

Vragen naar: dienst vergunningen
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: VGN-2025-0915-BGP-DEP-02
Projectnummer OMV: OMV_2025070644



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 20 AUGUSTUS 2026

BETREFT: Zaventem-beroep tegen de vergunning onder voorwaarden van 27 oktober 2025, verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en plaatsen van warmtepompen, Alex Feldheimstraat 49 - 51.

Het beroep 2025-0915-BGP-BS-01 ingediend door Salima El Fatimi, IJzerenpoortkaai 3, 2000 Antwerpen namens Nathalie Meskens en Bertrand Hénau, derden.

Het beroep wordt ingesteld tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 27 oktober 2025, verleend aan Multimarkt, Hondstraat 6, 3582 Beringen voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en plaatsen van warmtepompen, gelegen Alex Feldheimstraat 49 - 51, 1930 Zaventem.

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

Artikel 1

Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Salima El Fatimi, IJzerenpoortkaai 3, 2000 Antwerpen namens Nathalie Meskens en Bertrand Hénau, derden tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 27 oktober 2025, verleend aan Multimarkt, Hondstraat 6, 3582 Beringen;

Artikel 2

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Multimarkt, Hondstraat 6, 3582 Beringen inzake het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en plaatsen van warmtepompen, gelegen Alex Feldheimstraat 49 - 51, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 1, sectie D, perceelnummer 337r (capakey: 23094D0337/00R000) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- er wordt minstens één inheemse hoogstamboom met plantmaat 14/16 aangeplant in volle grond en op minstens 7,00 m van groeibeperkende constructies;
- tussen de terrassen wordt een ondoorzichtig zichtscherp van 1,80 m hoog geplaatst;
- de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken. Uitval wordt ten laatste het volgende plantseizoen hersteld;
- de voorwaarden, opgelegd in de beslissing in eerste aanleg van de gemeente Zaventem van 27 oktober 2025, worden stipt gevolgd.

Artikel 3

Akte te nemen van de melding van een ingedeelde inrichting en activiteit ingediend door Multimarkt, Hondstraat 6, 3582 Beringen inzake het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en plaatsen van warmtepompen, gelegen Alex Feldheimstraat 49 - 51, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 1, sectie D, perceelnummer 337r (capakey: 23094D0337/00R000), met als inrichtingsnummer 20250605-0123, met name:

Rubriek	Omschrijving	Aanvraag	Klasse
16.3.2°a)	Het betreft vijf warmtepompen met buitenunits (bovendaks) van het type lucht/water voor de vijf wooneenheden (totaal vermogen per warmtepomp 6 kW - COP 4).	30 kW	3

Steunend op:

1. Bevoegdheid

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

2. Juridische context

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

3. Feitelijke context

3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2025-0915-BGP-BS-01 werd ingediend op 5 december 2025 en op 5 januari 2026 volledig en ontvankelijk verklaard.

3.2 Bestreden besluit

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP;
- de aanvraag is functioneel inpasbaar;
- er zijn geen aanzienlijke effecten;
- de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke parkeerverordening;
- de aanvraag voldoet aan de algemene richtlijnen voor wat betreft bouwdiepte en groenindex;
- de minimale afstanden conform de regels inzake zichten en lichten volgens het Burgerlijk Wetboek naar de burens toe worden gerespecteerd.

Aan deze vergunning werden de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

- er dient minstens één inheemse hoogstamboom te worden aangeplant in volle grond, op minstens 7,00 m van groeibeperkende constructies;
- tussen de terrassen moet een ondoorzichtig zichtscherp van 1,80 m hoog worden geplaatst.

De beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- de aanvraag wordt niet beoordeeld op vlak van goede ruimtelijke ordening en enkel getoetst aan de kwantitatieve normen van het RUP;
- het nieuwe volume breekt qua schaal en bouwdiepte met de onmiddellijke omgeving;
- door de grotere bouwdiepte is er een vermindering van licht in de dakkoepel van de buurt;
- de terrassen aan de achterzijde leiden tot inkijk in de aangrenzende tuinen;
- er zal geluidshinder zijn door de autolift en de warmtepompen;
- er worden bestaande parkeerplaatsen weggenomen en er is reeds een hoge parkeerdruk in de buurt. Het gebruik van de ondergrondse parkeerplaatsen kan niet verzekerd worden;
- de bezwaren zijn onvoldoende beoordeeld.

