

T.a.v. de Deputatie Vlaams-Brabant

T.a.v. de POVC

OMV nummer: OMV_2020070180

NOTA NAMENS DE AANVRAGER

VOOR:

NV RESOLVE, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Bosmanslei 26, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nr. 0844.784.579,

vergunningaanvrager

hebbende als raadsleden mr. Sam Voet, met kantoor te 3190 Boortmeerbeek, Groenstraat 56, waar keuze van woonplaats wordt gedaan;

TEGEN:

De heer Patrick DELAUNOY, met woonplaats te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Haverveld 6,

beroepsindiener

DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE VLAAMS BRABANT

Onder voorbehoud van alle rechten en zonder enige nadelige erkenning;

Gelet op:

- het besluit van 28 september 2020 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem, waarbij de omgevingsvergunning (OMV_2020070180) verleend is voor het bouwen van een KMO Business Park met parkings en 4 kantoorgebouwen voor gemengd gebruik op een terrein gelegen Belgicastraat te 1930 Zaventem, aldaar kadastraal gekend als afdeling 23094, sectie D, perceel 17G (verder: "*de beroepen beslissing*");
- het administratief beroep van 4 november 2020 van dhr. Patrick Delaunoy dat werd ingediend tegen voormelde vergunning;

Dit administratief beroep wordt integraal betwist, om redenen uiteengezet in deze nota.

INHOUD

INHOUD	2
A. Feitelijke en procedurele voorgaanden	2
I. Situering en voorwerp van de aanvraag	2
II. Procedurele voorgaanden.....	9
B. Het administratief beroep is onontvankelijk	14
I. Er is slechts één dossiertaks betaald	14
II. De heer Delaunoy ontbeert het vereiste belang en ondervindt geen gevolgen van het aangevraagde project.....	14
C. Weerlegging van de beroepsgriev	16
I. De schaal en bouwdichtheid zijn in lijn met het gRUP	16
II. De afwijking is beperkt en aanvaardbaar	18
III. De derde en vierde grief zijn louter van economische aard	20
IV. De bijkomende mobiliteitsimpact is aanvaardbaar	22
V. De aanvraag moet getoetst worden aan het gRUP Keiberg	24
VI. De aanvraag is een kwalitatieve opwaardering van het terrein	25
VII. De overige griev.....	27
VIII. Besluit	28

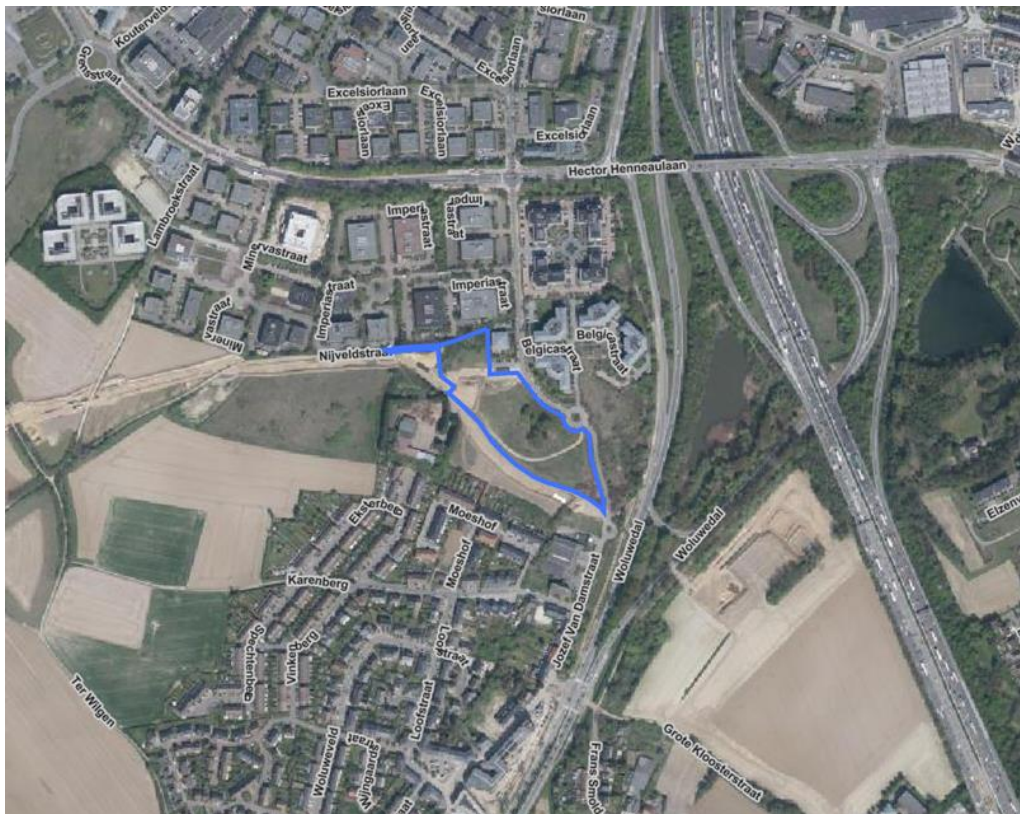
A. FEITELIJKE EN PROCEDURELE VOORGAANDEN

I. SITUERING EN VOORWERP VAN DE AANVRAAG

1. De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Belgicastraat te 1930 Zaventem, aldaar kadastraal gekend als afdeling 23094, sectie D, perceel 17G.

Dit terrein is onder huidige toestand braakliggend, maar het sluit aan bij een bestaand bedrijventerrein, waarover recent nog een planologisch initiatief werd genomen (hierover verder meer).

Situering projectperceel op luchtfoto.



2. Het projectperceel is onder het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in een gebied voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten.

Het projectperceel valt tevens onder het toepassingsgebied van het gemeentelijk RUP Keiberg. Onder dit RUP is het projectperceel gesitueerd in een gemengd bedrijventerrein met aanduiding als zone voor landschappelijke integratie.¹

Belangrijk: dit RUP is definitief en uitvoerbaar en werd niet gecontesteerd door de beroepende partij. De beroepende partij moet de gevolgen hiervan dragen en kan zich niet met succes verzetten tegen een bebouwing van de projectzone in lijn met het RUP.

Grafisch plan RUP Keiberg met aanduiding projectzone.

¹ Artikel 4.4 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gRUP Keiberg.



Artikel 4.1.1 van het RUP bestemt het projectperceel (als hoofdbestemming) voor bedrijven en vestigingen van bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:

- Kantoren;
- Kantoorachtigen;
- Dienstverlenende bedrijven;
- Onderzoek en ontwikkeling;
- Sociale voorzieningen;
- Socio-economische activiteiten, zoals beschutte werkplaatsen;
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage (indien er geen hinder naar de omgeving wordt veroorzaakt en er geen stockage in open lucht plaatsvindt);
- Hotels;
- Luchthavengerelateerde bedrijven;
- Hoofdzetels van nationale en internationale bedrijven;
- Parkeerverzamelgebouwen;
- KMO's.

Daarnaast zijn onder bepaalde voorwaarden ook nevenbestemmingen toegelaten voor toegevoegde, complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein, woonfunctie en toonzalen.

De huidige aanvraag past zich volledig in qua bestemmingen in het RUP.

De aanduiding als zone met landschappelijke integratie behelst aanvullende stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn binnen deze zone:

- Zo moet de architectuur in deze zone een kwalitatieve relatie aangaan met het zuidelijk gelegen landschappelijk gebied en een volwaardige overgang vormen tussen het open landschap en het bedrijventerrein.
- De inplantingsafstand dient gelijk te zijn of groter dan de kroonlijsthoogte van het gebouw, waarvan de eerste 2 meter bouwhoogte niet wordt meegerekend.

- De kroonlijsthoogte is beperkt tot 2 meter plus de inplantingsafstand tot de zuidelijke grens van het plangebied (2 meter + 45°-regel). De totale bouwhoogte is beperkt tot 21 meter.
- Er zijn maximaal 6 bovengrondse bouwlagen toegelaten en ondergrondse verdiepingen zijn enkel toegestaan in functie van opslag en parkeren.

De onbebouwde oppervlakte kan aangewend worden voor de nodige circulatieruimte en parking, groenvoorzieningen, waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen en de nodige andere bedrijfseigen voorzieningen.

De inrichting van de onbebouwde ruimte moet kwalitatief, landschappelijk geïntegreerd worden op de achterliggende open ruimte.

3. De voorliggende aanvraag betreft de kwalitatieve realisatie op het projectperceel van een KMO / Business Park in combinatie met mixed-use functies en bijhorende parkings. De aanvraag behelst de oprichting van 4 gebouwen, telkens voorzien van een eigen ondergrondse parking, ingepland in een nieuw aangelegd publiek toegankelijk parkgebied met nieuwe wegenis. Er wordt heel bewust ingezet op een sterke kwalitatieve parkstructuur en overwogen inplanting van volumes met vermenging van groen, zodat maximaal recht gedaan wordt aan de ontwikkelbaarheid van deze zone met groene elementen zoals bedoeld in het RUP.

De aanvraag voorziet in het bouwen van het maximale volume als synthese van alle voorwaarden. Het concept laat toe om minder bebouwing te voorzien en modulair te werken "à la tête du client", zodat zeker niet vaststaat dat maximaal gebouwd zal worden. Dit werd zo voorbesproken ook met de lokale overheid, zodat er een flexibele aanpak op maat kan zijn en dit met oog voor ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk rendement.

Inrichtingsplan aangevraagde project.



