

Vragen naar: dienst vergunningen
 Tel.: 016-26 75 46
 E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
 Dossierkenmerk: VGN-2025-0880-BEP-DEP-01
 Projectnummer OMV: OMV_2025090535



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 12 FEBRUARI 2026

BETREFT: Zaventem-beroep tegen de vergunning onder voorwaarden van 27 oktober 2025 voor het bouwen van een meergezinswoning met 2 wooneenheden, Hector Henneaulaan 93

Het beroep 2025-0880-BEP-BS-01 ingediend door Toon Denys, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel namens Departement Omgeving, toezichthouder.

Het beroep wordt ingesteld tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 27 oktober 2025, verleend aan Multimarkt, Hondstraat 6, 3582 Beringen voor het bouwen van een meergezinswoning met 2 wooneenheden, gelegen Hector Henneaulaan 93, 1930 Zaventem.

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Artikel 1

Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Toon Denys, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel namens Departement Omgeving, toezichthouder tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 27 oktober 2025, verleend aan Multimarkt;

Artikel 2

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Multimarkt, Hondstraat 6, 3582 Beringen inzake het bouwen van een meergezinswoning met 2 wooneenheden, gelegen Hector Henneaulaan 93, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 291k (capakey: 23772C0291/00K004) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- staanplaats 3 wordt uitgesloten uit de vergunning als parkeerplaats. Deze zone maakt integraal deel uit van de gemeenschappelijke ruimte als doorgang naar de fietsplaatsen;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de gemeente Zaventem van 7 januari 2026 worden stipt gevolgd. De aanpassingen aan het openbaar domein worden uitgesloten uit de vergunning;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer wordt stipt gevolgd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de waterbeheerder worden stipt gevolgd:
 - er moeten terugslagkleppen worden geplaatst op de verschillende leidingen (ook DWA), eventuele verluchtingsgaten moeten voldoende hoog worden geplaatst en er moet gebruik worden gemaakt van waterbestendige gevelmaterialen;
 - bijkomend aandachtspunt: Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient te

worden vrijgehouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken;

Artikel 3

Akte te nemen van de melding van een ingedeelde inrichting en activiteit ingediend door Multimarkt, Hondstraat 6, 3582 Beringen inzake het bouwen van een meergezinswoning met 2 wooneenheden, gelegen Hector Henneaulaan 93, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 291k4 (capakey: 23772C0291/00K004), met als inrichtingsnummer 20250721-0008, met name:

rubriek	omschrijving	aanvraag	klasse
16.3.2°a)	Het betreft 2 warmtepompen met buitenunits (bovendaks) van het type lucht/water voor de twee wooneenheden (totaal vermogen per warmtepomp 6 kW - COP 4).	12 kW	3

Steunend op:

1. Bevoegdheid

Conform artikel 52 van het omgevingsvergunningsdecreet is de deputatie voor haar ambtsgebied in laatste administratieve aanleg bevoegd voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

2. Juridische context

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, de bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

3. Feitelijke context

3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2025-0880-BEP-BS-01 werd ingediend op 26 november 2025 en op 16 december 2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

3.2 Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 27 oktober 2025 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- het perceel is gelegen in een zone waar meergezinswoningen volgens het RUP zijn toegelaten. De aanvraag is functioneel inpasbaar;
- de aanvraag is in overeenstemming met het decreet integraal waterbeleid indien wordt voldaan aan de voorwaarden van het advies van VMM-watertoets;
- de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening en compenseert het verlies van de parkeerplaats op openbaar domein ter hoogte van de inrit;
- de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening kernversterking en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Aan deze vergunning werden de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