3.3 Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in de Alex Feldheimstraat in de kern van Zaventem. De straat maakt deel uit van een residentiële wijk in het noordelijke deel van de gemeente, afgebakend door de terreinen van de luchthaven ten noorden en oosten, het knooppunt Diegem aan de R0 ten westen en de spoorlijn Leuven-Brussel ten zuiden.

De omgeving is sterk residentieel en bestaat uit één- en meergezinswoningen in gesloten verband. De schaal van de bebouwing in de Alex Feldheimstraat varieert van twee tot drie bouwlagen met een zadel- of mansardedak. In de omliggende straten en op de hoek staan er ook volumes met drie bouwlagen en een plat dak. Ter hoogte van het goed heeft de straat een licht hellend verloop, met een peil dat aan de linker perceelsgrens 50 cm hoger ligt dan aan de rechter perceelsgrens.

De aanvraag betreft een onbebouwd perceel van 17,97 m breed aan de straat en 30,30 tot 31,30 m diep. Het omvat op heden een volume van twee garageboxen van 6,52 m breed en 5,21 m diep. De garageboxen staan ingeplant tegen de linker perceelsgrens, op 5,96 m van de straat. Voor de garageboxen is een oprit verhard in beton, die overgaat in een pad dat rond de boxen loopt. Daarachter is er ook een pad in betontegels, dat toegang geeft tot een poortje op de linker perceelsgrens naar de tuin van het aangrenzende perceel. Aan de rechterzijde is het perceel afgeschermd met een draadafsluiting en haag in bamboe. Het goed is verder groen aangelegd.

Het goed grenst aan beide zijden aan een woning in gesloten verband. Aan de linkerkant staat een eengezinswoning van drie bouwlagen met een asymmetrisch hellend dak. De rechterzijde van deze woning is afgewerkt met een mansarde dak, met de kroonlijst op 7,84 m boven het maaiveld en een opstand tot 9,47 m hoogte. De knik van het mansardedak op deze hoogte loopt door in de kroonlijst van het linker deel van de woning. Daarboven helt het dak met circa 30° tot een nokhoogte van 12,07 m. Aan de achterzijde is er een dakhelling van $\pm 42^\circ$ en een kroonlijsthoogte van 7,91 m hoogte. De woning heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 16,00 m en een diepte van 9,70 m op de verdieping. De kroonlijst van de gelijkvloerse aanbouw ligt op 3,82 m boven het maaiveld. Daarachter staat een tuinmuur van 2,12 m hoog en 2,50 m diep.

Aan de rechterzijde staat een meergezinswoning van drie bouwlagen met een zadeldak. De kroonlijst ligt op 9,88 m boven het maaiveld, de nok op 14,23 m. Aan beide zijden is er een brede dakkapel gelijk met het gevelvlak met een kroonlijst op 11,18 m hoog. De dakkapel houdt telkens circa 50 cm afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het gebouw heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 16,00 m en een diepte van 11,85 m op de verdiepingen, met aan de rechterzijde een kleine uitbouw van 70 cm over de helft van de gevelbreedte. Het plat dak van de gelijkvloerse uitbouw is ingericht als terras. De kroonlijsthoogte van deze uitbouw ligt op 3,70 m boven het maaiveld. Aan de achterzijde grenst het goed aan de tuinzones van eengezinswoningen aan de parallelle Astridlaan.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat de bouw van een meergezinswoning in gesloten verband met vijf wooneenheden. Het volume bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak en een ondergrondse parkeergarage. De kroonlijst ligt op 10,00 m boven het maaiveld links en 10,50 m boven het maaiveld rechts. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 15,00 m, de bouwdiepte op de verdiepingen 12,00 m. Het ondergrondse volume komt tot op 21,54 m diepte. Boven het ondergrondse volume is een grondpakket van minstens 51 cm dik in de tuinzone. Centraal is er een uitsprong in het voorgevelvlak van 60 cm diep over de twee verdiepingen. De uitsprong blijft op minimaal 2,50 m boven het voetpad en is 8,50 m breed. Op het platte dak is er een liftuitloop van 41 cm hoog en staan centraal vijf buitenunits van warmtepompen.

