



VERKAVELING “MOESHOF - KARENBERG”

Sint-Stevens-Woluwe, Zaventem

Verantwoordingsnota | september 2025

Colofon

Titel	Verkaveling “Moeshof - Karenberg” – Sint-Stevens-Woluwe, Zaventem
Subtitel	Verantwoordingsnota
Dossier	GT-250440-62 Moeshof Zaventem
Revisie	A september 2025
Projectteam	Maarten Ulrichts Egide Weyen Tom Paulissen
Contact	Geotec bv Riemsterweg 117 3742 Bilzen-Hoeselt 089.51.53.43 info@geotec.be

Inhoud

1	Situering	4
2	Bestaande feitelijke toestand	5
2.1	Situering van het gebied	5
2.2	Bestaande toestand van het goed en de directe omgeving.....	6
2.3	Functies	7
2.4	Bebouwing	7
2.5	Ontsluitingsstructuur	7
2.6	Natuurwaarden en watertoets in de directe omgeving van het projectgebied.....	8
3	Bestaande juridische toestand.....	12
3.1	Gewestplan	12
3.2	BPA, RUP of verkaveling	12
3.3	Atlas der Buurtwegen.....	12
4	Verantwoording van het verkavelingsconcept.....	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Woontypes, oriëntatie en privacy	15
4.3	Ontsluiting.....	15
4.4	Functies	15
4.5	Parkeren	15
4.6	Hemelwaterverordening	16
4.7	Dichtheid	16
4.8	Stikstofdepositie.....	16
4.9	Bescheiden woonaanbod	16
4.10	Archeologie	17
5	Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke context	18
5.1	Legaliteitstoets	18
5.2	Opportunitetoets.....	18

1 Situering

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. Zo is ten oosten de Moeshof gelegen en ten zuiden de Karenberg. Te noorden en zuiden wordt het projectgebied begrensd door bebouwde percelen. Ook aan de overzijde van de Moeshof is er bebouwing opgericht.

De gronden onderdeel van voorliggende aanvraag situeren zich volledig binnen de gewestplanbestemming 'woongebieden'.

Voorliggende aanvraag voorziet in de afbraak van Karenberg 28 en het verkavelen van de gronden in 6 loten met ieder één grondgebonden woning in halfopen bouwvorm met 1 zijdelingse gevel op de perceelsgrens.

Tevens wordt er voorzien in het rechtekken van de voorliggende, en daarop aansluitend de aanleg van een voetpad langs deze weg.

Met de voorziene ontwikkeling van 6 loten voor grondgebonden woningen in halfopen bouwvorm wordt er een woondichtheid van 27,84 won/ha nagestreefd.

Voorliggende aanvraag betreft daarmee een aanvraag Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (projectgebied verkaveling met rood aangeduid op nevenstaande situeringskaart).

Tevens voorziet voorliggende aanvraag in een aanvraag Omgevingsvergunning i.f.v. het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen.

De uit te voeren stedenbouwkundige handelingen zijn het slopen van de bestaande woning, het rechtekken van de voorliggende weg en de aanleg van een voetpad langs deze weg.

Voor het rechtekken van de weg en de aanleg van het voetpad, wordt er niets aan de rooilijn gewijzigd. Hierdoor is geen Zaak der Wegenis benodigd, en is een gemeenteraadsbeslissing aldus niet noodzakelijk.

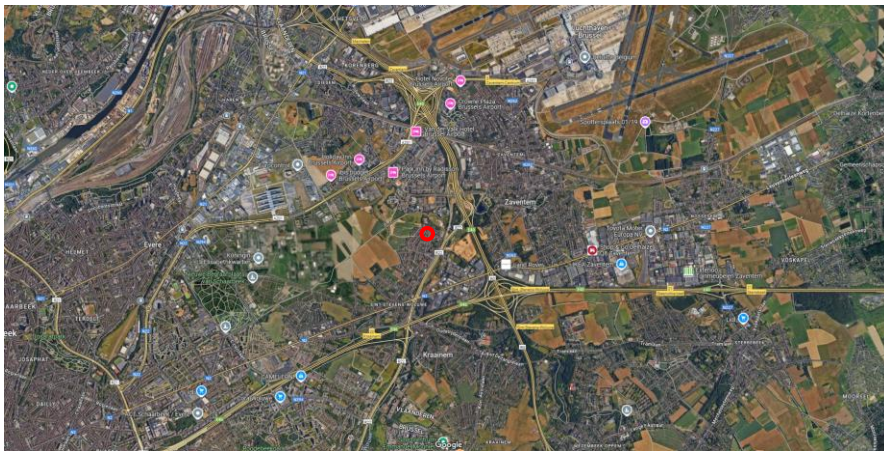


2 Bestaande feitelijke toestand

2.1 Situering van het gebied

De verkaveling bevindt zich binnen het grondgebied van de gemeente Zaventem. Het situeert zich aan de Moeshof binnen de deelgemeente Sint-Stevens-Woluwe.