- de gevraagde aanpassingen ter hoogte van de verkeersborden, verlichtingspalen en de elektriciteitscabine op het openbaar domein dienen te worden verduidelijkt en pas te worden uitgevoerd na onderling overleg en akkoord van de dienst Mobiliteit en de politie voor wat betreft de verkeersborden, en Fluvius voor wat betreft de verlichtingspalen en elektriciteitscabine;
- de nieuwe scheidingsmuur dient te worden afgewerkt in een duurzaam materiaal dat bestaat uit leien, crepi of baksteen, zodat qua uitzicht een duurzaam en verantwoord geheel wordt bekomen;
- de voorwaarden bij het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij dienen te worden nageleefd:
 - het ontwerp moet worden aangepast waarbij de vloerplas voor het gelijkvloers niveau op minstens 33,94 mTAW wordt voorzien. Alternatief wordt in alle lager gesitueerde gevelopeningen/toegangen tot het gebouw een autonoom werkend schot voorzien tot het peil van 33,94 mTAW;
 - de peilen moeten in mTAW aangegeven worden op de plannen;
 - alle schadegevoelige onderdelen op het gelijkvloers niveau moeten voldoende hoog worden geplaatst;
 - er moeten terugslagkleppen worden geplaatst op de verschillende leidingen (ook DWA), eventuele verluchtingsgaten moeten voldoende hoog worden geplaatst en er moet gebruik worden gemaakt van waterbestendige gevelmaterialen;
 - bijkomend aandachtspunt: Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient te worden vrijgehouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om

de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

De leidend ambtenaar van het departement komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- de voorziene vloerpeilen zijn te laag waardoor er niet voldoende overstromingsrobuust wordt gebouwd;
- er zijn planaanpassingen nodig aan het ontwerp om in aanmerking te komen voor vergunning. Deze dienen door de aanvrager zelf te gebeuren;
- de manuele schotten kunnen niet op eenvoudige en snelle wijze geplaatst worden aangezien het in totaal om een aanzienlijke lengte gaat;
- bij nieuwbouw dient de vloerpas afgestemd te worden op het overstromingsrobuust bouwpeil en geldt het plaatsen van schotten niet als een wenselijke oplossing.

3.3 Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen op de zuidwestelijke hoek van de Hector Henneaulaan en de Kleine Daalstraat in de kern van Zaventem. De Hector Henneaulaan is een lokale verbindingsweg in een gebied tussen de woonkern van Zaventem in het noordoosten, de Leuvensesteenweg in het zuiden en de autosnelweg Ring 0 met daarrond een aantal bedrijventerreinen in het westen. De Kleine Daalstraat is een lokale residentiële weg en loopt in zuidelijke richting naar een woonkorrel in de oksel van de Leuvensesteenweg en de Ring 0. In de omgeving komen hoofdzakelijk woningen voor in gesloten en halfopen bebouwing, zowel met platte daken als met hellende daken. Aan de Hector Henneaulaan staan verschillende meergezinswoningen.

Aan de Henneaulaan grenst het goed aan een eengezinswoning van twee bouwlagen met een zadeldak in gesloten bouworde. Aan de overkant van de straat staat een restaurant in een kenmerkende landelijke bouwstijl. Aan de Kleine Daalstraat grenst het perceel aan een eengezinswoning van twee bouwlagen met een zadeldak in halfopen verband. De rechter zijgevel is een blinde gevel. Aan de overkant van de Kleine Daalstraat staan kleinschalige meergezinswoningen van drie bouwlagen onder een plat dak.

Het perceel is 178,47 m² groot met een breedte van 8,03 m aan de Henneaulaan, 11,98 m aan de Kleine Daalstraat en daartussen een afgeschuinde hoek met een zijde van 5,52 m. Het is bebouwd met een eengezinswoning van twee bouwlagen en een zadeldak in halfopen bouworde, gericht naar de Henneaulaan. De woning sluit qua kroonlijsthoogte en dakhelling aan bij de rechts aanpalende eengezinswoning in gelijkvormige stijl. De voorgevel is 6,18 m breed en de bouwdiepte bedraagt 9,06 m. De linker zijgevel is een blinde gevel. Aan de linkerzijde, aansluitend bij de Kleine Daalstraat is de tuin en achter de woning is er een terras, met daarachter een garagegebouw dat grenst aan de eengezinswoning in de Kleine Daalstraat. De toegang tot de garage gebeurt via een dubbele poort aan de Kleine Daalstraat.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van een meergezinswoning met twee wooneenheden. Het volume bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak, met een totale hoogte van 10,50 m. Het sluit aan op de bestaande bebouwing die overwegend aanwezig is in de Henneaulaan. De voorgevel volgt de hoek van het perceel, met een totale breedte van 8,03 m aan de Henneaulaan, 5,52 m op de afgeschuinde hoek en 5,67 m aan de Kleine Daalstraat. Achter het volume is een tuin van 6,31 m diep over de volledige breedte van 8,03 m. Aan de Kleine Daalstraat kraagt het volume over de volledige gevelbreedte met 60 cm uit op de verdiepingen.

