



ZAVENTEM

BEKENDMAKING BESLISSING

OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2022139494
Referentie gemeente:	2022/72
Projectnaam omgevingsloket:	31655 Kleinenbergstraat, Zaventem
Projectnaam gemeente:	Verkavelen van een terrein in 11 loten
Ligging:	Kleinenbergstraat ZN, 1932 Zaventem
Contactpersoon:	Berdien De Muylder - 02/717.88.92

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van DURABRIK BOUWBEDRIJVEN - DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION NV gevestigd te Landegemstraat 10 te 9031 Gent, ingediend op 24 oktober 2022, werd voorwaardelijk verleend door Het College van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 6 MAART 2023 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 doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 11 loten met wegenis. De aanvraag omvat: het verkavelen van gronden – nieuwe verkaveling

De beslissing kan tot worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) 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_2022139494*);
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 gehoord wenst te worden.

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_2022139494*)' 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_2022139494

Dossiernummer: 2022/72

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

De aanvraag ingediend door DURABRIK BOUWBEDRIJVEN - DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION NV gevestigd te Landegemstraat 10 te 9031 Gent, werd ingediend op 24 oktober 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 22 november 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kleinenbergstraat ZN, 1932 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 5 sectie C perceel 158H2, 158K2, 165D, 166L.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 11 loten.

De aanvraag omvat: verkavelen van gronden - nieuwe verkaveling.

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.

- bufferzone:

De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte te worden ingericht, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten worden gescheiden.

- agrarisch gebied:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft.

De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden goedgekeurd op 16 december 2011 gelegen in Afbakeningslijn Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel.

- Gemengd openruimtegebied.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden - cluster Zaventem goedgekeurd op 20 maart 2015 gelegen in Parkgebied

Loten 1 tot en met 15 zijn niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

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

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking goedgekeurd op 14 december 2020.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen - 1ste herziening goedgekeurd op 14 december 2020.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 12 september 2014.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- 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.
- Provinciale verordening hemelwater goedgekeurd op 1 januari 9999.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 1 januari 9999.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning AOP/2020/00135/OMV_2020064748 voor bouwen van 22 woningen met ondergrondse garage + rioleringsinfrastructuur geweigerd op 11/03/2021.

- Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (B.8042) voor bouwen van 5 meergezinswoningen - GEEN BESLISSING.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8042.1) voor bouwen van 4 gebouwen met 72 flats - geweigerd op 10/05/2012.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.9109) voor bouwen van een woningengroep van 5 gebouwen (40 wooneenheden) - geweigerd op 12/03/2018.
- Aanvraag tot stedenbouwkundig attest 847 voor het bouwen van een serviceflatgebouw - GEEN BESLISSING.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 11 loten.
Type handelingen: het wijzigen van een verkaveling

Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 11 loten voor eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing. Er zijn 9 loten voor halfopen bebouwing en 2 loten voor open bebouwing voorzien. Het terrein is gelegen langsheen een gemeenteweg, namelijk de Kleinenbergstraat. De nieuwe loten worden begrensd door de bestemming van het woongebied. Het terrein is gelegen in woongebied en buffergebied volgens het gewestplan. De afbakening van de verkaveling beperkt zich tot het woongebied. Grenzend aan de verkaveling bevindt het terrein zich in parkgebied volgens het GRUP VSGB- cluster Zaventem.

Lot 1 voorziet een woning in het verlengde van de bestaande woning aan de linkerkant. De woning wordt voorzien ter hoogte van de rooilijn, met een perceelsbreedte van 10,55 meter. Er is een zijdelingse bouwvrije strook van 3,00 meter voorzien.
Loten 2 en 3 hebben een perceelsbreedte van 14,50 meter en hebben een voortuinstrook met een diepte van 6,50 meter. Op deze loten zijn er eengezinswoningen in open bebouwing voorzien met een voorgevelbreedte van 8,50 meter.
Tussen lot 3 en 4 is er ondergrondse erfdiensbaarheid aanwezig. De erfdiensbaarheidszone voor de ondergrondse leiding, diameter 800 mm, heeft een totale breedte van 10 m. De erfdiensbaarheidszone moet in functie van exploitatie te allen tijde bereikbaar zijn.
Loten 4 tot en met 11 hebben opnieuw een perceelsbreedte van 10,50 meter. Op deze loten zijn er woningen in halopen bebouwing voorzien met een gevelbreedte van 7,50 meter. Er is steeds een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter voorzien.
Ter hoogte van lot 6 tot en met lot 11 is er bijkomende strook openbaar domein voorzien met een diepte van 4,00 meter. In deze strook wordt een gracht voorzien, die het afstromend hemelwater van de aangrenzende velden kan opvangen. Het projectgebied betreft een van nature overstroombaar gebied. Bij hevige regenbuien stroomt het hemelwater van opwaarts gelegen akkers en weiden over de Kleinenbergstraat en afwaarts over het projectgebied. Dit heeft als resultaat de aanwezigheid van een 'modderstroom' over de Kleinenbergstraat na hevige regenbuien.