4. De 4 gebouwen in de aanvraag hebben dezelfde structuur:

- Eén of meerdere ondergrondse parkeerlagen;
- KMO-units op de gelijkvloerse verdieping;
- Ruimte voor kantoren en/of mixed use-functies op de hoger gelegen verdiepingen;
- Dakverdiepingen met een combinatie van technische installaties voor de goede werking van de gebouwen, PV-panelen, terrassen en extensieve groendak-vegetatie.

5. Bij de uitwerking van de aanvraag is de nodige aandacht uitgegaan naar de integratie van de geplande gebouwen in de omgeving en hun duurzaam karakter. Hierover wordt als volgt overwogen in de beschrijvende nota bij de aanvraag:

"D – integratie van de geplande werken in de omgeving

Na een nauwgezette marktanalyse en studie is er getracht een Business Park te ontwerpen dat volledig beantwoordt aan de huidige noden en wensen van de kmo- en kantoormarkt.

Door de rationele en logische structurele opbouw van de gebouwen kunnen units makkelijk groter of kleiner gemaakt worden, waarmee er makkelijk ingespeeld kan worden op de (oppervlakte)-wensen van de toekomstige gebruiker.

Zowel op bouwkundig, energetisch als EPB-technisch vlak beantwoorden de gebouwen aan de huidige geldende normen en eisen. Groendaken en wadi's zorgen bovendien voor een verantwoorde waterhuishouding, en op de daken kunnen zonnepanelen voorzien worden.

Door zijn gunstige geografische ligging is de site makkelijk bereikbaar, en dit zowel met de wagen, als met het openbaar vervoer en/of fiets.

De compacte bouwvolumes in combinatie met de zonwerende gevelopbouw zorgen er verder ook voor dat gebouwen energetisch zuinig zijn.

De tijdloze en uniforme architectuur en vormgeving van de gebouwen zorgt voor een krachtige visuele identiteit. De gebouwen vormen een herkenningspunt en zullen als een echt landmark in zijn omgeving staan."

6. Er is tevens veel aandacht uitgegaan naar de buitenaanleg, temeer gezien de ligging in een zone voor landschappelijke integratie. De beschrijvende nota bij de aanvraag preciseert hierover als volgt:

"Buitenaanleg

Naast de uitwerking van zichtlocaties wordt er op de Keiberg kantoorzone globaal ingezet op een duurzame verdichting van het gebied. Bij een herinrichting van Keiberg wordt steevast een duurzaam en zuinig ruimtegebruik vooropgesteld. Hierbij wordt bij voorkeur de verdichting op een geleidelijke manier afgebouwd naar het open landschap toe. Door bebouwing te bundelen en door meerdere bouwlagen toe te laten, komt er meer ruimte vrij om de onbebouwde ruimte op een kwalitatieve manier in te richten. Hierbij wordt dan vooral gedacht aan groene parkinrichtingen en ruimte voor waterelementen.

Het uiteindelijke doel van de ruimtelijke transformatie komt neer op het concerteren van bebouwing en het opwaarderen van de onbebouwde ruimte. Op deze manier wordt een aantrekkelijke en aangename omgeving ontwikkeld waar werken en recreatief medegebruik mogelijk en aangenaam wordt gemaakt.

Aan de hand van een eenvoudig doch boeiend spel van inheemse bomen, struiken, halfhoge- en gemaaide grassen is er getracht om een uitnodigend en natuurlijk ogend landschap te creëren met als doel de gebruikers van de gebouwen naar buiten te lokken.

Behalve natuurlijke toevoegingen worden ook voldoende recreatieve buitenfuncties voorzien, zoals zitbanken, picknickruimtes, een petanque-baan, een buitenpaviljoen (geschikt voor bedrijfsfeestjes, lezingen, ...) en een klein amfitheater (als informele buitenwerkplaats, voor lezingen, voor buurt evenementen, ...). Deze functies maken dat het park niet enkel door de gebruikers, maar ook door de aanpalende sites gebruikt kan worden.

Door de weloverwogen keuze van het type bomen, is er gezorgd dat er gedurende elk seizoen iets boeiends te zien is. Bloeiperiode, al-dan-niet behoud van bladeren, enkel- of meerstammig, hoogte, ... , dit alles zorgt voor een extra meerwaarde. De bomen zorgen ook voor de nodige verkoeling en schaduw 's zomers, en dit zowel in het voordeel van de mens, als van de gebouwen.

Groendaken en wadi's, in combinatie met waterdoorlatende buitenverharding, zorgen voor een verantwoorde afwatering, maar tevens voor een boeiende buitenbeleving.

Er is bewust gekozen voor een weinig intensief onderhoud. De bedoeling is dat enkel delen van de gazon-zones nabij de gebouwen intensief gemaaid worden opdat mensen er gebruik van kunnen maken. Door het spel tussen de intensief- en de extensief gemaaide grassen, zullen de seizoenen ook sterker tot hun recht komen. Grote bedden met veldbloemen zullen voor kleur en speelsheid zorgen gedurende de zomer, de opdrogende grassen op hun beurt zorgen in de herfst voor een extra kleurtint, ...

Brede toegangswegen, in combinatie met ruime toegangspoorten zorgen ervoor dat de gebouwen uiterst gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk zijn. De wegen op de site worden uitgevoerd in een combinatie van (uitgewassen) beton en (gekleurd) asfalt.

Het uitwassen van het beton betekent dat de granulaten in het beton opnieuw zichtbaar worden, en dat er een licht gestructureerd oppervlak ontstaat, hetgeen ideaal is als anti-slip.

Ter plaatse van de inkomzones aan de gebouwen wordt er een onderscheid gemaakt qua wegverharding. Op deze manier is het voor de bezoeker duidelijk waar men de gebouwen kan betreden.

De toepassing van de wegverharding zal ook de weggebruikers stimuleren om traag te rijden, met als doel om de zwakke weggebruiker te beschermen.

De openlucht parkeerplaatsen worden voorzien van betonnen waterdoorlatende tegels waartussen gras kan groeien.

De volledige site is voorzien van een netwerk van wandel-/fietspaden, waardoor de zachte weggebruiker veilig de volledige site kan bewandelen en doorkruisen. De wandelpaden worden

uitgevoerd in waterdoorlatend en onkruid werend grind/steenslag. Zuidelijk werd een connectie gemaakt met de Zaventemsebaan en de wegenis op het terrein."

7. Het aangevraagde project voldoet op één onderdeel na aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Keiberg.

Slechts op 1 zijde/hoek van gebouw KMO 3 en op 1 zijde/hoek van gebouw KMO 4 wordt de maximale bouwhoogte in de zone voor landschappelijke integratie zeer beperkt overschreden.

Hiervoor is in alle transparantie en met gedegen motivering een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP aangevraagd met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. De gevraagde afwijking wordt omstandig gemotiveerd in de beschrijvende nota bij de aanvraag en werd voorafgaand grondig doorgesproken met de omgevingsambtenaar:

"Beperkte afwijking van het RUP

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De gevraagde afwijkingen behoren niet tot de uitgesloten categorie van handelingen waarvoor geen afwijkingen kunnen worden gevraagd en hebben betrekking op het volgende:

Slechts op in totaal 2 hoeken van de hoofdgebouwen van het gehele complex wordt er beperkt afgeweken van het RUP.

Op de kortste afstand tov de perceelgrens en gezien het terreinrelief (hoogteverschil van ca. 17m) wordt de 45°bouwhoogte + 2m overschreden.

Ons lijkt dit aanvaardbaar gezien het

- de kortste afstand betreft tov de perceelgrens (maw vanuit andere standpunten vanuit de perceelgrens naar deze hoeken voldoen we wel).

- extreme reliëf op het terrein en dito aanpalende percelen

In de bijlage de berekening en de schematische voorstelling.

Afstand 1 : hoek hoofdgebouw KMO4 - perceelgrens

Pas maaiveld thv perceelgrens = -2m00

Pas gebouw = 0m02 / Pas kroonlijst gebouw 12m12

Kortste afstand perceelgrens gebouw = 9m (Toegestane kroonlijsthoogte = 11m00)

Kroonlijsthoogte tov perceelgrens = 12m12+2m02 -> 14m12 dwz op dit punt wijken we 3m14 af van het RUP

Afstand 2 : hoek hoofdgebouw KMO3 - perceelgrens

Pas maaveld thv perceelgrens = 1m20

Pas gebouw = 1m86 / Pas kroonlijst gebouw 20m96 (HOOGTE GEBOUW =19M10)

Kortste afstand perceelgrens gebouw = 14m (Toegestane kroonlijsthoogte = PAS 17,2m)

Kroonlijsthoogte tov perceelgrens = 20m96 dwz op dit punt wijken we 3m76 af van het RUP

Omdat de geest en de bedoeling van het RUP worden nagestreefd middels het huidige ontwerp, mede door de inplanting van de gebouwen en het grote reliëfverloop, vallen de beperkte afwijkingen op het RUP niet op en zijn in de praktijk niet zichtbaar. Er is een goede ritmiek en samengang met het natuurlijk hellend karakter van het terrein, ook in de omgevingsaanleg is hier zo veel als mogelijk mee rekening gehouden. Alvorens de aanvraag in te dienen is dit afgetoetst met de gemeente, de omgevingsambtenaar heeft zijn fiat gegeven per mail."

II. PROCEDURELE VOORGAANDEN

8. Voorafgaand aan de indiening werd over het aangevraagde project intens overlegd met de omgevingsambtenaar en de brandweer van de gemeente Zaventem.