De directe omgeving wordt gekenmerkt met een residentieel karakter met grondgebonden ééngezinswoningen langs de verscheidene wegen in de direct omgeving. De architectuur van deze woningen, en het feit dat veel van de woningen tegelijkertijd werden opgericht, zorgt voor een wijk effect op deze locatie.



Uitsnede Google maps met aanduiding projectgebied (rode cirkel)

2.2 Bestaande toestand van het goed en de directe omgeving

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op kadastraal perceel gekend onder Zaventem, 5^e afdeling, Sint-Stevens-Woluwe, Sectie A, nrs. 30T3, 31E en 31F. Het projectgebied heeft volgens opmeting een oppervlakte van 21a 55ca.

Het gebied grenst ten oosten aan de Moeshof en ten zuiden aan de Karenberg. Ten westen en noorden wordt het gebied begrensd door woningen aan de Karenberg en Moeshof. Hierbij wordt het ten noorden rechtstreeks begrensd door Moeshof 17 en ten zuidwesten door Karenberg 30. De overheersende bouwtypologie betreft halfopen en geschakelde bebouwingen, met enkele open bebouwingen verspreid (meestal gebundeld) doorheen de wijk.

In de zuidelijke zone van het gebied staat vandaag de dag op kadastraal perceel 31E een grondgebonden woning Karenberg 28 opgericht. Bijgebouwen van deze woning bevinden zich op percelen 31E en 31F.

De woning heeft een oppervlakte van 140m² en een volume van circa 535m³. De bijgebouwen hebben een oppervlakte van 100m² en een volume van circa 395m³. Dit komt neer op een totaal af te breken volume van 930m³.

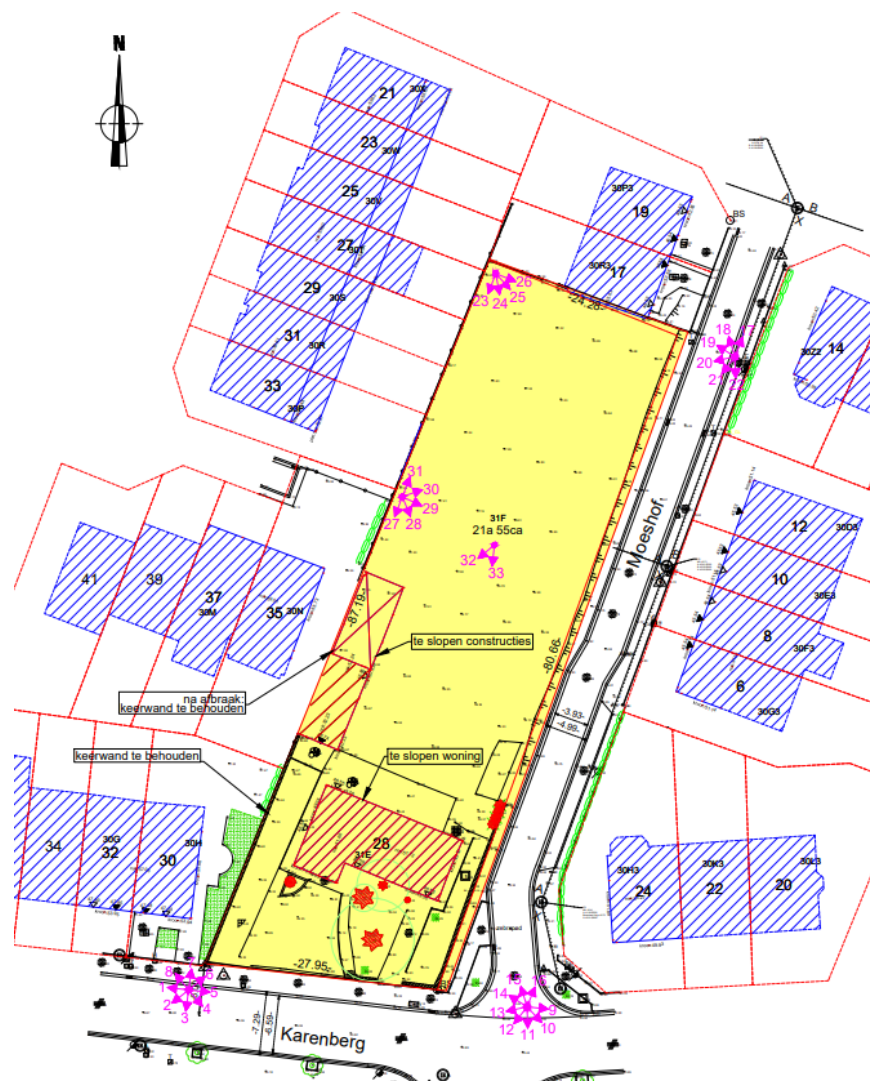
Het overige deel van het projectgebied is in gebruik als tuinzone van deze woning. Binnen het gebied is er geen waardevolle groenstructuur aanwezig.

Alle aanwezige gebouwen, constructies, verhardingen, tuininrichtingen, bomen, ... op het terrein zullen worden verwijderd, met uitzondering van de keerwanden op de westelijke perceelsgrens daar waar deze binnen het projectgebied opgericht werden.