De gracht heeft een diepte van 1,00 meter, een breedte van 1,50 meter en een lengte van 35 meter. De gracht wordt langs weerszijden voorzien van een beschoeiing met schanskorven teneinde de stabiliteit te kunnen garanderen. Gelet op het vlakke karakter van het bestaand maaiveld, wordt de gracht aangelegd onder een helling van 1 mm/m. Op twee plaatsen worden er schanskorven voorzien op halve hoogte dewelke een overstortfunctie hebben.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 28 november 2022 t.e.m. 27 december 2022. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Er werden 4 bezwaarschriften ingediend, waarbij onder meer wordt verwezen naar een petitie ondertekend door 132 inwoners.

Bezwaar 1: Het uitzicht en karakter van de bestaande wijk dient behouden te blijven. Het nabijgelegen beschermde erfgoed zal lijden onder het uitzicht van de nieuwe wijk. De lintbebouwing doet afbreuk aan de Acaciawijk.

Beoordeling: De verkaveling voorziet woningen in halfopen bebouwing, conform de gemeentelijke verordening inzake kernversterking. De Acaciawijk heeft een typerend uitzicht waarbij er zuiver eengezinswoningen te vinden zijn. Er is een variatie van woningen in halfopen en gesloten bebouwing. Ter hoogte van lot werd er rekening gehouden dat de woning aansluit bij de bestaande woning ter hoogte van de rooilijn. De overige loten beschikken over een achteruitbouwstrook zoals ook bij de bestaande woningen in de Acaciawijk.

Gezien het beschermde monument Hof Kleinenberg op een heuvelrug gelegen is, zal de verkaveling het visuele zicht op de hoeve niet verhinderen. De nieuwe ontwikkeling wordt bovendien omgeven door een groene buffer die ervoor zal zorgen dat deze nieuwe ontwikkeling wordt geïntegreerd in het landschap.

Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 2: Er zal veel hinder zijn tijdens de bouwfase en de openbare ruimte zal schade ondervinden zoals in het verleden al vaak is voorgevallen.

Beoordeling: Tijdelijke hinder tijdens de werf is te verwachten, hoewel de nodige voorzorgsmaatregelen getroffen worden om de hinder zo veel mogelijk te beperken. Schade aan het openbaar domein dient hersteld te worden, conform de richtlijnen van de technische dienst. Een plaatsbeschrijving is vereist, waarbij de bestaande toestand in kaart wordt gebracht.

Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 3: Bijkomende woningen zullen meer verkeer met zich meebrengen. In dit verband merken we op dat het totale aantal parkeerplaatsen binnen de nieuwe woonwijk slechts 32 is, wat minder is dan de 1,5 plaatsen per woning die voorgeschreven zijn. Het verkeer in de wijk zal onevenredig toenemen, tussen 10 en 20%, afhankelijk van het feit of de nieuwe bewoners van de wijk één of twee auto's per huishouden zullen hebben.

Beoordeling: De gemeentelijke verordening inzake parkeervoorzieningen is van toepassing. Bij elke woning moeten er 2 autostaanplaatsen en 2 fietsstaanplaatsen worden voorzien. De aanvraag voorziet geen afwijking hierop. De bestaande gemeenteweg sluit aan bij het woongebied, waarbij de bijkomende verkeersbewegingen slechts in beperkte mate de druk op het wegennet verhogen.

Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 4: De inneming van open ruimte zal meer schade berokkenen aan de fauna en flora van de omgeving. De aanvraag is in strijd met het beleid om de Woluwe zoveel mogelijk een groene en open zone te laten zijn voor de Flora en Fauna en het waterbeheer.

Beoordeling: De verkaveling blijft beperkt tot het woongebied, waarbij de open ruimte achter het woongebied gevrijwaard blijft en er beplanting wordt voorzien als buffer tussen de achterliggende velden. De Woluwe wordt niet geraakt. Agentschap Natuur en Bos stelt dat de bestaande natuurwaarden niet worden geschaad.

Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 5: Het plangebied kent een eerder ongekende archeologische verwachting, maar op basis van enkel het bureauonderzoek kan de aan- of afwezigheid van een archeologische site niet met zekerheid worden aangetoond.

Beoordeling: Op 30 september 2022 werd er akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed van het archeologisch vooronderzoek. Het programma van maatregelen dient hierbij te worden nageleefd. Het verder vooronderzoek dient te gebeuren in uitgesteld traject, aangezien de verkaveling pas wordt ontwikkeld onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning. Het verder vooronderzoek bestaat uit enerzijds een landschappelijk bodemonderzoek (eventueel gevolgd door een archeologisch booronderzoek en/of een proefputtenonderzoek gericht op steentijd), anderzijds een proefsleuvenonderzoek. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Bezwaar 6: Kavel 1 houdt geen rekening met het gabarit van de bestaande woning. De maximale bouwdieptes van het huis met nummer 75 huis is onderworpen aan de regel van 10,04 m diepte.

Beoordeling: Het gabarit van alle loten is in overeenstemming met de hedendaagse normen en algemene richtlijnen inzake grondgebonden woning. De bouwhoogte houdt rekening met de huidige isolatienormen en normen inzake woonkwaliteit. Het aangrenzend lot is niet beperkt door stedenbouwkundige voorschriften inzake de bouwdiepte. Het bestaande hoofdgebouw (diepte 10,04) kan worden aangepast met een diepte van 12 meter. Hetzelfde gabarit zoals lot 1 is toegelaten. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

5. Adviezen

- Op 23 november 2022 werd advies gevraagd aan Agentschap voor Natuur en Bos.
- Op 23 november 2022 werd advies gevraagd aan Creat (FARYS).
- Op 23 november 2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator.
- Op 23 november 2022 werd advies gevraagd aan HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT).
- Op 23 november 2022 werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed.
- Op 23 november 2022 werd advies gevraagd aan PROXIMUS.
- Op 23 november 2022 werd advies gevraagd aan TELENET.
- Op 23 november 2022 werd advies gevraagd aan VIVAQUA.
- Op 23 november 2022 werd advies gevraagd aan Vlaamse Milieumaatschappij.

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 verkavelen van een terrein in 11 loten (rubriek 10b. stadsontwikkelingsproject).

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 geconcludeerd worden 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

Het terrein is gelegen in woongebied en bufferzone volgens de bestemming van het gewestplan. Gelet op het GRUP VSGB cluster in Zaventem is een groot deel van het terrein gelegen in parkgebied. De verkaveling blijft binnen de begrenzing van het woongebied. De invulling van dit gebied met eengezinswoningen is verenigbaar met de bestemming en met de onmiddellijke omgeving. De loten zijn in overeenstemming met de voorwaarden van een grondgebonden woning conform de gemeentelijke verordening inzake kernversterking.

Wegenis

Het perceel is gelegen langs de Kleinenbergstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Er wordt een bijkomende zone openbaar domein voorzien, meer bepaald een gracht evenwijdig met de Kleinenbergstraat. De verkaveling omvat de opdeling van het bestaande perceel in verschillende loten zonder nieuwe wegenaanleg. Het bestaande aanwezige voetpad behorend tot het openbaar domein wordt vernieuwd met betonstraatstenen 22 x 22 x 10 cm, halfsteens verband haaks op de rijweg.

De opritten van loten 6 tot en met 11 op het toekomstig openbaar domein worden uitgevoerd door een waterdoorlatende verharding type poreuze betonstraatstenen 22 x 11 x 10 cm, elleboogverband op een waterdoorlatende steenslag fundering van 25 cm.

Watertoets

Er werd advies gevraagd aan de VMM. De locatie te Zaventem, zoals beschreven in de aanvraag, is gelegen langs en stroomt af naar de Woluwe, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die beheerd wordt door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen. Het gebied is volgens de watertoetskaarten grotendeels mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

In deze verkaveling wordt er een gracht voorzien parallel met de Kleinenbergstraat (van ongeveer nummer 90 tot nummer 96) en vervolgens richting de achtergelegen percelen. Het gedeelte waar de gracht wordt voorzien zal worden overgedragen, waardoor de gemeente zal instaan voor het onderhoud.

