



ZAVENTEM

BEKENDMAKING BESLISSING

OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025114111
Referentie gemeente:	2025/14
Projectnaam omgevingsloket:	GT-250440-62: Verkaveling Moeshof - Sint-Stevens-Woluwe, Zaventem
Projectnaam gemeente:	Verkavelen van een terrein in 6 loten
Ligging:	Karenberg 28, 1932 Zaventem, Moeshof 5, 7, 9, 11, 13 en 15
Contactpersoon:	Berdien De Muyllder - 02/717.88.92

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van PROJECT MANAGEMENT INVESTMENT & CONSULTING BV gevestigd te Maria-Theresiastraat 36 te 3000 Leuven, ingediend op 5 december 2025, werd voorwaardelijk verleend door Het College van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 22 JUNI 2026 HET VOLGENDE BESLIST:

Het College van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient te worden geregistreerd via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 6 loten. De aanvraag omvat: het verkavelen van een terrein.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst Omgeving van de gemeente 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 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. 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_2025114111);
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u wenst te worden gehoord.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Vlaams-Brabant, IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (OMV_2025114111)' 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_2025114111

Dossiernummer: 2025/14

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

De aanvraag ingediend door PROJECT MANAGEMENT INVESTMENT & CONSULTING BV gevestigd te Maria-Theresiastraat 36 te 3000 Leuven, werd ingediend op 5 december 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Karenberg 28, 1932 Zaventem, Moeshof 5, 7, 9, 11, 13 en 15, kadastraal bekend: afdeling 5 sectie A nrs. 30N3, 30T3, 31E en 31F.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 6 loten.

De aanvraag omvat: het verkavelen van een terrein.

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

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

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

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

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

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

Loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6 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 parkeervoorzieningen - 1ste herziening goedgekeurd op 14 december 2020.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- OPGEHEVEN: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking - 2de herziening goedgekeurd op 20 oktober 2025.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (B.7124.1) voor voordeur en garagepoort in het groen en een muurtje op de perceelsgrens - goedgekeurd op 05/05/2003.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.4084.1) voor bouwen van een garage - goedgekeurd op 05/05/1983.
- Stedenbouwkundige vergunning (T.W. 067) voor aanleggen van wegen, riolering, nutsleidingen en voetpaden - goedgekeurd op 11/05/1999.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.4084) voor bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 23/04/1968.
- Verkavelingsvergunning (344/V/252) voor het verkavelen van de grond in 41 bouw kavels met wegenaanslag - goedgekeurd op 03/08/1998.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 6 loten.

Type handelingen: het verkavelen van een terrein

Voorliggende aanvraag voorziet in het verkavelen van het kadastraal perceel gekend onder Zaventem, 5^e afdeling, Sint-Stevens-Woluwe, Sectie A, nrs. 30T3, 31E en 31F. Volgens opmeting wordt het projectgebied gekend met een totale oppervlakte van 21a 55ca. De gronden waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft situeren zich in de oksel van de bestaande uitgeruste wegen Karenberg en Moeshof. De gronden waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft situeren zich volledig binnen de gewestplanbestemming 'woongebieden'. De directe omgeving wordt gekenmerkt met residentieel karakter met grondgebonden ééngezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak in gesloten en halfopen bebouwing. De architectuur van deze woningen, en het feit dat veel van de woningen tegelijkertijd werden opgericht, zorgt voor een wijk-effect op deze locatie. Zo is ten noorden en oosten Moeshof gelegen en ten zuiden Karenberg. De percelen ten Noorden, oosten en westen maken deel uit van de verkaveling 344/V/252-V45-LL d.d. 26/06/1998. Met de voorziene ontwikkeling van 6 loten wordt er een woondichtheid van 27,84 won/ha nagestreefd, waarvan enkele in halfopen- (5) en één in open bouwvorm. Ten westen en noorden wordt het terrein begrensd door woningen aan Karenberg en Moeshof. Hierbij wordt het ten noorden rechtsreeks begrensd door Moeshof 17 en ten zuidwesten door Karenberg 30. In de zuidelijke zone van het gebied staat op kadastraal perceel 31^E een grondgebonden woning. Bijgebouwen van deze woning bevinden zich op percelen 31^E en 31F. Het overige deel van het projectgebied is in gebruik als tuinzone van deze woning. Binnen het gebied is er geen waardevolle groenstructuur aanwezig. Alle aanwezige gebouwen, constructies, verhardingen, tuininrichtingen, stuiken en een boom op het terrein zullen worden verwijderd, met uitzondering van de keerwanden op de westelijke perceelsgrens, achteraan, daar waar deze binnen het projectgebied opgericht werden.

Het gebied wordt gekend door een sterk hellend terrein. De terreinhoogte neemt af van het westen naar het oosten. Ook is het terrein afhellend van noord naar zuid. Verder ligt het terrein iets hoger dan de wegenis, Moeshof, waardoor hier een natuurlijk talud gelegen is welk de overgang maakt tussen het niveau van Moeshof en het niveau van het projectgebied.

De voorgestelde loten worden elk ontsloten via de Moeshof.