Met de dienst omgeving hebben voorbesprekingen plaatsgevonden op 6 november, 22 november en 17 december 2019. Ook met de brandweer werd overlegd op 20 november 2019.

9. De aanvraag werd ingediend op 8 juni 2020.

Bij de aanvraag was onder meer een MOBER gevoegd die de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project beoordeelt evenals een MER-screeningsnota.

10. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26 juni 2020.

11. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 2 tot en met 31 juli 2020. Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend dat uitging van de beroepsindieners.

De bezwaren werden samengevat en zorgvuldig beoordeeld door de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Alle bezwaren werden terecht ongegrond verklaard.

Bezwaar 1: De groene verbinding Woluweveld wordt verbroken met de Woluwevallei en het park van Zaventem. Het gebied dient als park voor de naburige bewoners.

Het voorliggend project ligt in het RUP Keiberg. Het RUP laat verdere ontwikkeling voor kantoren en KMO toe. Daarnaast wordt de volledige site voorzien van een netwerk van wandel- en fietspaden die toegankelijk zijn voor het publiek.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 2: De bedrijvenzone Keiberg vertoont leegstand en verouderde gebouwen. Er is geen behoefte aan bijkomende gebouwen. Er is meer inzet nodig op renovatie of afbraak.

Het bezwaar bevat niet aantoonbare, subjectieve elementen die niet van stedenbouwkundige aard zijn en die bijgevolg niet mee in afweging kunnen genomen worden bij de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggend project.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 3: De site is onaantrekkelijk omwille van de fileproblematiek tijdens de spitsuren en de verkeersellende zal in de komende jaren toenemen door de vernieuwing van de brug over de Hector Henneaulaan, de herinrichting van de Woluwedal en de verbreding van de ring.

De mobierstudie bevestigt dat de verkeersafwikkeling in de ruime omgeving gepaard gaat met wachtrijen. Maar tevens dat een grotere verkeersgeneratie geen aanleiding geeft tot grote verschillen. De bestaande situatie kent reeds haar knelpunten. Een verdere ophoging van de verkeersgeneratie van de site met 10% verhoogt de verzadigingsgraad slechts gering, er worden geen bijkomende grenzen van het significantiekader overschreden.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 3: Het project komt in concurrentie met het nieuwe project Lozenberg 2 en de zone Keiberg.

Het bezwaar bevat elementen die niet van stedenbouwkundige aard zijn en die bijgevolg niet mee in afweging kunnen genomen worden bij de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggend project.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

12. Alle adviesinstanties adviseerden volledig of voorwaardelijk gunstig over de aanvraag of werden geacht gunstig te adviseren:

- FOD Binnenlandse Zaken – Astrid Veiligheidscommissie: volledig gunstig
- Hulpverleningszone west (Vlaams-Brabant): volledig gunstig
- FOD Mobiliteit en Vervoer: geen tijdig advies, als gunstig beoordeeld
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken: geen tijdig advies, als gunstig beoordeeld
- Fluxys: voorwaardelijk gunstig
- Creat: volledig gunstig
- Fluvius: volledig gunstig
- Toegankelijk Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig
- Agentschap voor Natuur en Bos: volledig gunstig

13. In de beroepen vergunningsbeslissing heeft het college van burgemeester en schepenen geoordeeld dat het aangevraagde project, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening: (eigen nadruk)

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 bestaandbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden, tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

De exploitant dient steeds het zorgvuldigheidsbeginsel toe te passen zoals bepaald in hoofdstuk 4.1 'Algemene voorschriften' van Vlarem II. De melder doet er alles aan om zo duurzaam mogelijk te exploiteren en gaat steeds op zoek naar preventieve maatregelen om mogelijke hinder en calamiteiten te voorkomen en organiseert hiervoor het nodige repetitieve overleg met de bevoegde veiligheidsdiensten en controle-organismen.

Voor wat betreft de bouwhoogte in de zone voor landschappelijke integratie werd met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een afwijking toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Keiberg. Dit werd beoordeeld in de beroepen beslissing:

Op vlak van bouwhoogte wordt er slechts beperkt afgeweken van de geldende voorschriften. Op 1 hoekpunt ten aanzien van 2 gebouwen - zijnde KMO 3 en 4 - wijkt men tussen de 1 tot 3 meter af. Dit is aanvaardbaar aangezien het de kortste afstand betreft tot de perceelsgrens en omdat er grenzend aan de bufferzone slechts 1 meter afgeweken. Vanuit de andere standpunten van de perceelsgrens voldoen de hoeken wel. Door de combinatie van beperkte footprint, de open gebouwstructuur en de groenvoorziening, sluit het project qua vormgeving en volume aan op de bestaande omgeving.

14. De beroepen beslissing van 28 september 2020 heeft de gevraagde vergunning dan ook met de volgende vergunningsvoorwaarden verleend:

1) De aanvraag ingediend door Resolve NV, Bosmanslei 26 te 2018 Antwerpen, wordt vergund onder de volgende voorwaarden:

- *De voorwaarden van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;*
- *Het voorliggend project dient beschouwd te worden als synthese voor hetgeen maximaal kan bebouwd worden. Een project dat zou afwijken van de huidige aanvraag, zal onderdeel worden van een algehele regularisatie;*
- *Toegankelijkheid van de site voor voetgangers tussen 5 en 23.00uur;*

- *Het uitvoeren van programma van maatregelen uit de archeologienota vóór de realisatie van de werken;*
- *Het voorzien van een 5-tal bovengrondse fietsenstallingen per gebouw;*
- *Het advies van toegankelijkheid op datum van 17/7/2020 met voorwaarden, na te leven;*
- *Het advies van Farys op datum van 10/9/2020 met voorwaarden, na te leven. Het advies van Farys werd gegeven op basis van de plannen en documenten ingediend via wijzigingsverzoek op datum van 13/8/2020;*
- *De plannen en documenten ingediend via wijzigingsverzoek op datum van 13/8/2020 maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning;*
- *Het advies van de brandweer op datum van 10/7/2020 met voorwaarden, na te leven;*
- *Het advies van Fluxys op datum van 6/8/2020 met voorwaarden, na te leven;*
- *Het advies van Fluvius op datum van 2/7/2020 met voorwaarden, na te leven;*
- *Het advies van Agentschap Natuur en bos op datum van 10/9/2020, na te leven. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos is gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):*
 - *Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning;*
 - *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer 20-215958.*
 - *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2230 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
 - *De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.*
 - *De aangevraagde ontbossing houdt niet automatisch in dat alle hoogstammige bomen binnen de ontboste oppervlakte mogen gerooid worden. Hierbij mag deze zone bebouwd worden en omgevormd worden tot park, eventueel mits het behoud en/of (her)aanplanting van hoogstammige bomen, zoals wordt opgelegd door de vergunningverlenende overheid. Deze bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin.*
- *De werken zullen worden uitgevoerd in fases waardoor de betaling van de bouwbelasting in schijven zal worden voldaan:*
 - *In fase 1 wordt aangevangen met de bouw van KMO1 binnen de gangbare termijnen van de omgevingsvergunning. Enkel de wegenis hiervoor noodzakelijk, wordt aangelegd;*
 - *In fase 2 wordt aangevangen met de bouw van KMO2, 3 en 4, 2 jaar na het wind- en waterdicht zetten van fase 1. De overige wegenis wordt aangelegd;*
 - *De beplantingen dient aangelegd te worden ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken.*
- *De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM zijn van toepassing.*

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

15. Op 4 november 2020 heeft de beroepsindiener de heer Delaunoy de beroepen beslissing aangevochten bij uw deputatie.

In het kader van de beroepsprocedure hebben enkele adviesinstanties (het Agentschap voor Natuur en Bos, Astrid en FOD Mobiliteit en Vervoer DG Luchtvaart) inmiddels alvast opnieuw voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Zo heeft ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem op 7 december 2020 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Het schepencollege bevestigt zijn beoordeling in de beroepen beslissing en bevestigt aldus dat de gevraagde vergunning verleend kan worden mits het opleggen van de hiervoor aangehaalde bijzondere vergunningsvoorwaarden.

16. Tot slot vermeldt vergunningsaanvrager dat in reactie op de verklaringen in het beroepschrift dat de buurtbewoners het projectperceel, dat private eigendom is van vergunningsaanvrager, zonder diens toestemming betreden om er te wandelen, te joggen, enz., vergunningsaanvrager de personen wiens namen vermeld zijn in het beroepschrift hiervoor in gebreke heeft gesteld met aangetekende brieven van 16 december 2020 (**stuk 1**).

De heren Patrick Delaunoy, Janos Barabas en Antoine Henrion zijn aldus aangemaand om het oneigenlijke gebruik van het projectperceel van vergunningsaanvrager onmiddellijk stop te zetten.

17. Hieronder gaat de aanvrager allereerst in op de onontvankelijkheid van het ingediende beroep, waarna zij ook de grieven ten gronde afdoende weerlegt.

Het project is – in tegenstelling tot wat beroepsindiener beweert - perfect vergunbaar.

B. HET ADMINISTRATIEF BEROEP IS ONONTVANKELIJK

I. ER IS SLECHTS ÉÉN DOSSIERTAKS BETAALD

18. Een administratief beroep bij uw deputatie tegen een door het schepencollege verleende omgevingsvergunning moet in voorkomend geval een bewijs van de betaling van de dossiertaks bevatten. Dit is zo bepaald in artikel 74 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

19. De vergunningsaanvrager stelt vast dat in casu bij het beroepschrift slechts één bewijs van de betaling van de dossiertaks voor een bedrag van 100 is gevoegd. De betaling is gebeurd door de heer Patrick Delaunoy.

