



ZAVENTEM

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2026037579
Referentie gemeente:	2026/91
Projectnaam omgevingsloket:	Bouwen van 3 eengezinswoningen
Projectnaam gemeente:	bouwen van 3 eengezinswoningen
Ligging:	Pluvierlaan 21, 23, 25, 1933 Zaventem
Contactpersoon:	Dienst Omgeving – 02/717.88.94

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van SF - CONSTRUCT NV met als contactadres Industrierrein 1 25 bus A te 3290 Diest, ingediend op 16 april 2026, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 29 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 bouwen van 3 eengezinswoningen.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket

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

Beroepsmogelijkheden

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

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

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

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

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

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

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

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. Uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. De volgende referentie: (*OMV_2026037579*);
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_2026037579*)' 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_2026037579

Dossiernummer: 2026/91

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

De aanvraag ingediend door SF - CONSTRUCT NV met als contactadres Industrierrein 1 25 bus A te 3290 Diest, werd ingediend op 16 april 2026.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 juni 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Pluvierlaan 21 , 1933 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie A nrs. 138D, 138Z en 138A2.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van 3 eengezinswoningen.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

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

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

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

- woongebied

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

Het perceel is 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.

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 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:

- Stedenbouwkundige vergunning (B.3386.1) voor oprichten van een tuinhuisje - goedgekeurd op 08/06/1978.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.3386) voor bouwen van een woning - goedgekeurd op 19/06/1969.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.3386.2) voor het regulariseren van een veranda - goedgekeurd op 04/05/2009.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van 3 eengezinswoningen.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

Het dossier betreft een aanvraag voor de bouw van drie ééngesinswoningen, gelegen langsheen Pluvierlaan 21. Het perceel is gesitueerd in zone 2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking, waar het type meergezinswoningen niet is toegelaten. Daarnaast valt het perceel onder woongebied volgens het gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse. De omgeving bestaat voornamelijk uit ééngesinswoningen in open bebouwing, met een maximum van twee bouwlagen en hellende daken.

De aanvraag betreft drie kadastrale percelen: de eerste twee percelen, met kadastrale nummers 138z en 138a2, vormen samen een onbebouwd hoekperceel. Het derde perceel, nummer 138d, is bebouwd met een ééngesinswoning van één bouwlaag met hellend dak. De bestaande woning op perceel 138d, alsook de overige bijgebouwen op de drie percelen, worden volledig gesloopt.

Vervolgens wordt op lot 1 een nieuwe ééngesinswoning (woning 1) gerealiseerd, terwijl op lot 2 respectievelijk lot 3 telkens één nieuwe ééngesinswoning (woning 2 en woning 3) wordt gebouwd. De zes aanwezige bomen op het terrein blijven behouden.

De nieuwe ontwikkeling beslaat de volledige oppervlakte van de drie percelen, samen goed voor 12 are en 64 centiare (12a64ca). Het terrein wordt ontsloten via de Pluvierlaan en grenst aan de linkerkant aan de Talinglaan. De bebouwing omvat één woning in open bebouwing (lot 1) en twee woningen in gekoppelde bebouwing (loten 2 en 3). Alle woningen tellen twee bouwlagen onder een hellend dak. Bij de gekoppelde woningen loopt de nok evenwijdig met de Pluvierlaan, terwijl de nok van woning 1 haaks op de straat is gericht.

De voorgevel van woning 1 ligt op circa 6,02 meter van de perceelsgrens aan de straatzijde. De bouwdiepte bedraagt 11,10 meter op zowel het gelijkvloers als de verdieping, wat resulteert in een tuin van 12,53 meter diep. De breedte van de gevel is 9,10 meter. De woning staat op 3 meter van de rechterzijgrens en 7,01 meter van de linkerzijgrens.

De woningen 2 en 3 zijn elk op ongeveer 6 meter van de straatperceelsgrens ingeplant. Hun bouwdiepte bedraagt 10,70 meter en de gevelbreedte 9,07 meter. De tuinen van deze woningen zijn dieper dan 12 meter, conform de gehanteerde eisen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt telkens 3 meter.