De verkaveling omvat zes loten:

- Lot 1 is gelegen op de hoek van Moeshof en Karenberg, heeft een perceelsoppervlakte van 5a28ca en beschikt over een bouwzone voor vrijstaande bebouwing met een gevelbreedte van 9,53 m en een bouwdiepte van 9,48 m. De achtergevelbreedte bedraagt 11,95 m, aangezien de linkzijdige bouwlijn van de Karenberg volgt.
- Lot 2 heeft een perceelsoppervlakte van 3a30ca en beschikt over een bouwzone voor gekoppelde bebouwing met een gevelbreedte van 9,60 m en een bouwdiepte van 9,29 m.
- Lot 3 heeft een perceelsoppervlakte van 3a25ca en beschikt over een bouwzone voor gekoppelde bebouwing met een gevelbreedte van 9,60 m en een bouwdiepte van 8,66 m.
- Lot 4 heeft een perceelsoppervlakte van 3a29ca en beschikt over een bouwzone voor gekoppelde bebouwing met een gevelbreedte van 10 m en een bouwdiepte van 8,46 m.
- Lot 5 heeft een perceelsoppervlakte van 3a24ca en beschikt over een bouwzone voor gekoppelde bebouwing met een gevelbreedte van 10 m en een bouwdiepte van 7,80 m.

- Lot 6 is het meest noordelijk gelegen lot, heeft een perceelsoppervlakte van 3a19ca en beschikt over een bouwzone aansluitend op de aanpalende bebouwing van Moeshof 17, met een gevelbreedte van 10 m en een bouwdiepte van 7,60 m. De voorgevel volgt hierbij de bestaande bouwlijn.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8 m en de maximale nokhoogte 11 m, gemeten ten opzichte van het straatniveau. Voor loten 1 en 6 wordt als referentiepunt de as van de tegenoverliggende weg genomen. Voor de gekoppelde bebouwing op de loten 2 en 3 enerzijds en 4 en 5 anderzijds wordt het referentiepunt bepaald op de perceelsgrens ter hoogte van het midden van de weg.

Alle loten beschikken over een tuindiepte van 12 m en voorzien in de voortuin een zone van 5 m x 5 m voor twee parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet tevens in het rechte trekken van de voorliggende weg en de aansluitende aanleg van een voetpad langs deze weg. De rooilijn blijft ongewijzigd.

4. Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 23 januari 2026 t.e.m. 21 februari 2026.

Er werden **11** bezwaarschriften ingediend.

In het kader van het eerste (OO1) en tweede (OO2) openbaar onderzoek werden in totaal 21 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren hebben hoofdzakelijk betrekking op:

- privacy en inkijk
- mobiliteit en parkeerdruk
- verkeersveiligheid en ontsluiting
- ruimtelijke inpassing en bouwtypologie
- groenindex en groenvoorziening
- verdichting en verlies van open ruimte
- algemene stedenbouwkundige impact op de woonomgeving

Behandeling bezwaren – Openbare onderzoeken OO1 en OO2

Bezwaar 1. Privacy, inkijk en bouwprofiel

In de bezwaren wordt aangehaald dat de voorziene bebouwing aanleiding geeft tot bijkomende inkijk en een vermindering van privacy voor aanpalende percelen. Ook wordt gesteld dat de hoogteverschillen tussen bestaande en nieuwe bebouwing onvoldoende uitgewerkt zijn.

Beoordeling:

In het dossier werden terreinprofielen opgenomen die de bestaande en toekomstige toestand verduidelijken. De voorziene tuindieptes en onderlinge afstanden zijn in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Door het natuurlijke reliëf van het terrein blijft de visuele impact beperkt.

De voorgestelde bebouwing sluit aan bij een klassieke residentiële woonomgeving. Gelet op de perceelsdiepte, de inplantingsregels en de onderlinge afstand tussen woningen wordt de impact op privacy als beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Er is geen sprake van uitzonderlijke of disproportionele hinder.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 2. Mobiliteit, parkeerdruk en straatcapaciteit

Bezwaren stellen dat de bijkomende woningen zullen leiden tot verhoogde parkeerdruk en dat de bestaande straatstructuur onvoldoende capaciteit heeft.

Beoordeling: Het project voorziet per lot in private parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform de geldende gemeentelijke parkeerverordening, namelijk twee parkeerplaatsen per woning. De inrichting van de parkeerzone laat bovendien toe om, mits ruimtelijke inpasbaarheid, een extra parkeerplaats in de zijtuin aan te leggen. De voorziene twee parkeerplaatsen per woning volstaan echter om te voldoen aan de gemeentelijke parkeerverordening.

De Moeshof is een bestaande en voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 van de VCRO. Het project wijzigt de bestaande ontsluiting niet fundamenteel. De huidige parkeerdruk in de omgeving kan dan ook niet uitsluitend aan dit project worden toegeschreven. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

3. Groenindex, verharding en verlies van open ruimte

Bezwaren stellen dat bijgebouwen beperkt tot 10m² te maximaal zijn en de groenindex van 40% niet haalbaar is waardoor er te veel open ruimte verloren gaat. Tevens wordt gevraagd om behoud van buurtgroen.

Beoordeling: De groenindex wordt beoordeeld op basis van de verhouding tussen verharde en onverharde oppervlakte van het volledige perceel. Hierbij worden alle constructies, opritten, terrassen, paden en bijgebouwen als verharding beschouwd, inclusief waterdoorlatende verhardingen.

Uitgaande van een gemiddelde bebouwde oppervlakte per woning van 85 m² blijft ongeveer 175 m² onverharde ruimte behouden in de zij- en achtertuin.