In de voortuin staan enkele naaldbomen welke gerooid zullen worden.

Het gebied wordt gekend met een 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 ook iets hoger dan de Moeshof, waardoor hier een natuurlijk talud gelegen is welk de overgang maakt tussen het niveau van de Moeshof en het niveau van het projectgebied.

Aan de Karenberg wordt dit hoogteverschil over de volledige voortuin opgevangen.



Uitsnede plan bestaande toestand met aanduiding projectgebied

2.3 Functies

Binnen het projectgebied staat vandaag de dag een woning. Verder is het terrein in gebruik als tuin bij deze woning.

Binnen de directe omgeving van het projectgebied primeert langs de verscheidene wegen woonfuncties waarbij er sporadisch ondergeschikt nevenbestemmingen worden uitgeoefend.

2.4 Bebouwing

Binnen het voorwerp van aanvraag staan vandaag de dag een woning met vrijstaande bijgebouwen. De woning betreft een bouwvolume van 1 bouwlaag met hellend dak. Eén van de bijgebouwen betreft een garage van 1 bouwlaag met hellend dak.

De overige constructies hebben 1 bouwlaag en hebben een licht hellend dak.

In de directe omgeving zijn voornamelijk halfopen en geschakelde bebouwingen gelegen. Deze hebben vrijwel altijd een bouwhoogte van 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

In de iets ruimere omgeving zijn ook enkele gegroepeerde open bebouwingen gelegen. Deze hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met hellend dak boven het maaiveld.

Veel van de woningen in de directe omgeving werden uitgevoerd met een garage in de kelder.

2.5 Ontsluitingsstructuur

De op te richten loten binnen voorliggende aanvraag zullen ieder naar de Moeshof worden ontsloten. De woning ten zuiden kan ook eventueel via de Karenberg ontsloten worden.

De Moeshof vormt in zuidelijke richting een verbinding met de Karenberg.

Ten oosten maakt de Karenberg de verbinding met de Belgicastraat. Van daaruit wordt er op circa 100m ten zuiden een verbinding gemaakt met de R22 (Woluwedal).

Ten noorden maakt de Belgicastraat de verbinding met de Hector Henneaulaan. Van daaruit wordt ten oosten de verbinding gemaakt met het afrittencomplex 3 Zaventem-Henneaulaan van de E40/R0.

Op 5,5km rijafstand ten noordoosten van het projectgebied is de luchthaven Brussels Airport gelegen.

De dichtstbijzijnde bushalte situeert zich ten noorden op de Hector Henneaulaan, ter hoogte van de aansluiting op de Belgicalaan. Deze bevindt zich op circa 650m wandelafstand van het projectgebied. Dit betreft de bushalte 'Zaventem Henneau/Excelsior' en voorziet in een stopplaats voor de lijnbussen:

- 82 (Zaventem Brussels Airport – Vilvoorde – Zemst – Mechelen);
- N62 (Zaventem Brussels Airport – Anderlecht);
- R26 (Zaventem Brussels Airport – Bordet – Brussel Noord).

2.6 Natuurwaarden en watertoets in de directe omgeving van het projectgebied

Het projectgebied wordt volgens de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch minder waardevol met als karteringseenheden 'minder dichte bebouwing' en 'dichte bebouwing'.

Aangrenzend gebied wordt eveneens gekarteerd als biologisch minder waardevol met dezelfde karteringseenheden.

Ook in de iets ruimere omgeving blijft deze kartering van toepassing.

Het projectgebied situeert zich volgens het beschikbaar kaartmateriaal niet binnen een gebied uit het VEN-IVON. Het dichtstbijzijnde gen-gebied betreffende 'Het Floordambos' ligt ten noorden op circa 4,5 km vogelvluchtafstand van het projectgebied.

Het projectgebied situeert zich niet binnen een vogel- of habitatrichtlijngebied (speciale beschermingszone). Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied betreffende 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem' ligt ter hoogte van het voornoemd gen-gebied.

Volgens de pluviale en fluviale kaarten wordt het projectgebied niet gekarteerd als gebieden met middelgrote of kleine kans voor overstroming. Ook met het verwacht toekomstig klimaat worden er geen zones binnen het projectgebied gekarteerd.

De voorliggende Karenberg wordt volgens de pluviale kaart gekarteerd met kleine tot middelgrote kans op overstroming (onder huidig klimaat).

Door het projectgebied stromen geen waterlopen.
Tevens is het projectgebied niet gelegen binnen de 5-meter erfdienstbaarheidszone van een onbevaarbare waterloop.