Gelijkvloers zijn er vier overdekte parkeerplaatsen in twee achter elkaar geschakelde rijen, vier fietsplaatsen, een tellerlokaal, vuilnisberging en een inkom met trap en lift. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een poort aan de Kleine Daalstraat, op 4,33 m van de hoek en met een breedte van 5,06 m. In de gevel op de hoek is er een deur van 1,20 m breed naar de fietsplaatsen, die ook via de garage bereikbaar zijn. De voordeur ligt aan de Henneaulaan. Aan de Kleine Daalstraat is er een tuinpoortje voorzien en een afsluiting met een haag en paal & draad van 1,80 m hoog. De garage is over de volledige achtergevel open naar de tuin.

Op de verdiepingen bevinden zich twee identieke appartementen van 80,02 m² groot. De appartementen omvatten twee slaapkamers (van 11,20 m² en 8,57 m²), een badkamer van 4,93 m², berging van 5,47 m², en een open zithoek, eethoek en keuken aan de tuinzijde. De achtergevel springt centraal 1,03 m in om ruimte te maken voor een terras van 8,48 m². De terrassen kragen beperkt uit, tot 1,00 m voorbij de achtergevel en bestaan uit een gedeelte van 2,03 m diep en 2,96 m breed, met aan de rechterzijde een smaller deel van 1,00 m diep op 2,18 m. De terrassen bevinden zich op 2,40 m van de rechter perceelsgrens.

In de tuinzone is er een hemelwaterput en een wadi. Er gebeuren ook beperkte aanpassingen aan de plaatselijke uitrusting van het openbaar domein.

De aanvraag omvat daarnaast de plaatsing van twee warmtepompen. De buitenunits staan centraal op het plat dak. De aanvraag omvat volgens de indelingslijst volgende rubrieken:

rubriek	omschrijving	aanvraag	klasse
16.3.2°a)	Het betreft 2 warmtepompen met buitenunits (bovendaks) van het type lucht/water voor de twee wooneenheden (totaal vermogen per warmtepomp 6 kW - COP 4).	12 kW	3

Gewijzigde projectinhoud V02

Op 16 januari 2026 werd door de aanvrager een gewijzigde projectversie overgemaakt via het omgevingsloket. Met de gewijzigde projectversie wordt de gelijkvloerse vloerпас verhoogd tot 63 cm boven het peil van de Hector Henneaulaan aan de rechter perceelsgrens, of 33,94 mTAW. Voor de toegangen worden drie treden voorzien aan de inkom in de voorgevel en de deur in de zijgevel. Aan de garagepoort is er een kort hellend vlak. De voordeur wordt tot slot verschoven naar links en gesloten uitgewerkt. De sas geeft toegang tot het tellerlokaal aan de linkerzijde en de inkomhal aan de rechterzijde. Voor de inkomhal wordt een kamerhoog raam toegevoegd in de voorgevel.

De nieuwe projectversie ingediend op 16 januari 2026 werd aanvaard voor verdere inhoudelijke beoordeling.

3.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3.5 Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

adviesinstantie	datum ontvangst	advies
CBS Zaventem	7 januari 2026	gunstig met voorwaarden
VMM-watertoets	15 januari 2026	gunstig met voorwaarden
Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer	20 januari 2026	gunstig met voorwaarden

3.6 Horen

Er werd niet gevraagd om gehoord te worden.

