

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025085487
Referentie gemeente:	2025/178
Projectnaam omgevingsloket:	Bouwen van 2 eengezinswoningen
Projectnaam gemeente:	Bouwen van twee eengezinswoningen
Ligging:	Maurice Geeraertslaan 5, 1933 Zaventem
Contactpersoon:	Dienst Omgeving

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van SF - CONSTRUCT NV met als contactadres Industrierterrein 1 25 bus A te 3290 Diest, ingediend op 15 juli 2025, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 26 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 bouwen van twee eengezinswoningen.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket

<https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/> of op de dienst Omgeving van de gemeente Zaventem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking

Beroepsmogelijkheden

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

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

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

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

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

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

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

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. Uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. De volgende referentie: (*OMV_2025085487*);
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_2025085487*)' 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_2025085487

Dossiernummer: 2025/178

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

De aanvraag ingediend door SF - CONSTRUCT NV met als contactadres Industrierrein 1 25 bus A te 3290 Diest, werd ingediend op 15 juli 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 2 september 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Maurice Geeraertslaan 5 , 1933 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie B nr. 74E2.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van twee eengezinswoningen.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 01/09/1980 goedgekeurd gewestplan origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse op 7 maart 1977 gelegen in:

- Woongebied:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het perceel is volgens het bijzonder plan van aanleg Boesberg goedgekeurd op 29 juli 1980 gelegen in:

- Art. 11: strook voor tuinen.
- Art. 12: strook voor open n halfopen bebouwing.
- Art. 9: strook voor voortuinen.

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.

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag dient te worden getoetst aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

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 niet 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 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.
- 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:

- Stedenbouwkundige vergunning (B.4368) voor bouwen van een woning - goedgekeurd op 12/03/1984.
- Verkavelingsvergunning (291/GL/131) voor het verkavelen van de gronden in 18 kavels voor open bebouwing - goedgekeurd op 04/01/1968.
- Verkavelingsvergunning (291/GL/131 1) voor verplaatsen grens tussen kavels 9 en 10 en splitsen van kavel 9 in 2 kavels voor open beb. - goedgekeurd op 07/12/1972.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van twee eengezinswoningen.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

Deze aanvraag betreft het bouwen van 2 eengezinswoningen in halfopen bebouwing. De omgeving is zuiver residentieel met eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing.

Het perceel is in de bestaande situatie onbebouwd.

Het perceel heeft een breedte van 21,05 meter ter hoogte van het openbaar domein. Ter hoogte van de achterste perceelgrens meet het perceel 20,83 meter breed. De diepte van het perceel bedraagt minimaal 53,05 meter en maximaal 53,22 meter. De woningen worden ingeplant op 6,06 meter afstand ten opzichte van het openbaar domein. Beide woningen hebben een maximale bouwbreedte van 7,50 meter. De bouwdiepte bedraagt 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. Beide woningen worden voorzien van 2 bouwlagen en een verdieping onder het hellend dak.

De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5,70 meter en maximaal 5,83 meter. De nokhoogte bedraagt 10,56 meter ten opzichte van het niveau van de nulpas en 10,97 meter ten opzichte van het laagste niveau ter hoogte van het openbaar domein. Beide woningen worden voorzien van een dakkapel met een hellend dakvlak. Beide dakkapellen meten 1,70 meter breed en hebben een kroonlijsthoogte van 8,30 meter ten opzichte van de nulpas.

Beide dakkapellen bevinden zich onder een hoek van ongeveer 25° ten opzichte van de nok.

De gelijkvloerse verdieping die tot 15 meter diepte loopt is afgewerkt met een plat dak en heeft een kroonlijsthoogte van 3,25 meter. Aansluitend op de woningen en op het niveau van de vloerpas worden terrassen voorzien van 4 meter diep. Het terras van de woning links meet 7,47 meter breed. Het terras van de woning rechts meet 7,33 meter breed. De terrassen worden voorzien op een zijdelingse afstand van ongeveer 3,70 meter ten opzichte van de perceelgrenzen. Ter hoogte van de zijtuinen wordt voor beide woningen een klinkerpad aangelegd van minimaal 1,10 meter en maximaal 1,27 meter breed, tegen het hoofdgebouw. Er blijft een afstand bewaard van ongeveer 1,90 meter ten opzichte van de zijdelingse percelen. Het niveau van de klinkerpaden blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. In het verlengde van de zijgevels worden voor elke woning treden aangelegd om het hoogteverschil tussen het klinkerpad en het terras te overbruggen.