De gelijkvloerse verdieping omvat aan de linkerkant een garagepoort met toegang tot een autolift, een open doorgang van 1,39 à 1,59 m breed naar een gemeenschappelijke fietsenstalling met plaats voor 11 fietsen, een traphal met lift en één appartement van 131,92 m² met twee slaapkamers en twee badkamers. De beide slaapkamers, respectievelijk 16,93 m² en 21,25 m², zitten aan de straatzijde. Aan de achterzijde is er een open leefruimte met eetplaats, keuken en berging, met aansluitend een terras van 15,85 m² en een afgebakende tuinzone van 10,00 m diep en 11,41 m breed. De achtertuintzone is verder groen ingericht als gemeenschappelijke tuin bij de appartementen.

Op de eerste verdieping zijn er twee doorloopappartementen van 87,75 m² met elk twee slaapkamers. De appartementen hebben elk een terras van 17,31 m² op het platte dak van de onderliggende verdieping. De terrassen zijn aan de zijanten afgeschermd met hagen in een plantenbak en houden 1,90 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Tussen beide terrassen is er een afstand van 91 cm. Op de tweede verdieping zijn er eveneens twee doorloopappartementen, elk met één slaapkamer en een totale oppervlakte van 81,27 m².

Deze appartementen hebben een terras van 12,75 m², waarvan een gedeelte van 3,00 m op 1,79 m binnen de bouwdiepte en een uitkragend balkon van 1,10 m diep en 7,12 m breed. De terrassen houden 1,90 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen en sluiten op elkaar aan.

De kelderverdieping is toegankelijk via de traphal en autolift en omvat acht autostaanplaatsen, vijf private bergingen, een vuilnisberging en een tellerlokaal. De autostaanplaatsen zijn 2,50 m breed en 5,00 m diep. Er is een manoeuvreerruimte van 6,58 m breed.

De aanvraag omvat volgens de indelingslijst volgende rubriek:

rubriek	omschrijving	aanvraag	klasse
16.3.2°a)	Het betreft vijf warmtepompen met buitenunits (bovendaks) van het type lucht/water voor de vijf wooneenheden (totaal vermogen per warmtepomp 6 kW - COP 4).	30 kW	3

Gewijzigde projectversie V03

Op 18 mei 2026 werd door de aanvrager een gewijzigde projectversie V03 overgemaakt via het omgevingsloket. De wijzigingen kunnen als volgt worden samengevat:

- de terrassen op de verdiepingen worden smaller gemaakt. De terrassen op de eerste verdieping zijn 4,86 m (rechts) en 4,87 m (links) breed en houden 3,70 m respectievelijk 3,71 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. Op de tweede verdieping worden de terrassen ingeperkt tot dezelfde afstand van de perceelsgrenzen en een breedte van 5,31 m respectievelijk 5,32 m;
- de kroonlijst wordt verlaagd tot 109,88 mTAW, aansluitend bij de kroonlijst van de rechterbuur aan de voorgevel;
- de bouwdiepte op de verdiepingen wordt met 40 cm verkleind tot 11,60 m, aansluitend bij de bouwdiepte van de rechterbuur.

Deze projectversie wordt hieronder verder behandeld voor beoordeling.

3.4 Historiek

Volgende vergunning en weigering zijn relevant:

historiek	omschrijving
CBS Zaventem OMV_2021084852 30 augustus 2021	omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een grond in twee kavels – geweigerd
CBS Zaventem B.6196 31 mei 1994	stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een prefab-garagebox

3.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over de impact op de mobiliteit en parkeerdruk, de ruimtelijke inpassing op vlak van gabarit en materiaalkeuze, de hinder door schaduwwerping, geluidsoverlast en privacy, en een strijdigheid met het gemeentelijk beleid. De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

De beroepsindiener meent dat de bezwaren onvoldoende weerlegd zijn. Gezien het beroepsschrift de bezwaren herneemt, wordt de inhoudelijke bespreking hieronder verder behandeld bij de beoordeling.

