

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2026081062
Referentie gemeente:	2026/145
Projectnaam omgevingsloket:	Verbouwen van een meergezinswoning
Projectnaam gemeente:	Verbouwen van een meergezinswoning met kunstatelier
Ligging:	Stationsstraat 86, /001, /002, /011, /012, /021, /022 te 1930 Zaventem
Contactpersoon:	Dienst Omgeving

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Estate Corporate NV, met als contactadres Visserijstraat 81 bus 34 te 1170 Watermaal-Bosvoorde, ingediend op 1 juli 2026, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 31 AUGUSTUS 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 verbouwen van een meergezinswoning met kunstatelier.

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_2026081062)*;
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_2026081062)*' 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_2026081062

Dossiernummer: 2026/145

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

De aanvraag ingediend door Estate Corporate NV, met als contactadres Visserijstraat 81 bus 34 te 1170 Watermaal-Bosvoorde, werd ingediend op 1 juli 2026.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13 juli 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Stationsstraat 86, /001, /002, /011, /012, /021, /022 te 1930 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nrs. 363N5, 363S13, 363T13.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen van een meergezinswoning met kunstatelier.

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 openruimtegebieden 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 - Zaventem Zuid goedgekeurd op 23 september 2019 gelegen in Art. 1 Centrumgebied.

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.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd op 12 mei 2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking - 2de herziening goedgekeurd op 20 oktober 2025.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning AOP/2018/00041/OMV_2018027081 voor functiewijziging van 4 vergunde businessflats tot 4 appartementen - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning AOP/2021/00196/OMV_2021130588 voor verbouwen van een handelspand - ONVOLLEDIG.
- Omgevingsvergunning AOP/2021/00262/OMV_2021168471 voor verbouwen van een meergezinswoning - INGETROKKEN.
- Omgevingsvergunning AOP/2022/00005/OMV_2022003249 voor verbouwen van een meergezinswoning met handelsruimte - goedgekeurd.
- Omgevingsvergunning /OMV_2025123629 voor verbouwen van een meergezinswoning - geweigerd.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1866.1) voor plaatsen van een dubbelzijdige buitenlichtreclame - goedgekeurd op 30/06/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1866.2) voor verbouwen van een herenwoning tot 10 businessflats en 2 handelszaken, regulariseren achterbouw en 28 garageboxen - geweigerd op 27/03/2017.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1866) voor bouwen van 15 autobergplaatsen en nieuwe afsluiting - goedgekeurd op 28/03/1962.

- Stedenbouwkundige vergunning (B.1866.4) voor verbouwen van een eengezinsburgerwoning tot 4 businessflats en 2 handelszaken + regularisatie achterbouw en 28 garageboxen - goedgekeurd op 11/12/2017.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.1866.3) voor verbouwing van een eengezinsherenwoning tot 2 handelspanden en 4 businessflats + regularisatie achterbouw en 28 garageboxen - INGETROKKEN.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen van een meergezinswoning met kunstatelier.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een gebouw in halfopen bebouwing tot zes appartementen en een kunstatelier, gelegen langsheen de Stationsstraat 86. De Stationsstraat is een uitgeruste gemeenteweg. Het perceel is gelegen in art. 1 Centrumgebied volgens het RUP Kernen Zaventem Zuid. Er is geen verkaveling van toepassing.

De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen en handelspanden in voornamelijk gesloten en halfopen bebouwing bestaande uit maximaal vier bouwlagen met een plat dak. Het station van Zaventem bevindt zich op een afstand van ongeveer 100m ten opzichte van het terrein.

Het pand is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed en is vastgesteld sinds 8 december 2014. Het betreft een vroeg 20ste-eeuws burgerhuis. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en een hellend dak. De nokhoogte bedraagt 15m ten opzichte van de nulpas en de kroonlijsthoogte bedraagt 9,91m ten opzichte van de nulpas.

In de bestaande toestand bevinden er zich verschillende volume-uitbreidingen, zowel ter hoogte van de rechter zijgevel als ter hoogte van de achtergevel. De uitbreidingen reiken tot tegen de rechter perceelsgrens.