Om de beperkte ruimte en de draagkracht van het perceel te waarborgen, wordt als stedenbouwkundige voorwaarde opgelegd dat de bijkomende verharding in de zij- en achtertuin, inclusief terrassen en bijgebouwen, strikt wordt beperkt tot maximaal 60 m². Daarnaast wordt de maximale terrasdiepte beperkt tot 5 m.

Deze voorwaarde is noodzakelijk om een evenwichtige verhouding tussen bebouwde, verharde en onverharde ruimte te verzekeren en om de vooropgestelde groenindex van 40% effectief en afdwingbaar te garanderen. De in de bezwaren aangehaalde berekeningen vertrekken bovendien enkel vanuit de tuinzone en houden geen rekening met het volledige perceel.

Binnen deze maximale verhardingsoppervlakte wordt een bijgebouw van 10 m² als aanvaardbaar beschouwd en ruimtelijk inpasbaar geacht, zonder afbreuk te doen aan de draagkracht van het perceel of de kwalitatieve inrichting van de tuinzone.

Het bezwaar ontvankelijk en deels gegrond. Om voldoende groene en onverharde ruimte te waarborgen in de tuinzone worden beperkende voorwaarden inzake verharding opgelegd.

Bezwaar 4. Ruimtelijke inpassing en densiteit

Bezwaren stellen dat de verkaveling niet aansluit bij het bestaande straatbeeld en dat de densiteit te hoog is.

Beoordeling: Het project vormt de verdere afwerking van een bestaande woonstructuur binnen woongebied Karenberg. De voorgestelde typologie van eengezinswoningen sluit aan bij de omgeving. De verkaveling realiseert een densiteit van circa 27,84 woningen per hectare, wat binnen deze ruimtelijke context aanvaardbaar wordt geacht.

Het project sluit aan bij de bestaande functionele en ruimtelijke structuur van de omgeving.

De verkaveling voorziet halfopen – en open bebouwing, in de ruimere omgeving zien we eerder gesloten bebouwing.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Bezwaar 5. Wegenis en verkeersveiligheid

Bezwaren wijzen op mogelijke hinder voor verkeer en hulpdiensten en stellen dat aanpassingen aan de wegenis onaanvaardbaar is.

Beoordeling: Het project voorziet geen wijziging van rooilijnen. De werken situeren zich binnen het bestaande openbaar domein. De heraanleg van de wegenis heeft als doel de verkeersveiligheid in de wijk te verbeteren en doet geen afbreuk aan de juridische ontsluiting van de verkaveling.

De Moeshof blijft een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5 VCRO.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Algemene conclusie

De ingediende bezwaren uit beide openbare onderzoeken werden onderzocht.

De bezwaren inzake privacy, mobiliteit, parkeerdruk, ruimtelijke inpassing en densiteit worden niet weerhouden, aangezien het project aansluit bij de bestaande woonstructuur en voldoet aan de geldende stedenbouwkundige en parkeertechnische voorschriften.

De bezwaren inzake groenindex, verharding en behoud van open ruimte worden deels gevolgd, in die zin dat bijkomende voorwaarden worden opgelegd omtrent verharding en bijgebouwen om voldoende onverharde ruimte te garanderen.

De bezwaren inzake verkeersveiligheid geven aanleiding tot aandacht voor een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, maar vormen geen weigeringsgrond.

Op basis van bovenstaande elementen wordt geoordeeld dat het project, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, ruimtelijk aanvaardbaar en verenigbaar is met de principes van goede ruimtelijke ordening.

Het tweede openbaar onderzoek werd georganiseerd omwille van een administratieve lus van 6 april 2026 t.e.m. 5 mei 2026. Er werden **10** bezwaarschriften ingediend.

In het kader van het eerste (OO1) en tweede (OO2) openbaar onderzoek werden in totaal 21 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren hebben hoofdzakelijk betrekking op:

- privacy en inkijk
- mobiliteit en parkeerdruk
- verkeersveiligheid en ontsluiting
- ruimtelijke inpassing en bouwtypologie
- groenindex en groenvoorziening
- verdichting en verlies van open ruimte
- algemene stedenbouwkundige impact op de woonomgeving

Behandeling bezwaren – Openbare onderzoeken OO1 en OO2

Bezwaar 1. Privacy, inkijk en bouwprofiel

In de bezwaren wordt aangehaald dat de voorziene bebouwing aanleiding geeft tot bijkomende inkijk en een vermindering van privacy voor aanpalende percelen. Ook wordt gesteld dat de hoogteverschillen tussen bestaande en nieuwe bebouwing onvoldoende uitgewerkt zijn.

Beoordeling: In het dossier werden terreinprofielen opgenomen die de bestaande en toekomstige toestand verduidelijken. De voorziene tuindieptes en onderlinge afstanden zijn in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Door het natuurlijke reliëf van het terrein blijft de visuele impact beperkt.

De voorgestelde bebouwing sluit aan bij een klassieke residentiële woonomgeving. Gelet op de perceelsdiepte, de inplantingsregels en de onderlinge afstand tussen woningen wordt de impact op privacy als beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Er is geen sprake van uitzonderlijke of disproportionele hinder.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Bezwaar 2. Mobiliteit, parkeerdruk en straatcapaciteit

Bezwaren stellen dat de bijkomende woningen zullen leiden tot verhoogde parkeerdruk en dat de bestaande straatstructuur onvoldoende capaciteit heeft.

