



ZAVENTEM

BEKENDMAKING BESLISSING
OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025146471
Referentie gemeente:	2025/298
Projectnaam omgevingsloket:	TRAM -2 grondgebonden meergezinswoning - Duplicaat van 2025109579
Projectnaam gemeente:	Groepswoningbouw
Ligging:	Zeenstraat 33, 1933 Zaventem
Contactpersoon:	Dienst Omgeving

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van AKSIOM NV, gevestigd te Hoogveld 20 te 1702 Dilbeek, ingediend op 1 december 2025, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 22 JUNI 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 groepswoningbouw.

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_2025146471*);
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_2025146471*)' 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_2025146471

Dossiernummer: 2025/298

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

De aanvraag ingediend door AKSIOM NV, gevestigd te Hoogveld 20 te 1702 Dilbeek, werd ingediend op 1 december 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Zeestraat 33, 1933 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie B nrs. 98M en 101M.

Het betreft een aanvraag tot groepswoningbouw.

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 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.

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

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

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

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake 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 /OMV_2025146406 voor bouwen van een eengezinswoning - geweigerd.
- Stedenbouwkundige vergunning (S.3045) voor bouwen van een woning - goedgekeurd op 20/07/1972.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft groepswoonbouw, meer bepaald 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

Deze aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning, een eengezinswoning en het verbouwen van een bestaande eengezinswoning. Het project verspreidt zich over 3 percelen. Het project sluit aan op de Tramlaan en de Zeestraat.

In de huidige situatie is het perceel bebouwd met een ééngesinswoning in open bebouwing ter hoogte van de Zeestraat. De bestaande woning bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Deze woning blijft behouden. De diepte van deze woning bedraagt 9,30 meter. De breedte bedraagt 7 meter. Aansluitend op de linkergevel werd een garage aangebouwd. Deze bevindt zich op een afstand van 5,27 meter ten opzichte van de voorgevel. De garage meet minimaal 3,31 meter en maximaal 3,55 meter breed.

In de nieuwe toestand wordt ter hoogte van de rechtergevel van de bestaande woning een carport voorzien van 5 meter breed en 6,51 meter diep. De carport vangt aan ter hoogte van de voorgevel van de bestaande woning. De carport heeft een plat dak en meet 3,64 meter hoog ten opzichte van het niveau ter hoogte van de stoep. Aansluitend op de rechterzijde van de carport wordt een woning voorzien in open bebouwing op een afstand van 2,70 meter ten opzichte van de rooilijn. Deze woning heeft een breedte van 13,75 meter ter hoogte van de voorgevel. Deze breedte wordt aangehouden gedurende een diepte van 4,50 meter. Vervolgens verkleint de breedte tot 9,68 meter gedurende een diepte van 3,50 meter. Deze woning wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte meet 7,24 meter ten opzichte van het niveau van het voetpad en 6,30 meter ten opzichte van de nulpas. De gelijkvloerse bouwlaag wordt afgewerkt met hout in een licht beige kleur. De 2e bouwlaag wordt afgewerkt met licht beige gevelsteen.

Bovenop de carport wordt een terras voorzien dat aansluit bij de nieuwe woning. Het terras meet 3,10 meter breed en 3,50 meter diep en houdt een afstand van 1,90 meter tot de bestaande woning. Het overige deel van de carport wordt voorzien van een groendak.

De oprit heeft een totale diepte van 11,37 meter en een breedte van 5 meter. De helling bedraagt 4% voor de eerste 5 meter gemeten vanaf de rooilijn.

De bestaande woning blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande garage aan de linkerzijde wordt ingekort tot een diepte van 4,05 meter en lijnt uit met de achtergevel van de bestaande woning en wordt in gebruik genomen als fietsenstalling.