4. Argumentatie

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 26 januari 2026 met kenmerk: 2025-0880-BEP-OND-01-Voorstel dienst.

a) Aangepaste plannen

Zoals hierboven reeds blijkt, werd er op 16 januari 2026 een nieuwe projectversie V02 ingediend, waarbij aanpassingen werden doorgevoerd aan het gelijkvloerse vloerpeil en de gevels.

Dergelijke aanpassingen zijn mogelijk conform artikel 64 Omgevingsvergunningsdecreet. In principe is hiervoor een openbaar onderzoek vereist, tenzij voldaan is aan de drie vereisten van het tweede lid. De wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, komen tegemoet aan adviezen of opmerkingen die geuit werden in het openbaar onderzoek en ze brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De aanpassingen trachten een antwoord te bieden op de opmerkingen van het advies van de waterbeheerder en de kritiek van de beroepsindiener. Er zijn geen wijzigingen aan het volume of de scheimuren en aanpassingen zijn beperkt. Er wordt niet geraakt aan de rechten van aanpalers of andere derden. Evenmin doen de nieuwe plannen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening of de bescherming van de mens of het milieu. Een openbaar onderzoek is dus niet vereist.

b) Planologische toets

Het goed maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling. Het is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011. Het perceel ligt binnen art. A0.0, afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Het betreft een overdruk zonder eigen bestemmingscategorie: *'Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.'*

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUPs Kernen – Zaventem Zuid, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2019. Volgens het RUP valt het goed binnen Centrumgebied. Artikel 1 is van toepassing. De zone is bestemd voor wonen, gemeenschaps- en socioculturele voorzieningen en openbaar domein en groene ruimten. Een aantal verweefbare bestemmingen zijn eveneens toegelaten.

Het RUP legt verder op dat nieuw op te richten hoofdgebouwen waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen dienen te volgen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 14,00 m en de dakvorm is vrij. Indien mogelijk dient aangesloten te worden op de nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Het RUP voorziet hierop de mogelijkheid om af te wijken als uit de aanvraag blijkt dat de kroonlijst en/of nok bij een hoekgebouw moeten afwijken, een afwijkende hoogte zou leiden tot een betere plaatselijke ordening of als de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw zelf afwijkend is ten opzichte van de omringende gebouwen. Onbebouwd terrein dient aangelegd te worden als tuin of collectieve groene ruimte en verhardingen zijn slechts toegelaten voor de noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen en terrassen.

Met een hoogte van 10,50 m is voldaan aan de maximale bouwhoogte. Het volume volgt de voorgevellijn van de aanpalende woning aan de Henneaulaan en de bouwlijn aan de Kleine Daalstraat. De dakvorm sluit echter niet aan op de kroonlijst of nok van de aanpalende woning. Er wordt niet aangetoond waarom deze aansluiting niet kan voor het hoekperceel. Er kan ook niet gesteld worden dat de gehanteerde hoogte een betere ordening met zich meebrengt dan een aansluiting bij de bestaande bebouwing. Echter is er geen sprake van een uniform straatbeeld. De nok- en kroonlijsthoogten variëren. Er is dus wel voldaan aan de derde voorwaarde, dat de daklijn van de aanpalende woning afwijkend is ten opzichte van de omringende gebouwen. De dakvorm is daarom aanvaardbaar.

De aanvraag voor de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van een meergezinswoning met twee entiteiten is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

c) Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kernversterking is van toepassing op de aanvraag. De verordening bakent af waar meergezinswoningen mogelijk zijn in de gemeente. Het perceel valt binnen deze afbakening. Artikels 4 en 5 van de verordening legt daarnaast de nodige voorzieningen en minimale kwaliteitsnormen voor meergezinswoningen vast.