Beoordeling: Het project voorziet per lot in private parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform de geldende gemeentelijke parkeerverordening, namelijk twee parkeerplaatsen per woning. De inrichting van de parkeerzone laat bovendien toe om, mits ruimtelijke inpasbaarheid, een extra parkeerplaats in de zijtuin aan te leggen. De voorziene twee parkeerplaatsen per woning volstaan echter om te voldoen aan de gemeentelijke parkeerverordening.

De Moeshof is een bestaande en voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 van de VCRO. Het project wijzigt de bestaande ontsluiting niet fundamenteel. De huidige parkeerdruk in de omgeving kan dan ook niet uitsluitend aan dit project worden toegeschreven. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

3. Groenindex, verharding en verlies van open ruimte

Bezwaren stellen dat bijgebouwen beperkt tot 10m² te maximaal zijn en de groenindex van 40% niet haalbaar is waardoor er te veel open ruimte verloren gaat. Tevens wordt gevraagd om behoud van buurtgroen.

Beoordeling: De groenindex wordt beoordeeld op basis van de verhouding tussen verharde en onverharde oppervlakte van het volledige perceel. Hierbij worden alle constructies, opritten, terrassen, paden en bijgebouwen als verharding beschouwd, inclusief waterdoorlatende verhardingen.

Uitgaande van een gemiddelde bebouwde oppervlakte per woning van 85 m² blijft ongeveer 175 m² onverharde ruimte behouden in de zij- en achtertuin.

Om de beperkte ruimte en de draagkracht van het perceel te waarborgen, wordt als stedenbouwkundige voorwaarde opgelegd dat de bijkomende verharding in de zij- en achtertuin, inclusief terrassen en bijgebouwen, strikt wordt beperkt tot maximaal 60 m². Daarnaast wordt de maximale terrasdiepte beperkt tot 5 m.

Deze voorwaarde is noodzakelijk om een evenwichtige verhouding tussen bebouwde, verharde en onverharde ruimte te verzekeren en om de vooropgestelde groenindex van 40% effectief en afdwingbaar te garanderen. De in de bezwaren aangehaalde berekeningen vertrekken bovendien enkel vanuit de tuinzone en houden geen rekening met het volledige perceel.

Binnen deze maximale verhardingsoppervlakte wordt een bijgebouw van 10 m² als aanvaardbaar beschouwd en ruimtelijk inpasbaar geacht, zonder afbreuk te doen aan de draagkracht van het perceel of de kwalitatieve inrichting van de tuinzone.

Het bezwaar ontvankelijk en deels gegrond. Om voldoende groene en onverharde ruimte te waarborgen in de tuinzone worden beperkende voorwaarden inzake verharding opgelegd.

Bezwaar 4. Ruimtelijke inpasning en dichtheid

Bezwaren stellen dat de verkaveling niet aansluit bij het bestaande straatbeeld en dat de dichtheid te hoog is.

Beoordeling: Het project vormt de verdere afwerking van een bestaande woonstructuur binnen woongebied Karenberg. De voorgestelde typologie van eengezinswoningen sluit aan bij de omgeving. De verkaveling realiseert een densiteit van circa 27,84 woningen per hectare, wat binnen deze ruimtelijke context aanvaardbaar wordt geacht. Het project sluit aan bij de bestaande functionele en ruimtelijke structuur van de omgeving. De verkaveling voorziet halfopen – en open bebouwing, in de ruimere omgeving zien we eerder gesloten bebouwing
Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Bezwaar 5. Wegenis en verkeersveiligheid

Bezwaren wijzen op mogelijke hinder voor verkeer en hulpdiensten en stellen dat aanpassingen aan de wegenis onaanvaardbaar is.

Beoordeling: Het project voorziet geen wijziging van rooilijnen. De werken situeren zich binnen het bestaande openbaar domein. De heraanleg van de wegenis heeft als doel de verkeersveiligheid in de wijk te verbeteren en doet geen afbreuk aan de juridische ontsluiting van de verkaveling.

De Moeshof blijft een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5 VCRO.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Algemene conclusie

De ingediende bezwaren uit beide openbare onderzoeken werden onderzocht.

De bezwaren inzake privacy, mobiliteit, parkeerdruk, ruimtelijke inpassing en densiteit worden niet weerhouden, aangezien het project aansluit bij de bestaande woonstructuur en voldoet aan de geldende stedenbouwkundige en parkeertechnische voorschriften.

De bezwaren inzake groenindex, verharding en behoud van open ruimte worden deels gevolgd, in die zin dat bijkomende voorwaarden worden opgelegd omtrent verharding en bijgebouwen om voldoende onverharde ruimte te garanderen.

De bezwaren inzake verkeersveiligheid geven aanleiding tot aandacht voor een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, maar vormen geen weigeringsgrond.

Op basis van bovenstaande elementen wordt geoordeeld dat het project, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, ruimtelijk aanvaardbaar en verenigbaar is met de principes van goede ruimtelijke ordening.

5. Adviezen

- Op 30 maart 2026 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 30 maart 2026 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be.
- Op 30 maart 2026 werd advies gevraagd aan installinfo@vivaqua.be.
- Op 30 maart 2026 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 30 maart 2026 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.

6. Project-MER

Op basis van de project-m.e.r.-screening is een project-MER is niet vereist.

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

Planologische toets

Volgens het Gewestplan 'Halle – Vilvoorde – Asse' (KB 07-03-1977) situeert het voorwerp van aanvraag zich volledig binnen de gewestplanbestemming 'woongebieden'.