De voorgevel heeft een breedte van 13,76m. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 12,81m.

Ter hoogte van de linkerkant bevindt zich een bouwvrije strook met een breedte van ongeveer 2,74m die fungeert als doorrit naar de achterliggende garages. Het betreft een vergund geachte toestand. In de bestaande toestand zijn er 42 garageboxen op het terrein, waarvan 13 garageboxen aan een andere eigenaar toebehoren.

Er worden 9 garageboxen voorbehouden voor de gevraagde appartementen.

De aanvraag betreft het creëren van zes appartementen, en een kunstatelier ter hoogte van de kelderverdieping. De volume-uitbreidingen ter hoogte van de achterkant van het gebouw worden afgebroken. De volume-uitbreiding ter hoogte van de rechter zijgevel wordt verbouwd.

Het hellend dak van deze volume-uitbreiding wordt afgebroken en vervangen door een plat dak met een dakvlakraam in het midden van het dak. De gelijkvloerse aangebouwde volumes worden toegevoegd aan het gelijkvloers appartement aan de rechterkant.

Op het gelijkvloers worden twee appartementen voorzien. Op de eerste verdieping wordt een appartement en een duplexappartement voorzien. Op de tweede verdieping bevindt zich één appartement aan de rechterkant. Aan de linkerkant bevindt zich de bovenste verdieping van het duplexappartement op de eerste verdieping. Er is een deuropening tussen de nachthal van het duplexappartement en de traphal ter hoogte van de tweede verdieping.

Op de zolderverdieping wordt één appartement ingericht. Alle appartementen hebben een minimale oppervlakte van 60,18m², met uitzondering van één appartement op het gelijkvloers. Het appartement aan de linkerkant heeft een oppervlakte van 51,93m².

Het grootste appartement heeft een oppervlakte van 103,66m². In totaal is er één appartement met één slaapkamer, vier appartementen met twee slaapkamers en één appartement met drie slaapkamers.

Elk appartement beschikt over een privatieve buitenruimte door middel van een terras en/of een tuinzone. De gelijkvloerse appartementen beschikken over minstens een privatieve tuinzone. Ter hoogte van de eerste verdieping worden twee nieuwe terrassen bevestigd aan de achtergevel, ter hoogte van de appartementen 3 en 4. Ter hoogte van de tweede verdieping wordt één terras toegevoegd aan de achtergevel, ter hoogte van appartement 5. In functie van de toegang tot het terras wordt een kleine raamopening vergroot tot een terrasdeur. Ter hoogte van het achterste dakvlak wordt een inpandig dakterras voorzien voor appartement 6.

De buitenruimtes hebben een minimale breedte en lengte van 1,50m, en een oppervlakte van minstens 7,02m².

Het terras voor het dakappartement wordt als inpandig terras voorzien ter hoogte van het dakvolume, aan de rechterkant van het gebouw. Het terras heeft een diepte van 1,50m en een oppervlakte van 7,50m². Het terras houdt een afstand van ongeveer 2,30m ten opzichte van de dakrand.

Er wordt één dakkapel gevraagd in functie van het verbeteren van de leefkwaliteit in een slaapkamer. De dakkapel bevindt zich aan de linkerkant van het gebouw, ter hoogte van het achterste dakvlak, en heeft een breedte van 3,80m. De dakkapel houdt 1m afstand ten opzichte van de linker zijgevel en springt 2,70m terug ten opzichte van het achtergevelvlak. De dakkapel bevindt zich onder een hoek van 20° ten opzichte van de nok van het gebouw. Er worden vier kleine dakvlakvensters voorzien ter hoogte van het voorste dakvlak en vijf kleine dakvlakvensters ter hoogte van het achterste dakvlak. Ter hoogte van het voorste dakvlak worden bijkomend twee grotere dakvlakvensters geplaatst.