BWK

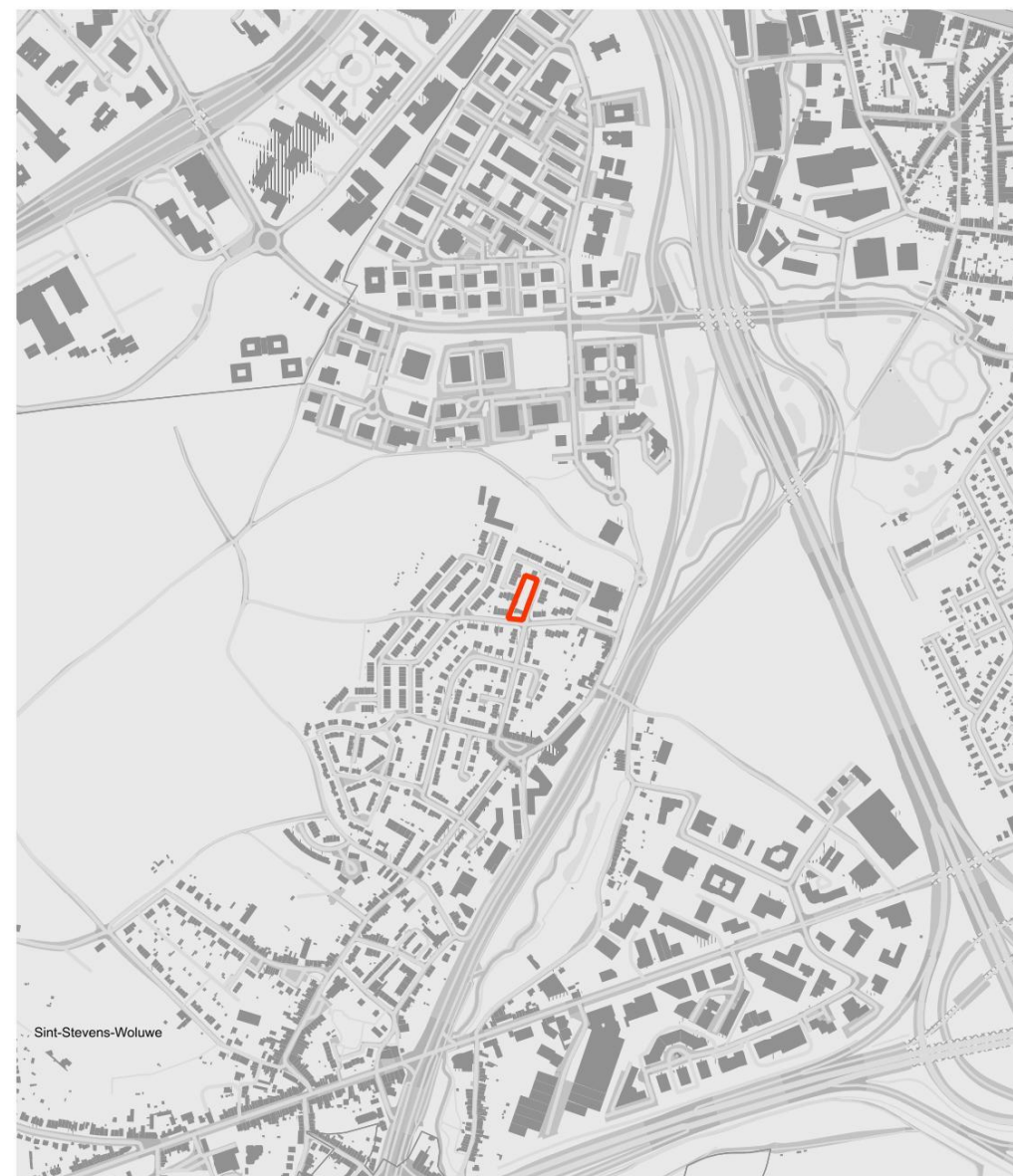
MOESHOF - KARENBERG
Sint-Stevens-Woluwe
Zaventem

projectnr: GT-250440-62
 datum: 23.09.2025



legende

- ☐ Biologisch minder waardevol
- ☐ Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- ☐ Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ☐ Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ☐ Biologisch waardevol
- ☐ Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ☐ Biologisch zeer waardevol



HABITAT- EN VOGELRICHTLIJNGEBIED

MOESHOF - KARENBERG
Sint-Stevens-Woluwe
Zaventem

projectnr: GT-250440-62
 datum: 23.09.2025



legende

- Habitatrichtlijngebied
- Vogelrichtlijngebied



VEN EN IVON GEBIEDEN

MOESHOF - KAREBERG
Sint-Stevens-Woluwe
Zaventem
 projectnr: GT-250440-62
 datum: 23.09.2025



legende

- Grote Eenheid Natuur
- Grote Eenheid Natuur in ontwikkeling
- Natuurverwevingsgebied



OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN - FLUVIAAL2023

MOESHOF - KAREBERG
Sint-Stevens-Woluwe
Zaventem
 projectnr: GT-250440-62
 datum: 23.09.2025



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middellgrote kans op overstromingen



OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN - PLUVIAAL2023

MOESHOF - KAREBERG
Sint-Stevens-Woluwe
Zaventem

projectnr: GT-250440-62
datum: 23.09.2025



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen



WATERLOPEN

MOESHOF - KAREBERG
Sint-Stevens-Woluwe
Zaventem

projectnr: GT-250440-62
datum: 23.09.2025



Legende

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, derde categorie
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

3 Bestaande juridische toestand

3.1 Gewestplan

Volgens het Gewestplan 'Halle - Vilvoorde – Asse' (KB 07-03-1977) situeert het voorwerp van aanvraag, welke aangeduid met een gele lijn, zich volledig binnen de gewestplanbestemming 'woongebieden'.

