

BEKENDMAKING WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025079760
Referentie gemeente:	2025/161
Projectnaam omgevingsloket:	Kleine Geest 46 Sterrebeek
Projectnaam gemeente:	Regularisatie en uitbreiden van een eengezinswoning
Ligging:	Kleine Geeststraat 46, 1933 Zaventem
Contactpersoon:	Dienst Omgeving

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer Silvio Zamarian met als contactadres Kleine Geeststraat 46 te 1933 Zaventem, werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 15 SEPTEMBER 2025 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de vergunning op basis van de ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket <https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/> of op de dienst Omgeving van de gemeente Zaventem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Omgevingsloketnummer: OMV_2025079760

Dossiernummer: 2025/161

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

De aanvraag ingediend door de heer Silvio Zamarian met als contactadres Kleine Geeststraat 46 te 1933 Zaventem werd ingediend op 27 juni 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 23 juli 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kleine Geeststraat 46, 1933 Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie B nr. 552T.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie en uitbreiden van een eengezinswoning.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

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

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

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

- Woongebied:

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

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

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

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

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

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking goedgekeurd op 14 december 2020.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen - 1ste herziening goedgekeurd op 14 december 2020.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Provinciale verordening hemelwater goedgekeurd op 26 september 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning /OMV_2022063602 voor verbouwen van een eengezinswoning - geweigerd.
- Stedenbouwkundige vergunning (B.8481) voor bouwen van een woning - goedgekeurd op 14/04/1965.
- Verkavelingsvergunning (291/FL/28) voor het verkavelen van de grond in 5 kavels voor open bebouwing - goedgekeurd op 03/09/1964.
- Verkavelingsvergunning (291/FL/28 2) voor wijziging voor wat betreft de bouwbreedte van het perceel - goedgekeurd op 28/09/2010.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft regularisatie en uitbreiden van een eengezinswoning.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag betreft het uitbreiden van een eengezinswoning in open bebouwing en is gelegen in een verkaveling. Het betreft verkaveling 291/FL/28 d.d.20/08/1964 met vijf loten.

De aanvraag betreft lot 1 binnen de verkaveling. Voor lot 1 werd een wijziging verkaveling goedgekeurd op 28.09.2010 voor het wijzigen van de bouwbreedte van de woning. Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied.

De omgeving is zuiver residentieel met uitsluitend eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing. De woning beschikt over 1 tot 2 bouwlagen en een hellend dak. Het perceel heeft een diepte van minimaal 40 meter en maximaal 40,95 meter.

De straatbreedte van het perceel bedraagt 21,50 meter. De achterste perceelgrens meet 12,75 meter breed. De bestaande achteruitbouwstrook bedraagt 8 meter. De bouwdiepte bedraagt 15 meter. De breedte bedraagt maximaal 10,41 meter. Ter hoogte van de voorgevel, waar de garage zich bevindt, bedraagt de gevelbreedte 3,66 meter. De nokhoogte van de woning bedraagt 8 meter ten opzichte van de nulpas. Door de vorm van het dak, zijn er verschillende kroonlijsthoogtes voor het hoofgebouw. De minimale kroonlijsthoogte bedraagt 3,20 meter ten opzichte van de nulpas. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt ongeveer 4 meter ten opzichte van de nulpas. De bouwvrije strook aan de linkerkant bedraagt 5 meter met uitzondering van de bestaande veranda die tot 3 meter afstand ten opzichte van de perceelgrens reikt. Rechts bedraagt de bouwvrije strook minimaal 3,06 meter.

Onderwerp van de aanvraag is het uitbreiden van de woning op het gelijkvloers aan de rechterzijde alsook het aanpassen en regulariseren van de dakkapel. De uitbouw heeft een breedte van 2.50 meter en een lengte van 4.20 meter en situeert zich op 4,19 meter achter de voorgevel. De uitbouw is voorzien van een plat dak met kroonlijst van 3 meter ten opzichte van de nulpas. Aan de rechterzijde werd een dakkapel voorzien. Deze start vanuit de nok en is even hoog als de nokhoogte, namelijk 8 meter ten opzichte van de nulpas. De dakkapel heeft een plat dak, op dezelfde hoogte als de nok. De breedte van de dakkapel bedraagt 6,20 meter. De dakkapel is voorzien in het verlengde van de zijgevel. De helling van de dakkapel wordt aangepast naar 14° graden. De kroonlijsthoogte van de dakkapel bedraagt 7,30 meter en helt omhoog naar de nok. De breedte van de dakkapel blijft ongewijzigd. In de huidige toestand bedraagt de binnenhogte 2 meter. In de nieuwe situatie wordt een binnenmaat voorzien die reikt van 1,91 meter tot 1,30 meter.

4. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag moet **niet** openbaar worden gemaakt. De **vereenvoudigde vergunningsprocedure** wordt gevolgd.

5. Adviezen

Er werden geen adviezen aangevraagd.

6. Project-MER

Het ontwerp komt niet voor op de lijsten gevoegd als bijlage I en bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Huidige aanvraag voorziet in het verbouwen van een eengezinswoning.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan worden geconcludeerd dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

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

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in een verkaveling 291/FL/28 d.d.20.08.1964 met vijf loten. De aanvraag betreft lot 1 binnen de verkaveling. Voor lot 1 werd een verkavelingswijziging goedgekeurd op 28/09/2010. De aanvraag wijzigt de functie van de eengezinswoning niet. Ze past bijgevolg functioneel in haar omgeving.

Wegenis

Het perceel is gelegen langsheen de Kleine Geeststraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Watertoets

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. De aanvraag betreft een aanpassing van de niet-vergunde dakkapel en het uitbreiden van de woning op het gelijkvloers. Deze uitbreiding watert af op eigen terrein, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater legt bijgevolg geen bijkomende voorwaarden op voor deze aanvraag.

Mer-screening

Niet van toepassing.

Natuurtoets

Geplande werken of activiteiten veroorzaken geen (vermijdbare) schade aan de natuur. Er wordt geen verlies vastgesteld van aanwezige natuurwaarden. Er is voldaan aan de zorgplicht.

Erfgoed-/archeologietoets

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

Mobiliteit

Er worden geen negatieve effecten verwacht op vlak van mobiliteit.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

Voor deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is de Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid niet van toepassing (Artikel 2):
- De aanvraag bevat geen publiek toegankelijke delen.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Milieuaspecten

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

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Er werden geen wijzigingen aan het reliëf vermeld bij deze aanvraag. De aanvraag is bijgevolg conform op vlak van bodemreliëf.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen laten geen verbouwing toe die beschikt over de conventionele kwaliteiten en gebruiksgemak van een eengezinswoning in de regio. De uitbreiding op het gelijkvloers is aanvaardbaar. De bouwvrije strook blijft beperkt tot minimaal 3 meter. De hoogte van de uitbreiding bedraagt 3 meter tot de nulpas. Het verkavelingsplan bepaalt dat de bouwvrije afstand tot de perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt.

De dakkapel ligt onder een beperkte helling van 14° ten opzichte van de nok van de woning wat reeds beter is dan de huidige onvergonde dakkapel die gelijkligt met de nok. De kroonlijsthoogte van de aangepaste dakkapel bedraagt 7,30 meter wat niet inpasbaar is in de omgeving. Een dakkapel op dergelijke hoogte dient zich onder een hoek van 20° tot de nok te verhouden zodat de dakkapel een accent van de woning is en geen grote impact heeft op het straatbeeld. De dakkapel in de nieuwe situatie heeft een binnenhoogte van 1,91 meter tot 1,30. De toevoeging van een dakkapel aan het dak zorgt bijgevolg niet voor een kwalitatieve binnenruimte.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Huis- en busnummering

Het adres van de woning is Kleine Geeststraat 46, 1933 Zaventem.

Bespreking adviezen

Er werd geen adviezen gevraagd.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaansbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

Redenen weigering

- De voorgestelde situatie van de dakkapel voorziet een te beperkte binnenhoogte van 1,91 meter tot 1,30 meter. Dit creëert geen kwalitatieve binnenruimte;
- De beperkte helling tot de nok (14°) zorgt voor een visueel zware constructie.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 15 SEPTEMBER 2025

De aanvraag ingediend door de heer Silvio Zamarian met als contactadres Kleine Geeststraat 46 te 1933 Zaventem, wordt geweigerd om volgende redenen:

- ***De voorgestelde situatie van de dakkapel voorziet een te beperkte binnenhoogte van 1,91 meter tot 1,30 meter. Dit creëert geen kwalitatieve binnenruimte;***
- ***De beperkte helling tot de nok (14°) zorgt voor een visueel zware constructie.***

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook worden gebruikt voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 15 september 2025 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

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

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

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

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket met een foto.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst Omgeving van de gemeente Zaventem.