

BEKENDMAKING BESLISSING

OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025111713
Referentie gemeente:	2025/11
Projectnaam omgevingsloket:	Woluwestraat - Zaventem
Projectnaam gemeente:	Verkavelen van een terrein in 1 lot
Ligging:	Hoogstraat 179, 1930 Zaventem, Woluwestraat 10, /001, /002, /003, /004, /005, /006, /011, /012, /013, /014, /015, /021, /022, /023, /024, /025, /026, /031, /032, /033, /034 en /035
Contactpersoon:	Berdien De Muylder - 02/717.88.92

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van GEERIMMO NV gevestigd te Ter Heidelaan 54A te 3200 Aarschot, ingediend op 23 september 2025, werd voorwaardelijk 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 geregistreerd via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 1 lot.
De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst Omgeving van de gemeente 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 . 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_2025111713);
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 gehoord wenst te worden.

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_2025111713)' 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_2025111713

Dossiernummer: 2025/11

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

De aanvraag ingediend door GEERIMMO NV gevestigd te Ter Heidelaan 54A te 3200 Aarschot, werd ingediend op 23 september 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 21 oktober 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Hoogstraat 179, 1930 Zaventem, Woluwestraat 10, /001, /002, /003, /004, /005, /006, /011, /012, /013, /014, /015, /021, /022, /023, /024, /025, /026, /031, /032, /033, /034 en /035, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nrs. 161C2, 161L2, 161P2 en 161R2.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 1 lot.

De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling.

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.

- **Industriegebied**

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

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

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

- Buffer.
- Gebied voor gemengde activiteiten VI.

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

Lot 1 is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

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

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake 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:

- Omgevingsvergunning AOP/2019/00254/OMV_2019151681 voor uitbreiden kelder bij 22 wooneenheden - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning AOP/2021/00151/OMV_2021106343 voor slopen van een ondergrondse gascabine en plaatsen van een gasreduceercabine - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning /OMV_2022135099 voor plaatsen van een gascabine - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning /OMV_2023139933 voor bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning NVK/2019/00008/OMV_2019127681 voor verkavelen van een perceel in 1 lot - goedgekeurd.
- Oud dossier VLAREM (B. 1349-1) voor toevoegen aan een vergunde inrichting van een opslagplaats voor vloeibaar stikstof met een inhoud van 1.250 liter - goedgekeurd op 21/08/1970.
- Oud dossier VLAREM (331/90) voor plaatsen van 2 autoclaven (steriliseertoestel d.m.v. stoom) in vergunde inrichting - gunstig op 21/03/1990.
- Oud dossier VLAREM (B. 1349) voor het verder uitbaten van een fabriek voor de vervaardiging van rubberartikelen - goedgekeurd op 29/10/1954.
- Oud dossier VLAREM (373/91) voor verdere uitbating van inrichting voor het vervaardigen van technische rubberartikelen - gunstig op 14/01/1993.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7386) voor grondaanvulling - goedgekeurd op 22/01/2003.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1349) voor bouwen van een kantoorgebouw - goedgekeurd op 15/10/1962.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1349.1) voor afbreken, verbouwen en uitbreiden van een nijverheidsgebouw - goedgekeurd op 21/02/1968.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1349.2) voor verbouwingswerken aan een bestaand fabriekcomplex - goedgekeurd op 22/07/1969.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1349.3) voor oprichten van een industrieel gebouw - goedgekeurd op 26/10/1970.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1349.4) voor uitbreidingswerken - goedgekeurd op 31/01/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1349.5) voor bijbouwen berging - goedgekeurd op 02/08/1979.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1349.6) voor uitbreiden van industrieel gebouw - goedgekeurd op 21/12/1987.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1349.7) voor onderhouds- en uitbreidingswerken - goedgekeurd op 22/02/1978.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7386.1) voor de tijdelijke stockage van ca 5000m³ grond - op 01/03/2007.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.7790) voor bouwen van een parkeergebouw voor het personeel van sn bru airlines - goedgekeurd op 09/01/2006.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8111) voor bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren - geweigerd op 20/10/2008.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.0430) voor het verbouwen van de woning - GEEN BESLISSING.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8111.2) voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren - goedgekeurd op 07/06/2011.