Dit betekent dat alleen de heer Patrick Delaunoy als beroepsindiener beschouwd kan worden.

De heren Antoine Henrion en Janos Barabas hebben géén dossiertaks betaald en zijn bijgevolg géén beroepsindieners. Er werd hierover niet de minste duiding gegeven en het beroep lijkt dus niet van hen uit te gaan, maar enkel van de heer Patrick Delaunoy.

Dit kan niet meer worden geregulariseerd.

20. Er moet dan ook besloten worden dat alleen de heer Patrick Delaunoy beschouwd kan worden als indiener van het beroepschrift. Als enige beroepsindiener kan de heer Patrick Delaunoy uitsluitend opkomen voor zijn eigen, persoonlijke belangen en niet voor de persoonlijke belangen van de heren Antoine Henrion en Janos Barabas of van andere buurtbewoners.

II. DE HEER DELAUNOY ONTBEERT HET VEREISTE BELANG EN ONDERVINDT GEEN GEVOLGEN VAN HET AANGEVRAAGDE PROJECT

21. Overeenkomstig artikel 53, 1^o van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning kan een administratief beroep worden ingediend tegen een in eerste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning door "het betrokken publiek".

Het betrokken publiek is:

"elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn".²
(eigen onderlijningen)

Het beroepschrift moet dan ook op straffe van onontvankelijkheid minstens een van de volgende elementen bevatten als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

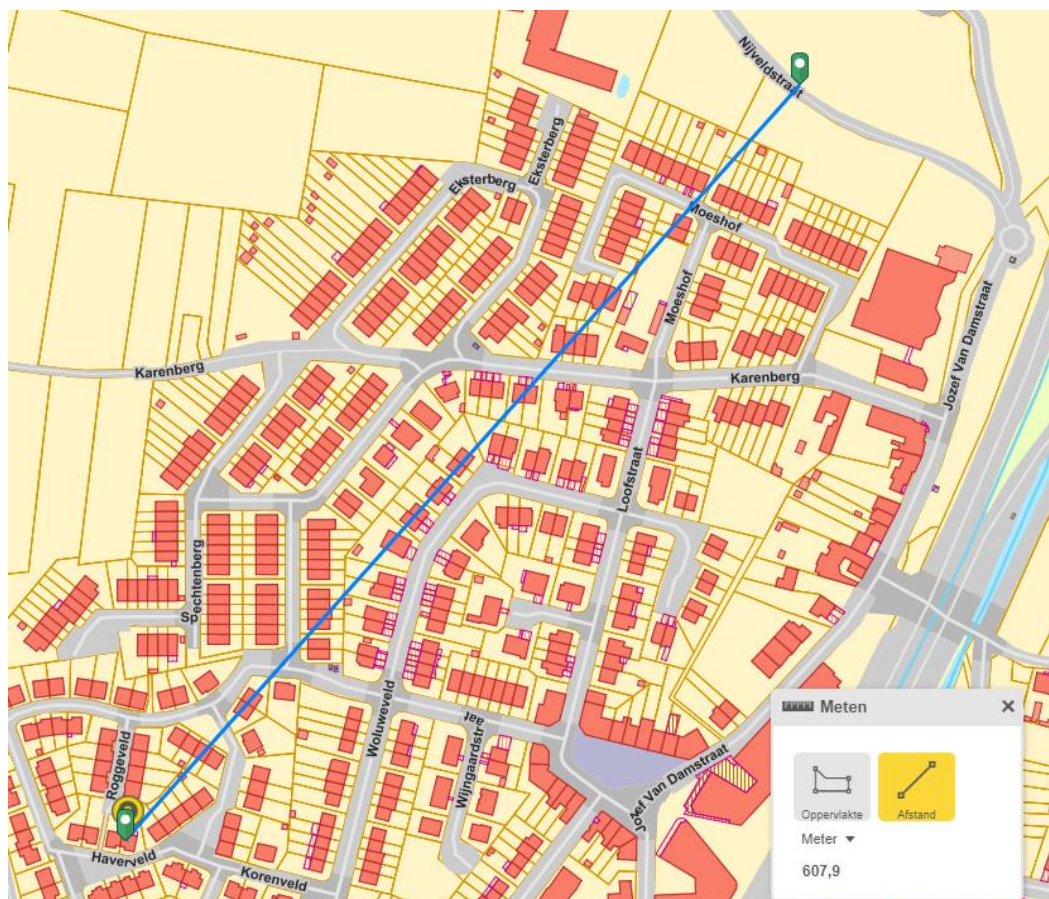
- (a) Een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de beroepen beslissing (waarschijnlijk) ondervindt;

² Artikel 2, 1^o van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

(b) Het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte van de gevraagde vergunning.³

22. In deze valt niet in te zien welk belang de heer Delaunoy heeft bij het bestrijden van het aangevraagde project en welke negatieve gevolgen hij daarvan zou kunnen ondervinden.

Er moet namelijk worden vastgesteld dat de heer Delaunoy woonachtig is te Haverveld 6 van Sint-Stevens-Woluwe op een afstand van **meer dan 600 meter** van het projectperceel gesitueerd in Zaventem.



Tussen de woning van de heer Delaunoy en het projectperceel is een uitgestrekte woonwijk gesitueerd die doorsneden wordt door verscheidene wegen.

23. Er kan geen uitzicht zijn vanaf het perceel van de heer Delaunoy naar het projectperceel. Dit wordt in het beroepschrift ook niet aannemelijk gemaakt. Wel integendeel, aangezien als volgt aangevoerd wordt: *“Het zicht voor de eigenaars van de straat Moeshof wordt sterk belemmerd, onder andere voor de eigenaars Janos Barabas, Moeshof 50 en Antoine Henrion, Moeshof 58”*. Hiermee erkent de heer Delaunoy impliciet dat het zicht vanaf zijn eigen woonperceel niet belemmerd wordt door het aangevraagde project. Ook de verwijzing naar de lager gelegen ligging van de woningen aan de Moeshof waardoor de visuele impact versterkt zou worden en naar de afstand tot de tuinen van de

³ Artikel 74 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

woningen aan de Moeshof, is niet pertinent voor de heer Delaunoy die aldaar hoegenaamd niet woont.

Er valt evenmin in te zien hoe de heer Delaunoy ter hoogte van zijn woonperceel in Haverveld 6 mobiliteitseffecten zou kunnen ondervinden van het aangevraagde project. Zijn woonperceel wordt niet ontsloten via de Belgicastraat, aangezien dit op veel kortere afstand toegang heeft tot het Woluwedal en de Woluwelaan. De MOBER heeft ten andere aangetoond dat er geen noemenswaardige mobiliteitsimpact te verwachten is van het aangevraagde project .

Er valt niet in te zien hoe de heer Delaunoy op negatieve wijze geraakt zou kunnen worden door de beweerde leegstand in de omgeving en wat het aangevraagde project hiermee te maken zou hebben. De heer Delaunoy woont in een woonwijk met alleen woningen. Er zijn aldaar geen leegstaande bedrijfsgebouwen. Het komt alleszins niet toe aan de heer Delaunoy om middels het ingediende beroepschrift een algemene strijd te voeren tegen leegstand van bedrijfsgebouwen in de gemeente Zaventem. Dit houdt geen verband met het aangevraagde project en is ten andere geen stedenbouwkundig relevant criterium.

Voor zover de heer Delaunoy ten slotte aanvoert dat het projectperceel door de inwoners en naastliggende bedrijven als park gebruikt wordt, is het evident dat hij geen belang heeft om op basis hiervan het aangevraagde project te bestrijden. Ten eerste is het projectperceel planologisch bestemd als bedrijventerrein, zodat hij geen aanspraak kan maken op het blijvend braakliggend karakter ervan. In werkelijkheid verzet de heer Delaunoy zich dan ook tegen het RUP Keiberg.

Ten tweede veronachtzaamt de heer Delaunoy het private eigendoms karakter van het projectperceel. Het projectperceel is namelijk private eigendom van de vergunningsaanvrager. Het spreekt voor zich dat de heer Delaunoy geen aanspraak kan maken op een recht om te wandelen op andermans privaat terrein.

Om al deze redenen kan de heer Delaunoy geen negatieve gevolgen ondervinden van het aangevraagde project en ontbeert hij het belang om hiertegen op te komen bij uw deputatie.

24. Geheel ten overvloede stelt de aanvrager vast dat ook noch de heer Barabas, noch de heer Henrion, die bij naam worden vermeld, maar geen dossiertaken hebben betaald, ook niet over het vereiste belang beschikken bij dit beroep.

Nergens in het beroepschrift wordt op concrete wijze aangetoond dat voormelde personen gevolgen zullen ondervinden ten gevolge van de beroepen beslissing. Het stellen dat de aanvraag "het zicht voor de eigenaars van de straat Moeshof sterk belemmert" betreft een loutere bewering die nergens op concrete wijze wordt gestaafd. De loutere verwijzing naar de afstand tussen de tuinen van de eigenaars en de aanvraag toont de vermeende visuele hinder nog niet aan.