Ter hoogte van de kelderverdieping worden zes privatieve kelderbergingen voorzien met een oppervlakte van minstens 4,10m² en maximaal 4,84m². Aan de linkerkant van de kelderverdieping wordt een kunstatelier voorzien met een oppervlakte van 67,75m², met een kitchenette en twee aparte toiletten. Het kunstatelier is toegankelijk langs een trap ter hoogte van de achterzijde van het gebouw. De plafondhoogte van het kunstatelier varieert tussen 2,25m en 2,43m. Er zijn twee kelderramen ter hoogte van de voorgevel.

In de bestaande toestand zijn de voortuin, de doorrit en de achtertuintzone volledig verhard door middel van kiezelstenen. De aanvraag voorziet een grondige ontharding en ingroening van het terrein, tot aan het begin van de rij garageboxen. De verharding tussen de garageboxen wordt niet gewijzigd. Door de afbraak van de bijgebouwen en het ingroenen van het terrein tot aan de garageboxen, wordt er ongeveer 54% van de perceeloppervlakte aan groen voorzien.

De ontharde zones worden groen ingezaaid met gras. Enkel voor de noodzakelijke toegangen wordt verharding aangelegd. De doorrit naar de garages wordt aangelegd door middel van karresporen. De achtertuint wordt groen aangelegd met uitzondering van een tuinpad. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt een afval- en fietsenberging gebouwd, aansluitend tegen de bestaande garageboxen. De afval- en fietsenberging heeft een oppervlakte van 47,80m² en een kroonlijsthoogte van 3m. De gevels van de berging worden afgewerkt met houten latten. De gemeenschappelijke afvalberging heeft een oppervlakte van 4m². De fietsenberging voorziet plaats voor 14 fietsen. De fietsstaanplaatsen worden gebundeld per twee en hebben een individuele breedte van 75cm en een lengte van 2m.

Er worden hemelwaterputten geplaatst met een totaal volume van 25.000 liter, met een overloop naar een wadi met een oppervlakte van 7m², een buffervolume van 1.750 liter en een diepte van maximaal 50cm.

De daken van de garages worden ingegroend in de vorm van groendaken, met uitzondering van de garages die aan een andere eigenaar toebehoren. Het dak van de afval- en fietsenberging wordt ook als groendak voorzien.

4. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag moet **niet** openbaar worden gemaakt.

De aangrenzende eigenaars werden **aangeschreven** conform artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De **vereenvoudigde vergunningsprocedure artikel 83** werd gevolgd. Er werd geen bezwaar ingediend.

5. Adviezen

- Op 15 juli 2026 werd advies gevraagd aan urba@belgocontrol.be.
- Op 10 juli 2026 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 10 juli 2026 werd advies gevraagd aan DGLV - Airfields.
- Op 10 juli 2026 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 10 juli 2026 werd advies gevraagd aan technische.preventie@zvbw.be.
- Op 10 juli 2026 werd advies gevraagd aan IOED Brabantse Kouters.
- Op 10 juli 2026 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).
- Op 10 juli 2026 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 10 juli 2026 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.

6. Project-MER

Het ontwerp komt niet voor op de lijsten gevoegd als bijlage I en bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Huidige aanvraag voorziet in het verbouwen van een burgerhuis tot zes appartementen en een kunstatelier.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan worden geconcludeerd dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

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

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in art. 1 Centrumgebied volgens het RUP Kern en Zaventem Zuid en wijzigt de functie van het burgerhuis naar een meergezinswoning en een kunstatelier. De aanvraag is gelegen in een zone waar meergezinswoningen mogelijk zijn volgens de gemeentelijke verordening kernversterking.

Het betreft kernwinkelgebied volgens de gemeentelijke verordening kernversterking. De gelijkvloerse netto oppervlakte bedraagt minder dan 200m². Bijgevolg is een gelijkvloerse commerciële functie niet vereist volgens de gemeentelijke verordening kernversterking. De aanvraag past bijgevolg functioneel in haar omgeving.