In de voorschriften wordt vermeld dat de inkomdorpel wordt voorzien op minimaal 30cm en maximaal 50cm boven het oorspronkelijk maaiveld of boven de as van de voorliggende weg. De maximale vloerplas wordt best achterwege gelaten, of er moet worden verduidelijkt dat een hogere vloerplas mogelijk is, indien dit nodig zou zijn om waterrobuust te bouwen.

Aanvullend geeft de VMM onderstaande aandachtspunten mee voor de individuele woningen:

- hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);
- de afwatering moet voldoen aan de GSV;
- per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;
- hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;
- verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.

Mer-screening

De te verwachten effecten inzake mobiliteit, bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid of trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed en licht of straling werden opgenomen in de aanvraag.

Mobiliteit

Tijdens de werffase zal er sprake zijn van goedertransport. Het aantal transporten van en naar de werf wordt zoveel als mogelijk beperkt door het hoge laadvermogen van de vrachtwagens.

De site is vlot bereikbaar via de Kleinenbergstraat - Kleine Bergstraat - Bevrijdingslaan - Tramlaan-Woluwelaan (R22). Langs dit traject wordt over een afstand van ongeveer 500 m een woonkern gepasseerd maar passeert men geen scholen of andere voorzieningen. De omgeving is volledig ingekleurd als zone 30 en de motoren niet onnodig te laten draaien tijdens het lossen van de goederen.

Het personentransport wordt hoofdzakelijk uitgevoerd met personenwagens. De bewoners of bezoekers zullen de motoren van hun personenwagens niet onnodig laten draaien. De verkaveling is gelegen langs de Kleinenbergstraat, een baan met twee rijvakken.

Wat het openbaar vervoer betreft, is er ter hoogte van deze verkaveling een halte van De Lijn met de naam Sint-Stevens-Woluwe Acaciawijk gesitueerd. Langs deze halte passeert de busverbinding met nummer 359 die een verbinding vormt tussen Sint-Lambrechts-Woluwe en de luchthaven van Zaventem. Via deze route kan het centrum van Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Stevens-Woluwe en Zaventem worden bereikt.

Ook met de fiets is de projectzone goed bereikbaar. Langs de Kleinenbergstraat is geen vrijliggend fietspad aanwezig maar de volledige omgeving is ingekleurd als zone 30. Fietsen kan dus in een veilige omgeving. Van zodra de Tramlaan is bereikt, is er een volledig vrijliggend en goed uitgerust fietspad aanwezig waarlangs het centrum van Sint-Stevens-Woluwe en Zaventem vlot bereikbaar zijn.

Nabij de aansluiting met de Tramlaan kan ook aangesloten worden op de fietssnelweg F203/fietsnelweg Bertem-Brussel (F203). Vlakbij is ook aansluiting mogelijk op de Ringfietsroute Brussel (FR0) en de fietssnelweg Zaventem-Sint-Stevens-Woluwe (F202). De afstand tot het centrum van Sint-Stevens-Woluwe bedraagt 1 à 1,5 km. De route ernaartoe is voorzien van een voetpad dat voor een deel in het kader van deze aanvraag wordt hernieuwd. Deze nieuwe ontwikkeling is gelegen in een rustige en veilige buurt die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen en die veraf gelegen is van industrie- of KMO-zones.

Er wordt dan ook verwacht dat de impact van deze verkaveling op de mobiliteit niet aanzienlijk zal zijn.

Bodem

De beoogde activiteiten zijn niet van dien aard dat er aanzienlijke verontreinigingsrisico's zijn ten aanzien van de bodem en het grondwater. In het project worden geen activiteiten uitgevoerd die een impact kunnen hebben op de bodem of het grondwater. De effecten op de bodem en het grondwater zijn aldus niet aanzienlijk.

Watersysteem

De aanleg van een extra rooster in de rijweg in combinatie met de afwateringsgracht zal het afstromend hemelwater van de opwaartse velden opvangen en afleiden naast het projectgebied richting achtergelegen akkers en het oppervlaktewater.

De impact van deze verkaveling op het watersysteem wordt op die manier beperkt; er wordt dan ook verwacht dat de effecten niet aanzienlijk zullen zijn.

Luchtkwaliteit

De mogelijke bronnen van luchtverontreiniging zijn de uitlaatgassen die ontstaan tijdens het transport van goederen en personen en de emissies van stookinstallaties of warmtepompen. Het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets wordt echter zoveel als mogelijk gestimuleerd. Bij het transport met personenwagens wordt er steeds op gelet dat er geen motoren onnodig blijven draaien en dat de wijk op een rustige manier wordt bereden. Op die manier worden de effecten op de omgeving en op de menselijke gezondheid tot een minimum beperkt.