25. Het administratief beroep is onontvankelijk.

C. WEERLEGGING VAN DE BEROEPSGRIEVEN

I. DE SCHAAL EN BOUWDICHTHEID ZIJN IN LIJN MET HET GRUP

26. De beroepsindieners voert aan dat de 4 gebouwen te compact naast elkaar gebouwd worden. Hierdoor zou een muur ontstaan van 230 meter in lengte, over 6 bouwlagen en een bouwhoogte van 21 meter. Dit zou ongepast zijn aan de buitengrens van de bedrijvenzone en visuele hinder

veroorzaken voor de bewoners van de straat Moeshof, waaronder de heren Janos Barabas en Antoine Henrion.

27. Vooreerst heeft de beroepsindiener geen persoonlijk belang bij deze grief. Zijn woning is gesitueerd op meer dan 600 meter afstand van het projectperceel, wordt hiervan gescheiden door een uitgebreide woonwijk en zal dus geen uitzicht hebben op de aangevraagde gebouwen. Het komt de beroepsindiener niet toe om in het kader van huidige beroepsprocedure op te komen voor de persoonlijke belangen van de heren Janos Barabas en Antoine Henrion (of andere bewoners van Moeshof) die géén dossiertaks hebben betaald en bijgevolg geen beroepsindieners zijn. Naast het feit dat de heer Barabas en de heer Henrion geen dossiertaks hebben betaald, tonen zij overigens ook de vermeende visuele hinder geenszins aan.

Deze grief is dan ook onontvankelijk.

28. Ten gronde moet worden benadrukt dat de voorliggende aanvraag de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Keiberg respecteert.

De inplantingsafstand, de bebouwingscoëfficiënten en het toegelaten aantal bouwlagen worden gerespecteerd.

De aangevraagde gebouwen respecteren in grote mate ook de toegelaten bouwhoogte van 21 meter. Slechts op twee hoekpunten van gebouw KMO 3 en gebouw KMO 4 wordt op beperkte wijze afgeweken van de toegelaten bouwhoogte.

Dit wordt verantwoord door het feit dat de beperkte overschrijding gesitueerd is ter hoogte van de kortste afstand van deze gebouwen ten opzichte van de perceelgrens (vanuit andere standpunten vanaf de perceelgrens naar deze hoeken wordt de maximale bouwhoogte wel gerespecteerd) en gezien het extreme reliëf op het terrein en dito aanpalende percelen.

Hierover is grondig overlegd met de dienst stedenbouw van de gemeente en de beperkte afwijking is dan ook aanvaardbaar bevonden door de gemeentelijke omgevingsambtenaar en het college van burgemeester en schepenen.

29. Hierbij moet ook benadrukt worden dat de compacte bebouwing, waarbij de 4 gebouwen met elkaar gebundeld worden, en de keuze voor meerdere bouwlagen, zijn ingegeven door de wens om meer onbebouwde ruimte vrij te laten op de projectsite die op een kwalitatieve, landschappelijke manier wordt ingericht overeenkomstig de voorschriften van de zone voor landschappelijke integratie. Op die manier wordt net een aangename en voldoende ruime landschappelijke omgeving gecreëerd.

Dit is ook uitdrukkelijk zo beoordeeld – en terecht – in de beroepen beslissing bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

Voorliggend project voorziet in 4 KMO gebouwen voor gemengd gebruik functies. Het project ligt in de zone voor landschappelijke integratie en grenst in het zuiden aan een bufferzone. In functie hiervan voorziet het project om net meer in de hoogte te werken. Op die manier blijft er voldoende vrije ruimte, onbebouwde ruimte dat op een kwalitatieve manier kan worden ingevuld. De footprint van de gebouwen bedraagt immers minder dan 30%. Hierdoor blijft er minstens 50% ruimte over voor groene inrichting.

30. Er mag evenmin vergeten worden dat de aanvraag uitgaat van de maximale vormgeving van de aangevraagde gebouwen, maar dat door de rationele en logische structurele opbouw van de gebouwen uitdrukkelijk in de mogelijkheid voorzien is om de units groter of kleiner te maken afhankelijk van de (oppervlakte)wensen van de toekomstige gebruiker. De aangevraagde schaal betreft dan ook de maximaal mogelijke schaal die gerealiseerd kan worden, maar de uiteindelijk gerealiseerde schaal kan kleiner uitvallen.

31. Het feit dat het projectperceel gelegen is "aan de buitengrens" van de bedrijvenzone, doet niet ter zake. Het projectperceel is gelegen binnen de contour van de bedrijvenzone en richt zich bijgevolg op de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de bedrijvenzone en de zone voor landschappelijke integratie. Het spreekt voor zich dat de stedenbouwkundige voorschriften van het omliggende woongebied niet van toepassing zijn op het aangevraagde project.

Om deze reden dienen de bewoners van de omliggende woonzone hoe dan ook een zekere visuele impact van het aangevraagde project te aanvaarden. Inwoners van een woonzone die grenst aan een bedrijvenzone moeten aanvaarden dat de realisatie van de bedrijvenzone een visuele impact die eigen is aan een bedrijvenzone meebrengt, en kunnen niet verwachten dat de visuele hinder vanuit de aangrenzende bedrijvenzone gelijkwaardig is aan de visuele hinder die zou uitgaan van een woongebied.

Het feit dat het aangevraagde project gerealiseerd wordt in de nabijheid van de woningen gesitueerd in de straat Moeshof kan aan de vergunningsaanvrager niet verweten worden. De bedrijvenzone grenst op deze locatie nu eenmaal aan woongebied, zij het hiervan gescheiden door een bufferzone. De nabijheid ten opzichte van de tuinen van de woonpercelen in Moeshof volgt dan ook uit de planologische bestemming en nabijheid van het projectperceel en de woonpercelen. Dit gegeven op zich kan niet verhinderen dat de geëigende invulling gegeven wordt aan de bedrijvenzone.

32. De grief is onontvankelijk, minstens ongegrond.

II. DE AFWIJKING IS BEPERKT EN AANVAARDBAAR

33. De beroepsindiener voert aan dat de aanvraag op onaanvaardbare wijze afwijkt van het RUP. Dergelijk afwijking zou onaanvaardbaar zijn gelet op de "extreme bouwhoogte aan de rand van de bedrijvenzone" en "het zicht voor de omwonenden". De impact op het zicht zou gelet op het feit dat de aanvraag zich situeert op een hellend terrein alleen nog maar problematischer worden.

34. Beroepsindiener heeft opnieuw geen persoonlijk belang bij deze grief. Zoals gesteld, is zijn woning gesitueerd op meer dan 600 meter afstand van het projectperceel, wordt hiervan gescheiden door een uitgebreide woonwijk en zal dus geen uitzicht hebben op de aangevraagde gebouwen. Het komt de beroepsindiener niet toe om in het kader van huidige beroepsprocedure op te komen voor de persoonlijke belangen van de heren Janos Barabas en Antoine Henrion (of andere bewoners van Moeshof) die géén dossiertaxs hebben betaald en bijgevolg geen beroepsindieners zijn. Naast het feit dat de heer Barabas en de heer Henrion geen dossiertaxs hebben betaald, tonen zij ook hier nergens op concrete wijze aan dat de afwijking van het RUP onaanvaardbare gevolgen met zich zou meebrengen. Er is helemaal geen impact op het vlak van lichten en zichten en de voorziene groenelementen in het project compenseren ruimschoots elk mogelijk nadeel dat zij beweren te ondervinden als gevolg van de bebouwing van een braakliggend perceel conform het RUP.

Deze grief is dan ook onontvankelijk.

Maar bovendien, deze kritiek klopt in de verste verte niet. Hoe iemand op meerdere honderden meters enig nadeel zou kunnen ondervinden van een verschil in bouwhoogte van slechts enkele meters, van bebouwing die dan ook nog eens zeer kwalitatief is ingebufferd, is de aanvrager een raadsel, laat staan dat er enige inkijk of schending van diens privacy zou kunnen zijn als gevolg hiervan. Dit zijn volstrekte verzinsels.

35. Voor de bouwhoogte werd met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO volstrekt terecht en conform deze bepaling een afwijking toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Keiberg.

Het gaat concreet om 1 zijde/hoek van gebouw KMO₃ en 1 zijde/hoek van gebouw KMO₄ waarvan de maximale bouwhoogte in de zone voor landschappelijke integratie beperkt wordt overschreden. Op de kortste afstand tegenover de perceelgrens en gezien het terreinreliëf (hoogteverschil van ca. 17m) wordt de 45°bouwhoogte + 2m overschreden.

Dergelijke afwijking is toegelaten gelet op artikel 4.4.1, § 1 VCRO, waarin wordt gesteld dat: (eigen nadruk)

*“beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, **de afmetingen en de inplanting van constructies**, de dakvorm en de gebruikte materialen, en dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.”*

De aangevraagde afwijking heeft betrekking op de “afmetingen” en behoort dus niet tot de uitgesloten categorie van handelingen waarvoor geen afwijkingen kunnen worden gevraagd.

In de beschrijvende nota wordt aangetoond dat het wel degelijk gaat om een “beperkte” afwijking die aanvaardbaar is gelet op het feit:

- Dat het de kortste afstand betreft tegenover de perceelgrens (m.a.w. vanuit andere standpunten vanuit de perceelgrens naar deze hoeken is de aanvraag in lijn met het RUP).
- Er sprake is van een groot reliëfverloop op het terrein en dito aanpalende percelen
- Grenzend aan de bufferzone wordt slechts 1 meter afgeweken

Kortom: de beperkte afwijking op het RUP valt geenszins op en is in de praktijk niet zichtbaar.