Ter hoogte van de Tramlaan wordt een meergezinswoning voorzien met 2 eenheden, namelijk 2 duplex appartementen. De bouwdiepte bedraagt 15 meter, gemeten loodrecht op het openbaar domein. Niveaus 1 en 2 ter hoogte van de Tramlaan meten 12,29 meter diep. De breedte bedraagt 10,65 meter ter hoogte van de voorgevel en 9,12 meter ter hoogte van de achtergevel. De meergezinswoning wordt voorzien van 3 bouwlagen met een hellend dak. Gezien het hoogteverschil tussen het straatniveau en het niveau van de tuin, zijn er 2 bovengrondse bouwlagen ter hoogte van de straat met een hellend dak. De kroonlijsthoogte ten opzichte van het niveau van het openbaar domein bedraagt 7,19 meter. De nokhoogte bedraagt 12,30 meter ten opzichte van het niveau van het openbaar domein. Zowel de kroonlijst als de nok sluiten aan op de aanpalende gebouwen. De bouwlaag op tuinniveau bestaat uit de fietsenberging, een private berging, een afvallokaal en de leefruimtes van een appartement. De bouwlaag op het niveau van de Tramlaan beschikt over de slaapkamers, de badkamer en het afzonderlijk toilet van het appartement. Verder bevindt zich hier de parkeergarage met plaats voor 3 auto's.

Op niveaus 1 en 2 ter hoogte van de Tramlaan bevindt zich het 2e duplex appartement.

Elk niveau is voorzien van een terras. Het terras (75 m²) op tuinniveau bevindt zich deels binnen de bouwzone en grotendeels aansluitend op de bouwzone. Dit terras wordt voorzien ter hoogte van de oostelijke perceelgrens. Het terras (1,90 m²) op niveau van de tramlaan is volledig inpandig en bevindt zich boven het ondergelegen terras. Het terras (13,25 m²) op niveau 1 ter hoogte van de Tramlaan bevindt zich op het plat dak van de bouwlaag op niveau van de Tramlaan. Het terras houdt een afstand van minimaal 2 meter tot de zijdelingse perceelgrenzen. Voor de overige delen wordt het plat dak voorzien van aanplanting. Op niveau 2 wordt een inpandig terras (5,38 m²) voorzien op een afstand van 1,83 meter ten opzichte van de westelijke perceelgrens en 4,76 meter ten opzichte van de oostelijke perceelgrens.

De gevel wordt op het gelijkvloers ter hoogte van de Tramlaan afgewerkt met licht hout. De verdieping is voorzien van licht beige gevelsteen. De achtergevel wordt in dezelfde materialen voorzien. Het dak wordt voorzien van grijze dakpannen.

Er wordt voorzien in een hemelwaterput van 10.000 liter voor de meergezinswoning. Deze loopt over naar een wadi in de tuin van 6.250 liter met een oppervlakte van 18,90 m² infiltratieoppervlakte.

De nieuwe woning langs de Zeestraat wordt voorzien van een hemelwaterput van 7.500 liter. De bestaande woning wordt voorzien van een hemelwaterput van 5.000 liter.

Voor de nieuwe woning en de lijngoten ter hoogte van de garage en ter hoogte van de inrit, wordt een infiltratievoorziening van 6.250 liter voorzien met een oppervlakte van 18,90 m². Voor de bestaande woning wordt een wadi voorzien van 3.250 liter met een oppervlakte van 11,07 m². Wat de buitenaanleg betreft wordt er aan de westelijke kant een toegangspad voorzien lopende van de Zeestraat tot de meergezinswoning ter hoogte van de Tramlaan. Het pad is 1,50 meter breed en houdt 1 meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens. Ter hoogte van de Zeestraat en ter hoogte van de meergezinswoning wordt er aangesloten op de verharding van het naastgelegen perceel. De oppervlakte van dit pad bedraagt ongeveer 51,79 m². Voorts worden er 3 terrassen aangelegd, buiten de bouwzone, met een oppervlakte van 16,77 m². Het is onduidelijk of het terras gelegen op tuinniveau ter hoogte van de meergezinswoning aan de Tramlaan een meter afstand houdt ten opzichte van het oostelijk gelegen perceel.

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.