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.

3.2 BPA, RUP of verkaveling

Het projectgebied situeert zich niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Tevens situeert het voorwerp van aanvraag zich niet binnen een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

Wel wordt het projectgebied ten westen, noorden, en oosten begrensd door een bestaande verkaveling (d.d. 03-08-1998). De Moeshof werd destijds aangelegd i.f.v. deze verkaveling.

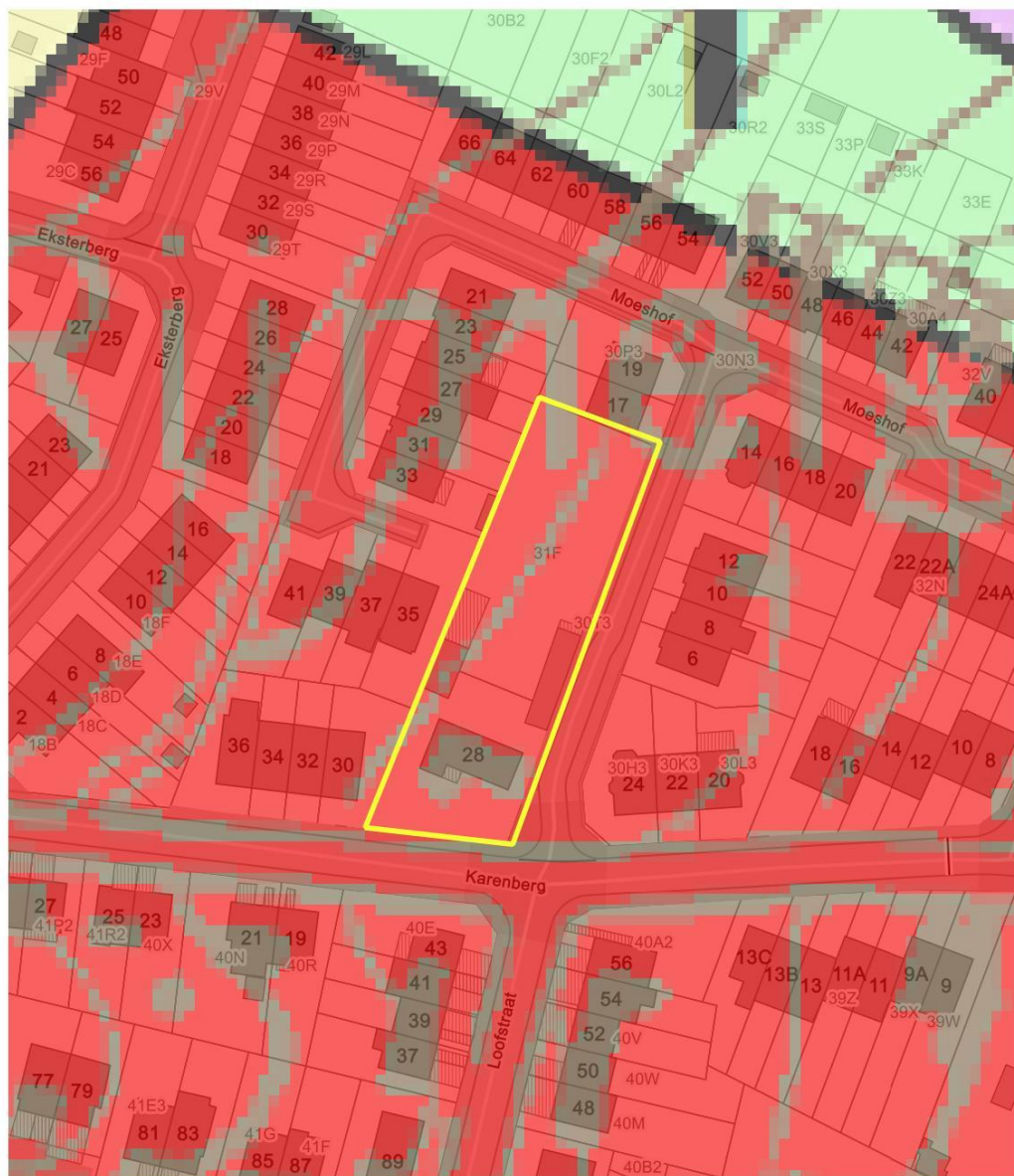


Uitsnede bestaande aangrenzende verkaveling met projectgebied aangeduid met een gele lijn