36. Overigens wijst de aanvrager erop dat de afwijking grondig is overlegd met de dienst stedenbouw van de gemeente. De beperkte afwijking is dan ook aanvaardbaar bevonden door de gemeentelijke omgevingsambtenaar en het college van burgemeester en schepenen.

In de bestreden beslissing wordt -terecht- als volgt geoordeeld: (eigen nadruk)

Op vlak van bouwhoogte wordt er slechts beperkt afgeweken van de geldende voorschriften. Op 1 hoekpunt ten aanzien van 2 gebouwen - zijnde KMO 3 en 4 - wijkt men tussen de 1 tot 3 meter af. Dit is aanvaardbaar aangezien het de kortste afstand betreft tot de perceelsgrens en omdat er grenzend aan de bufferzone slechts 1 meter afgeweken. Vanuit de andere standpunten van de perceelsgrens voldoen de hoeken wel. Door de combinatie van beperkte footprint, de open gebouwstructuur en de groenvoorziening, sluit het project qua vormgeving en volume aan op de bestaande omgeving.

Dit standpunt wordt ook herbevestigd in het advies van de gemeente van 7 december 2020 naar aanleiding van de POVC zitting.

37. Er valt dan ook niet in te zien hoe dergelijke wettige beperkte afwijking enige hinder kan genereren voor de beroepsindiener die overigens **meer dan 600 meter** van het projectperceel woont. Volledig ten overvloede wijst de aanvrager erop dat deze beperkte afwijking ook op geen enkel manier het zicht van de bewoners te Moeshof op onaantvaardbare wijze kan belemmeren.

38. In ondergeschikte orde, wenst de aanvrager zich weliswaar constructief op te stellen en is zij bereid – indien dit door Uw deputatie als noodzakelijk wordt geacht – een planaanpassing te doen of een voorwaarde te accepteren, nl. door de voormelde gebouwen te laten inspringen met 2 meter, zodat er van enige afwijking van het RUP niet langer sprake is. Dit betreft een zeer beperkte aanpassing aan de plannen of voorwaarde die verwaarloosbaar is in het geheel, en dus perfect vergunbaar is.

39. De tweede grief is onontvankelijk, minstens ongegrond.

III. DE DERDE EN VIERDE GRIEF ZIJN LOUTER VAN ECONOMISCHE AARD

40. In zijn derde grief voert de beroepsindiener aan dat er in de bestaande bedrijfzone thans sprake is van leegstand voor meer dan 30%. Beroepsindiener houdt voor dat er eerder moet ingezet worden op renovatie, dan op nieuwbouw om de leegstand tegen te gaan. In zijn vierde grief voert beroepsindiener aan dat er geen behoefte is aan bijkomende kantoorgebouwen in de omgeving gelet op het overaanbod in de regio en de coronacrisis. Volgens de beroepsindiener zal o.a. telewerken de vraag naar kantoorgebouwen doen dalen.

Opnieuw kan men zich afvragen welk belang beroepsindiener heeft bij deze grieven. Er valt niet in te zien hoe de heer Delaunoy op negatieve wijze geraakt zou kunnen worden door de beweerde leegstand in de omgeving en het vermeende overaanbod aan kantoorgebouwen. De vraag is bovendien wat het aangevraagde project hiermee te maken zou hebben. De heer Delaunoy woont in een woonwijk met alleen woningen. Er zijn aldaar geen leegstaande bedrijfsgebouwen en het RUP Keiberg (niet gecontesteerd) is er net gekomen om de volledige bedrijfzone kwalitatief in te richten en een reconversie ervan te voorzien, met een flexibele invulling. Het belang om een onontvankelijk beroepschrift in te dienen, moet daarentegen ondersteund worden door rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die verband houden met de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

41. De beroeper kan overigens niet met dit beroep als dusdanig onrechtstreeks dit RUP nog ter discussie stellen: dan had hij maar naar de Raad van State moeten trekken gericht tegen dit RUP. De voorschriften van het RUP dringen zich dwingend op, ook aan hem en dus is deze ontwikkeling volstrekt verantwoord en hierbij doen economische motieven niet ter zake. Het is zaak van de

aanvrager en enkel de aanvrager om economische merites en risico's af te wegen. Dit heeft niets met vergunningverlening te maken.

Deze grief is dan ook om meerdere redenen onontvankelijk.

42. Voormelde grieven zijn alleszins ook niet van die aard dat ze een positieve vergunningsbeslissing in de weg kunnen staan. Deze motieven zijn niet ernstig gelet op het feit dat ze geen verband houden met het aangevraagde project.

Louter economische gegevens kunnen gelet op de objectieve beoordelingscriteria opgesomd in artikel 4.3.1. VCRO geen determinerend criterium vormen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. De toets aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1. VCRO houdt niet in dat om het even welke benadeling of hinder in aanmerking genomen kan worden. De in artikel 4.3.1. VCRO voormelde beoordelingscriteria strekken ertoe de bescherming van de goede ruimtelijke ordening en een gezond leefmilieu te garanderen. Een louter economische grief is hier volledig vreemd aan.

De vraag of er in de buurt sprake is van leegstand en of er al dan niet een overaanbod aan kantoorgebouwen is, doet dan ook niet ter zake bij de beoordeling van de aanvraag aan de toets van de goede ruimtelijke ordening.

Het komt niet toe aan de heer Delaunoy om middels het ingediende beroepschrift een algemene strijd te voeren tegen leegstand van bedrijfsgebouwen in de gemeente Zaventem.

43. Ook in de bestreden beslissing wordt gesteld dat deze grieven niet als ruimtelijke motieven kunnen worden beschouwd waar de vergunningverlenende overheid rekening mee moet houden:

Bezwaar 2: De bedrijvenzone Keiberg vertoond leegstand en verouderde gebouwen. Er is geen behoefte aan bijkomende gebouwen. Er is meer inzet nodig op renovatie of afbraak.

Het bezwaar bevat niet aantoonbare, subjectieve elementen die niet van stedenbouwkundige aard zijn en die bijgevolg niet mee in afweging kunnen genomen worden bij de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggend project.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

44. Ten overvloede geeft de aanvrager mee dat de gemeente met het RUP Keiberg dat in 2018 definitief werd vastgesteld juist getracht heeft om het bedrijventerrein zo slim en innovatief mogelijk in te vullen. De gemeente acht het opportuun dat KMO's, logistieke bedrijven enz. zich in de bedrijvenzone kunnen vestigen.

Huidige aanvraag ligt volledig in lijn met dit RUP en respecteert ten volle de ruimtelijke concepten die geformuleerd zijn voor de bedrijvenzone. Bij de uitwerking van de aanvraag is de nodige aandacht uitgegaan naar de integratie van de geplande gebouwen in de omgeving en hun duurzaam karakter. Er is tevens veel aandacht uitgegaan naar de buitenaanleg, temeer gezien de ligging in een zone voor landschappelijke integratie.

Dit project zal aldus juist een enorme meerwaarde vormen en het economisch leven juist op een kwalitatieve manier in de buurt stimuleren, wat juist voor minder leegstand zal zorgen.

45. De derde en vierde grief zijn onontvankelijk, minstens ongegrond.

IV. DE BIJKOMENDE MOBILITEITSIMPACT IS AANVAARDBAAR

46. Volgens beroepsindiener zal de huidige mobiliteitshinder door het project enkel nog maar verergeren. Op de site Keiberg vormt de mobiliteitshinder thans het grootste probleem volgens beroepsindiener. Door het bouwen en de indienstneming van een nieuwe brug over de Henneaulaan en het project "verbreding van Ring" zal dit in de toekomst niet verbeteren.

Zoals reeds gesteld valt er niet in te zien hoe de heer Delaunoy ter hoogte van zijn woonperceel in Haverveld 6 mobiliteitseffecten zou kunnen ondervinden van het aangevraagde project. Zijn woonperceel wordt niet ontsloten via de Belgicastraat, aangezien dit op veel kortere afstand toegang heeft tot het Woluwedal en de Woluwelaan.

De grief is dan ook onontvankelijk.

47. Bij de aanvraag is een MOBER gevoegd die de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project beoordeelt. De toekomstige verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte zijn daarbij berekend op basis het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER.

In het MOBER wordt als volgt besloten: (eigen nadruk)

CONCLUSIES

Het project omvat de realisatie van KMO-units en kantoren. In totaal zal 6 032 m² BVO KMO (5 716 m² netto-oppervlakte), 4 842 m² BVO kantoren (3 571 m² netto-oppervlakte) en 7 128 m² BVO kantoorachtigen (5 440 m² netto-oppervlakte) voorzien worden.

De toekomstige verkeersgeneratie en parkeerbehoefte zijn berekend op basis van het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER. Voor de verkeersgeneratie wordt verwacht dat er tijdens de ochtendspits 120 pae/u de site wensen te bereiken en 7 pae/u de site verlaten. Tijdens de avondspits zal het grootste deel van het verkeer de site verlaten (106 pae/u), terwijl 9 pae/u de site oprijden.

Voorliggende studie geeft ook inzichten in de verkeersafwikkeling van de nabijgelegen kruispunten. De verkeersafwikkeling in de ruime omgeving van de site gaat gepaard met wachtrijen. Tijdens de ochtendspits is het moeilijk om met de wagen het centrum van Zaventem te verlaten. Tijdens de ochtendspits is het voornamelijk de beweging vanuit het westen richting de RO/R22 die moeizaam verloopt. Door de reeds aanwezige wachtrijvorming, zal een stijging van de verkeersgeneratie op sommige kruispunten (beperkt) negatief beoordeeld worden (volgens de richtlijnen uit het Richtlijnenboek MER "Mens-Mobiliteit" versie 2015 (p 123)).