De aanvraag wijkt af van artikel 2.2.2 van het RUP kernen Sterrebeek. Dit artikel bepaalt een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 6 februari 2026 t.e.m. 7 maart 2026.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Het tweede openbaar onderzoek werd georganiseerd omwille van een gewijzigde projectinhoudversie van 22 april 2026 t.e.m. 21 mei 2026. Er werden **4** bezwaarschriften ingediend.

Bezwaar: De nieuwe aan te plannen hoogstammige bomen staan te dicht tegen de perceelgrens.

Beoordeling: Deze beoordeling valt niet onder de bevoegdheid van dienst Omgeving. Echter kan er wel worden verwezen naar artikelen 3.133 en 3.134 van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek. Deze geven aan dat bomen hoger dan 2 meter een afstand van minimaal 2 meter dienen te behouden tot de perceelgrenzen. Het is op basis van het inplantingsplan onduidelijk of hieraan wordt voldaan.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond. De afstand volgens het BW dient nageleefd te worden.

Bezwaar: De nieuwe boom/bomen nemen (zon)licht weg en zorgen mogelijks voor schade aan de verharding van naburige percelen.

Beoordeling: De hinder blijft beperkt als de afstandsregels gerespecteerd worden. Het aantal bezwaarschriften toont een bezorgdheid aan over de bomen.

Bijgevolg wordt geadviseerd dat de bouwheer in samenspraak met de aanpalende percelen alternatieve plekken en/of alternatieve hoogstammige bomen bekijkt. Het aanplanten van hoogstammige bomen blijft prioritair

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 23 april 2026 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 16 april 2026 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 16 april 2026 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 16 april 2026 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 16 april 2026 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.

- Op 16 april 2026 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 16 april 2026 werd advies gevraagd aan watertoets@vmm.be.
- Op 16 april 2026 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 2 februari 2026 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 30 januari 2026 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 30 januari 2026 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 30 januari 2026 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 30 januari 2026 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 30 januari 2026 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 30 januari 2026 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 30 januari 2026 werd advies gevraagd aan watertoets@vmm.be.

6. Project-MER

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage 1 of 2 van het m.e.r.-besluit. Bijgevolg geldt er geen m.e.r.-plicht en dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.'

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

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in artikel 2 Woongebied volgens het RUP Kern- Sterrebeek en voorziet groepswooningbouw met een meergezinswoning, een ééngezinswoning en het verbouwen van een bestaande woning. Ze past bijgevolg functioneel in haar omgeving.

Wegenis

Het perceel is gelegen langs de Tramlaan en de Zeestraat, 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

Watertoets

Het voorliggende (bouw)project voorziet in het bouwen van een meergezinswoning, een ééngezinswoning en het verbouwen van een bestaande woning en dit veroorzaakt een significant effect op het watersysteem. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder. Het advies van de waterbeheerder is gunstig onder volgende voorwaarden:

- Het terras watert rechtstreeks af naar de infiltratievoorziening of een aangrenzende groenzone en niet naar de hemelwaterput;
- De aansluiting op de wadi moet dieper gelegen zijn dan de ACO Drain. Zo wordt vermeden dat de hemelwaterput via de ACO Drain overloopt naar de straat bij pompfalen.

Mer-screening

Mobiliteit: Het betreft een bescheiden project in aantal entiteiten waardoor het aantal vervoersbewegingen beperkt is. Er wordt geen grote hinder verwacht in de onmiddellijke omgeving. De mobiliteitsimpact is beperkt.

Watersysteem: De effecten op het watersysteem zijn door de ligging en de beperkte schaal van het project eerder beperkt. Er is voldoende infiltratie voorzien.

Luchtkwaliteit: Er zal tijdelijk een verhoogde concentratie zijn ten gevolge van werfverkeer. Dit zal sowieso beperkt zijn in tijd. Door een goeie planning en de bouwtijd zo beperkt mogelijk te houden kan dit effect nog verder worden verkleind.

Geluid: Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemisies zijn als gevolg van de werfmachines en de constructiefase. De werffase is van tijdelijke aard. De effecten zullen van tijdelijke aard zijn. Op lange termijn zijn er geen aanzienlijke effecten op de omgeving.