Zo dient elke meergezinswoning een gemeenschappelijke afvalberging van minstens 3,00 m² te omvatten, geldt er een minimale vloeroppervlakte van 60,00 m² voor woonentiteiten op de verdiepingen en dient minstens 50% van de entiteiten twee slaapkamers te omvatten. Per woning is er een verplichte buitenruimte van minstens 6,00 m² voor een tweeslaapkamerappartement, van minimaal 1,50 lang en 1,50 m breed, en een inpandige berging van minstens 4,00 m². De gemiddelde vrije plafondhoogte dient minstens 2,60 m te zijn bij nieuwbouw en alle woonentiteiten moeten langs minstens twee zijden natuurlijk licht kunnen ontvangen.

Maximaal de helft van de perceelsbreedte aan de straat kan gebruik worden als garagepoort, met een maximum van 7,50 m breedte voor de garagepoort bij een meergezinswoning. Boven de rooilijn is een uitsprong van 60 cm uit het gevelvlak toegestaan, op ten minste 2,40 m boven de nulpas van de woning en op 60 cm afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen bij gesloten bebouwing. Aan de achtergevel mag een terras of luifel maximaal 1,00 m uitspringen ten opzichte van de bouwlijn. De minimale groen-terreinindex bedraagt 40%.

De aanvraag voldoet aan al deze bepalingen. Aan de zijde van de Kleine Daalstraat is er een erker op de verdiepingen van 60 cm over de volledige gevelbreedte op minstens 2,67 m boven de stoep. Gezien er aan deze zijde geen sprake is van een gesloten bebouwing, is deze erker conform de bepalingen van de verordeningen. De gemeenschappelijke afvalberging wordt onder de trap voorzien. Artikel 1.10 van de verordening bepaalt dat delen met minder dan 1,80 m hoogte niet kunnen ingerekend worden bij de vloeroppervlakte. Met een minimum plafondhoogte van 1,90 m wordt de minimale oppervlakte van 3,00 m² exact bereikt en is de afvalberging conform de verordening.

De aanvraag voldoet daarnaast ook aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen van de gemeente Zaventem, die bij meergezinswoningen 1,5 parkeerplaats en twee fietsplaatsen per wooneenheid oplegt. De vier voorziene parkeerplaatsen en vier fietsplaatsen voldoen aan de technische vereisten van de verordening. Twee achter elkaar geschakelde parkeerplaatsen zijn daarnaast toegestaan, op voorwaarde dat ze tot dezelfde woongelegenheid behoren. Gezien er slechts twee eenheden zijn in de meergezinswoning, is deze configuratie aanvaardbaar. Wel kan opgemerkt worden dat de fietsplaatsen niet bereikbaar zijn wanneer alle parkeerplaatsen zijn ingenomen. Er blijft dan slechts 43 cm over tussen de gevel en staanplaats drie. De deur in de zijgevel naar de fietsplaatsen is met 1,20 m wel voldoende breed voor een fiets, maar is door de stapstenen aan de buitenzijde weinig toegankelijk. Staanplaats drie kan daarom niet vergund worden als parkeerplaats. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden in de vergunning.

d) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Beide straten kennen een middelgrote kans op overstromingen en de tuinzones achter en naast het gebouw kennen een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. In haar advies acht de VMM-watertoets de inname van de ruimte voor water zeer beperkt, waardoor er geen komberging moet worden voorzien. Er dringen er zich in het kader van de watertoets maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen.

De VMM legt het waterveilig bouwpeil vast op 33,94 mTAW. Het vloerpeil van de inkom met de lift werd in de initiële aanvraag voorzien op 33,60 mTAW en de garage op 33,70 mTAW. De aanvraag voorzag als bescherming waterwerende schotten langs alle gevelopeningen, die manueel geplaatst moesten worden. Ook voor een garage dient er overstromingsrobuust gebouwd te worden. Zoals ook wordt opgemerkt in het beroepsschrift, is het manueel plaatsen van zo'n 20 lopende meter aan waterwerende schotten niet gebruiksvriendelijk en weinig realistisch in momenten van nood. Er dienden daarom andere maatregelen genomen te worden om een overstromingsveilig bouwpeil te bereiken. Met de gewijzigde projectversie V02 wordt tegemoet gekomen aan deze opmerkingen. Het gelijkvloerse peil is verhoogd tot 33,94 mTAW, met toegangen via treden en een hellend vlak voor de garage.