Naar aanleiding van de gewijzigde projectversie V03 werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Er werd 1 bezwaarschrift ontvangen. Het kan als volgt worden samengevat:

- het volume veroorzaakt een schaalbreuk in het straatbeeld;
- de grotere bouwdiepte dan de omgeving verstoort de ruimtelijke balans, leidt tot een aantasting van de privacy en vermindering van licht- en zoninval in de achtertuin en de achterliggende leefruimtes van de buurwoningen.
- de lichtkoepel in de achterbouw van de linkerbuur wordt niet in rekening gebracht en de impact op licht en bezonning is onvoldoende geanalyseerd;

- de aanpassingen van de gewijzigde projectversie zijn slechts beperkt en er wordt niet ingegaan op een alternatief ontwerp voorgesteld door de buur;
- de beoordeling van de privacy-hinder is onvoldoende. Er is structurele inkijk in de achtertuin van de burens door de verhoogde terrassen, bouwdiepte, raamopeningen en gebruik van de gemeenschappelijke tuinzone;
- er is potentiële geluidshinder door de warmtepompen en het autoliftsysteem en er is geen akoestische studie toegevoegd die de cumulatieve impact onderzoekt;
- er kan bijkomende parkeerdruk ontstaan door meerdere wagens per wooneenheid en een verminderd gebruik van de parkeerlift. De mobiliteit is onvoldoende onderzocht en de impact op de straat is onderschat;
- er zal hinder zijn door het gebruik van de gemeenschappelijke tuin;
- in de eerste beoordeling werd gesteld dat de aanvraag in strijd is met het RUP en dat de bouwdiepte te groot is en tot inkijk leidt. De aangepaste plannen verhelpen deze problemen onvoldoende.

3.6 Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

adviesinstantie	datum ontvangst	advies
CBS Zaventem	28 januari 2026	gunstig met voorwaarden
Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer	-	geacht gunstig
Skeyes	-	geacht gunstig

Naar aanleiding van de gewijzigde projectversie V03 verleenden volgende instanties volgende adviezen:

adviesinstantie	datum ontvangst	advies
CBS Zaventem	-	geacht gunstig
Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer	5 juni 2026	gunstig met voorwaarden
Skeyes	-	geacht gunstig

3.7 Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

naam	type
Bertrand Hénaux	indiener
Salima El Fatimi	indiener

Gehoord in vergadering van 20 augustus 2026:

- voor de beroepsindiener: Salima El Fatima, advocaat; Nathalie Meskens, derde; Bertrand Hénaux, derde;
- voor de aanvrager: Quinten Foccaert, architect; Dennis Hardy, aanvrager;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

Het standpunt van de beroepsindieners wordt toegelicht. Het project is niet verenigbaar. De straat is een woonstraat. De bestaande woningen sluiten goed op elkaar aan. Het nieuwe gebouw is ± 18 m breed en de bouwdiepte 15,00 m. Deze diepte werd gewijzigd in de laatste projectversie. De diepte blijft groter dan de aanpalende woning die 8,50 m diep is, waar de nieuwe diepte 11,60 m is. Er is een bijgebouw met lichtkoepel in het aanpalende gebouw. Er zal schaduwval zijn. De terrassen werden verkleind en tot op meer dan 3 m van de perceelsgrens gebracht. Er blijven verschillende woongelegenheden met ramen en terrassen die dieper zijn dan de woning van de aanpalende. Inkijk is onvermijdelijk, maar hier niet aanvaardbaar door het implementeren van vijf appartementen. Er moet niet enkel naar het wettelijke minimum gekeken worden, maar ook naar privacy. Er is een autolift en vijf warmtepompen. Deze zouden centraal op het dak geplaatst worden en de geluidsnormen moeten nageleefd worden. Er is geen akoestische studie. Dit is noodzakelijk. Ook de autolift zal geluid produceren. Er is een parkeerdruk in de straat.

Er zijn problemen met een autolift: er zijn vaak problemen en dan zijn deze niet werkzaam. De bewoners zullen dus op de straat parkeren.

De aanvrager licht zijn standpunt toe. De gemeente heeft de vergunning verleend. Na het voorgaande verslag werd het gebouw gereduceerd, rekening houdend met de aanpalende woning. Er is een diepte toegelaten tot 15,00 m op het gelijkvloerse niveau en 12,00 m op de verdiepingen. Meergezinswoningen zijn wenselijk volgens het RUP op deze locatie. Er zijn meer dan voldoende autoparkeerplaatsen. Er staan warmtepompen op het dak. De plaatsing werd secuur onderzocht.