In de voortuin worden 2 parkeerplaatsen aangelegd naast elkaar. Voor beide woningen wordt een parkeerplaats in karresporen aangelegd ter hoogte van de zijtuin, op een afstand van 0,60 meter. Naast de karresporen wordt een parkeerplaats aangelegd in grasdallen. De toegang tot de woning wordt voorzien in stapstenen. De voortuin is voor ongeveer 36% verhard.

Beide woningen worden voorzien van een hemelwaterput van 7.500 liter welke overloopt naar een wadi van 13,58 m² met een volume van 3.300 liter. De diepte van de wadi's meet maximaal 0,50 meter.

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 september 2025 t.e.m. 4 oktober 2025.

Er werden **3** bezwaarschriften ingediend.

Bezwaar 1: Het reliëf wordt aanmerkelijk gewijzigd, tot een diepte van 40 meter. De wijziging zal de natuurlijke afloop van het hemelwater wijzigen/belemmeren.

Beoordeling: In de bestaande situatie helt het perceel af zowel naar de achterzijde toe als naar de rechterzijde. Ter hoogte van de zijdelingse perceelgrenzen, in het verlengde van de bouwlijn, ligt het perceel in de bestaande situatie ongeveer 0,25 meter lager. Hier wordt het perceel langs beide zijden verhoogd om aan te sluiten op het niveau van de zijdelingse percelen. Ter hoogte van de bouwzone wordt het perceel aan de rechtergevel verhoogd met ongeveer 0,25 meter.

Ter hoogte van de linkergevel blijft het niveau quasi ongewijzigd.

Het reliëf ter hoogte van de bouwlijn wordt geleidelijk opgehoogd van links naar rechts met een maximum van 0,25 meter. De nulpas wordt voorzien op een hoogte van 64,38 meter TAW. Dit is 0,41 meter lager dan het niveau ter hoogte van het laagste punt van het openbaar domein en 0,22 meter lager dan het hoogste punt ter hoogte van het openbaar domein. Hierdoor blijft de invloed op het straatbeeld beperkt. De vloerpas wordt doorgetrokken door de volledige woningen en de achtergelegen terrassen. Deze zijn elk 4 meter diep. De terrassen worden voorzien op een zijdelingse afstand van ongeveer 3,70 meter ten opzichte van de perceelgrenzen. Het niveau van de terrassen ligt ongeveer 0,90 meter hoger dan het niveau van het maaiveld. De reliëfwijziging beperkt zich tot aan het einde van de terrassen. Het niveau van het overige deel van de tuin blijft ongewijzigd. Ter hoogte van de zijtuinen wordt voor beide woningen een klinkerpad aangelegd van minimaal 1,10 meter en maximaal 1,27 meter breed, tegen het hoofdgebouw. Er blijft een afstand bewaard van ongeveer 1,90 meter ten opzichte van de zijdelingse percelen. Het niveau van de klinkerpaden blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. In het verlengde van de zijgevels worden voor elke woning treden aangelegd om het hoogteverschil tussen het klinkerpad en het terras te overbruggen.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld het reliëf binnen deze aanvraag zo veel als mogelijk ongewijzigd blijft.