Biodiversiteit: De aanvraag houdt rekening met de verordening van de gemeente Zaventem om 40% groen te voorzien in de ontwikkeling. Deze groene ruimte zal worden ontworpen in relatie met de gebouwen. Er zal voldoende groen en biodiversiteitsbevorderende aanplantingen worden voorzien. Er worden nieuwe hoogstambomen voorzien.

Bovenstaande effecten zijn realistisch beoordeeld. Wat het watersysteem betreft zal er echter ook rekening moeten gehouden met de opmerkingen opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij.

Natuurtoets

Geplande werken of activiteiten veroorzaken geen (vermijdbare) schade aan de natuur. Er wordt voorzien om 3 hoogstammige bomen te rooien. Deze worden gecompenseerd door 3 nieuwe hoogstammige bomen. De 2 bestaande hoogstammige bomen worden niet gerooid. Er wordt bijgevolg 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.

Voor de meergezinswoning worden 3 autostaanplaatsen voorzien op niveau van de Tramlaan. Op tuinniveau bevindt zich de fietsenberging, toegankelijk vanaf de Zeestraat. Deze fietsenberging biedt plaats aan minimaal 4 fietsen.

Tussen de bestaande woning en de nieuwe woning ter hoogte van de Zeestraat worden 4 parkeerplaatsen voorzien, 2 voor elke woning. De garage die wordt omgevormd tot fietsenberging biedt 4 fietsparkeerplaatsen.

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);

- Toepassingsgebied wonen - meergezinswoningen (Artikel 5): Er zijn minder dan 6 woonidentiteiten in de aanvraag die onder de verordening vallen.

Scheidingsmuren

Er dient een plaatsbeschrijving te gebeuren van de scheimuur voor aanvang van de werken. Er wordt tegen de bestaande scheidingsmuren gebouwd en er wordt geen nieuwe wachtgevel gecreëerd.

Milieuaspecten

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

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er worden beperkte wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag. Deze wijzigingen dienen om het nieuwe project te laten aansluiten op het bestaande reliëf. De aanvraag is bijgevolg conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen laten het bouwen van een meergezinswoning, een ééngezinswoning en het verbouwen van een bestaande woning toe die elk beschikken over de conventionele kwaliteiten en gebruiksgemak. Ter hoogte van de Tramlaan sluit de meergezinswoning aan op de aanpalende kroonlijsthoogtes en nok. De bouwdiepte bedraagt 15 meter, loodrecht gemeten op het openbaar domein. Aan de Zeenstraat wordt een open bebouwing voorzien op een afstand van 2,70 meter ten opzichte van de rooilijn. Deze woning heeft een breedte van 13,75 meter ter hoogte van de voorgevel. Deze breedte wordt aangehouden gedurende een diepte van 4,50 meter. Vervolgens verkleint de breedte tot 9,68 meter gedurende een diepte van 3,50 meter. Deze woning wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte meet 7,24 meter ten opzichte van het niveau van het voetpad en 6,30 meter ten opzichte van de nulpas. De bestaande woning blijft ongewijzigd.

Het lagergelegen duplex appartement wordt voorzien van 2 slaapkamers. Het andere duplex appartement voorziet 3 slaapkamers. Elk duplex appartement beschikt over een terras aan de tuinzijde op elke verdieping. De binnenhoogte bedraagt op elk niveau 2,60 meter.

De perceelbreedte bedraagt 10,79 ter hoogte van de Tramlaan. Hier worden 2 inritten voorzien, elk met een breedte van 2,55 meter. De breedte van de inritten bedraagt minder dan 50% van de breedte van de gevel.

Het lagergelegen appartement heeft slechts 1 gevel met lichtinval, namelijk de zuidelijke gevel. Het andere appartement is voorzien van ramen langs zowel de noord- als zuidzijde.

Er wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte die het RUP kernen Sterrebeek voorschrijft, namelijk 11 meter.

Echter wordt er aangesloten op de nok van zowel het gebouw aan de rechterzijde als de linkerzijde. De bouwhoogte past qua schaal in de onmiddellijke omgeving. De groenindex binnen dit project bedraagt ongeveer 54%.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag waarborgt de gangbare hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er wordt een gemeenschappelijke tuin voorzien voor het groepswoningbouwproject.