3.3 Atlas der Buurtwegen

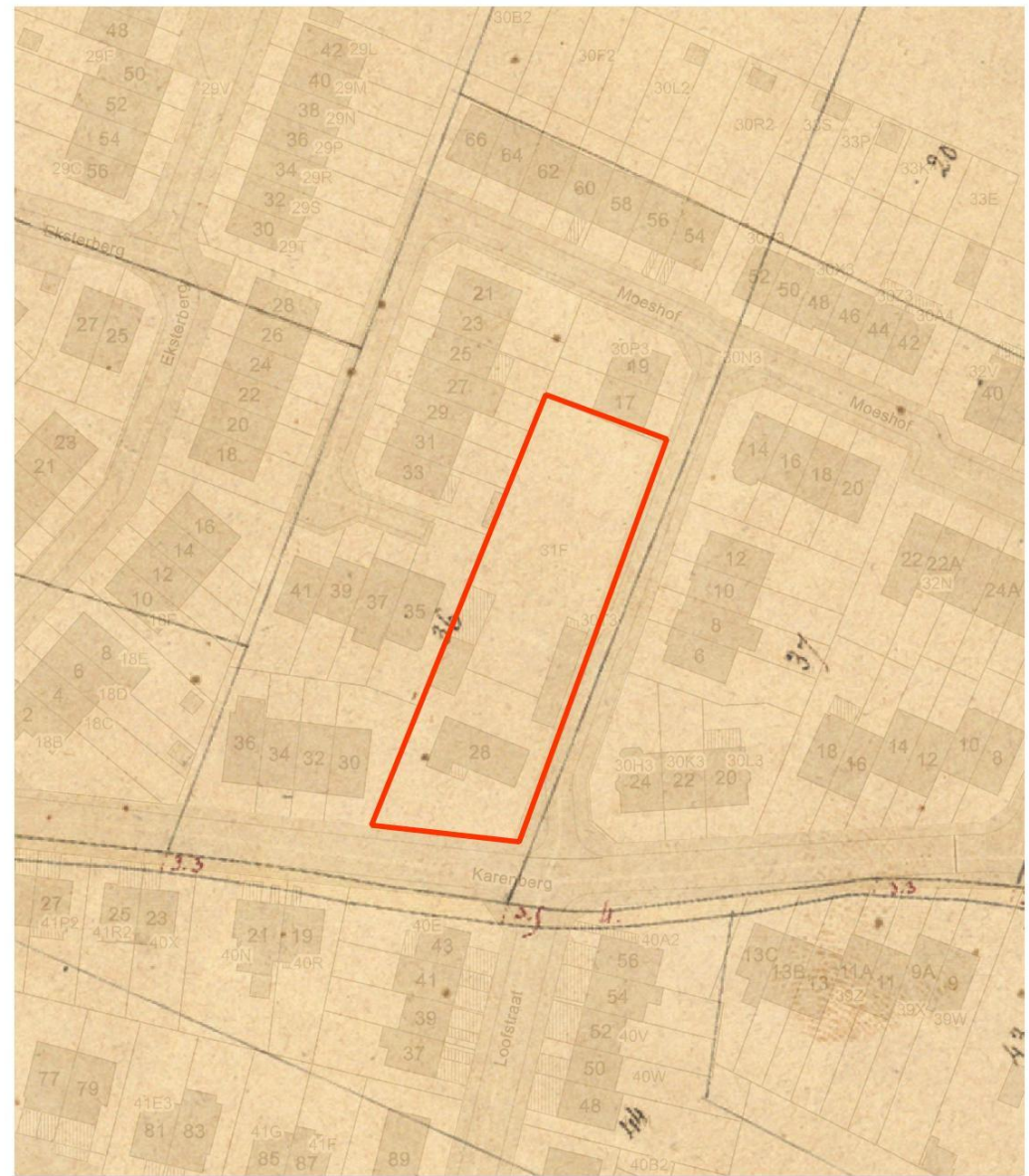
De Atlas der Buurtwegen geeft per gemeente de wegen, buurtwegen en kerkwegels aan. Na de wet van 10 april 1841 werden zij in de loop van de jaren vijftig van de 19de eeuw per gemeente aangemaakt ter inventarisatie van alle openbare wegen en "private wegen met openbare erfdienstbaarheid".

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



GEWESTPLAN

MOESHOF - KAREMBERG
Sint-Stevens-Woluwe
Zaventem
 projectnr: GT-250440-62
 datum: 23.09.2025



ATLAS DER BUURTWEGEN

MOESHOF - KAREMBERG
Sint-Stevens-Woluwe
Zaventem
 projectnr: GT-250440-62
 datum: 23.09.2025



4 Verantwoording van het verkavelingsconcept

4.1 Algemeen

Voorliggende aanvraag betreft een aanvraag Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en aanvraag omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Concreet voorziet voorliggende aanvraag in de realisatie van 6 loten voor grondgebonden wooneenheden in halfopen bouwvorm, de afbraak van de bestaande woning Karenberg 28, het rechte trekken van de voorliggende weg, en de aanleg van een voetpad langs deze weg aan de zijde van het projectgebied.

Het voetpad en de weg worden gerealiseerd volledig binnen huidig openbaar domein. Gezien er geen wijzigingen gebeuren aan de rooilijnen, is een gemeenteraadsbeslissing aldus niet noodzakelijk.