Geluid of trillingen

Er worden maximaal maatregelen genomen om het effect van het geluid in de bouwfase te beperken door het niet onnodig laten draaien van motoren, alle hinderlijke activiteiten zoveel als mogelijk overdag te laten doorgaan, ...

Ook de bewoners zelf zullen met respect voor hun burens handelen. Luide muziek, onnodig draaiende motoren, luidruchtige wagens, worden maximaal vermeden.

Er wordt dan ook verwacht dat de effecten als gevolg van het geluid en de trillingen niet aanzienlijk zullen zijn.

Biodiversiteit

De projectzone is niet gelegen in een VEN- of IVON-gebied of in een speciale beschermingszone (Habitat- of Vogelrichtlijngebied). Ook in de onmiddellijke omgeving bevindt zich geen Habitatrictlijngebied, Vogelrichtlijngebied of gebied van het VEN en het IVON. Op meer dan 1.050 m ten noorden van de site is een gebied van het VEN en het IVON gelegen. Tussen deze gebieden en het betrokken terrein is bufferzone, woongebied en agrarisch gebied met ecologisch belang gelegen.

Gezien de ruime afstand wordt verwacht dat de bouw van dit woonproject geen invloed zal uitoefenen op de biodiversiteit.

Integendeel, het betrokken perceel wordt op heden ingekleurd als biologisch minder waardevol.

Door het voorzien van een parkzone met groenaanleg in drie verschillende groenvormen wordt de biodiversiteit net bevorderd.

Onroerend Erfgoed

De verkaveling is in een woongebied gesitueerd, omringd door agrarisch gebied en bufferzones.

Gezien het beschermde monument Hof Kleinenberg op een heuvelrug gelegen is, zal de verkaveling het visuele zicht op de hoeve niet verhinderen. De nieuwe ontwikkeling wordt bovendien omgeven door een groene buffer die ervoor zal zorgen dat deze nieuwe ontwikkeling geïntegreerd wordt in het landschap.

Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten van de aanvraag op het onroerend erfgoed verwacht.

Licht of Straling

Kunstmatige verlichting wordt enkel gebruikt indien dit absoluut nodig is; overtollige verlichting wordt vermeden. Enkel de gemeenschappelijke delen en de rijweg langs de verkaveling zullen 's nachts (of een deel van de nacht) verlicht blijven. Om de impact hiervan op de omgeving tot een minimum te beperken, wordt gewerkt met neerwaarts gerichte armaturen.

Er worden als gevolg van de kunstmatige verlichting geen aanzienlijke effecten verwacht.

Natuurtoets

De projectzone is niet gelegen in een VEN- of IVON-gebied of in een speciale beschermingszone (Habitat- of Vogelrichtlijngebied). Ook in de onmiddellijke omgeving bevindt zich geen Habitatrictlijngebied, Vogelrichtlijngebied of gebied van het VEN en het IVON. Op meer dan 1.050 m ten noorden van de site is een gebied van het VEN en het IVON gelegen. Tussen deze gebieden en het betrokken terrein is bufferzone, woongebied en agrarisch gebied met ecologisch belang gelegen.

Gezien de ruime afstand wordt verwacht dat de bouw van dit woonproject geen invloed zal uitoefenen op de biodiversiteit. Integendeel, het betrokken perceel wordt op heden ingekleurd als biologisch minder waardevol. Door het voorzien van een parkzone met groenaanleg in drie verschillende groenvormen wordt de biodiversiteit net bevorderd. 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

Op 30 september 2022 werd er akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed over het archeologisch vooronderzoek (ID: 23658). Het verder vooronderzoek dient te gebeuren in uitgesteld traject, aangezien de verkaveling pas ontwikkeld wordt onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning.

Het terrein is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Gezien het beschermde monument Hof Kleinenberg op een heuvelrug gelegen is, zal de verkaveling het visuele zicht op de hoeve niet verhinderen. De nieuwe ontwikkeling wordt bovendien omgeven door een groene buffer die ervoor zal zorgen dat deze nieuwe ontwikkeling geïntegreerd wordt in het landschap. Er werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Er werd geen advies gegeven. Het advies wordt geacht gunstig te zijn.