De maximale nokhoogte bedraagt 11 meter, gemeten ten opzichte van het openbaar domein aan de voorzijde. Voor woning 1 geldt een referentiepeil van 62,95 meter TAW, waardoor de nok tot maximaal 73,95 meter TAW kan reiken. De kroonlijsthoogte vanaf de nulpas (63,08 meter TAW) bedraagt 5,72 meter, en de nokhoogte 10,87 meter.

Voor woning 2 en 3 is het referentiepeil vastgelegd op 62,47 meter TAW, met dezelfde maximale nokhoogte van 11 meter (dus maximaal 73,47 meter TAW). Vanaf hun gedeelde nulpas (62,88 meter TAW) bedraagt de kroonlijsthoogte eveneens 5,72 meter, de nokhoogte 10,54 meter.

De interne indeling van de woningen omvat op het gelijkvloers een leefruimte met keuken en een bergkamer van meer dan 4 m². Woning 1 en 3 beschikken daarnaast over een extra bureaukamer. Vanuit de inkomhal is er toegang tot de trap, die leidt naar de eerste verdieping met slaapkamers en vervolgens naar de zolderruimte, die eveneens als slaapvertrek is ingericht. Alle woningen beschikken over vier slaapkamers en drie badkamers. De vrije hoogte op zowel het gelijkvloers als de eerste verdieping bedraagt 2,60 meter, evenals op de tweede verdieping in de bruikbare delen. In de voortuinstrook wordt een verharde oppervlakte van 109,23 m² aangelegd, wat minder is dan de helft van de totale voortuin (250,56 m²). De parkeerplaatsen worden voorzien in grasbetontegels of gras-kunststofplaten, die waterdoorlatend zijn. De aanwezige paden worden uitgevoerd in stapstenen en waterdoorlatende klinkers, waarbij het afwateringssysteem aansluit op de aangrenzende groenzone. De toegangsbreedte per perceel bedraagt 6,00 meter, verdeeld over twee parkeerplaatsen van 2,50 meter en een pad van 1,00 meter breed. Deze breedte is kleiner dan 50% van de perceelsbreedte aan de straatzijde, zijnde 14,27 meter voor lot 1 en 12,07 meter voor loten 2 en 3.

4. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan 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. De aanvraag moet **niet** openbaar gemaakt worden. De **vereenvoudigde vergunningsprocedure** wordt gevolgd.

5. Adviezen

Er werden geen adviezen aangevraagd.

6. Project-MER

Niet van toepassing.

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

Planologische toets

De percelen maken geen deel uit van een verkaveling en zijn niet gelegen binnen een BPA of RUP. Ze vallen wel binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', vastgesteld op 16 december 2011. Dit RUP betreft een overdruk zonder eigen bestemmingscategorie, waardoor de onderliggende bestemmingsvoorschriften van toepassing blijven.

Volgens het gewestplan Halle–Vilvoorde–Asse is het perceel gelegen in woongebied. Het valt daarnaast in zone 1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking, waar meergezinswoningen niet zijn toegelaten.

De aanvraag omvat de sloop van een eengezinswoning en de oprichting van drie eengezinswoningen met twee bouwlagen en een hellend dak. Dit is in overeenstemming met de bestemming woongebied en met artikel 5 van het KB van 28 december 1972.

Wegenis

Het perceel is gelegen langsheen Pluvierlaan, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Watertoets

Het hemelwater afkomstig van de daken van de drie woningen wordt aangesloten op afzonderlijke hemelwaterputten van 10.000l. Er wordt voorzien in hergebruik van het hemelwater in de woningen bij de toiletten, een buitenkraan en voor het poetswater. De hemelwaterput loopt op zijn beurt over naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een diepte van 50,0cm.

De paden langs de woningen worden in helling aangelegd (hellingspercentage >2%). Hierdoor zal het hemelwater afkomstig van deze oppervlaktes bijkomend worden opgevangen. Het hemelwater wordt lokaal verzameld in een lijnafwatering, die vervolgens op de bovengrondse infiltratie wordt aangesloten.

De groenindex van woning 1 bedraagt circa 69%, van woning 2 en 3 circa 49%.

De gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening voor hemelwater legt bijgevolg geen bijkomende voorwaarden op voor deze aanvraag.