De halfopen bebouwingen worden met dichte gevel ingeplant op de perceelsgrens. Visueel zal de ontwikkeling ogen als een ontwikkeling met wooneenheden in 'open' verband, omdat er niet tegen de dichte gevel aangebouwd wordt. De wooneenheden zullen telkens met de noordelijke gevel op de perceelsgrens ingeplant worden, en met de zuidelijke gevel op minstens 3,00m t.o.v. de perceelsgrens.

Met voorliggende aanvraag zal er worden voorzien in een verdere afwerking van de wijk. Doordat Karenberg 28 destijds niet werd opgenomen in de verkavelingsaanvraag, betreft dit nu eerder een 'buitenbeentje' op deze locatie. Er wordt met deze verkaveling voorzien in een goede balans tussen een voldoende hoge dichtheid, aansluitend op de ontwikkelingsdichtheid in de directe omgeving, en een wooncomfort dat vergelijkbaar is met dit van een open bebouwing.



4.2 Woontypes, oriëntatie en privacy

Voorliggende aanvraag voorziet in het oprichten van 6 loten voor grondgebonden woningen in halfopen bouwvorm. De woningen worden in eerste instantie georiënteerd naar de Moeshof. De woning op lot 1, het meest zuidelijke lot, kan eventueel ook via de Karenberg ontsloten worden.

De woning op lot 6, het meest noordelijke lot, zal voor de eerste 3,00m aansluiten op de voorgevelbouwlijn van Moeshof 17. Verder van nr. 17 af, zal de voorgevel 2m naar voor springen tot op 3,00m van de rooilijn. De wooneenheid op de hoek Karenberg – Moeshof zal t.o.v. de Karenberg de bouwlijn van Karenberg 24 en 30 volgen.

Het vloerpeil van de woningen wordt vastgesteld op max. 1,00 tot 1,50m t.o.v. de as van de voorliggende weg. De exacte maximale hoogtes zijn op de bij de aanvraag gevoegde terreinprofielen per lot vastgesteld.

Elke woning krijgt een 12m diepe achtertuintzone georiënteerd op het westen. Deze sluiten daarmee aan op de tuinzones van de hier gelegen wooneenheden.

Binnen voorliggende aanvraag wordt er een maximale privacy nagestreefd. Vrijstaande gevels van de hoofdbouwvolumes dienen te worden opgericht op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrens. Overige vrijstaande gevels worden steeds dicht uitgevoerd, zodoende er via deze gevels geen zichten genomen kunnen worden. Elke woning zal beschikken over een voortuintzone. Dit garandeert de privacy ten opzichte van de willekeurige passant voor de leefvertrekken welke zich aan de voorzijde zoude kunnen situeren. Door dergelijke afstanden wordt er bijkomend rekening gehouden met de privacy in functie van lichten en zichten.

Binnen de hoofdbouwvolumes is het mogelijk om max. 2 bouwlagen op te richten, conform de overheersende bouwtypologie in de omgeving.

4.3 Ontsluiting

De woningen zullen naar de voorliggende openbare en voldoende uitgeruste weg Moeshof worden ontsloten. Wel wordt er met voorliggende aanvraag ook nog voorzien in het rechte trekken van en de aanleg van een voetpad langs de Moeshof.

4.4 Functies

Binnen voorliggende aanvraag wordt wonen als hoofdbestemming vooropgesteld. Er wordt consequent gekozen voor wonen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen. Op ieder kavel kan maximaal één grondgebonden woning worden opgericht.

Bijkomend wordt op elk kavel een nevenbestemmingen complementair aan het wonen toegelaten, zoals vrije beroepen en diensten. Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximaal één nevenbestemming per toegelaten wooneenheid. Tevens kunnen deze nevenbestemmingen enkel op het gelijkvloers worden opgericht en worden deze in oppervlakte beperkt (max. 40% van de bebouwde oppervlakte). Verder dient de nevenbestemming geen overlast naar de omgeving te veroorzaken en mag er geen afbreuk gedaan worden aan de woonkwaliteit. De parkeerbehoefte van deze nevenbestemming dient te worden opgelost op eigen terrein.

4.5 Parkeren

Het bewonersparkeren dient op eigen terrein te worden ingepast. Indien overdekt parkeren gewenst is, dient dit binnen het hoofdbouwkader gerealiseerd te worden. Het wordt echter niet verplicht, het is eveneens toegelaten om 2 parkeerplaatsen langs elkaar te realiseren in de voortuin.

4.6 Hemelwaterverordening

Het betreft een verkaveling waarbij eveneens een voetpad wordt aangelegd. De bepalingen betreffende de hemelwaterverordening werden op het omgevingsloket aangevuld onder het daarvoor bestemde dossieronderdeel.

Bijkomend dient bij de toekomstige vergunningsaanvraag/-aanvragen elke woning afzonderlijk te voldoen aan de geldende hemelwaterverordening.

4.7 Dichtheid

Voorliggende aanvraag voorziet in de realisatie van in totaal 6 loten voor grondgebonden woningen over een oppervlakte van 21a 55ca. Daarmee wordt een woondichtheid van circa 27,84 won/ha nagestreefd. Deze dichtheid is in overeenstemming met de directe omgeving.

