

Vragen naar: dienst vergunningen
 Tel.: 016-26 75 46
 E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
 Dossierkenmerk: RMT-VGN-2025-0489-BGP-DEP-01
 Projectnummer OMV: OMV_2025006498



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 20 NOVEMBER 2025

BETREFT: Zaventem-beroep tegen de weigering van 26 mei 2025, verleend voor de regularisatie van verharding en regulariseren van een uitbreiding van een eengezinswoning, Loofstraat 46.

Het beroep 2025-0489-BGP-BS-01 ingediend door Greg Jacobs, Kunstlaan 1, 1120 Brussel namens Laurent Hemerijck, aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 26 mei 2025, verleend aan Laurent Jean M Hemerijck, Loofstraat 46, 1932 Sint-Stevens-Woluwe voor de regularisatie van verharding en regulariseren van een uitbreiding van een eengezinswoning, gelegen Loofstraat 46, 1932 Zaventem.

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Artikel 1

Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Greg Jacobs, Kunstlaan 1, 1120 Brussel namens Laurent Hemerijck, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 26 mei 2025;

Artikel 2

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Laurent Jean M Hemerijck, Loofstraat 46, 1932 Sint-Stevens-Woluwe inzake de regularisatie van verharding en regulariseren van een uitbreiding van een eengezinswoning, gelegen Loofstraat 46, 1932 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 5, sectie A, nr. 41t2 (capakey: 23078A0041/00T002) te weigeren.

Steunend op:

1. Bevoegdheid

Conform artikel 52 van het omgevingsvergunningsdecreet is de deputatie voor haar ambtsgebied in laatste administratieve aanleg bevoegd voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg

2. Juridische context

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, de bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten

3. Feitelijke context

3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2025-0489-BGP-BS-01 werd ingediend op 04 juli 2025 en op 01 augustus 2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

3.2 Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 26 mei 2025 de vergunning, om volgende redenen:

- de ophoging van het terras heeft een aanzienlijke impact op de privacy van het aangrenzende perceel;
- de veranda draagt bij tot de overschrijding van de draagkracht van het terrein;
- op recente luchtbeelden lijkt het dat de voortuin ter hoogte van de veranda werd opgehoogd. Deze wijziging werd evenwel niet vermeld in het aanvraagdossier. Het terras staat ook ongeveer 80 cm boven het maaiveld;
- de verharding tot op de perceelsgrens kan afvloeiing van hemelwater naar het naastgelegen perceel veroorzaken. Dit is niet in overeenstemming met de provinciale verordening inzake verhardingen en kan aanleiding geven tot wateroverlast;
- de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening werden niet nageleefd. Het hemelwater kan onvoldoende in de naastgelegen onverharde zones op eigen terrein infiltreren;
- de afsluiting in de voortuin is strijdig met de verkavelingsvoorschriften, die bepalen dat een gesloten afsluiting in de voortuin maximaal 50 cm hoog mag zijn, met daarachter een levendige haag van 80 cm. De huidige hoogte van de afsluiting in de voortuin bedraagt tussen de 2,40 m en 2,80 m.

3.3 Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed maakt deel uit van een residentiële woonwijk die vanaf eind jaren '60 tot ontwikkeling werd gebracht. De wijk behoort tot de deelgemeente Sint-Stevens-Woluwe en is topografisch gekend als 'Rijmelgem'. Ze wordt overwegend gekenmerkt door gekoppelde bel-etagewoningen met inritten naar ondergrondse garages. Ondergeschikt komen er enkele vrijstaande bungalowwoningen voor op kleine kavels met ondiepe tuinen. De omgeving is reliëfrijk en de niveauverschillen zijn duidelijk zichtbaar in het straatbeeld en ook op perceelsniveau.