Mer-screening

Niet van toepassing

Natuurtoets

De aanwezige bomen zijn aangeduid op het inplantingsplan en worden behouden.

De geplande werken veroorzaken geen vermijdbare schade aan de natuur en leiden niet tot verlies van aanwezige natuurwaarden. De zorgplicht wordt gerespecteerd.

Erfgoed-/archeologietoets

Niet van toepassing

Mobiliteit

Per woning worden twee autostalplaatsen in de voortuin voorzien in waterdoorlatende verharding van 5,00 m op 5,00 m met een maximale helling van 2%, rechtstreeks aansluitend op het openbaar domein.

Daarnaast worden per woning twee fietsparkeerplaatsen in de zijtuin voorzien, in openlucht en zonder overkapping of gesloten berging. Deze bestaan uit waterdoorlatende verharding en worden ingeplant op 0,50 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens bij woningen 1 en 2 en op 1,00 m van de rechter perceelsgrens bij woning 3.

De aanvraag voorziet aldus in voldoende parkeer- en fietsvoorzieningen conform de geldende parkeerverordening, zonder negatieve mobiliteitseffecten.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing

Toegankelijkheidstoets

Niet van toepassing.

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

Het bestaande terreinprofiel van de Pluvierlaan stijgt van TAW 62,48 ter hoogte van het perceel naar TAW 63,04 op de hoek met de Talinglaan en daalt vervolgens opnieuw naar TAW 62,19 in de Talinglaan. Uit de terreinprofielen 2 en 3 blijkt dat de achterste perceelsgrens ongeveer 1 meter lager ligt dan de voorste perceelsgrens.

Gelet op deze natuurlijke helling van het terrein is een ophoging van het maaiveld aan de voorzijde niet noodzakelijk om een goede afwatering van het perceel te verzekeren. Het terrein helt immers reeds voldoende af van de straat naar de achterzijde, waardoor hemelwater op natuurlijke wijze van de woning kan worden afgevoerd.

De voorgestelde ophoging van het terrein, waarbij het vloerpeil van de woning circa 10 cm boven het wegpeil wordt gebracht en dit niveau wordt doorgetrokken naar het terras achteraan, leidt bijgevolg tot een onnodige verhoging van het bouwvolume. Hierdoor ontstaat achteraan een niveauverschil van circa 85 cm ten opzichte van het maaiveld en van ongeveer 1,1 m ten opzichte van de vloerpass van de aanpalende bebouwing, wat ruimtelijk niet wenselijk is.

Daarom wordt opgelegd om alle vloerpassen gelijk te het peil van het aangrenzende openbaar domein, zijnde TAW 62,95 voor woning 1 en TAW 62,50 voor woning 2 en 3. Mits deze aanpassing kunnen de voorgestelde reliëfwijzigingen als beperkt en verenigbaar met het bestaande bodemreliëf worden beschouwd.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

Bij een hoogteverschil binnen het perceel is het belangrijk dat de bouwhoogte aansluit bij het straatbeeld aan beide zijden van het openbaar domein. Daarom worden de vloerpassen afgestemd op het peil van het aangrenzende openbaar domein.

De maximale bouwhoogte bedraagt 11 m, gemeten vanaf de boordsteen van de aangrenzende openbare weg tot de bovenzijde van de nok. Bij hoekpercelen geldt de voorgevelbouwlijn als referentie.

De woningen worden ontsloten via de Pluvierlaan, waar het laagste peil TAW 62,48 bedraagt. De maximale nokhoogte bedraagt bijgevolg TAW 73,48.

Voor woning 1 wordt het referentiepeil vastgesteld op TAW 62,95, overeenkomstig het peil van de aangrenzende openbare weg. De maximale nokhoogte bedraagt hier TAW 73,95.

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.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Huis- en busnummering

Aan de nieuwe woningen worden volgende huisnummers toegekend:

- Lot 3 krijgt huisnummer Pluvierlaan 21;
- Lot 2 krijgt huisnummer Pluvierlaan 23;
- Lot 1 krijgt huisnummer Pluvierlaan 25.

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

Er werd geen adviezen gevraagd.