3.8 Tussentijdse beslissing van de deputatie

Op 28 mei 2026 heeft de deputatie beslist om in toepassing van artikel 64 van het omgevingsvergunningsdecreet het wijzigingsverzoek van de aanvrager ingediend op 18 mei 2026 te aanvaarden mits het houden van een nieuw openbaar onderzoek en de adviesinstanties opnieuw om advies te vragen.

4. Argumentatie

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 28 juli 2026 met kenmerk: 2025-0915-BGP-OND-02-Voorstel dienst.

a) Gewijzigde projectversie

Zoals hoger aangeven, werd op 18 mei 2026 een nieuwe projectversie V03 ingediend met beperkte planaanpassingen. Dergelijke aanpassingen zijn mogelijk conform artikel 64 Omgevingsvergunningsdecreet. In principe is hiervoor een openbaar onderzoek vereist, tenzij voldaan is aan de drie vereisten van het tweede lid. De wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, komen tegemoet aan adviezen of opmerkingen die geuit werden in het openbaar onderzoek en ze brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De wijzigingen zijn een antwoord op de bezwaren en opmerkingen geuit tijdens het openbaar onderzoek en in het verslag POA. Ze houden, door een kleinere bouwdiepte en een grotere afstand van de terrassen tot de perceelsgrenzen, enkel een inperking van de impact in. Wel wijzigt de bouwdiepte van het gebouw in gesloten bouwvorm en is er zo een impact op de oprichting van gemene muren. Om de rechten van de aanpalenden te waarborgen, werd daarom een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. De resultaten van het openbaar onderzoek worden hieronder meegenomen in de beoordeling.

b) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 270,31 m² voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwatervoorziening met een totale inhoud van 27.500 l en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 4.524 l en een totale infiltratieoppervlakte van 14,14 m². De aanvrager geeft aan hemelwater te hergebruiken voor de toiletspoeling, wasmachines en buitenkraan. Alle appartementen worden aangesloten. Er is geen overloop naar de riolering. De aanvraag is daarmee in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwater.

c) MER-screening

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

d) Planologische toets

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

Daarnaast is het goed gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 'Zaventem Noord', definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2019. Volgens het RUP is het goed gelegen in woongebied. Artikel 2 van het RUP is van toepassing. De zone is bestemd voor wonen, gemeenschaps- en socioculturele voorzieningen en openbaar domein en groene ruimten. Een aantal verweefbare bestemmingen zijn eveneens toegelaten. Er zijn geen beperkingen op meergezinswoningen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 11,00 m en de dakvorm is vrij. Indien mogelijk dient aangesloten te worden op de nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Het RUP voorziet hierop de mogelijkheid om af te wijken als uit de aanvraag blijkt dat de kroonlijst en/of nok bij een hoekgebouw moeten afwijken, een afwijkende hoogte zou leiden tot een betere plaatselijke ordening of als de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw zelf afwijkend is ten opzichte van de omringende gebouwen. Onbebouwd terrein dient aangelegd te worden als tuin of collectieve groene ruimte en verhardingen zijn slechts toegelaten voor de noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen en terrassen.

De aanvraag voor de oprichting van een meergezinswoning voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van het RUP. Met een maximale hokhoogte van 10,50 m wordt voldaan aan de maximale toegelaten bouwhoogte. Aanvankelijk sloot de dakvorm echter niet aan op de kroonlijst of nok van beide aanpalende woningen. Het platte dak lag namelijk 62 cm boven de kroonlijst van de woning rechts en 2,16 m boven die van de woning links. Er werd niet gemotiveerd waarom er niet werd aangesloten bij één van de aanpalende kroonlijsthoogten. Het gaat niet om een hoekperceel. In de straat is er bovendien op verschillende plaatsen wel sprake van een doorlopende kroonlijst. Er kan dan ook niet gesteld worden dat de afwijkende hoogte een betere ordening met zich zou meebrengen dan een aansluiting bij de bestaande bebouwing. Evenmin wijkt de daklijn van de aanpalende gebouwen af ten opzichte van de omringende gebouwen. Er werd aanvankelijk dan ook geoordeeld dat niet voldaan werd aan de voorwaarden van het RUP om te kunnen afwijken van de vereiste om aan te sluiten bij de aanpalende nok- of kroonlijsthoogte.

