het schoolgebouw. Het betreft geen vergunningsplichtige technieken. De technische installaties bevinden zich op een afstand van ongeveer 16m ten opzichte van de dichtstbijzijnde perceelsgrens. De beperkte afwijking is bestaanbaar.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er worden geen bijkomende verkeersstromen verwacht. Het leerlingenaantal neemt niet toe.

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

Huis- en busnummering

Het schoolgebouw behoudt het bestaand adres Hoogstraat 3, 1930 Zaventem.

Bespreking adviezen

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

- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 24 november 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 12 november 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 14 november 2025 is gunstig.
- Het advies van urba@belgocontrol.be, Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 8 september 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 22 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 24 november 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 15 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 14 augustus 2025 is ongunstig.
- Het advies van indoor.astrid@ibz.fgov.be, afgeleverd op 2 september 2025 is gunstig.

Besluit

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 voorwaarde(n)

- De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;
- Het leerlingenaantal van de school, ZAVO, mag niet worden verhoogd ten opzichte van de huidige situatie.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 20 JANUARI 2026

De aanvraag ingediend door Zaventems Vrij Onderwijs VZW met als contactadres J.F. Kennedyplein 5 bus a te 1930 Zaventem, 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;***
- ***Het leerlingenaantal van de school, ZAVO, mag niet worden verhoogd ten opzichte van de huidige situatie.***

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 aktenaam 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 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 20 januari 2026 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
ZAVO_G_N_2	bD3kZMk9IZpFBMReAd6zhA==
ZAVO_TB_N_1	OcY8IOyH0k2Eqh4/4UUUsQ==
ZAVO_TB_N_2	EPhGdK2Tyez8gHMYrgkaw==
ZAVO_T_N_2	EPhGdK2Tyez8gHMYrgkaw==
ZAVO_T_N_1	OcY8IOyH0k2Eqh4/4UUUsQ==
ZAVO_SB_N_A	xeMPt6ExW0MNib1WDahpLA==
ZAVO_SB_N_B	CAhE2/cdnG51G/RKeEZt6Q==
ZAVO_S_B_A	2158Vq/f6u3Vk/iHYSMPUQ==
ZAVO_S_N_B	CAhE2/cdnG51G/RKeEZt6Q==
ZAVO_S_N_A	xeMPt6ExW0MNib1WDahpLA==
ZAVO_S_B_B	mOe2XOfE/7JzMZzi2Kcavw==
ZAVO_PB_N_2	HIZAUxhjWaheN51i06cIPg==
ZAVO_PB_N_3	bMY2gbJ+p4BveGAMDUy0AA==
ZAVO_PB_N_0	itay+dD6dWMA7G/xBiFjRQ==
ZAVO_PB_N_1	ZOf6nd+z1/th7E4zso+4A==
ZAVO_P_B_3	5w8V0x2wMPdA3g4nGEouNw==
ZAVO_P_N_0	z/pvfas/RLdIhDjflUb+Dg==
ZAVO_P_B_1	KY48cAWaaGKx0mjcF3cJg==
ZAVO_P_N_1	U6OX/seRhtPXhgUFEb9Emw==
ZAVO_P_B_0	3i97PipIM8RLMk0uBMgi+A==
ZAVO_P_N_3	mkINMCoseM25DO/z8CGDAw==
ZAVO_P_N_2	HxhtcOy0kaqAmAnddwXIOQ==
ZAVO_P_B_2	TVD+ka9Js3tuRrq4Jvf84w==
ZAVO_LB	Id5r/LXFhdfP+e96sVCxSA==
ZAVO_L	0gVns9Mb22tBwb3mrVK/tw==
ZAVO_IB_N	EIN33NH4DCIY2vp6cYudPA==
ZAVO_I_N_IIOA	+L5ROI59AV3gqPx3N+2sXQ==
ZAVO_P_N_waterinfo	VAsRd5JL8Z+qePUBQglg3Q==
ZAVO_I_N	bV2T5JsnYsrLPoljiiABUw==
ZAVO_I_B	6vBfMgnGr18Vw63h3qf2BQ==
ZAVO_GB_N_1	W2EcCBXuUX8+2YKpAKaITA==
ZAVO_GB_N_2	bD3kZMk9IZpFBMReAd6zhA==
ZAVO_GB_N_4	11NYR48G/s6zwKWVWt71XQ==
ZAVO_GB_N_3	f3OX6SIRjeODgBQljpGzKw==
ZAVO_G_B_4	kIISaKSFXpNvtYgRP1UDwg==
ZAVO_G_N_3	f3OX6SIRjeODgBQljpGzKw==
ZAVO_G_B_2	WHNkQL+2vPZkialqM1vZHg==
ZAVO_G_N_1	W2EcCBXuUX8+2YKpAKaITA==
ZAVO_G_N_4	11NYR48G/s6zwKWVWt71XQ==
ZAVO_G_B_1	S/RefZbvo+vQWAwCLzfl6w==
ZAVO_G_B_3	KNU6j+o5Kf7bMkEQ7Vdbag==