Om de robuustheid van de theoretische benadering te staven, werd een **sensitiviteitstoets uitgevoerd**. Hieruit blijkt dat een grotere verkeersgeneratie geen aanleiding geeft tot grote verschillen. De bestaande verkeerssituatie heeft reeds haar knelpunten. Een verdere ophoging van de verkeersgeneratie van de site met 10% verhoogt de verzadigingsgraden slechts gering, er worden geen bijkomende grenzen van het significantiekader overschreden.

Op de site wordt voldoende parkeercapaciteit voorzien om de behoefte op te vangen. Dankzij de nabijheid van (nieuwe) fietssnelwegen, wordt op de site een **goede bereikbaarheid met de fiets** mogelijk. In het ontwerp zal het comfort voor fietsers zo hoog mogelijk gehouden worden om de vervoerskeuze zo ver mogelijk te **verduurzamen**. Zo is het aangewezen om laadpunten voor elektrische fietsen te voorzien, al dan niet gekoppeld aan de ondergrondse fietsenstallingen.

In dit MOBER wordt aldus niet ontkend dat er thans sprake is van een bestaande grote verkeersgeneratie, gelet op het gegeven dat de verkeersafwikkeling in de ruime omgeving van de site gepaard gaat met wachtrijen.

Om de concrete impact van huidige aanvraag evenwel juist in kaart te brengen werd een sensitiviteitstoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een grotere verkeersgeneratie ten gevolge van de aanvraag geen aanleiding geeft tot grote verschillen. Een verdere ophoging van de verkeersgeneratie van de site met 10% verhoogt de verzadigingsgraden slechts gering, er worden geen bijkomende grenzen van het significantiekader overschreden.

Bovendien bevestigt het MOBER dat er op de site voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien om de behoefte op te vangen en de site goed bereikbaar is met de fiets.

In de beroepen beslissing wordt de analyse in het MOBER bevestigd: een verdere ophoging van de verkeersgeneratie van de site geeft geen aanleiding tot grote verschillen. De verzadigingsgraad verhoogt hierdoor slechts gering:

Bezwaar 3: De site is onaantrekkelijk omwille van de fileproblematiek tijdens de spitsuren en de verkeersellende zal in de komende jaren toenemen door de vernieuwing van de brug over de Hector Henneaulaan, de herinrichting van de Woluwedal en de verbreding van de ring.

De moberstudie bevestigt dat de verkeersafwikkeling in de ruime omgeving gepaard gaat met wachtrijen. Maar tevens dat een grotere verkeersgeneratie geen aanleiding geeft tot grote verschillen. De bestaande situatie kent reeds haar knelpunten. Een verdere ophoging van de verkeersgeneratie van de site met 10% verhoogt de verzadigingsgraad slechts gering, er worden geen bijkomende grenzen van het significantiekader overschreden.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

48. De vijfde grief is onontvankelijk, minstens ongegrond.

V. DE AANVRAAG MOET GETOETST WORDEN AAN HET RUP KEIBERG

49. Beroepsindiener houdt voor dat de aanvraag niet in lijn is met het ruimtelijk structuurplan Zaventem, goedgekeurd in zitting van 14 december 2015. Gelet op de beoogde aansluiting van de groene zones en de herinrichting van de Woluwevallei zoals wordt vooropgesteld in het ruimtelijk structuurplan, zou de aanvraag volgens beroepsindiener de aansluiting tussen de Woluwe velden en de Woluwevallei belemmeren.

50. Beroepsindiener heeft ook bij deze grief geen persoonlijk belang. Er valt niet in te zien welke de concrete hinder is van beroepsindiener ten gevolge van de aanvraag. Een loutere verwijzing naar het ruimtelijk structuurplan Zaventem volstaat hierbij geenszins, te meer omdat dergelijk structuurplan een beleidsdocument betreft en geen uitspraak kan doen over het aanvraagperceel. De aanvraag kan niet rechtstreeks getoetst worden aan dit ruimtelijk structuurplan, waardoor deze grief dan ook volkomen irrelevant is.

Deze grief is onontvankelijk.

51. Overeenkomstig artikel 2.1.1, 1 VCRO wordt een ruimtelijk structuurplan⁴ beschouwd als een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Dergelijk structuurplan dient als basis voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar fungeert zelf niet als toetsingskader bij het vergunningenbeleid.

Overeenkomstig artikel 1.1.2., 13° VCRO juncto artikel 4.3.1, § 1, 1°, a) VCRO mogen enkel stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in onder andere ruimtelijke uitvoeringsplannen, een rechtstreekse beoordelingsgrond vormen voor omgevingsvergunningen. De vraag in welke mate de beroepen beslissing in strijd is met een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan is dan ook irrelevant.

52. De aanvraag dient derhalve te worden beoordeeld aan de hand van de verordenende voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Keiberg definitief vastgesteld op 26 november 2018. Het is onder meer in het licht van het ruimtelijk structuurplan Zaventem dat het RUP Keiberg in 2018 werd opgemaakt waarin de transformatie van het bedrijventerrein Keiberg naar een gemengd innovatief bedrijventerrein centraal staat. Het RUP laat de verdere ontwikkeling van kantoren en KMO uitdrukkelijk toe.

⁴ Sinds de Codextrein werd weliswaar de overstap gemaakt van ruimtelijke structuurplannen naar ruimtelijke beleidsplannen.

53. De aanvraag is in overeenstemming met dit plan: nu de aanvraag volledig in lijn is met de ruimtelijke concepten van dit RUP. De aanvraag situeert zich overeenkomstig artikel 4.4. van het RUP in een "zone voor landschappelijke integratie" waarin onder meer de inplanting van bebouwing als bijkomende hoofdbestemming wordt toegelaten.

Overeenkomstig voorschrift 4.4.2. moet de bebouwing in voormelde zone op zo'n wijze worden ingericht dat de architectuur van de gebouwen een kwalitatieve relatie moet aangaan met het zuidelijk gelegen landschappelijk gebied en een volwaardige overgang moet vormen tussen het open landschap en het bedrijventerrein.

Welnu, de aanvraag voldoet hier perfect aan. Zoals in de beschrijvende nota wordt toegelicht, zorgt het bundelen van de bebouwing en het voorzien van meerdere bouwlagen juist voor meer kwalitatieve onbebouwde ruimte. In de aanvraag wordt veel aandacht besteed aan de groene parkinrichting en de ruimte voor waterelementen. De aanvraag zal gelet op dit parkelement juist een opwaardering betekenen van het open landschap.

54. Ten overvloede merkt de aanvrager op dat beroepsindieners nergens aantoont dat hij het RUP Keiberg heeft aangevochten. Beroepsindieners geeft hierbij minstens impliciet te kennen dat hij zich neerlegt bij de ruimtelijke visie van het RUP én de planologische bestemming als bedrijventerrein waarin de ontwikkeling van een gemend innovatief bedrijventerrein centraal staat.

55. De plannen van de aanvraag werden grondig doorgesproken met de dienst stedenbouw van de gemeente. In de beroepen beslissing wordt dan ook bevestigd dat behoudens de wettelijke beperkte afwijking inzake bouwhoogte de aanvraag in overeenstemming is met het RUP Keiberg:

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

Planologische toets

Het project bevindt zich in een Zone voor Landschappelijke Integratie en maakt deel uit van het RUP Keiberg. Het project voorziet een gemengd gebruik van KMO en kantoren. Het project beantwoordt aan de voorschriften.

Kortom: de aanvraag is volledig in lijn met het RUP Keiberg dat ter uitvoering van het gemeentelijk structuurplan Zaventem werd opgemaakt.

56. De zesde grief is onontvankelijk, minstens ongegrond.

VI. DE AANVRAAG IS EEN KWALITATIEVE OPWAARDERING VAN HET TERREIN

57. Beroepsindieners geeft mee dat het huidig braakliggend terrein intensief wordt gebruikt door omwonenden als park. Beroepsindieners wijst op de principes van de betonstop en vraagt in dit verband om van huidig braakliggend terrein een park te maken in plaats van een bedrijventerrein.

58. Zoals reeds gesteld, is het evident dat beroepsindieners geen belang heeft om op basis van deze grief het aangevraagde project te bestrijden.

Ten eerste is het projectperceel planologisch bestemd als bedrijventerrein, zodat hij geen aanspraak kan maken op het blijvend braakliggend karakter ervan. In werkelijkheid verzet beroepsindieners zich dan ook tegen het RUP Keiberg, dat echter definitief werd vastgesteld in 2018. De aanvrager merkt op dat beroepsindieners nergens aantoont dat hij het RUP Keiberg heeft aangevochten.

Beroepsindiener geeft hierbij minstens impliciet te kennen dat hij zich neerlegt bij de ruimtelijke visie van het RUP én de planologische bestemming als bedrijventerrein waarin de ontwikkeling van een gemend innovatief bedrijventerrein centraal staat.

Ten tweede veronachtzaamt beroepsindiener het private eigendoms karakter van het projectperceel. Het projectperceel is namelijk private eigendom van de vergunningsaanvrager. Het spreekt voor zich dat beroepsindiener geen aanspraak kan maken op een recht om te wandelen op andermans privaat terrein.