Het hoekperceel in kwestie is rechthoekig en bebouwd met een bungalowwoning met nagenoeg rechthoekig grondplan. De woning staat langs de 2 zijden tot kort tegen de perceelsgrenzen ingeplant (net geen 3 m). Langs de straatzijde staat de woning op circa 5 m van de zuidelijke en 6 m van de westelijke tak van de voorliggende weg ingeplant.

Het hoekterrein is hellend, waarbij de achterste perceelsgrens lager gelegen is. Ter hoogte van de zuidelijke kopse gevel werd er in de voortuin een veranda aangebouwd. De woning, gezien vanaf de westelijke langse voorgevel, staat iets hoger dan de straat ingeplant. Dit levert aan de tuinzijde een ruimer hoogteverschil op, dat hier overbrugd werd met een verhoogd, smal terras dat aansluit op het vloerpeil van de woning. Dit terras was tot voor kort ongeveer een meter breed en strekte zich uit over de volledige lengte van de achtergevel. Ter hoogte van de achterdeur vertoonde het terras een plaatselijke verbreding tot ca. 1,80 m en met een trap met 5 traptreden die uitgaaf op de lager gelegen en volledig verharde achtertuin. Daarmee lag de achtertuin 95 cm lager dan de vloerpas van de woning. De volledige achtertuin was verhard met vierkante betonnen dallen. Op de achterste perceelsgrens was er een boordsteen van betonnen blokken en ter hoogte van de voortuin ging het om een laag muurtje van opengewerkte betonnen sierblokken. Deze vormden de overgang met de inrit naar de aanpalende ondergrondse garage nr. 44.

Beide aangrenzende percelen, gelegen langs twee verschillende straatedelen, zijn bebouwd met een driegevelwoning met een inrit gelegen onder het maaiveld. De woning staat met haar achtergevel gericht naar de zijgevel van de woning Loofstraat 44. Deze woning staat lager ingeplant en volgt daarmee de aanwezige natuurlijke hellingen. De zijtuinstrook bij de woning Loofstraat 44 is ingericht als inrit naar de keldergarage (poort in achtergevel onder het maaiveld) en is net geen 4,00 m breed. De lager gelegen inrit neemt de hele zijtuinstrook en de hele achtertuin in beslag.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de regularisatie van het renoveren en uitbreiden van het oude smalle terras over de volledige tuindiepte tot op de achterste perceelsgrens (zijtuin woning nr. 44) en het plaatsen van een gesloten omheining.

Het terras is uitgebreid op het niveau van de vloerpas van de woning. Vooraan en achteraan is er telkens een trapje voorzien met 5 traptreden. Het terras heeft een breedte van net geen 3,00 m en dezelfde lengte als de achtergevel. Dit is 17,64 m. De aanwezige boordsteen op de gemeenschappelijke perceelsgrens met de woning nr. 44 blijft behouden maar zijn opgetrokken. In de voortuin zijn de open betonnen sierblokken vervangen door 2 rijen gesloten betonblokken. Op deze boorsteen is een niet doorzichtig tuinscherp aangebracht bestaande uit composiet platen. De platen zijn net geen 2 m hoog.

3.4 Historiek

Volgende vergunningen zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS Zaventem Ref. nr.: 287/GL/19 Datum: 14 februari 1967	Vergunning voor het verkavelen van gronden in 52 kavels.
CBS Zaventem Ref. nr.: B.9082 Datum: 23 september 1969	Bouwen van een woning.
CBS Zaventem Ref. nr.: B.9082.1 Datum: 2017	Aanvraag voor een woonuitbreiding: verhoging. Onvolledig dossier.