Met de gewijzigde projectversie V03 wordt het dak met 72 cm verlaagd tot 109,88 mTAW, of ook een maximale nokhoogte van 9,88 m. Daarmee wordt aangesloten bij de kroonlijst van de rechts aanpalende woningen en is ook aan dit voorschrift van het RUP voldaan. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

e) Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

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

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

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

De aanvraag voldoet aan al deze bepalingen. Het gaat om doorloopappartementen van meer dan 80 m². De buitenruimtes zijn ruim en de plafondhoogten bedragen 2,60 m. Oorspronkelijk lagen ze hoger, maar met de gewijzigde projectversie V03 zijn ze verlaagd tot 2,60 m, waardoor nog steeds is voldaan aan het voorschrift. Op de verdiepingen is er een uitkraging van 60 cm op minstens 2,52 m boven het niveau van het voetpad. De uitkraging bevindt zich centraal in de voorgevel en houdt ruim 4,60 m afstand tot beide perceelsgrenzen. De wooneenheden beschikken elk over een private bergruimte en de gemeenschappelijke afvalberging in de kelder is voldoende groot.

De aanvraag voldoet daarnaast ook aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen van de gemeente Zaventem, die bij meergezinswoningen 1,5 parkeerplaats en twee fietsplaatsen per wooneenheid oplegt. De acht voorziene parkeerplaatsen en elf fietsplaatsen voldoen ook aan de technische vereisten van de verordening. De ondergrondse parkeergarage is voldoende ruim en het gebruik van een autolift als plaats besparende maatregel is aanvaardbaar.

f) Ruimtelijke inpassing en dichtheid

De aanvraag houdt een verdichting in. Verdichting kan op deze locatie aangemoedigd worden. Het gaat om een goed ontsloten kern met verschillende voorzieningen, die bovendien zeer goed gelegen is op korte afstand van het Brussels hoofdstedelijk gewest, de luchthaven en bedrijventerreinen. Binnen het provinciaal beleid van gerichte verdichting op strategische plaatsen, wordt de kern van Zaventem dan ook aangeduid als strategische dorpskern, waar door een sterke multimodale bereikbaarheid en de aanwezigheid van diverse types voorzieningen, verwacht wordt dat er meer bijkomende groei opgevangen kan worden. Het gemeentelijk beleid voorziet eveneens de mogelijkheid om te verdichten met meergezinswoningen op deze locatie. De verdichting gebeurt bovendien op maat van de straat. Het volume sluit met drie bouwlagen qua schaal aan bij de bestaande bebouwing van twee of drie bouwlagen met een hellend of plat dak.

Er was met de eerste projectversie geen sprake van echte aansluiting bij de aanpalende gebouwen. Het straatbeeld omvat weliswaar enige variatie in bouwstijlen, maar is ook gekenmerkt door een uniformiteit qua ritme en vorm. Er zijn verschillende clusters van gebouwen die qua gabarit volledig op elkaar aansluiten, en waar er geen aansluiting is van de kroonlijst of nok is er een verderzetting van het ritme van de gevels en traveeën. De meergezinswoning in de aanvraag sloot niet aan bij dit ritme, noch bij de kroonlijst of nokhoogte. Hoewel door de breedte van de gevel en het concept van de meergezinswoning een verschil in gevelindeling nog aanvaardbaar kan zijn, is een afwijkende kroonlijst dat niet. Zoals ook wordt bepaald in het RUP, is een aansluiting van de kroonlijst een vereiste bij een invulproject in een gesloten straatwand. Zoals ook hierboven werd aangehaald, wordt met de gewijzigde projectversie V03 wel aangesloten op het rechts aanpalende gebouw. De doorlopende kroonlijst zorgt zo voor samenhang binnen de gesloten straatwand, waardoor het geheel zich visueel-vormelijk wel kan inpassen.