Beide woningen hebben een bebouwde oppervlakte van ongeveer 109 m². Volgens de hemelwaterverordening dienen beide woningen te beschikken over een hemelwaterput van 7.500 liter wat hier wordt voorzien. Volgens de hemelwaterverordening dient er een totaal buffervolume voorzien te worden van 6.393,42 liter in een bovengrondse infiltratievoorziening van in totaal 15,50 m². Deze aanvraag voorziet een totaal buffervolume van 6.600 liter in een bovengrondse infiltratievoorziening van in totaal 27,16 m². Er wordt voor elke woning een wadi voorzien van 13,58 m² met een volume van 3.300 liter. De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Bezwaar 2: De gevraagde bouwdiepte van 15 meter past niet binnen de bestaande omgeving. Het grafisch plan van het BPA Boesberg voorziet een bouwdiepte van circa 10 meter.

Beoordeling: Het grafisch plan van BPA Boesberg toont een bouwzone die 10 meter diep is zoals de woning links (Maurice Geeraertslaan 3). Het perceel links (Maurice Geeraertslaan 7) heeft volgens het grafisch plan van het BPA een bouwzone van 15 meter diep. De bouwzone van nummers 3 en 5 zijn beperkt in diepte tot 10 meter. De tuindieptes van beide percelen bedragen 4 en 6 meter op het grafisch plan. In de huidige situatie is de tuinzone van het perceel van de aanvraag ongeveer 32 meter diep, gemeten vanaf de achtergevel tot de achterste perceelgrens.

Artikel 5.10 bepaalt dat de minimale tuindiepte 12 meter bedraagt, waaraan ruimschoots wordt voldaan. Naar schaal toe zijn beide woningen inpasbaar op een dergelijk perceel.

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Bezwaar 3: Er worden 2 woningen voorzien op 1 lot wat tegenstrijdig is met de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling uit 1972.

Beoordeling: Artikel 4.3.1, §1, 1°, b) bepaalt dat er afgeweken kan worden van een verkaveling ouder dan 15 jaar, mits er een openbaar onderzoek wordt gehouden. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 5 september 2025 tot 4 oktober 2025.

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Bezwaar 4: De nieuwbouwwoning zorgt voor rechtstreekse inkijk bij de naburige percelen.

Beoordeling: Beide woningen worden op een afstand van 3 meter van de perceelgrens voorzien wat gangbaar is voor 2 halfopen bebouwingen. Het terras houdt een afstand van ongeveer 3,70 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen. De naastgelegen woningen hebben eenzelfde afstand ten opzichte van de perceelgrenzen, namelijk 3 meter. Er zijn meer ramen ingetekend in de zijgevel dan de woningen. Het voorzien van een raamopening is hoogstens meldingsplichtig en de invloed van een raam is beperkt, zolang de bouwvrije strook gerespecteerd blijft, alsook dat de afstand voldoet aan het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, namelijk 1,90 meter tussen het raam in de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens. De ramen voldoen aan bovenstaande voorwaarden. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Bezwaar 5: Er worden 2 parkeerplaatsen tot vlak tegen de perceelgrens voorzien in de vrije ruimte van 3 meter. Dit zorgt voor overlast aan lawaai en geur.

Beoordeling: In de aangepaste projectinhoudversie worden er 2 parkeerplaatsen (per woning) naast elkaar ingetekend. Zo blijft de parkeerzone beperkt tot de voortuin. De parkeerplaats ter hoogte van de perceelgrens wordt aangelegd in karresporen, dewelke een minimale afstand van 0,60 meter behoudt ten opzichte van de perceelgrens. De naastgelegen parkeerplaats wordt aangelegd in grasdallen. De hinder naar de naastgelegen percelen wordt beperkt tot het minimale. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Bezwaar 6: Gelet op de nokhoogte van 11,50 meter en kroonlijsthoogte van 6,05 meter is het gebouw te vergelijken met een appartementsgebouw wat op deze locatie niet is toegelaten. Er worden 3 bouwlagen voorzien. De bouwhoogte wijkt sterk af van het gangbare gabarit in de Maurice Geeraertslaan.