De vergunningsaanvrager kon gelet op dit oneigenlijk gebruik van haar terrein niet anders dan de personen wiens namen vermeld zijn in het beroepschrift hiervoor in gebreke te stellen met aangetekende brieven van 16 december 2020 (**stuk 1**). De heren Patrick Delaunoy, Janos Barabas en Antoine Henrion zijn aldus aangemaand om het oneigenlijke gebruik van het projectperceel van vergunningsaanvrager onmiddellijk stop te zetten.

In ieder geval ontbeert beroepsindiener het vereiste belang bij deze grief.

Deze grief is dan ook onontvankelijk.

59. Het project bevindt zich juist op een uiterst geschikte plaats en biedt net een meerwaarde aan de leefkwaliteit van de omgeving.

De compacte bebouwing, waarbij de 4 gebouwen met elkaar gebundeld worden, en de keuze voor meerdere bouwlagen, zijn juist ingegeven door de wens om meer onbebouwde ruimte vrij te laten op de projectsite die op een kwalitatieve, landschappelijke manier wordt ingericht overeenkomstig de voorschriften van de zone voor landschappelijke integratie. Op die manier wordt net een aangename en voldoende ruime landschappelijke omgeving gecreëerd. De aanvraag is dan ook in lijn met het RUP Keiberg, waarin wordt vooropgesteld dat het ruimtegebruik moet worden geoptimaliseerd.

Zo past het aangevraagde project ook perfect binnen de doelstellingen van rendementsverhoging overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2^o, b) VCRO, inzonderheid door de verwevenheid van functies, de verdichtingsgraad en het groene netwerk dat door de site loopt. De rendementsverhoging gebeurt daarbij met respect voor de kwaliteit van woon- en leefomgeving.

De aanvraag wordt gekenmerkt door een geheel van aangeschakelde groene ruimten en voorziet concreet in de realisatie van een publiek toegankelijk park. Het zal dus ook na de realisatie van het aangevraagde project mogelijk zijn voor omwonenden om dit park te betreden. Gelet op de beoogde invulling van het bedrijventerrein kan de beroepsindiener dan ook niet ernstig beweren dat de aanvraag in het licht van de betonstop niet in lijn is met artikel 1.1.4. VCRO, nl. het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening.

Kortom: De aanvraag betekent enerzijds een kwalitatieve opwaardering van het momenteel braakliggend terrein en draagt anderzijds in sterke mate bij aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

60. De zevende grief is onontvankelijk minstens ongegrond.

VII. DE OVERIGE GRIEVEN

61. Tot slot verwijst beroepsindiener naar een petitie, waaruit zou blijken dat omwonenden niet op de hoogte waren van de omgevingsvergunning en "geschokt zouden zijn door de omvang van het project". Verder meent beroepsindiener dat het advies van de dienst stedenbouw diens bezwaren niet heeft beantwoord.

62. Opnieuw ontbreekt het vereiste persoonlijke belang. Het verwijzen naar een petitie kan hiervoor geenszins volstaan. Een loutere bevraging van de omwonenden kan geenszins gelijkgesteld worden aan een administratief beroepschrift: de vergunningverlenende overheid kan enkel rekening houden met een ontvankelijk bevonden beroepschrift. Overigens is het onzinnig om te beweren dat de omwonenden niet op de hoogte waren van de omgevingsvergunning, waarbij beroepsindiener lijkt te insinueren dat nog andere omwonenden beroep hadden willen aantekenen.

Art. 4.7.21, § 3, 3 VCRO bepaalt dat een administratief beroep kan worden ingesteld door elke belanghebbende binnen een termijn van dertig dagen na de startdatum van de aanplakking.

De aanplakking van de vergunningsbeslissing werd ter plaatse overeenkomstig de vormvoorwaarden van artikel 59 van het Omgevingsvergunningsdecreet op rechtsgeldige wijze gedaan. Overigens is het voor elke belanghebbende mogelijk om de beroepstermijn te raadplegen op het voor iedereen toegankelijke Omgevingsloket.

De bewijslast dat de aanplakking niet gebeurde of niet geldig zou zijn, rust dan ook op de beroepsindiener.⁵ Een verwijzing naar een petitie en een loutere bewering dat omwonenden niet op de hoogte waren van de omgevingsvergunning volstaat geenszins.

Daarentegen merkt de aanvrager op dat de beroepsindiener impliciet zelf de rechtsgeldigheid van de aanplakking bevestigt, nu deze gelet op de indiening van zijn beroepschrift klaarblijkelijk wel op de hoogte was van de verleende vergunning.

Bovendien werd de petitie door de omwonenden ondertekend op respectievelijk 3 en 4 november 2020. Op 4 november 2020 diende de heer Delaunoy zijn beroepschrift in. Ook de andere omwonenden konden indien zij dat wensten een gebeurlijk beroepschrift nog tijdig indienen. Nog los van de rechtsgeldige aanplakking, kan men gelet op de datum van ondertekening van de petitie niet ernstig beweren dat men geen kennis had van de verleende vergunning.

De grief is onontvankelijk.

63. Tot slot kan de aanvrager naar de beroepen beslissing verwijzen, waaruit blijkt dat de vergunningverlenende overheid wel degelijk de bezwaren van de heer Delaunoy heeft onderzocht en afdoende heeft weerlegd:

⁵ Zie ook: RvVb nr. A/1617/0414, 20 december 2016, *Clark*; RvVb 18 december 2018, nr. A/1819/0441; A. MAES, "Voor het gerecht: De aanplakking van de vergunningsbeslissing. Van lege doos naar Bpost", *TOO* 17, nr. 1.

Bezwaar 1: De groene verbinding Woluweveld wordt verbroken met de Woluwevallei en het park van Zaventem. Het gebied dient als park voor de naburige bewoners.

Het voorliggend project ligt in het RUP Keiberg. Het RUP laat verdere ontwikkeling voor kantoren en KMO toe. Daarnaast wordt de volledige site voorzien van een netwerk van wandel- en fietspaden die toegankelijk zijn voor het publiek.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 2: De bedrijvenzone Keiberg vertoont leegstand en verouderde gebouwen. Er is geen behoefte aan bijkomende gebouwen. Er is meer inzet nodig op renovatie of afbraak.

Het bezwaar bevat niet aantoonbare, subjectieve elementen die niet van stedenbouwkundige aard zijn en die bijgevolg niet mee in afweging kunnen genomen worden bij de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggend project.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 3: De site is onaantrekkelijk omwille van de fileproblematiek tijdens de spitsuren en de verkeersellende zal in de komende jaren toenemen door de vernieuwing van de brug over de Hector Henneaulaan, de herinrichting van de Woluwedal en de verbreding van de ring.

De mobierstudie bevestigt dat de verkeersafwikkeling in de ruime omgeving gepaard gaat met wachtrijen. Maar tevens dat een grotere verkeersgeneratie geen aanleiding geeft tot grote verschillen. De bestaande situatie kent reeds haar knelpunten. Een verdere ophoging van de verkeersgeneratie van de site met 10% verhoogt de verzadigingsgraad slechts gering, er worden geen bijkomende grenzen van het significantiekader overschreden.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 3: Het project komt in concurrentie met het nieuwe project Lozenberg 2 en de zone Keiberg.

Het bezwaar bevat elementen die niet van stedenbouwkundige aard zijn en die bijgevolg niet mee in afweging kunnen genomen worden bij de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggend project.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

64. De grieven zijn onontvankelijk minstens ongegrond.

VIII. **BESLUIT**

65. De aanvrager heeft voldoende feitelijke en juridische gegevens aangereikt waaruit blijkt dat het beroepschrift onontvankelijk, minstens ongegrond is. De beroepsindiener maakt op geen enkele manier concreet of aannemelijk dat hij hinder zal ondervinden van de beroepen beslissing.

De aanvraag is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Vergunningverlening is mogelijk én aangewezen.

66. In uiterst ondergeschikte orde kan de aanvraag vergund worden met een beperkte wijziging aan de plannen of het opleggen van een voorwaarde. Gelet op de beperkte aard van hetgeen eventueel zou moeten worden aangepast (inspringen van een travé bovenaan met 2 m) is dit vergunbaar in graag van beroep.

O m d e z e r e d e n e n b e h a g e h e t u w d e p u t a t i e

Akte te nemen van de gemotiveerde verweernota ten aanzien van het administratief beroepschrift van 4 november 2020 ingediend tegen het besluit van 28 september 2020 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem, waarbij de omgevingsvergunning (OMV_2020070180) verleend is voor het bouwen van een KMO Business Park met parkings en 4 kantoorgebouwen voor gemengd gebruik op een terrein gelegen Belgicastraat te 1930 Zaventem, aldaar kadastraal gekend als afdeling 23094, sectie D, perceel 17G.

Akte te nemen van het verzoek van de vergunningsaanvrager om gehoord te worden;

Akte te nemen van het verzoek van de aanvrager om voorafgaandelijk aan de hoorzitting, een kopie van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar te ontvangen;

Dienvolgens, het administratieve beroep onontvankelijk, minstens ongegrond te bevinden, en aldus de gevraagde vergunning te verlenen, al dan niet mits de oplegging van vergunningsvoorwaarden.

Met de meeste eerbied,

voor de vergunningsaanvrager,

Sam Voet

Advocaat

Boortmeerbeek, 18 december 2020

STUKKEN

1. Ingebrekestellingen Patrick Delaunoy - Janos Barabas - Antoine Henrion.