Het volume had oorspronkelijk een bouwdiepte van 15,00 m op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 m op de eerste en tweede verdieping. Daarmee werd uitgegaan van standaard dieptes, maar was er opnieuw geen afstemming op de directe omgeving. Aan beide zijden bedraagt de gelijkvloerse bouwdiepte meer dan 15,00 m en is de voorgestelde diepte aanvaardbaar. Op de verdiepingen komt het volume echter wel dieper dan beide aanpalende gebouwen. Links van het nieuwe volume is er een uniforme achtergevellijn op de verdiepingen van 9,50 m diep. Het aanpalende gebouw aan de rechterzijde heeft met 11,60 m wel een grotere bouwdiepte op de verdiepingen. Hoewel deze bouwdiepte een duidelijke anomalie is in de straat, is het op deze locatie wel verdedigbaar dat deze diepte gevolgd zou worden in het kader van een kwalitatieve verdichting. Het nieuwe volume zou aanvankelijk echter nog 40 cm dieper komen dan het rechts aanpalende gebouw, wat niet aanvaardbaar werd geacht. Gezien dit reeds een grotere bouwdiepte betreft dan de meerderheid van de volumes langs deze zijde van de straat, kan er geen verdere uitbreiding van de diepte zijn. Hieraan wordt voldaan met de gewijzigde projectversie V03. De bouwdiepte op de verdiepingen wordt teruggebracht tot 11,60 m. Inpandig blijven de woontiteiten kwalitatief ingevuld. Het volume past zich zo beter in bij de bestaande en direct aangrenzende bebouwing. In het kader van een positief ruimtelijk rendement en een kwalitatieve verdichting is deze bouwdiepte, die beperkt verder reikt dan de meerderheid van de bebouwing maar wél aansluit bij de bestaande woning rechts, gunstig te beoordelen.

De beroepsindiener vreest hinder door de bouwdiepte op de verdiepingen en stelt dat er schaduwval zal zijn op de lichtkoepel aan de rechterzijde van de links aanpalende woning. Het nieuwe volume bevindt zich echter ten noorden van de lichtkoepel. Door de oriëntatie is er geen sprake van schaduwval. Daarnaast is de gehanteerde bouwdiepte gangbaar en kan deze verwacht worden binnen een dichtbebouwde omgeving zoals deze. Er is op dit vlak geen buitensporige hinder.

g) Overige aspecten van de goede ruimtelijke ordening

Met betrekking tot de beoordeling van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO dat *'indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°(algemene beoordelingsgronden), behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven'*.

De aanvraag voor de bouw van een meergezinswoning met vijf wooneenheden is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het gaat om een residentiële wijk waar één- en meergezinswoningen voorkomen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling en het reliëf wordt, op de ondergrondse garage na, niet gewijzigd. Voor het gedeelte van de garage dat dieper komt dan de bovenliggende volumes wordt een voldoende dik grondpakket voorzien van meer dan 50 cm. Dit is voldoende voor een groene aanplant.

De beroepsindiener vreest hinder door inkijk vanaf de terrassen. Op de eerste verdieping worden de terrassen ingericht op het platte dak van de onderliggende verdieping. Daarmee komen ze buiten de bouwdiepte van de verdiepingen, die reeds verder komt dan het aanpalende gebouw links. De vrees voor inkijk met terrassen zoals aanvankelijk ontworpen kon dan ook gevolgd worden. Een inperking van de terrassen drong zich hier op. De aanvraag voorziet initieel een afstand van 1,90 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen, om te voldoen aan de wetgeving rond lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. Om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en de inkijk in te perken, is er op deze locatie echter een grotere afstand nodig. Een beperking van de terrassen tot enkel het raam aansluitend bij de zithoek zou dit mogelijk maken. Ook op de tweede verdieping is er een uitkragend gedeelte van het terras. Hier kon er bij het eerste ontwerp hinder verwacht worden door het langwerpige balkongedeelte langs beide zijden, dat bovendien niet noodzakelijk is om te voldoen aan de minimale oppervlakte van private buitenruimten volgens de gemeentelijke verordening. Met de gewijzigde projectversie V03 worden de terrassen aangepast om de hinder te remediëren. Op beide verdiepingen worden de terrassen smaller gemaakt, tot een afstand van ca. 3,70 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De terrassen zijn nog steeds voldoende groot en kwalitatief. Er komen daarnaast reeds (dak)terrassen voor in deze rij woningen. Met deze ruime afstand tot de perceelsgrenzen is er geen sprake meer van overdreven inkijk in de aangrenzende tuinen.