Beoordeling: In de aangepaste projectinhoudversie werd het niveau van de nok verlaagd tot een hoogte van 10,56 meter ten opzichte van de nulpas en 10,97 meter hoog ten opzichte van het laagste niveau ter hoogte van het openbaar domein. Gelet op tuindiepte van ongeveer 32 meter is een nokhoogte van 10,97 meter ten opzichte van het laagste punt van het openbaar domein aanvaardbaar. De nokhoogte van de woningen in de Maurice Geeraertslaan zijn vermoedelijk lager. Echter wordt deze wijk niet getypeerd door eenzelfde typologie aan woningbouw. Zo zijn er woningen in open bebouwing, halfopen bebouwing, woningen met 1 bouwlaag en een hellend dak, woningen met (quasi) 2 bouwlagen een hellend dak en bebouwingen met 1 tot 2 bouwlagen met een hellend dak. Verder in de Boesbergwijk bevindt zich een verscheidenheid aan bouwvormen waardoor niet kan worden gesteld dat een woning met 2 bouwlagen en een hellend dak niet past in de omgeving. Volgens artikel 5.5 van de gemeentelijke verordening inzake kernversterking dient een nieuwbouwwoning over een vrije hoogte van 2,60 meter te beschikken om een minimale kwaliteit te bieden. Beide woningen in deze situatie worden voorzien van een binnenhoogte van maximaal 2,60 meter wat het minimum is volgens de verordening. Het gaat bijgevolg om 2 woningen bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak met minimale plafondhoogtes.

De gevraagde kroonlijst- en nokhoogtes zijn aanvaardbaar. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Bezwaar 7: De voorziene nokhoogte is 11m60 t.o.v. de straat. Rup dorpskernen Sterrebeek bepaalt dat in art 2. Woongebied een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter.

Beoordeling: Het perceel is niet gelegen in het RUP kernen - Sterrebeek en hoeft hier niet aan te worden getoetst.

In de aangepaste projectinhoudversie werd de nok verlaagd tot 10,97 meter ten opzichte van het laagste punt ter hoogte van het openbaar domein. De nieuwe nokhoogte bedraagt bijgevolg minder dan 11 meter.

Het bezwaar was gegrond op basis van de eerste versie. In de nieuwe versie wordt tegemoet gekomen aan het bezwaar inzake de bouwhoogte.

Bezwaar 8: De aangevraagde hoogte zorgt voor een beperking naar licht toe.

Beoordeling: De hoogte van de woningen zijn aanvaardbaar en de afstand tot de perceelgrenzen bedraagt 3 meter. Er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de perceelgrenzen. De beperking van zonlicht is minimaal en onvermijdbaar bij het bouwen van een eengezinswoning.

Bezwaar 9: De draagkracht van het perceel wordt overschreden. Het volume van de woningen is meer dan 2 keer het volume van de afgebroken woning.

Beoordeling: Ten opzichte van de achtergevel bedraagt de tuindiepte bij benadering 32 meter. De breedte van het perceel blijft nagenoeg ongewijzigd waardoor het perceel voldoende groot is om 2 woningen te kunnen dragen. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond

Bezwaar 10: Het project beïnvloedt de prijs van naastgelegen woningen op een negatieve manier.

Beoordeling: De waarde van een woning is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Het effect kan niet worden ingeschat. Het bezwaar is onontvankelijk.

Bezwaar 11: 2 woningen in plaats van 1 (de afgebroken) woning zorgt voor meer auto's in de straat en meer parkeerdruk. Dit zal de leefbaarheid aantasten en de verkeersveiligheid verminderen, vooral naar voetgangers en kinderen.

Beoordeling: Er worden voor beide woningen 2 autostaanplaatsen voorzien wat conform artikel 6.1.2 §1 van de gemeentelijke verordening inzake parkeervoorzieningen is. Het bijkomend verkeer voor een extra woning is verwaarloosbaar. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond

Bezwaar 12: De parkeerplaatsen achter elkaar in de bouwvrije strook zijn moeilijk bereikbaar.

Beoordeling: In de aangepaste projectinhoudversie werden de parkeerplaatsen naast elkaar ingetekend. Het bezwaar is ongegrond.
Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 9 december 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 1 oktober 2025 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 29 september 2025 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 29 september 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 29 september 2025 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 29 september 2025 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 29 september 2025 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.