Wegenis

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

Watertoets

Het voorliggende (bouw)project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat het schadelijk effect beperkt is. De aanvraag betreft het opsplitsen van een burgerwoning in een meergezinswoning met zes appartementen. Er zijn werken aan de afwatering voorzien. De aanvraag voorziet een grondige ontharding en het inzaaien van de ontharde zones met gras of beplanting. De daken van de garages en van de afval- en fietsenberging worden als groendaken ingericht. Er worden hemelwaterputten geplaatst met een totale inhoud van 25.000 liter in functie van hergebruik. Ter hoogte van de voortuin wordt een wadi voorzien met een oppervlakte van 7m², een buffervolume van 1.750 liter en een diepte van maximaal 50cm.

Alle WC's dienen te worden aangesloten op de regenwaterput in functie van het hergebruik van het hemelwater.

Mer-screening

De aanvraag omvat een beschrijving op vlak van mobiliteit en geluid of trillingen.

Aangezien er 6 wooneenheden worden gemaakt genereert dit het normale woon-, werk- en leefverkeer per eenheid. Doordat er al een doorgang en garages bestaan, verandert er weinig aan de huidige verkeerssituatie.

Er wordt geen aanzienlijke impact verwacht op vlak van mobiliteit.

Tijdens de bouwfase zullen geluid en beperkt trillingen worden gemaakt.

Er zijn geen diepfunderingen voorzien dus trillingen zullen beperkt blijven, geluidshinder is te omschrijven als gebruikelijke hinder tijdens werken. Er wordt enkel gewerkt binnen de gebruikelijke uren. Het betreft hier een klassieke opbouw van een ruwbouwconstructie. De gebruikelijke hinder loopt af wanneer de werken zijn afgerond.

Er wordt geen aanzienlijke impact verwacht op vlak van geluid of trillingen.

Natuurtoets

Geplande werken of activiteiten veroorzaken geen (vermijdbare) schade aan de natuur. Er wordt geen verlies vastgesteld van aanwezige natuurwaarden. Er is voldaan aan de zorgplicht.

Erfgoed-/archeologietoets

Het advies van de Intergemeentelijke Erfgoeddienst werd gevraagd op 10/07/2026. Er werd geen advies afgeleverd binnen de termijn. De aanvraag omvat een preadvies van de Intergemeentelijke Erfgoeddienst.

De later aangebouwde bijgebouwen worden afgebroken zodat het volume wordt herleid naar het oorspronkelijk hoofdgebouw. De voorgevel wordt behouden. De aanpassingen ter hoogte van de achtergevel door het toevoegen van terrassen en het plaatsen van een dakkapel hebben een beperkte impact op de erfgoedwaarde.

Mobiliteit

Er worden 9 garageboxen voorbehouden voor de bewoners van de 6 gevraagde appartementen. In de fietsenberging worden 14 fietsstaanplaatsen voorzien volgens de technische vereisten van de gemeentelijke parkeerverordening. Volgens de parkeerverordening dienen minstens 1,5 parkeerplaats en minstens 2 fietsstaanplaatsen per appartement te worden voorzien. Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor fietsen en wagens voorzien in deze aanvraag, conform de geldende parkeerverordening. Er worden bijgevolg geen negatieve effecten verwacht op vlak van mobiliteit.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

Het advies van Toegankelijk Vlaanderen werd gevraagd op 10/07/2026. Dit advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies dient strikt te worden nageleefd.

Scheidingsmuren

De nieuwe (vrijgekomen of gewijzigde) scheidingsmuur dient afgewerkt te worden in een duurzaam materiaal dat bestaat uit leien, crepi of baksteen, zodat qua uitzicht een duurzaam en verantwoord geheel wordt bekomen.

De afval- en fietsenberging wordt geplaatst tegen een bestaande scheidingsmuur. De aanvraag vermeldt geen wijzigingen ter hoogte van deze muur. De bestaande muur is hoger dan de nieuw te bouwen berging.

Er dient een plaatsbeschrijving te worden opgesteld vóór aanvang der werken.

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 werden geen wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag, met uitzondering van de wadi. De wadi heeft een maximale diepte van 50cm conform de gewestelijke hemelwaterverordening. De aanvraag is bijgevolg conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

Het gebouw is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed. De aanvraag voorziet het maximaal behoud van de erfgoedwaarde van het gebouw. De later aangebouwde volume-uitbreidingen worden afgebroken.