Ook van binnenruimtes op de verdiepingen is bij een gesloten bebouwing enige inkijk in de achtertuinen onvermijdelijk. De inkijk blijft beperkt tot wat verwacht kan worden binnen een dichtbebouwde omgeving.

Daarnaast is er vrees voor hinder door parkeerdruk. De beroepsindiener wijst erop dat er op heden twee garageboxen op het perceel staan, die niet worden gecompenseerd binnen het project. Er kan op gewezen worden dat de gemeentelijke parkeerverordening, die het mobiliteitsbeleid omvat, geen verplichting oplegt om dergelijke plaatsen te compenseren. Er is met andere woorden vanuit de gemeente geen verwachting dat het verdwijnen van dergelijke plaatsen tot een onaanvaardbare hinder zou zorgen. Het project voorziet daarnaast in voldoende plaatsen om de eigen parkeerdruk op te vangen. Er worden meer dan één plaats per wooneenheid voorzien. Gezien de goed ontsloten locatie, met voldoende openbare vervoersmogelijkheden en voorzieningen in de onmiddellijke omgeving, kan verwacht worden dat de voorziene acht plaatsen zeker zullen volstaan. Er is een werkzame toegang voorzien tot de ondergrondse garage. Het verdere gebruik van de ondergrondse plaatsen is tot slot geen stedenbouwkundig element en kan geen voorwerp vormen van de beoordeling.

De gemeenschappelijke tuin sluit tot slot aan bij de bestaande tuinen van de omliggende woningen en er worden op de plannen gangbare afsluitingen tussen de tuinen voorzien. De stelling van de bezwaarindiener dat er hinder en inkijk zou zijn vanuit de gemeenschappelijke tuin kan niet gevolgd worden. Het gebruik van een achtertuin door burens maakt integraal deel uit van een woonzone en is te verwachten. De invulling van dit gedeelte van het perceel als een ruime, groene tuin is ruimtelijk bovendien wenselijk en sluit aan op de tuinen van de zij- en achterburen. Het bezwaar is ongegrond.

h) IIOA en geluid

De aanvraag omvat een melding van ingedeelde inrichting en activiteiten van de derde klasse. De ingedeelde inrichting betreft de exploitatie van 5 individuele lucht-water warmtepompen met elk een vermogen van 3 tot maximum 6 kW, in het totaal 30 kW, klasse 3. Onder meer door de plaatsing van deze warmtepompen zijn de woonentiteiten op energetisch vlak voldoende performant. De buitenunits van de individuele warmtepompen worden centraal op het platte dak geplaatst. Gezien de locatie van de buitenunits, op meer dan 6 m van beide zijdelingse perceelsgrenzen, wordt de mogelijke impact van geluid reeds sterk geremedieerd. De installatie moet voldoen aan de milieukwaliteitsnormen uit bijlage 4.5.4 van Vlarem II (woongebied: overdag 45 dB, 's avonds 40 dB en 's nachts 35 dB). Er is in deze situatie geen reden om hinder door geluid te verwachten.

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

Artikel 111 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning luidt:

“De bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, gaat na of de gemelde handelingen of exploitatie meldingsplichtig zijn of niet verboden zijn bij of krachtens:

1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;

2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.

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

De melding voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit kan niet geweigerd worden, behalve wanneer de inplantingsplaats onverenigbaar is met algemene en aanvullende stedenbouwkundige voorschriften. Dit is niet het geval. Voor de gevraagde inrichtingen geldt dat indien de sectorale voorwaarden gevolgd worden en er regelmatig onderhoud is van de installaties er geen risico en hinder ontstaan. Door de indeling in de derde klasse wordt er met andere woorden geoordeeld dat er geen sprake kan zijn van overmatige geluidshinder, indien de sectorale voorwaarden en milieukwaliteitsnormen zoals hierboven benoemd, worden opgevolgd.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Zaventem-Noord' en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;
- de verdichting is op deze plaats positief en gebeurt op maat van de straat. Er wordt voldoende aansluiting verzekerd met de aanpalende gebouwen;
- de aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en er is geen sprake van onaanvaardbare hinder;
- de aanvraag is conform de toepasselijke hemelwaterverordeningen.

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsvergunningsdecreet

Namens de deputatie,

--