- Stedenbouwkundige vergunning (B.8111.1) voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren - goedgekeurd op 14/06/2010.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8111.3) voor aanpassen van buitenaanleg en beveiliging rond bestaand bedrijfsgebouw - goedgekeurd op 10/08/2015.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8890) voor bouwen van een multifunctioneel project bestaande uit een handelsfunctie en 22 gemengde wooneenheden - goedgekeurd op 30/06/2016.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8896) voor saneren van de maalbeekweg - goedgekeurd op 29/02/2016.
- Milieuvergunning 1384/10 voor bouwwerf - goedgekeurd op 03/11/2010.
- Milieuvergunning 1374/10 voor inrichting voor de opslag, het sorteren, tellen en verpakken van munten + transport van metaalgeld - goedgekeurd op 04/10/2010.
- Milieuvergunning 1797/17 voor bronbemaling (voor werf) - goedgekeurd op 26/02/2018.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 1 lot.

Type handelingen: het wijzigen van een verkaveling

Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een bestaand terrein ter hoogte van de Woluwestraat in Zaventem. Het terrein is gelegen in woongebied volgens het RUP kernen Zaventem-Zuid. De aanvraag betreft het afsplitsen van een terrein voor het bouwen van een woning in halfopen bebouwing. Op 16 maart 2020 werd er een gelijkaardige verkavelingsvergunning verleend (OMV_2019127681 -2019282). Deze omgevingsvergunning is echter vervallen. Langs de rechterzijde zal er worden aangesloten op een woning, langs de linkerzijde ligt de brandweg die leidt naar de Albert Heijn. De ruime omgeving rond de Woluwestraat wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing. De meeste woningen bestaan uit 2 bouwlagen en een zadeldak. De gevels staan gelijk met de rooilijn.

Van oost naar west kent het terrein een hellend profiel, waarbij het hoogste punt 1.77 bedraagt en het laagste punt -0.27 ten opzichte van het straatniveau. Van Noord naar zuid helt het terrein af. Het perceel is zo'n 2a40ca groot en wordt verkaveld in 1 lot. Het terrein is 10m breed en ongeveer 23m diep. Het verkavelingsplan voorziet een halfopen bebouwing met een zijdelingse bouwvrije strook van 3m. De gevel staat gelijk met de rooilijn. De voor- en achtergevel zijn gelijk en bedragen ongeveer 7m. De bouwdiepte bedraagt 13 meter voor alle bouwlagen. De aanvraag voorziet een maximale nokhoogte van 11 meter in geval van een plat dak of een hellend dak. De totale hoogte wordt gemeten vanaf de boordsteen van de aanpalende openbare weg. Hierbij wordt opgemerkt dat de aanvraag rekening houdt met de hoogte in het midden van het terrein. De woluwestraat helt echter af. De kroonlijsthoogte van het hellend dak bedraagt 8.25 m. Indien er voor een plat dak wordt gekozen, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 11m.

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 24 oktober 2025 t.e.m. 22 november 2025.

Er werd één bezwaarschrift ingediend zonder inhoud, met andere woorden zonder bezwaar.

5. Adviezen

- Op 20 oktober 2025 werd advies gevraagd aan watertoets@vmm.be.
- Op 20 oktober 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 20 oktober 2025 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 20 oktober 2025 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 20 oktober 2025 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 20 oktober 2025 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.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 verkavelen van 1 lot voor bewoning. 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

Het lot is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP's kernen Zaventem-Zuid gelegen in woongebied. Het ligt tevens in een zone waar meergezinswoningen zijn toegelaten. De aanvraag voorziet 1 lot voor bewoning, zoals hoofdzakelijk voorkomt in de omgeving. De verkavelingsaanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving.

Wegenis

Het terrein is gelegen langsheen een voldoende uitgerustte gemeenteweg, de Woluwestraat. Het terrein bevindt zich ter hoogte van de rooilijn, waarbij de bouwlijn samenvalt met de rooilijn. De gemeente heeft het recht om verlichtingsarmaturen op de gevel te vestigen.