Het projectgebied situeert zich niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), noch binnen een verkaveling. Wel wordt het projectgebied ten westen, noorden en oosten begrensd door een bestaande verkaveling (dd. 03-08-1998). De Moeshof werd destijds aangelegd i.f.v. deze verkaveling.

Het voorwerp van aanvraag wordt niet doorkruist door een Sentier of Chemin. De voorliggende Karenberg is gelegen op het tracé Chemin nr. 11.

De aanvraag past bijgevolg functioneel in haar omgeving.

Wegenis

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

Watertoets

Het voorwerp van de aanvraag betreft het verkavelen van gronden met een totale oppervlakte van 21 a 55 ca. De bebouwing van de loten maakt geen deel uit van deze aanvraag.

De gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening dient op dit ogenblik niet afgetoetst te worden, maar moet worden nageleefd bij een latere aanvraag voor de bebouwing van de loten.

De aanvraag kan bijgevolg voorwaardelijk gunstig geadviseerd worden.

Mer-screening

Er werd een project-m.e.r.-screening uitgevoerd overeenkomstig het DABM en het besluit van de Vlaamse Regering inzake project-m.e.r.-screening. De screening geeft aan dat voor de disciplines bodem, water, mobiliteit, geluid en trillingen, lucht, landschap, mens-ruimtelijke aspecten en veiligheid geen mogelijk aanzienlijke effecten worden vastgesteld.

Voor de discipline gezondheid worden geen significante effecten inzake geurhinder verwacht. Wat betreft mogelijke blootstelling aan licht wordt geoordeeld dat de effecten in de aanleg- en exploitatiefase (werfverlichting, straat- en tuinverlichting, voertuigverlichting) beperkt en inherent zijn aan een bestaande residentiële omgeving en de schaal van het project.

Voor biodiversiteit worden geen waardevolle elementen vastgesteld op basis van de biologische waarderingskaart. De ingreep betreft een beperkte ontwikkeling binnen bestaand woongebied en leidt niet tot bijkomende significante versnippering of barrièrevorming.

Voor klimaat worden effecten inzake hittestress als beperkt en niet aanzienlijk beoordeeld gelet op de ligging in een reeds verstedelijkte residentiële omgeving en de beperkte bijkomende verharding.

Voor stikstof wordt geoordeeld dat de impactscore onder de drempelwaarde van 1 blijft.

Op basis van de project-m.e.r.-screening worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. De opmaak van een project-MER is niet vereist.

Natuurtoets

Volgens de Biologische Waarderingskaart (MER-screening) is het projectgebied biologisch weinig waardevol en gelegen binnen een bestaande residentiële omgeving. Op het terrein bevindt zich één te rooien hoogstammige boom in woongebied, vrijgesteld van vergunning mits naleving van het broedseizoen.

Het projectgebied ligt niet binnen VEN-, IVON- of speciale beschermingszones. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied bevindt zich op ruime afstand. Er zijn geen waterlopen aanwezig binnen of grenzend aan het terrein.

De werken beperken zich tot een kleinschalige woonontwikkeling en het wegwerken van een bestaande asverspringing, zonder bijkomende barrièrewerking of significante impact op natuurwaarden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht. Het project is ecologisch aanvaardbaar.

Erfgoed-/archeologietoets

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten aangetroffen om in aanmerking te nemen bij deze aanvraag.

Mobiliteit

Het bewonersparkeren dient integraal op eigen terrein te worden opgevangen. Overeenkomstig artikel 6.1.2, §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen dienen per woongelegenheden minimaal twee autostaanplaatsen en twee fietsvoorzieningen te worden gerealiseerd. Artikel 4.2, §1 van dezelfde verordening bepaalt dat een autostaanplaats haaks op de rijweg minimaal 2,50 m x 5,00 m dient te bedragen.

Uit de ingediende plannen blijkt dat in de voortuin een verharde zone van 5,00 m x 5,00 m wordt voorzien, waardoor twee autostaanplaatsen naast elkaar kunnen worden ingericht. Daarnaast wordt de inrit zodanig georganiseerd dat de zijdelingse tuin toegankelijk blijft, waardoor bijkomende ruimte aanwezig is voor het stallen van een derde voertuig op eigen terrein mits voldaan aan goede ruimtelijke ordening en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

Gelet op het voorgaande kan worden vastgesteld dat de aanvraag principieel de mogelijkheid biedt om drie autostaanplaatsen op eigen terrein te realiseren. Bijgevolg wordt geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen en geen aanleiding geeft tot bijkomende parkeerdruk of negatieve mobiliteitseffecten in het openbaar domein.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing

Toegankelijkheidstoets

Niet van toepassing

Scheidingsmuren

De nieuwe scheidingsmuur dient afgewerkt te worden in een duurzaam materiaal dat bestaat uit leien, crepi of baksteen, zodat qua uitzicht een duurzaam en verantwoord geheel wordt bekomen. De wachtgevel, Moeshof 17, dient kwalitatief te worden afgewerkt met leien, crepi of gevelsteen, dit op kosten van de aanvrager.