Er wordt één dakkapel gevraagd ter hoogte van het achterste dakvlak. De dakkapel springt 2,70m terug ten opzichte van het achtergevelvlak. De breedte van de dakkapel is beperkt ten opzichte van de gevelbreedte en de dakkapel bevindt zich onder een hoek van 20° ten opzichte van de nok van het gebouw, conform de algemene richtlijnen inzake dakkapellen.

Op het gelijkvloers wordt aan de linkerkant een appartement voorzien met een oppervlakte kleiner dan 60m². Het betreft een afwijkingsmogelijkheid volgens de gemeentelijke verordening kernversterking in functie van het organiseren van de gelijkvloerse gemeenschappelijke delen, zijnde de toegangen en trappenhall. De overige 5 appartementen voldoen aan de minimumoppervlakte van 60m².

Elk appartement wordt voorzien van een privaatieve buitenruimte ter hoogte van de leefruimte, conform de voorschriften van de gemeentelijke verordening kernversterking. Op de verdiepingen worden de terrassen bevestigd ter hoogte van de achtergevel, en één terras wordt inpandig voorzien ter hoogte van het dakvolume. Deze ingrepen zijn te verenigen met de erfgoedwaarde. De terrassen ter hoogte van de achtergevel benadrukken de symmetrie en harmonie van de gevel.

Er wordt een grondige ontharding voorzien op het terrein. De zone van de voortuin, de zijtuin en de achtertuin tot het beginpunt van de garageboxen wordt onthard en groen ingezaaid. De achtertuinzone wordt als gemeenschappelijke tuinzone ter beschikking gesteld. Er zijn twee privaatieve tuinzones met een oppervlakte van respectievelijk 15m² en 26m², voorbehouden voor de gelijkvloerse appartementen.

Enkel de noodzakelijke toegangen worden verhard. De doorrit wordt aangelegd door middel van karresporen. Door de afbraak van de bijgebouwen en het ingroenen van het terrein tot aan de garageboxen, wordt er ongeveer 54% groen voorzien. De daken van 29 garageboxen en het dak van de afval- en fietsenberging worden voorzien van een groendak in functie van infiltratie.

Het kunstatelier is te verenigen met de erfgoedwaarde van het pand. Gelet op de plaatselijk beperkte plafondhoogte en beperkte daglichttoetreding is niet elke functie geschikt in deze ruimte. In geval van een functiewijziging of een wijziging van de uitbater dient een vergunning te worden aangevraagd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Op de tweede verdieping bevindt zich één appartement aan de rechterkant. Aan de linkerkant bevindt zich de bovenste verdieping van het duplexappartement op de eerste verdieping.

Er is een deuropening tussen de nachthal van het duplexappartement en de traphal ter hoogte van de tweede verdieping. Deze deuropening dient te worden dichtgemaakt zodat de enige toegang tot het duplexappartement zich op de eerste verdieping bevindt, ter hoogte van de woonvertrekken van het duplexappartement.

Huis- en busnummering

- Het kunstatelier ter hoogte van de kelderverdieping heeft als adres Stationsstraat 86 bus 991, 1930 Zaventem;
- Het appartement op het gelijkvloers links gezien vanuit de straat heeft als adres Stationsstraat 86 bus 001, 1930 Zaventem;
- Het appartement op het gelijkvloers rechts gezien vanuit de straat heeft als adres Stationsstraat 86 bus 002, 1930 Zaventem;
- Het duplexappartement op de eerste verdieping links gezien vanuit de straat heeft als adres Stationsstraat 86 bus 012, 1930 Zaventem;
- Het appartement op de eerste verdieping rechts gezien vanuit de straat heeft als adres Stationsstraat 86 bus 011, 1930 Zaventem;
- Het appartement op de tweede verdieping rechts gezien vanuit de straat heeft als adres Stationsstraat 86 bus 021, 1930 Zaventem;
- Het appartement op de derde verdieping heeft als adres Stationsstraat 86 bus 031, 1930 Zaventem.