6. Project-MER

Het ontwerp komt niet voor op de lijsten gevoegd als bijlage I en bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit.

Een screening houdt in dat wordt nagegaan of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Huidige aanvraag voorziet in het bouwen van 2 eengezinswoningen in halfopen 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 binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. Het betreft 291/GL/131 vergund in 1968. In 1972 werden de perceelgrenzen aangepast in dossier 291/GL/131 1. De aanvraag voorziet de bouw van 2 eengezinswoningen. Ze past bijgevolg functioneel in haar omgeving.

Wegenis

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

Watertoets

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Beide woningen worden voorzien van een hemelwaterput van 7.500 liter welke overloopt naar een wadi van 13,58 m² met een volume van 3.300 liter. De diepte van de wadi's meet maximaal 0,50 meter. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater wordt nageleefd in deze aanvraag.

Mer-screening

Niet van toepassing.

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

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.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

Voor deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is de Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid niet van toepassing (Artikel 2):

- De aanvraag bevat geen publiek toegankelijke delen.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Milieuaspecten

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er werden wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag. In de bestaande situatie helt het perceel af zowel naar de achterzijde toe als naar de rechterzijde. Ter hoogte van de zijdelingse perceelgrenzen, in het verlengde van de bouwlijn, ligt het perceel in de bestaande situatie ongeveer 0,25 meter lager. Hier wordt het perceel langs beide zijden verhoogd om aan te sluiten op het niveau van de zijdelingse percelen. Ter hoogte van de bouwzone wordt het perceel aan de rechtergevel verhoogd met ongeveer 0,25 meter. Ter hoogte van de linkergevel blijft het niveau quasi ongewijzigd. Het reliëf ter hoogte van de bouwlijn wordt geleidelijk opgehoogd van links naar rechts met een maximum van 0,25 meter. De nulpas wordt voorzien op een hoogte van 64,38 meter TAW. Dit is 0,41 meter lager dan het niveau ter hoogte van het laagste punt van het openbaar domein en 0,22 meter lager dan het hoogste punt ter hoogte van het openbaar domein. Hierdoor blijft de invloed op het straatbeeld beperkt. De vloerpas wordt doorgetrokken door de volledige woningen en de achtergelegen terrassen. Deze zijn elk 4 meter diep. De terrassen worden voorzien op een zijdelingse afstand van ongeveer 3,70 meter ten opzichte van de perceelgrenzen. Het niveau van de terrassen ligt ongeveer 0,90 meter hoger dan het niveau van het maaiveld. De reliëfwijziging beperkt zich tot aan het einde van de terrassen. Het niveau van het overige deel van de tuin blijft ongewijzigd. Ter hoogte van de zijtuinen wordt voor beide woningen een klinkerpad aangelegd van minimaal 1,10 meter en maximaal 1,27 meter breed, tegen het hoofdgebouw. Er blijft een afstand bewaard van ongeveer 1,90 meter ten opzichte van de zijdelingse percelen. Het niveau van de klinkerpaden blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. In het verlengde van de zijgevels worden voor elke woning treden aangelegd om het hoogteverschil tussen het klinkerpad en het terras te overbruggen. Het reliëf blijft, buiten de bouwzone, quasi ongewijzigd. Ter hoogte van het terras wijzigt het reliëf maximaal ongeveer 1 meter. Aansluitend op het terras herneemt het reliëf de bestaande toestand. Gelet op de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen, is het terras op maximaal 1 meter boven het bestaande maaiveld aanvaardbaar.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

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. Er wordt afgeweken van de geldende verkaveling. Zo voorziet deze aanvraag 2 eengezinswoningen in halfopen bebouwing op een lot bepaald voor 1 eengezinswoning in open bebouwing. De woningen worden ingeplant op 6,06 meter afstand ten opzichte van het openbaar domein. Beide woningen hebben een maximale bouwbreedte van 7,50 meter. De bouwdiepte bedraagt 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. Beide woningen worden voorzien van 2 bouwlagen en een verdieping onder het hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5,70 meter en maximaal 5,83 meter.