Milieuaspecten

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

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Het projectgebied bevindt zich op een hellend terrein waarbij het maaiveld afloopt van west naar oost en, in mindere mate, van noord naar zuid. Ten opzichte van de Moeshof ligt het terrein deels hoger, waardoor een natuurlijk talud aanwezig is dat de overgang vormt tussen beide niveaus. Om een goede terreininpassing te waarborgen, wordt het maximale vloerpeil van de woningen beperkt tot maximaal 1,00 m (loten 2 en 3) en maximaal 1,50 m (loten 1, 4, 5 en 6) ten opzichte van de as van de voorliggende weg of, bij gekoppelde woningen, ten opzichte van het perceelsgrens niveau. De concrete peilen zijn vastgelegd op de terreinprofielen per lot. Voor lot 6, het hoogste lot in het projectgebied, werd een aangepast terreinprofiel FF voorzien. Om de privacy en hinder voor de woning aan Moeshof 17 te beperken, wordt het maximale vloerpeil afgestemd op het dorpelniveau van deze woning: maximaal 46,53 TAW.

Indien binnen het project een keermuur wordt gerealiseerd, dient deze zich ten opzichte van de perceelsgrens te verhouden volgens het 45°-principe. Dit betekent dat de afstand tot de perceelsgrens minstens gelijk moet zijn aan de hoogte van de keermuur.

De aanvraag wordt bijgevolg aanvaardbaar geacht op het vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

Met de voorliggende aanvraag wordt de verdere afwerking van de woonwijk beoogd. Aangezien Karenberg 28 destijds niet werd opgenomen in de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag, is deze zone tot op heden onbebouwd gebleven.

De aanvraag voorziet in de oprichting van 6 loten voor grondgebonden eengezinswoningen, waarvan 5 in halfopen en 1 in open bebouwing, op een totale oppervlakte van 21 a 55 ca. Dit resulteert in een woondichtheid van circa 27,84 woningen per hectare, wat in overeenstemming is met de dichtheid van de directe omgeving.

De woningen worden georiënteerd naar Moeshof en ingeplant op de voorgevelbouwlijn van Moeshof 17-19. De hoekwoning op de hoek van Karenberg en Moeshof volgt, ten opzichte van de Karenberg, de bouwlijn van de woningen Karenberg 24 en 30. De bouwlijn ligt op 5 m ten opzichte van de rooilijn, waardoor elke woning beschikt over een voortuinzone. Elke woning heeft een achtertuin met een diepte van circa 12 m, waarbij het terras aansluit op het vloerpeil van de woning. Binnen de hoofdbouwwolumes zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan, overeenkomstig de overheersende bouwtypologie in de omgeving. Vrijstaande gevels dienen op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden opgericht.

Gekoppelde woningen dienen qua gabarit, bouwvolume en dakvorm aan te sluiten bij de aanpalende woning. Als dakvorm wordt een hellend dak met de nok evenwijdig aan de straat of een plat dak toegestaan. Bij hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 45°. Voor loten 2 tot en met 5 geldt een maximale kroonlijst- of dakrandhoogte van 8,00 m en een maximale nokhoogte van 11,00 m. Voor lot 6, grenzend aan de woning Moeshof 17, dient het gabarit volledig afgestemd te worden op de aanpalende woning. Dit betekent dat zowel de dakvorm als de maximale kroonlijst- en nokhoogte identiek moeten zijn aan die van woning nr. 17. Hiermee wordt een kwalitatieve afwerking van de bestaande wachtgevel verzekerd. De aangepaste terreinsnede FF wordt als voorwaarde toegevoegd bij de vergunning.

De verkavelingsvoorschriften laten in de tuinzone een bijgebouw toe met een maximale oppervlakte van 10 m². Dit bijgebouw moet minstens 1 m van de perceelsgrenzen worden opgericht, tenzij het gekoppeld wordt aan een aanpalend bijgebouw en de buur hiervoor akkoord geeft. Uitgaande van een gemiddelde bebouwde oppervlakte per woning van 85 m² blijft er ongeveer 175 m² groene ruimte over in de zij- en achtertuin. Daarom wordt de totale verharde oppervlakte in deze zones beperkt tot maximaal 60 m², inclusief terrassen en bijgebouwen. Daarnaast wordt de maximale diepte van terrassen beperkt tot 5 m. Onder deze voorwaarden blijft zowel in de zij- en achtertuin als op het volledige perceel voldoende onverharde en groene ruimte behouden. De minimale groenindex van 40% kan hierdoor gegarandeerd worden. Tegelijk blijft er voldoende infiltratieruimte op eigen terrein beschikbaar, conform de hemelwaterverordening.

Mits naleving van deze voorwaarden sluit de voorgestelde ontwikkeling qua schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke uitwerking aan bij de bestaande omgeving en maakt zij de realisatie van kwalitatieve en functionele eengezinswoningen mogelijk.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het nieuwe maaiveld van de inrit mag een maximale helling van 4% hebben, zodat regenwater op eigen terrein kan infiltreren via de waterdoorlatende verharding.

De aanvraag wordt aanvaardbaar geacht op het vlak van hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en algemene veiligheid.

Huis- en busnummering

De huisnummering wordt vastgesteld bij de omgevingsaanvraag. Onderstaand wordt een voorstel van huisnummering weergegeven:

- Lot 6: Moeshof 15
- Lot 5: Moeshof 13
- Lot 4: Moeshof 11
- Lot 3: Moeshof 9
- Lot 2: Moeshof 7
- Lot 1: Moeshof 5

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 beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van Proximus, afgeleverd op 7 april 2026 is gunstig.
- Het advies van vergunningen@farys.be, afgeleverd op 16 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van installinfo@vivaqua.be, afgeleverd op 30 maart 2026 is gunstig.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 14 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 1 april 2026 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.