Huis- en busnummering

Het adres van de meergezinswoning gelegen langs de Tramlaan is Tramlaan 104, 1933 Zaventem.

* Het duplexappartement met toegang op het gelijkvloers heeft als adres Tramlaan 104 bus 001;

* Het appartement op de eerste en tweede verdieping heeft als adres Tramlaan 104 bus 011.

Het adres van de bestaande woning is Zeenstraat 33, 1933 Zaventem;

Het adres van de nieuwe woning is Zeenstraat 31, 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 urba@belgocontrol.be, . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 8 mei 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 19 mei 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 22 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 29 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 17 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van watertoets@vmm.be, afgeleverd op 13 mei 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 17 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van urba@belgocontrol.be, . Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 4 maart 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 13 maart 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 3 maart 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 23 februari 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 2 februari 2026 is gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 3 februari 2026 is gunstig.
- Het advies van watertoets@vmm.be, afgeleverd op 16 maart 2026 is 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.

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;
- De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij dienen te worden nageleefd, namelijk:
 - Het terras watert rechtstreeks af naar de infiltratievoorziening of een aangrenzende groenzone en niet naar de hemelwaterput;
 - De aansluiting op de wadi moet dieper gelegen zijn dan de ACO Drain. Zo wordt vermeden dat de hemelwaterput via de ACO Drain overloopt naar de straat bij pompfalen;
- Het terras op tuinniveau van de meergezinswoning dient steeds een afstand van 1 meter te houden ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen;
- De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken;
- Er mag geen hoogstammige boom worden gekapt zonder een voorafgaande omgevingsvergunning, met uitzondering van de hoogstammige bomen die geroid worden binnen deze aanvraag;
- Het betreft een project inzake groepswoningbouw met een gewaarborgd samenhangend geheel, waarbij het een gemeenschappelijke tuinzone betreft. Een splitsing van de tuinzone is bijgevolg niet mogelijk;
- Er dient een plaatsbeschrijving te gebeuren van de scheimuur vóór aanvang van de werken.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 22 JUNI 2026

De aanvraag ingediend door AKSIOM NV, gevestigd te Hoogveld 20 te 1702 Dilbeek, 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 voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij dienen te worden nageleefd, namelijk:***
 - ***Het terras watert rechtstreeks af naar de infiltratievoorziening of een aangrenzende groenzone en niet naar de hemelwaterput;***
 - ***De aansluiting op de wadi moet dieper gelegen zijn dan de ACO Drain. Zo wordt vermeden dat de hemelwaterput via de ACO Drain overloopt naar de straat bij pompfalen;***
- ***Het terras op tuinniveau van de meergezinswoning dient steeds een afstand van 1 meter te houden ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen;***
- ***De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken;***
- ***Er mag geen hoogstammige boom worden gekapt zonder een voorafgaande omgevingsvergunning, met uitzondering van de hoogstammige bomen die gerooid worden binnen deze aanvraag;***
- ***Het betreft een project inzake groepswoningbouw met een gewaarborgd samenhangend geheel, waarbij het een gemeenschappelijke tuinzone betreft. Een splitsing van de tuinzone is bijgevolg niet mogelijk;***
- ***Er dient een plaatsbeschrijving te gebeuren van de scheimuur vóór aanvang van de werken.***

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. *De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.*

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.*

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

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

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:*

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing wordt betekend;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend wordt geweigerd;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. *Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.*

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

BIJLAGE 1

De verkrijger van de omgevingsvergunning is ertoe gehouden:

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

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

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



ZAVENTEM

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 22 juni 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_TRAM_G_N_01Voorgevel	Hltumodzwt42Ia+OEvPMcg==
BA_TRAM_G_N_03+ Achtergevel	nVUFZwchZCmisxw1e05hUQ==
BA_TRAM_GB_N_01Voorgevel	3b52I+K0+fH6dqa3/5+ALw==
BA_TRAM_GB_N_02Achtergevel	aVu1YfJNht3szWVslJUVAg==
BA_TRAM_I_B_01Inplanting Bestaand	PxR1+40sbb650QPzYHdvdQ==
BA_TRAM_I_N_01+ Inplanting Nieuw	xi/rFm6WosKfdASqLpB8/g==
BA_TRAM_I_N_02+ Inplanting Nieuw	ebtIJKsm6wfE5LNDC2J9g==
BA_TRAM_I_N_02Inplanting Nieuw HWA	lcqCX2+ZtBbhkmalbOGEpQ==
BA_TRAM_IB_N_01Inplanting Nieuw	zctCcGQGJbvwsQMANT02XQ==
BA_TRAM_L_N_01Legende	C0fgCEPNBKrusc9GhOgyiw==
BA_TRAM_LB_N_01Legende	uU5vbn+1cM8Kb+/iryOX3A==
BA_TRAM_P_N_01Funderings- & Rioleringsplan	Ei++k4mZrOxV8NNfx1lzMQ==
BA_TRAM_P_N_02Grondplan -1 tuinniveau	+vdJgmE0e7zl5cwAG3tt4Q==
BA_TRAM_P_N_03Grondplan 00 straatniveau	yjU8KECxb3aHy38se5cd5A==
BA_TRAM_P_N_04Grondplan +1 verdieping	Sw66jU8CfEgInqMLOT9HRA==
BA_TRAM_P_N_05Grondplan +2 verdieping	tcDWjBidpN6xM+qew+DtIQ==
BA_TRAM_P_N_06Dakenpaln +3	glSeEHBIV5XtL656qboaGg==
BA_TRAM_PB_N_01Funderings- & Rioleringsplan	uZ/dTQ+QWgsMb8lh2n8oVw==
BA_TRAM_PB_N_02Grondplan -1 tuinniveau	9zfnNQvPZf8JJ1nUPgLgsQ==
BA_TRAM_PB_N_03Grondplan 00 straatniveau	KwwuZj76NYZMaPVgCF6gVQ==
BA_TRAM_PB_N_04Grondplan +1 verdieping	x4xAtgkLGsf11tVbVvTJNg==
BA_TRAM_PB_N_05Grondplan +2 verdieping	itpcJfWfZ3v7QtL5s2v2yg==
BA_TRAM_PB_N_06Dakenpaln +3	eAmogitoEwfrBDylZdf07g==
BA_TRAM_S_N_01Snede AA	T+6LRw3y7SVTTYij2uqZxA==
BA_TRAM_SB_N_01Snede AA	lw8SwkypIwHbPiDm8SkBMA==
BA_TRAM_T_B_01Terreinsnede 01 Bestaand	nIMVvZzpQ+lfKIPeKGwQbA==
BA_TRAM_T_N_01Terreinsnede 01 Nieuw	sRQW5e7Xsk9nf84jikVRRg==
BA_TRAM_T_N_02+ Terreinsnede 02 Nieuw	vKHneUtSA9kkRLdUWmL59A==
BA_TRAM_T_N_03+ Terreinsnede 03 Nieuw	SwNTsPZTLawyfusMmOE/Cg==
BA_TRAM_TB_N_01Terreinsnede 01 Nieuw	1Q/4BxX0R8VeYNgcv0LKCCQ==
BA_ZEEN_G_B_01Voorgevel BT	KH8nN31Z9n8WhsxFmKgmwA==
BA_ZEEN_G_B_02Achtergevel BT	LRtqM3tCh6TO0q8totB+sQ==
BA_ZEEN_G_B_05Zijgevel links	JQkbGmGs0GjBKfjESFBlxw==
BA_ZEEN_G_B_06+ Zijgevel Rechts	YHiLFkOxzVrptY1i+gK91g==
BA_ZEEN_G_N_01Voorgevel NT	1T38RIIhHA1zx2kvIbaV8A==
BA_ZEEN_G_N_02Achtergevel NT	hX0bCMnbw3J+dsOdT3kjpgw==
BA_ZEEN_G_N_03Zijgevel links	S6zm8k2Q0ZUhHqm97QwZ/w==
BA_ZEEN_G_N_04+ Zijgevel rechts	0/4+cmNuAhO3nFhezLiztw==
BA_ZEEN_G_N_05Zijgevel links	InVFb8p7Im9S1Vmu7X1u8g==
BA_ZEEN_G_N_06+ Zijgevel rechts bestaande woning	FcF81piFwxCC1F/Jb1zyyQ==
BA_ZEEN_G_V_01Voorgevel VT	U6xYjz36ts3DRUJxRvfcfw==
BA_ZEEN_G_V_02Achtergevel VT	nsdM0QdGgPQqzbnVfTgb7g==
BA_ZEEN_G_V_05Zijgevel links	4rUg3RA2qEIP9pSAVyM0hA==
BA_ZEEN_G_V_06+ Zijgevel Rechts	hEhIwN2RywZWIdSQDF8Yog==