Mobiliteit

Er worden in totaal 11 loten voor woningen in halfopen bebouwing voorzien. Lot 1 bevindt zich ter hoogte van de rooilijn, in het verlengde van de bestaande bebouwing. Lot 2 tot en met 5 hebben een voortuinstrook met een diepte van 6,50 meter. Lot 6 tot en met 11 hebben een voortuin met een diepte van 2,50 meter.

Alle woningen dienen te voldoen aan de gemeentelijke verordening inzake parkeervoorzieningen, waarbij er 2 fietsstaanplaatsen 2 autostaanplaatsen bij elke woning moeten worden voorzien. Op alle loten is er voldoende ruimte om hierin te voorzien.

Hierbij kan er een inpandige garage worden voorzien of staanplaatsen in de voortuin of de zijtuin. Parkeren in de achtertuin is niet toegelaten. Er dient hierbij rekening te worden gehouden dat minimaal 50% van de voortuin bestaat uit beplanting.

Voorliggende aanvraag is bestaanbaar op vlak van mobiliteit.

Decreet grond- en pandenbeleid

Als waarborg voor de uitvoering van de last van de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod in natura door de verkavelaar in de verkaveling gelegen te Zaventem aan de Kleinenbergstraat verklaart Durabrik Bouwbedrijven nv, Landegemstraat 10, 9031 Drongen, vertegenwoordigd door Orelium BV, vertegenwoordigd door Wouter Coucke, gevolmachtigd door de eigenaar van de hierna vermelde loten en hierna genoemd "de optiegever";

een optie tot aankoop van het hierna beschreven onroerend goed te verlenen aan

- SHM Elk zijn huis, Lindeboomstraat 116, 3080 Tervuren
- Gemeente Zaventem 1930, Diegemstraat 37

Beschrijving en ligging van het onroerend goed: de loten 10 en 11 gelegen in de verkaveling te Zaventem aan de Kleinenbergstraat, kadastraal gekend onder **GEMEENTE ZAVENTEM - 5de Afdeling (SINT-STEVENSWOLUWE) sectie C deel van nummer 165/D**. Deze loten zijn bestemd voor bescheiden wonen in de zin van art. 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Er is eveneens een intentieverklaring van de verkavelaar in functie van de verkoop aan volgende doelgroepen. De vergunde wooneenheden met bijhorende grond zullen gedurende 6 maanden vanaf het te koop aanbieden ervan voorbehouden worden aan kopers die een band kunnen aantonen met de gemeente Zaventem. Hierbij worden volgende doelgroepen in aanmerking genomen:

- minstens 1 van de kopers is woonachtig in de gemeente Zaventem sedert diens geboorte;
- minstens 1 van de kopers heeft voor een periode van minsten 10 jaar in de gemeente Zaventem gewoond;
- minstens 1 van de kopers heeft gedurende 3 jaar voorafgaand aan het tekenen van de verkoopovereenkomst gewoond in de Gemeente Zaventem;
- minstens 1 van de kopers voert een professionele activiteit uit in de Gemeente Zaventem.

Toegankelijkheidsstoets

De toegankelijkheidsverordening is niet van toepassing.

Milieuaspecten

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Ter hoogte van het over te dragen openbaar domein wordt er een gracht voorzien, in functie van het opvangen van afstromend water. De gracht heeft een diepte van 1,00 meter, een breedte van 1,50 meter en een lengte van 35 meter. De gracht wordt langs weerszijden voorzien van een beschoeiing met schanskorven teneinde de stabiliteit te kunnen garanderen. Gelet op het vlakke karakter van het bestaand maaiveld, wordt de gracht aangelegd onder een helling van 1 mm/m. De aanvraag is bijgevolg conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen laten woningen toe die beschikken over de conventionele kwaliteiten en gebruiksgemak van een eengezinswoning in de regio. De inplanting van de loten, de bouwzones van de woning en bijhorende voorschriften zijn conform de verordening inzake kernversterking en de verordening parkeervoorzieningen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Huis- en busnummering

De woningen zullen volgende adressen hebben:

- Lot 1: Kleinenbergstraat 81, 1932 Zaventem
- Lot 2: Kleinenbergstraat 83, 1932 Zaventem
- Lot 3: Kleinenbergstraat 85, 1932 Zaventem
- Lot 4: Kleinenbergstraat 87, 1932 Zaventem
- Lot 5: Kleinenbergstraat 89, 1932 Zaventem
- Lot 6: Kleinenbergstraat 91, 1932 Zaventem
- Lot 7: Kleinenbergstraat 93, 1932 Zaventem
- Lot 8: Kleinenbergstraat 95, 1932 Zaventem
- Lot 9: Kleinenbergstraat 97, 1932 Zaventem
- Lot 11: Kleinenbergstraat 99, 1932 Zaventem