De aanvraag brengt een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte met zich mee. In deze omstandigheden dient er overgegaan te worden tot een afkoppeling van hemelwater. De totale dakoppervlakte van 113,70 m² wordt aangesloten op een hemelwaterput van 15.000 l met hergebruik voor toiletspoeling van beide woonentiteiten, de wasmachines en een buitenkraan. De overloop wordt samen met het hemelwater van het terras aangesloten op een wadi met een buffervolume van 1.980 l en 8,25 m² infiltratieoppervlakte. De dimensioneringen zijn in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater. De hemelwaterput is met 7.500 l overgedimensioneerd.

Voor het Woluwebekken legt de waterbeheerder (VMM) weliswaar een grotere buffernorm op van 600 m³/ha, in plaats van de 330 m³/ha van de hemelwaterverordening. Voor de aanvraag moet er daarom een buffervolume zijn van minstens 3.554,40 l. Hoewel de wadi niet aan dit volume voldoet, is er door de overdimensionering van de hemelwaterput wel voldoende buffervolume aanwezig. De hemelwatervoorzieningen worden daarom gunstig geadviseerd door de waterbeheerder. Wel dient er bijzondere aandacht te gaan naar het bewaren van de infiltratiecapaciteit van de bodem op de locatie van de infiltratievoorziening. Bij het plannen van de werken moet deze vrij gehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan de vergunning.

Er worden voldoende maatregelen genomen opdat de overstromingsproblematiek op deze plaats niet wordt verzaagd, waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2 en 1.2.3 van het decreet op het integraal waterbeleid.

e) MER-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). In het aanvraagdossier werd een MER-screening doorgevoerd. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en er is gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines mobiliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit en ongevallen en rampen. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

f) Scheimuren

De aanpalende eigenaars werden in eerste aanleg om hun standpunt met betrekking tot de scheimuren gevraagd. Er werden twee bezwaarschriften ingediend. De bezwaren handelen voornamelijk over bestaande waterinfiltratie in de scheidingsmuur, bouwkundige risico's en mogelijke schade. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft deze bezwaarschriften behandeld en deels gegrond verklaard. De bezwaren hebben betrekking op burgerlijke rechten en de uitvoeringsfase van de vergunning. De voorwaarden gesteld door de gemeente met betrekking tot de bezwaren kunnen hernomen worden in de vergunning. Hierbij wordt opgelegd dat *'de nieuwe scheidingsmuur dient te worden afgewerkt in een duurzaam materiaal dat bestaat uit leien, crepi of baksteen, zodat qua uitzicht een duurzaam en verantwoord geheel wordt bekomen'*.

g) IIOA

De aanvraag omvat de melding van ingedeelde inrichtingen en activiteiten van de derde klasse. Het betreft de plaatsing van twee lucht-water warmtepompen op het dak van de meergezinswoning, met een totaal vermogen van 12 kW.

Deze melding werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Artikel 111 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning luidt: *"De bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, gaat na of de gemelde handelingen of exploitatie meldingsplichtig zijn of niet verboden zijn bij of krachtens:*

1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;

2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.

De IIOA is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig. Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandsregels. De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden.

De melding van de IIOA kan opgenomen worden in de vergunning. Voor de gevraagde inrichtingen geldt dat indien de sectorale voorwaarden gevolgd worden en er regelmatig onderhoud is van de installaties er geen risico en hinder ontstaan.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP Kernen – Zaventem Zuid;
- de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke verordening kernversterking;
- mits staanplaats drie wordt geschrapt, is voldaan aan de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen;
- de hemelwateropvang voldoet aan de geldende hemelwaterverordeningen en de aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Namens de deputatie,

--