BA_ZEEN_I_B_01Inplanting Bestaand	PuZtJI7dzpYbov815usJmA==
BA_ZEEN_I_N_01+ Inplanting Nieuw	a9ek5hyA96PVqoCOWZcJcw==
BA_ZEEN_I_N_02Inplanting Nieuw HWA	qjqokYt9ELjCaoNI5TLOfw==
BA_ZEEN_L_N_01Legende	pKwgNR1TO+1I5wbwK+Sdcg==
BA_ZEEN_P_B_01Funderings- & Rioleringsplan BT	82D78kHcewwV6IGxF/4EaA==
BA_ZEEN_P_B_02Grondplan 00 BT	mvzSy6zaTaTG6AqPdpK3OQ==
BA_ZEEN_P_B_03Grondplan +1 verdieping BT	wrKcQLWaEk/wQ3ROY+zGQg==
BA_ZEEN_P_B_04Dakenplan +2 BT	5OW2xp9vfNmTVIO9+K/cvA==
BA_ZEEN_P_N_01+ Funderings- & Rioleringsplan NT	sPHCySEuUZynx7xeftFzGA==
BA_ZEEN_P_N_02Grondplan 00 NT	+VQVwtJLPcHvIztcB4n1lg==
BA_ZEEN_P_N_03Grondplan +1 verdieping NT	zrC+FCYAB7BMBTKCWrM8+w==
BA_ZEEN_P_N_04Dakenplan +2 NT	yBlxSn4NhYtPZbV2ODAdog==
BA_ZEEN_P_V_01Funderings-& Rioleringsplan VT	Og/N42aghUDNQH3RhFa9cQ==
BA_ZEEN_P_V_02Grondplan 00 VT	LY21dg0i5pTSf7tRmzyP6w==
BA_ZEEN_P_V_03Grondplan +1 verdieping VT	kLDBx79ROcHLLenhmRSptQ==
BA_ZEEN_P_V_04Dakenplan +2 VT	/3DbUG75cCapf7Cj2wKQTg==
BA_ZEEN_S_N_01Snedes AA	CHdOe6NFPlI+9A6EtHtmqQ==
BA_ZEEN_T_B_01Terreinsnede 01 B Dwars	owBk+OkpHrIMR8YDW67iuQ==
BA_ZEEN_T_B_02Terreinsnede 02 B langs	Ce778T+3vZ4z/2wTlgsWNA==
BA_ZEEN_T_N_03 Terreinsnede 01 N Dwars 01	kacM3UFjytXu+dwYPm7hVQ==
BA_ZEEN_T_N_04Terreinsnede 01 N Dwars 02 carport	CUsQP3Y9j2nxwLleTgLV9g==
BA_ZEEN_T_N_05 Terreinsnede 02 N langs	szl//kOmDeoNf6PrzRE7sg==
BA_ZEEN_T_N_06+ Terreinsnede 01 N Dwars 02 woning	FRKw71VIVRW5yEubs/om6Q==
BA_ZEEN_TB_B_01Terreinsnede 01 B Dwars	TEi0+j5AvBNFCXmPmUDpQg==
BA_ZEEN_TB_N_02Terreinsnede 02 Nieuw	QB44Oi5p8Gb5NvMwwwuqXCA==