De nokhoogte bedraagt 10,56 meter ten opzichte van het niveau van de nulpas en 10,97 meter ten opzichte van het laagste niveau ter hoogte van het openbaar domein. Beide woningen worden voorzien van een dakkapel met een hellend dakvlak. Beide dakkapellen meten 1,70 meter breed en hebben een kroonlijsthoogte van 8,30 meter ten opzichte van de nulpas.

Beide dakkapellen bevinden zich onder een hoek van ongeveer 25° ten opzichte van de nok.

De gelijkvloerse verdieping die tot 15 meter diepte loopt is afgewerkt met een plat dak en heeft een kroonlijsthoogte van 3,25 meter.

De nokhoogte van 10,97 meter ten opzichte van het laagste punt ter hoogte van het openbaar domein is aanvaardbaar gelet op de tuindiepte die ongeveer 32 meter bedraagt, gemeten vanaf de achtergevel.

Eengezinswoningen in halfopen bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak zijn inpasbaar binnen de bestaande omgeving.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Er wordt een bouwvrije strook van 3 meter gerespecteerd langs beide zijden. De hinder naar de omgeving wordt op die manier beperkt tot een minimum.

Huis- en busnummering

- Het adres van de woning links bekeken vanop straat is Maurice Geeraertslaan 5A, 1933 Zaventem;
- Het adres van de woning rechts bekeken vanop straat is Maurice Geeraertslaan 5, 1933 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 DGLV - Airfields, afgeleverd op 17 december 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van urba@belgocontrol.be, . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 20 oktober 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 14 oktober 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 30 september 2025 is gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 8 oktober 2025 is gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 14 oktober 2025 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 26 JANUARI 2026

De aanvraag ingediend door SF - CONSTRUCT NV met als contactadres Industrierrein 1 25 bus A te 3290 Diest, wordt vergund onder volgende voorwaarden:

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

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) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan worden verholpen overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij wil worden gehoord.

Als de vergunningsaanvrager wil worden gehoord, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

BIJLAGE 1

De verkrijger van de omgevingsvergunning is ertoe gehouden:

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

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

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 26 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
BA_Maurice Geeraertslaan 5_G_N_G1_Voorgevel	yCN+d8e0yW8WPDAGOE+UFw==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_D_N_D1_Detail infiltratie	qmn4uc2ZplfDfJG+vRFdbA==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_D_N_D1_Detail verharding	+q6LiDTrVrDGBXEfyF65qQ==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_G_N_G4_Rechtergevel	Etgmgr/adFVj0l34x505cQ==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_G_N_G3_Achtergevel	fr1ccy0iCrv6gs+XcsF35Q==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_G_N_G2_Linkergevel	KtBlaiez+U1iYsfN/8YNgg==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_I_B_I_Inplanting	s4C+NvjNNkeB9JvYm635Q==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_I_N_I_Inplanting	A0xLh0Jkc+jm8LtLBrF3/w==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_L_N_L_Legende	MceWGRqnVIJ+eCdVj1I7SQ==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_P_N_3_Dak	DoD18LBZ2ucsETd9IMJPKA==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_P_N_-1_Fundering	762LdpvbLvnrB9MBTI0e3w==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_P_N_2_Zolder	TgX+EddggQImp1akSm2MZQ==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_P_N_0_Gelijkvloers	k48Lz7iDYt+EGtf1ktobVw==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_P_N_1_Verdieping 1	aaFp5BpcTcltuHZXFGR1MQ==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_S_N_A_Snede AA	22zUD9eLoYM7ZMMUs2gXww==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_S_N_B_Snede BB	E2FSa87kehZ/fVZhE9Gt5g==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_T_N_T2_Terreinsnede 2	1fqW8XxzptHKJG73wFMYFQ==
BA_Maurice Geeraertslaan 5_T_N_T1_Terreinsnede 1	XB3UVss0ork7lauUx5CLMQ==