4.8 Stikstofdepositie

In kader van het stikstofdecreet dient nagegaan te worden of er schadelijke stikstofdeposities zullen optreden in nabijgelegen habitats ten gevolge van voorliggende aanvraag.

Het project werd opgenomen in de *“Lijst van vergunningsplichtige handelingen waarbij kan gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1%”*.

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijnengebied ligt op 4500m van het projectgebied. Vanaf een afstand van 1000m t.o.v. het dichtstbijzijnde habitatrichtlijnengebied, kan volgens de lijst gegarandeerd worden dat de impactscore onder de 1% zal blijven en er dus geen schadelijke deposities zullen optreden tot maximaal 23 loten.

Aangezien we hier te maken hebben met maar 6 loten, kan met absolute zekerheid gegarandeerd worden dat de impactscore van 1% niet overschreden zal worden.

Het rechte trekken van de voorliggende weg en aanleg van het voetpad betreffen werken van zodanig kleine dat ook deze, gezien de grote marges, geen overschrijding van de 1% impactscore zal teweegbrengen. Ook in exploitatiefase zorgt dit voetpad niet voor bijkomende motorische verkeersbewegingen.

4.9 Bescheiden woonaanbod

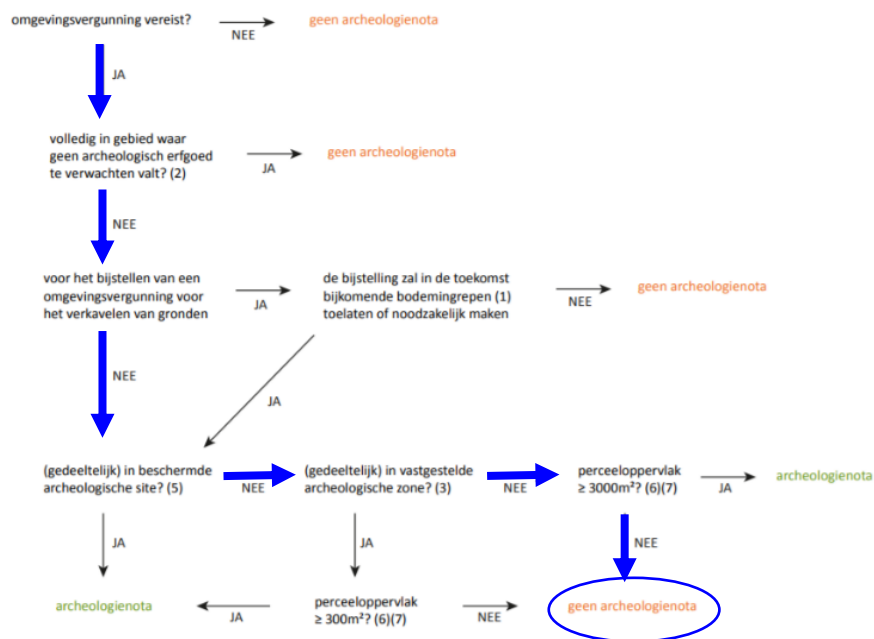
De aanvraag voorziet een verkaveling i.f.v. een woonontwikkeling bestaande uit 6 loten voor grondgebonden wooneenheden. Het projectgebied van voorliggende aanvraag heeft een totale oppervlakte van 21a 55ca.

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een verkaveling van minder dan 10 loten bestemd voor woningbouw. Dat het een verkaveling betreft met een grondoppervlakte kleiner dan een halve hectare. Dat de aanvraag geen betrekking heeft op een verkaveling die aansluit op andere, door de aanvrager nog te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare zal beslaan. Dat er bijgevolg geen bescheiden woonaanbod gerealiseerd dient te worden.

4.10 Archeologie

Het voorwerp van aanvraag betreft de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met een oppervlakte van in totaal 21a 55ca. Volgens de beslissingsboom is een archeologienota niet vereist (zie onderstaande figuur).

Criteria bij omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden



5 Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke context

5.1 Legaliteitstoets

Gewestplan

Het projectgebied is volgens het gewestplan 'Halle - Vilvoorde – Asse' (KB 07-03-1977) gelegen in 'woongebieden'.

BPA/RUP

Het projectgebied situeert zich niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Verkaveling

Het projectgebied situeert zich niet binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. Het wordt ten westen, noorden en oosten door een verkaveling begrensd maar het maakt hier zelf aldus geen deel van uit.

Vandaar zijn de voorschriften van het gewestplan van toepassing.

Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de bestemming van het gebied volgens het gewestplan.

5.2 Opportuniteitstoets

Voorliggende aanvraag beoogt een afwerking van het straatbeeld aan de Karenberg – Moeshof met 6 grondgebonden eengezinswoningen in halfopen bouwvorm.

De inplanting, het vloerpeil en de afmetingen van de woningen zijn gangbaar. De nodige afstanden/privacy worden overal gerespecteerd. Het lot wordt voorzien met voldoende bouwmogelijkheden en een voldoende grote tuin voor een normaal woongenot.

De verkaveling is ruimtelijke inpasbaar op deze locatie.