Lasten

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

Bespreking adviezen

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de gevraagde adviezen en beoordeelt deze als volgt:

- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos, afgeleverd op 14 december 2022 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Creat (FARYS), afgeleverd op 16 december 2022 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Fluvius System Operator, afgeleverd op 22 december 2022 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT), afgeleverd op 5 december 2022 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Onroerend Erfgoed. Er werd geen advies ontvangen binnen de termijn.
- Het advies van PROXIMUS, afgeleverd op 5 december 2022 is gunstig.

- Het advies van TELENET, afgeleverd op 25 november 2022 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van VIVAQUA, afgeleverd op 25 november 2022 is gunstig.
- Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij, afgeleverd op 21 december 2022 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Stedenbouwkundige voorwaarden

De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning.

De volledige aanleg, gelegen op het perceel over te dragen aan openbaar domein, is ten laste van de aanvrager en dient volledig te zijn gerealiseerd en in goede staat van overdracht alvorens de notariële akte kan worden verleden. Het onderhoud van het openbaar domein komt ten laste van de gemeente vanaf het verlijden van de akte. Alle kosten, rechten en erelonen, gepaard gaande met deze afstand vallen ten laste van de afstanddoeners, conform de 'verklaring grondafstand' ondertekend door Wouter Coucke, NV Durabrik Bouwbedrijven, gevestigd te Landegemstraat 10, 9031 Drogen, opgemaakt op datum van 18 oktober 2022.

Het voetpad moet worden aangelegd conform de gemeentelijke materialen (betonstraatstenen 22/22) uitgevoerd volgens bestek 250.

Het advies van Fluvius en bijhorende offerte HNW368388 dient te worden nageleefd, gezien de verlichting moet worden aangepast naar aanleiding van de vele inritten die er zullen komen. De verlichting dient te zijn geplaatst voorafgaand aan de ingebruikstelling van de woningen.

De adviezen de Brandweer, Onroerend Erfgoed, Proximus, Telenet, Vivaqua, Vlaamse Milieumaatschappij en Agentschap Natuur & Bos dienen te worden nageleefd.

De intentieverklaring betreffende een verkoop met voorwaarden (doelgroepenbeleid) dient te worden nageleefd.

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 6 MAART 2023

- 1) De aanvraag ingediend door NV DURABRIK BOUWBEDRIJVEN – SA DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION gevestigd te Landegemstraat 10 te 9031 Gent, 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 volledige aanleg, gelegen op het perceel over te dragen aan openbaar domein, is ten laste van de aanvrager en dient volledig te zijn gerealiseerd en in goede staat van overdracht alvorens de notariële akte kan worden verleden.***

Het onderhoud van het openbaar domein komt ten laste van de gemeente vanaf het verlijden van de akte. Alle kosten, rechten en erelonen, gepaard gaande met deze afstand vallen ten laste van de afstanddoeners, conform de 'verklaring grondafstand' ondertekend door Wouter Coucke, NV Durabrik Bouwbedrijven, gevestigd te Landegemstraat 10, 9031 Drongen, opgemaakt op datum van 18 oktober 202;

- **Het voetpad moet worden aangelegd conform de gemeentelijke materialen (betonstraatstenen 22/22) uitgevoerd volgens bestek 250;**
- **Het advies van Fluvius en bijhorende offerte HNW368388 dient te worden nageleefd, gezien de verlichting moet worden aangepast naar aanleiding van de vele inritten die er zullen komen. De verlichting dient te zijn geplaatst voorafgaand aan de ingebruikstelling van de woningen;**
- **De adviezen de Brandweer, Onroerend Erfgoed, Proximus, Telenet, Vivaqua, Vlaamse Milieumaatschappij en Agentschap Natuur & Bos dienen te worden nageleefd;**
- **De intentieverklaring betreffende een verkoop met voorwaarden (doelgroepenbeleid) dient te worden nageleefd.**

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

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*
1° *als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*
2° *als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
3° *als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*
4° *als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*