- 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 van het voetpad, gelegen op het openbaar domein, is ten laste van de aanvrager en dient onder toezicht van de dienst Openbaar Domein te gebeuren. Het onderhoud van het voetpad, gelegen op het openbaar domein, komt ten laste van de gemeente na oplevering;
- Het gabarit van de woningen dient te worden gerealiseerd binnen de opgelegde volumetrische beperkingen, met maximaal twee bouwlagen, de vastgelegde kroonlijst- en nokhoogtes en met inpassing in het bestaande straatbeeld. Voor lot 6 dient de bebouwing afgestemd te worden op de aanpalende woning Moeshof 17, zoals verduidelijkt in 'VA_T_N_10 Terreinsnede FF AANGEPAST'.
- De totale verharding in de zij- en achtertuinzone wordt beperkt tot maximaal 60 m² (inclusief bijgebouwen), met een maximale diepte van 5 m, conform de verkavelingsvoorschriften.
- Scheidingsmuren en wachtgevels dienen duurzaam en esthetisch afgewerkt te worden in een kwalitatief materiaal (leien, crepi of gevelsteen), op kosten van de aanvrager.
- Bij afbraakwerken dient rekening gehouden te worden met de geldende regelgeving inzake asbest en andere bouw- en afvalstoffen.
- Alle geldende verordeningen en wettelijke bepalingen, in het bijzonder inzake hemelwater, toegankelijkheid, breedband en nutsvoorzieningen, dienen nageleefd te worden in de verdere ontwikkeling van de loten.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 22 JUNI 2026

De aanvraag ingediend door PROJECT MANAGEMENT INVESTMENT & CONSULTING BV gevestigd te Maria-Theresiastraat 36 te 3000 Leuven, 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 van het voetpad, gelegen op het openbaar domein, is ten laste van de aanvrager en dient onder toezicht van de dienst Openbaar Domein te gebeuren. Het onderhoud van het voetpad, gelegen op het openbaar domein, komt ten laste van de gemeente na oplevering;***
- ***Het gabarit van de woningen dient te worden gerealiseerd binnen de opgelegde volumetrische beperkingen, met maximaal twee bouwlagen, de vastgelegde kroonlijst- en nokhoogtes en met inpassing in het bestaande straatbeeld. Voor lot 6 dient de bebouwing afgestemd te worden op de aanpalende woning Moeshof 17, zoals verduidelijkt in 'VA_T_N_10 Terreinsnede FF AANGEPAST'.***

- **De totale verharding in de zij- en achtertuinzone wordt beperkt tot maximaal 60 m² (inclusief bijgebouwen), met een maximale diepte van 5 m, conform de verkavelingsvoorschriften.**
- **Scheidingsmuren en wachtgevels dienen duurzaam en esthetisch afgewerkt te worden in een kwalitatief materiaal (leien, crepi of gevelsteen), op kosten van de aanvrager.**
- **Bij afbraakwerken dient rekening gehouden te worden met de geldende regelgeving inzake asbest en andere bouw- en afvalstoffen.**
- **Alle geldende verordeningen en wettelijke bepalingen, in het bijzonder inzake hemelwater, toegankelijkheid, breedband en nutsvoorzieningen, dienen nageleefd te worden in de verdere ontwikkeling van de loten.**

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager 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 worden gebruikt 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 – technische.dienst@zaventem.be). Deze plaatsbeschrijving omvat tenminste het openbaar domein vóór het bouwperceel en de twee aanliggende percelen. Na voltooiing der werken zal de verkrijger van de omgevingsvergunning contact opnemen met de gemeentelijke Technische Dienst voor het nazicht van de plaatsbeschrijving vóór aanvang der werken en de vaststelling van de eventuele schade.
- Rekening te houden dat alle gebeurlijke schade aan de weg en zijn aanhorigheden, aangericht ten gevolge van de werken en van de aan- en wegvervoer der materialen, door de gemeente van rechtswege zal worden hersteld uitsluitend op kosten van de verkrijger en onverminderd de aansprakelijkheid die daaruit voor deze laatste kan voortspuiten in geval van ongevallen;
- Ingeval van nieuwbouw of totale wederopbouw, een aanvraag tot vaststelling van de bouwlijn bij het gemeentebestuur in te dienen minstens 8 dagen vóór de aanvang der werken;
- Ingeval de omgevingsvergunning betrekking heeft op een terrein gelegen in een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg of in een goedgekeurde verkaveling (niet vervallen), de stedenbouwkundige voorschriften en voorwaarden ervan stipt na te leven en te doen eerbiedigen.
- Zich te schikken naar de voorschriften van art. 84 bis en 84 ter betreffende reglementering op het oprichten van buiten T.V.-antennes en soortgelijke hindernissen in bepaalde gedeelten van de gemeente.
- Ermede rekening te houden dat geen enkele laanboom mag worden verwijderd of verplaatst zonder voorafgaandelijke toestemming van het College van burgemeester en schepenen.
- Ermede rekening te houden dat alle kosten voor wijzigingen aan het openbaar domein zoals het verwijderen/verplaatsen van laanbomen, het verwijderen/aanpassen van bloembakken, verplaatsen van O.V.-palen, hydranten, aanpassen van stoepranden, stoepen, verkeersdrempels enz., uitsluitend op kosten is van de verkrijger van de omgevingsvergunning.
- Zich te schikken naar de bepalingen en voorschriften van de verordening tot vaststelling van indirecte belasting op de aansluitingen op de openbare riolen, goedgekeurd door de Gemeenteraad op 17 december 1987, en met het oog hierop de bij de omgevingsvergunning gevoegde aanvraag tot aansluiting op het rioleringsnet ten gepaste tijde in te dienen bij het gemeentebestuur.
- Het door het Vlareem (Besluit Vlaamse Executieve d.d. 06/02/1991 en 28/10/1992) voorgeschreven melding met betrekking tot de lozing van normaal huisafvalwater in de openbare riolen, in te dienen bij de gemeente. Deze melding dient echter niet te gebeuren in geval het gebouw/het vastgoed hoofdzakelijk wordt gebruikt als woongelegenheden.
- Rekening te houden met het voorbehoud dat wordt gemaakt inzake diepte en debiet van het openbaar riool waarop de verkrijger zinnens is het gebouw aan te sluiten; de verkrijger van de omgevingsvergunning neemt alle nodige en vereiste maatregelen en voorzorgen opdat elke terugslag van afvalwateren vanuit het riool naar het gebouw wordt uitgesloten.