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 voorwaarde(n)

- De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning.
- De vloerpassen moeten worden afgestemd op het peil van het aangrenzende openbaar domein: TAW 62,95 voor woning 1 en TAW 62,50 voor woningen 2 en 3. De reliëfwijzigingen dienen hierop te worden aangepast zodat geen bijkomende ophogingen ontstaan.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 11 m, gemeten vanaf de boordsteen van de aangrenzende openbare weg tot de bovenzijde van de nok. Dit resulteert in een maximale nokhoogte van TAW 73,95 voor woning 1 en TAW 73,48 voor woningen 2 en 3.
- De op de plannen aangeduide te behouden bomen moeten behouden blijven.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 29 JUNI 2026

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

- De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning.
- De vloerpassen moeten worden afgestemd op het peil van het aangrenzende openbaar domein: TAW 62,95 voor woning 1 en TAW 62,50 voor woningen 2 en 3. De reliëfwijzigingen dienen hierop te worden aangepast zodat geen bijkomende ophogingen ontstaan.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 11 m, gemeten vanaf de boordsteen van de aangrenzende openbare weg tot de bovenzijde van de nok. Dit resulteert in een maximale nokhoogte van TAW 73,95 voor woning 1 en TAW 73,48 voor woningen 2 en 3.
- De op de plannen aangeduide te behouden bomen moeten behouden blijven.

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 inkennistelling 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 aktename 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 29 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_Pluvierlaan 21_D_N_1_Detail verharding	baKW5rWjiYCNQOsQOdNUyg==
BA_Pluvierlaan 21_D_N_2_Detail infiltratie	JNYzGXSj7FthmlG6s0/mog==
BA_Pluvierlaan 21_G_N_1_Voorgevel	GPTMehML4PhdUSh0h2R0wg==
BA_Pluvierlaan 21_G_N_2_Zijgevel links woning 1	mtrHkpo+LZlnqkMh0MLy7g==
BA_Pluvierlaan 21_G_N_3_Achtergevel	5MSGtb4EkTjrFAsw0wUacA==
BA_Pluvierlaan 21_G_N_4_Zijgevel rechts woning 3	+YXjAUj5RVXuIXqblj4+1g==
BA_Pluvierlaan 21_G_N_5_Zijgevel rechts woning 1	P6/07D8E3FRP4t/gkKwb3Q==
BA_Pluvierlaan 21_G_N_6_Zijgevel links woning 2	HCUSgM6JECUAASY1MXfdHQ==
BA_Pluvierlaan 21_I_B_2_Inplanting	dym7oB9Kub3it95w+oArPA==
BA_Pluvierlaan 21_I_N_1_Inplanting	5PrutpAGXvyQb0wcXRZKgg==
BA_Pluvierlaan 21_L_N_1_Legende	+ZX/nJA0T19SAWXZ5Ccm5A==
BA_Pluvierlaan 21_P_N_-1_Fundering	mnEV/T73zhTE/qSz5nKu8w==
BA_Pluvierlaan 21_P_N_0_Gelijkvloers	qrwj6gyR9H7he3Gk6fzytw==
BA_Pluvierlaan 21_P_N_1_Verdieping 1	R5k4VPbiGJgPqk93cg7KrA==
BA_Pluvierlaan 21_P_N_2_Zolder	Vvj310ALbKzVjD9ijXwDkw==
BA_Pluvierlaan 21_S_N_1_Snede AA'	sY3ESI6LwDVFo1qxMfP0Yw==
BA_Pluvierlaan 21_S_N_2_Snede BB'	ZN3PmRZ1bhW0L3BB+q2exQ==
BA_Pluvierlaan 21_S_N_3_Snede CC'	mBj4J3cqq80LOUm7IYMzKA==
BA_Pluvierlaan 21_T_N_1_Terreinprofiel 1	yZY5nO50s1cxZmzf3Q2YSw==
BA_Pluvierlaan 21_T_N_2_Terreinprofiel 2	YOk52litljOzYHJDgkzisw==
BA_Pluvierlaan 21_T_N_3_Terreinprofiel 3	FZiJwXmrGLMhvMC+n+GuTw==