Lasten

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

Bespreking adviezen

Het college van burgemeester en schepen 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 31 juli 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van DGLV - Airfields, afgeleverd op 7 augustus 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 30 juli 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van technische.preventie@zvbw.be, afgeleverd op 16 juli 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van IOED Brabantse Kouters. Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 4 augustus 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 10 juli 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 31 juli 2026 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht 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 deuropening tussen de nachthal van het duplexappartement en de traphal ter hoogte van de tweede verdieping dient te worden dichtgemaakt, zodat de enige toegang tot het duplexappartement zich op de eerste verdieping bevindt, ter hoogte van de woonvertrekken van het duplexappartement;
- De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken. Er dient minstens één inheemse hoogstammige boom te worden aangeplant in de gemeenschappelijke tuinzone waarbij een afstand van minstens 2m ten opzichte van de perceelsgrenzen dient te worden nageleefd;
- Na afbraak van de bijgebouwen moet de vloerplaat eveneens volledig worden verwijderd;
- Gelet op de plaatselijk beperkte plafondhoogte en beperkte daglichttoetreding ter hoogte van het kunstatelier is niet elke functie geschikt in deze ruimte. In geval van een functiewijziging of een wijziging van de uitbater dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De functie wordt beperkt tot kunstatelier;
- Er dient een plaatsbeschrijving van het openbaar domein te worden opgesteld vóór aanvang der werken;
- Elke vorm van bewoning of verblijf ter hoogte van de kelderverdieping is verboden;
- Alle WC's dienen te worden aangesloten op de regenwaterput in functie van het hergebruik van het hemelwater;
- De aanpassingen ter hoogte van de garageboxen in functie van de inrichting van groendaken dienen te worden uitgevoerd voor de ingebruikname van het gebouw;
- De adviezen van Farys, Fluvius, Wyre, Proximus, de Brandweer, FOD Mobiliteit en Vervoer, Toegankelijk Vlaanderen strikt na te leven. Het te verwachten advies van de Intergemeentelijke Erfgoeddienst strikt na te leven.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 31 AUGUSTUS 2026

De aanvraag ingediend door Estate Corporate NV, met als contactadres Visserijstraat 81 bus 34 te 1170 Watermaal-Bosvoorde, 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 deuropening tussen de nachthal van het duplexappartement en de traphal ter hoogte van de tweede verdieping dient te worden dichtgemaakt, zodat de enige toegang tot het duplexappartement zich op de eerste verdieping bevindt, ter hoogte van de woonvertrekken van het duplexappartement;*
- *De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken. Er dient minstens één inheemse hoogstammige boom te worden aangeplant in de gemeenschappelijke tuinzone waarbij een afstand van minstens 2m ten opzichte van de perceelsgrenzen dient te worden nageleefd;*
- *Na afbraak van de bijgebouwen moet de vloerplaat eveneens volledig worden verwijderd;*
- *Gelet op de plaatselijk beperkte plafondhoogte en beperkte daglichttoetreding ter hoogte van het kunstatelier is niet elke functie geschikt in deze ruimte. In geval van een functiewijziging of een wijziging van de uitbater dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De functie wordt beperkt tot kunstatelier;*
- *Er dient een plaatsbeschrijving van het openbaar domein te worden opgesteld vóór aanvang der werken;*
- *Elke vorm van bewoning of verblijf ter hoogte van de kelderverdieping is verboden;*
- *Alle WC's dienen te worden aangesloten op de regenwaterput in functie van het hergebruik van het hemelwater;*
- *De aanpassingen ter hoogte van de garageboxen in functie van de inrichting van groendaken dienen te worden uitgevoerd voor de ingebruikname van het gebouw;*
- *De adviezen van Farys, Fluvius, Wyre, Proximus, de Brandweer, FOD Mobiliteit en Vervoer, Toegankelijk Vlaanderen strikt na te leven. Het te verwachten advies van de Intergemeentelijke Erfgoeddienst strikt na te leven.*

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 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 woongelegenheden.
- Rekening te houden met het voorbehoud dat wordt gemaakt inzake diepte en debiet van het openbaar riool waarop de verkrijger zinnens is het gebouw aan te sluiten.