Door het uitvoeren van de huisaansluiting stemt de verkrijger van de omgevingsvergunning in met bovenstaande voorwaarde en ontslaat de gemeente van elke verantwoordelijkheid terzake.

- Ermede rekening te houden dat het bouwperceel waarvoor deze vergunning is verkregen, gelegen is op het grondgebied van een gemeente behorend tot het uitsluitend Nederlandstalig gebied.
 - In voorkomend geval: rekening te houden met de onderrichtingen i.v.m. het nieuw "Algemeen Reglement" op de elektrische installaties (K.B. 10/03/1981).
 - De houder van de vergunning dient de verkaveling of groepswoningbouw uit te rusten met voorzieningen van openbaar nut. Deze omvatten water, gas, elektriciteit en alle beschikbare 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 eengezinswoningen, dienen te voldoen aan de basisnorm (KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffingen waarvan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gewijzigd bij KB 19 december 1997, 4 april 2003, 13 juni 2007, 1 maart 2009 en 12 juli 2012). Deze besluiten zijn verondersteld gekend.
 - De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken.
 - Septische putten, regenwaterputten, inspectieputten ter hoogte van de rooilijn, dienen te worden aangelegd conform de technische voorschriften van Farys.
 - Voorafgaand aan de aanleg van de huisriolering dienen alle gegevens inzake diepte en ligging van de openbare riolering en de technische voorschriften inzake aansluiting op de openbare riolering te worden ingewonnen bij Farys.
 - De aanleg van een riolering dient te gebeuren samen met de plaatsing van een septische put, tenzij anders bepaald door Farys.
 - De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be.
 - De aanpassingen die nodig zijn aan het openbaar domein naar aanleiding van de vergunning zijn ten koste van de verkrijger van de vergunning. De aanpassingen, evenals wie deze zal uitvoeren, worden bepaald op basis van de richtlijnen van de gemeentelijke Technische Dienst.
 - De aanpassingen moeten worden uitgevoerd voor de ingebruikname van het gebouw en het terrein. Werken uitvoeren op het openbaar domein kunnen pas plaatsvinden na een machtiging van de gemeentelijke Technische Dienst.
- Betaling van de kosten na ontvangst factuur van de gemeente Zaventem.



ZAVENTEM

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 22 juni 2026 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen, zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden eraan zijn verbonden.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- De gele affiche “Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning” dient u aan te plakken. Het dient te worden afgehaald door de aanvrager;
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning is verleend. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket met een foto.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding te registreren 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 gemeente Zaventem.

BIJLAGEN DEEL UITMAKEND VAN DEZE BESLISSING

Naam	Unieke MD5 Hash
VA_T_N_10.Terreinsnede FF AANGEPAST	lle2A4ButplzNIN/5o7dHg==
BA_Infrastructuurwerken Moeshof_TI_BNTV_Titelblad	vdOafqsW1NHKOsc5Cyw26g==
VA_VP_N_4.Verkevelingsplan	E2YtdsGT3PC0g7noLgfngA==
VA_TI_BNTV_1.Titelblad	UhOW8vTipStRElt4YX+akA==
VA_T_N_9.Terreinsnede EE	DrygQ1zx736nH0RE7c9E0g==
VA_T_N_8.Terreinsnede DD	UjnQ5i6VwnS+IAGs5l/1dw==
VA_T_N_7.Terreinsnede CC	uhdZCCFE7D7jPDNZ3TXegg==
VA_T_N_6.Terreinsnede BB	E8PN0rZeaCUq4Fk7QYKoSg==
VA_T_N_5.Terreinsnede AA	uMGQkJIAUpMcYQvtxOEqeg==
VA_T_N_10.Terreinsnede FF AANGEPAST	lle2A4ButplzNIN/5o7dHg==
VA_P_B_3.Bestaande toestand	e1OSJCpeQREUdJ4wPROUEw==
VA_L_BNTV_2.Legende	OS6+Qya3qrLFoYKnjH/jlg==
BA_Infrastructuurwerken Moeshof_PRD_N_Modeldwarsprofiel 1	SiddyRYLzqJ17sFri7+OjQ==
BA_Infrastructuurwerken Moeshof_P_N_Grondplan wegenis	q1gFJBcwl8tCQ+fsX1TSAA==
BA_Infrastructuurwerken Moeshof_P_B_Grondplan bestaande toestand	RuePh6q03VHcuj309aaHPQ==
BA_Infrastructuurwerken Moeshof_L_BNTV_Legende	bqeSbgFVzNNjokedSovlAg==