Watertoets

De gewestelijke en provinciale verordening inzake hemelwater dient nageleefd te worden bij de toekomstige vergunningsaanvraag voor het bouwen van de woning. Er werd advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij:

Het projectgebied is deels pluviaal overstromingsgevoelig. Onder het huidige klimaat verwachten we met middelgrote kans dat hemelwater als een waterlaag van ongeveer 10 cm over het terrein van de supermarkt stroomt. Rekening houdend met klimaatveranderingen neemt de overstromingskans toe. Deze delen van het terrein mogen niet opgehoogd worden maar maken geen deel uit van de aanvraag. Ter hoogte van het deel van het terrein waar de nieuwe woning zou komen, kent enkel de straat een kleine kans op dergelijke waterstromen. De kansen op waterschade in de woning na

hevige neerslag zijn dus klein, maar om de kansen nog verder te minimaliseren is het aangewezen om de toegangen tot de woning te voorzien van een De VMM adviseert om de nieuwe woning te voorzien van een dorpel van minimaal 10 cm boven het straatniveau.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- Voor nieuwe verhardingen moet een buffervolume van 600 m³/ha verharde oppervlakte worden voorzien, waarvan minstens 330 m³/ha verharde oppervlakte infiltratievolume.
- Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Mer-screening

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

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 gemeentelijke verordening dient nageleefd te worden. Het terrein grenst aan een gemeenteweg en een brandweg. De toegankelijkheid van de brandweg dient ten alle tijden gerespecteerd te blijven.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing

Toegankelijkheidstoets

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

De nieuwe scheidingsmuur dient afgewerkt te worden in een duurzaam materiaal zodat qua uitzicht een duurzaam en verantwoord geheel wordt bekomen. Elke latere omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er werden geen wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag, hoewel het terrein vrij grote niveauverschillen kent. Bij een toekomstige vergunningsaanvraag dient er ter hoogte van de perceelsgrenzen steeds aansluiting gezocht te worden met de bestaande niveau's. Niveauverschillen moeten worden opgevangen door middel van taluds. De aanvraag is conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De totale hoogte wordt gemeten vanaf de boordsteen van de aanpalende openbare weg. Deze meting is echter uitgevoerd in het midden van het terrein. De hoogte dient echter gemeten te worden ten opzichte van het laagste punt van het openbaar domein conform de voorschriften van het RUP.

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; mits naleving van de gewijzigde verkavelingsvoorschriften.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Gelet op de aanwezigheid van een verlichtingspaal op het openbaar domein voor het terrein zal een verplaatsing hiervan vermoedelijk gevraagd worden. De gemeente heeft het recht om verlichtingsarmaturen op de gevel te vestigen. De aanvraag waarborgt de gangbare hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Huis- en busnummering

Het adres van de nieuw te bouwen woning betreft Woluwestraat 4, 1930 Zaventem.

Lasten

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

Bespreking adviezen

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

- Het advies van watertoets@vmm.be, afgeleverd op 3 december 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 10 november 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 25 november 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 22 oktober 2025 is gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 22 oktober 2025 is gunstig.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 3 november 2025 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit

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

- De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;
- De adviezen van de Vlaamse Milieumaatschappij, Farys, Fluvius, Wyre, de Brandweer en Proximus na te leven;
- De gemeente heeft het recht om verlichtingsarmaturen op de gevel te vestigen.

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 GEERIMMO NV gevestigd te Ter Heidelaan 54A te 3200 Aarschot, wordt vergund onder volgende voorwaarden:

- *De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;*
- *De adviezen van de Vlaamse Milieumaatschappij, Farys, Fluvius, Wyre, de Brandweer en Proximus na te leven;*
- *De gemeente heeft het recht om verlichtingsarmaturen op de gevel te vestigen.*

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 in kennisstelling 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 gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepsschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners 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 worden gebruikt 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 – technische.dienst@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 voortspruiten 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 T- 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 woontiteit 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 de gemeentelijke Technische Dienst.
- 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 te registreren 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 gemeente Zaventem.

BIJLAGEN DEEL UITMAKEND VAN DEZE BESLISSING

Naam	Unieke MD5 Hash
VA_VP_B_Woluwestraat	j3Bf7APoarjtA6z86Pj8aQ==
VA_VP_N_Woluwestraat	SlSp3/xphZAb6XB7aSva6Q==