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

§ 2. *De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*
1° *als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
2° *als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;*
3° *als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden 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 gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, 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). 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 hersteld worden uitsluitend op kosten van de verkrijger en onverminderd de aansprakelijkheid die daaruit voor deze laatste kan voortspruiten 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 verhaald worden bij toepassing van de gemeenteverordening van directe belasting op het aanleggen van trottoirs.
- Ermede rekening te houden dat geen enkele laanboom mag verwijderd worden of verplaatst worden 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 woonegelegenheid.
- Rekening te houden met het voorbehoud dat gemaakt wordt 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 uitgesloten wordt. 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 groepswoonbouw uit te rusten met voorzieningen van openbaar nut. Deze omvatten water, gas, elektriciteit en alle beschikbare T- 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 ééngezinswoningen, 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 aangelegd te worden 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 ingewonnen te worden 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 de technische dienst gemeente Zaventem. De aanpassingen moeten uitgevoerd worden voor de ingebruikname van het gebouw en het terrein. Werken uitvoeren op het openbaar domein kunnen pas plaats vinden na een machtiging van de technische dienst gemeente Zaventem. Betaling van de kosten na ontvangst factuur van de gemeente Zaventem.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 6 maart 2023 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 er aan verbonden zijn.
- 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 verleend is. 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.

Naam	Unieke MD5 Hash
BA_2020-034_TI	zceE1bdIWvT5FkogBnn5QA==
31655 Belofte grondafstand	OwIDvuc2i2x9CxuQ3nxN9w==
B41 - Indicatieve raming openbaar domein	aDNDgO1Ox9zOaaLwQ34HHQ==
B41 - Bestek openbaar domein	0qLqBanmp4DKc5RPgyL2Gg==
31655 Stedenbouwkundige voorschriften	FuW3k2VRwc39kvPJ3sgglg==
368388_OV01_Bandje A4-0630	x99cK71hMy1kBoOdar1wZw==
HNW368388 Zaventem - Kleinenbergstraat OV	hbaP6xromEqxkwddf7OVZw==
HNW368388 Zaventem Kleinenbergstraat berek besp	j+aEqHCaXjtGA7dm/12CcA==
Lichtstudie HNW368387 Zaventem Kleinenbergstraat LPH8	/CF0jKd/+ugfel/AYm9QQ==
Offerte HNW368388 Zaventem Kleinenbergstraat	+mxKNQurJlkOIVUskZ+VmQ==
OMV ref 2022139494_intentieverklaring doelgroepenbeleid verkoop	Adx1AibU0ZCxfhHsdEPBqA==
VK_31655 Kleinenbergstraat_VP_N_Verkavelingsplan	VGcGXyYmLkgHMvZRx2Wa/w==
VK_31655 Kleinenbergstraat_VP_N_Nieuwe toestand	OULKXVUDeXD7BhpSi/3rZA==
VK_31655 Kleinenbergstraat_VP_B_Bestaande toestand	kFx6orRW7lwC/8fNAXHh1g==
VK_31655 Kleinenbergstraat_VP_N_Terreinprofielen	V5siEGNqb0NqQW30iPxDxQ==
31655 Legende	vyPacueEqf9q4NyoJ5mJSQ==
VK_31655 Kleinenbergstraat_VP_N_Beplantingsplan	Qp9Jle79GTQxJqdKvL2wyA==
Extra dossierstuk - Grondplan beplanting	DJhWn26ma4vHYrJU4gyDQ==
Extra dossierstuk - Grondplan over te dragen naar openbaar domein	NQN/z53Agr9EkEez3bMHZw==
BA_TERREIN 2020-034_T_BN_Snede D	K7ichelWzWDW6O0PKy4jYg==
BA_TERREIN 2020-034_T_BN_Snede C	AuG40IWI3UL1U0wYu3clcg==
BA_TERREIN 2020-034_T_BN_Snede B	LUtHphntfvkV7ObgjJQ5w==
BA_TERREIN 2020-034_T_BN_Snede A	PcC+eal0mPf+oTdFAU6PUg==
BA_TERREIN 2020-034_T_BN_Lengteprofiel	3o/+EXNBCnHtpsMzT6WeXA==
BA_VERHARD 2020-034_PR_N_dwarsprofieltype 1	0QfnT3AT031YbTe9ldJASw==
BA_VERHARD 2020-034_PR_N_dwarsprofieltype 2	53NDqwNbs1Ty1y6EAGJnCA==
BA_2020-034_L	3mgenCfsYMKmTjaSuOkDow==
BA_2020-034_I_B	+DOPNtE2i+Oi0H4VwL6qTg==
BA_2020-034_I_N	7LxhO/gzS5tluCLMqfQZeQ==