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

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 31 augustus 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_meergezinswoning_S_N_03_CC	g5mbHXDbZ01NuWcidI4ieA==
BA_meergezinswoning_T_BN_01	LDO1obKA2UtFUVogT1UfUw==
BA_meergezinswoning_SB_N_03_CC	/u6s8yl6+6ikohwhVNBKjw==
BA_meergezinswoning_SB_N_02_BB	T7q0TE8Eo0GyM6I9ToJi1Q==
BA_meergezinswoning_SB_N_01_AA	IES/JS/kaBDz93Cma5jUA==
BA_meergezinswoning_S_N_02_BB	/DIpwDqPj7y29wNs3Tv6hQ==
BA_meergezinswoning_S_N_01_AA	B9FktKZRMIwwvDNjgyPIKw==
BA_meergezinswoning_S_B_01_AA	gUe3ufr5HUSx0fHcCf4nRw==
BA_meergezinswoning_PB_N_05_verd3	vwlcnsxrlRgEdhM5HEGj1w==
BA_meergezinswoning_PB_N_04_verd2	JtzWKHXEBd/jfTyxJXaHEg==
BA_meergezinswoning_PB_N_03_verd1	oLOnKagEsTsyCbrfixe1FA==
BA_meergezinswoning_PB_N_02_glvl	o8Qdp3GQoqFaqNWwfzWguw==
BA_meergezinswoning_PB_N_01_kldr	dAKs9G9dGsyJDAh4TnqTCg==
BA_meergezinswoning_P_N_06_afval	U1PQGRGW/JR+huWsq+KA4g==
BA_meergezinswoning_P_N_05_verd3	zU7AP5I4r6CEPi1d1SZO4A==
BA_meergezinswoning_P_N_04_verd2	EmVlspK54uQb0HCU0I4f9A==
BA_meergezinswoning_P_N_03_verd1	BpYkRCkhe+ARg3d6SvP+LQ==
BA_meergezinswoning_P_N_02_glvl	0/WOPvI565KASm2UsV8UGg==
BA_meergezinswoning_P_N_01_kldr	sfcYM1ooBeFUM5O6zd8a1g==
BA_meergezinswoning_P_B_05_verd3	xy/3mgYPMRRq969yYT5/ag==
BA_meergezinswoning_P_B_04_verd2	nIKCxmqlra+Mh/RXsLmgQjw==
BA_meergezinswoning_P_B_03_verd1	zVYCdW+x4VlleUM54Qob5g==
BA_meergezinswoning_P_B_02_glvl	ur/M5Ndv9KDwHNLcFulRcQ==
BA_meergezinswoning_P_B_01_kldr	1W98BBZyqucG8ozNNrOJsA==
BA_meergezinswoning_L_BN	GUAFYRBcgGurqfrNw0FbDQ==
BA_meergezinswoning_I_N	ujXOU9e8YcAl7s+ViP+64w==
BA_meergezinswoning_I_B	ZA03v+6tElp2dk/pehfmUA==
BA_meergezinswoning_G_N_06_afval	HPSV5Zw8eWysKcSefMXIIQ==
BA_meergezinswoning_G_N_05_afval	IxPvrk9hfGZQgFDdUclx3g==
BA_meergezinswoning_G_N_04_rechts	we88Y0j03ZA9tbwTN/eFOQ==
BA_meergezinswoning_G_N_03_achter	9Gpz8lWnfhnWx7kO3hRMyg==
BA_meergezinswoning_G_N_02_links	SaTN9d7DXrcRcWicNZWwUA==
BA_meergezinswoning_G_N_01_voor	Cj1uUcp40GaxnLzcpq4Njw==
BA_meergezinswoning_G_B_04_rechts	laNg9D94KPxgSPU/KW/dYQ==
BA_meergezinswoning_G_B_03_achter	TnU1lQ9Tre/vxJuYrn3qnA==
BA_meergezinswoning_G_B_02_links	CO4G3gdeINjoqi2sbWJqtQ==
BA_meergezinswoning_G_B_01_voor	91lmd/bkjUO+ceowOycE4Q==