3.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

3.6 Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
Zaventem	18 september 2025	ongunstig

3.7 Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Greg Jacobs	Namens aanvrager

Gehoord in vergadering van 20 november 2025:

- voor de beroepsindiener: Laurent Hemerijck; Greg Jacobs, advocaat;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

Er wordt verwezen naar de replieknota. Er wordt gesproken van een te groot terras, maar het bestaande terras is vergund geacht. De regularisatie betreft een verhoging bovenop de bestaande verharding. Als het geweigerd wordt komt het terras terug bij de oorspronkelijke verharding. De discussie over de grootte van het terras is dus onterecht. Het wooncomfort wordt verhoogd door verhoging. Zo wordt het gelijkgetrokken met het binnenniveau. In die zin zou een vergunning moeten kunnen verleend worden omdat een verhoging van het wooncomfort steeds tot een positieve beoordeling leidt. Misschien moet opgelegd worden dat het oude terras onder het nieuwe moet onthard worden, waardoor het water in de grond kan dringen. De zichten vanop het terras: vroeger kon vanuit de keuken rechtstreeks ingekeken worden in de tuin van de bureu. Nu kan dat niet meer door de hoge schermen. De bureu vinden het een verbetering. Er wordt gevraagd om de aanvraag te heroverwegen. Het was misschien beter geweest dat deze strook een gewone tuinstrook was geweest, maar de vergunde toestand omvatte al een groot terras. Misschien is de gekozen oplossing niet de beste, maar het is een verbetering ten opzichte van de bestaande.

4. Argumentatie

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 31 oktober 2025 met kenmerk: 2025-0489-BGP-OND-01-Voorstel dienst.

a) Planologische toets

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011. Het perceel ligt binnen art. A0.0, afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Het betreft een overdruk zonder eigen bestemmingscategorie: *'Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.'*

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De voorliggende aanvraag, het aanbrengen van verhardingen en zichtschermen op de perceelsgrenzen en een verhoogd terras tot op de perceelgrens, is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling van 14 februari 1967 met nummer 287/GL/19 voor 52 kavels voor gronden gelegen binnen het toenmalige BPA 'Rijmelgem'. De verkaveling is ouder dan 15 jaar en het BPA is niet meer bestaande. Artikel 4.3.1 VCRO stelt dat wanneer een verkaveling ouder is dan 15 jaar, na een openbaar onderzoek, de verkavelingsvoorschriften buiten toepassing kunnen gelaten worden. Tevens geldt dan het vrijstellingenbesluit. De aanvraag dient wel nog steeds in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

b) Vergunningstoestand van de woning

Voor de woning werd een bouwvergunning verleend in 1969. Volgens het oude BPA-plan werd er een woning opgericht tot op 3,00 m van de achterste perceelsgrens. Of de woning al dan niet werd gebouwd volgens de afgeleverde bouwvergunning kan niet nagegaan worden nu het dossier voor het oprichten van de woning niet terug te vinden is in het archief van de gemeente. De woning werd opgetrokken voor de inwerkingtreding van de gewestplannen en is zichtbaar op de luchtfoto's van 1971. Uit de foto's gevoegd aan het dossier, de bouwmethodes en de verwerking van de materialen is af te leiden dat het smalle lange, verhoogde terras aan de achtergevel de woning, die initieel werd gebouwd tot op 3,00 m van de perceelgrens, ook gelijktijdig werd opgericht. Met toepassing van artikel 4.2.14. §2 VCRO, dient deze situatie, bij gebrek aan het initiële dossier, als de vergund geachte toestand beschouwd te worden.

c) Vergunningstoestand van de veranda

De gemeente stelt dat er geen vergunning gekend is voor de veranda tegen de kopse voorgevel. Het vermoeden dat de bouw van de veranda niet gedekt is door een vergunning is aannemelijk, nu de veranda niet voorkomt op publiek raadpleegbare luchtfoto's van 1971 en 1990 maar wel op die van de periode 2002 -2003. Echter staat de beoordeling ervan los van de beoordeling van de voorliggende aanvraag, het verhogen en uitbreiden van een terras in de achtertuin.

In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RdvVb) van 17 maart 2020 met nummer RvVb-A-1920-0665 in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0065-A, wordt gesteld dat enkel de gevraagde werken mogen worden beoordeeld: *'Voor zover de verzoekende partij er op wijst dat het aanvraagdossier niet correct weergeeft dat de achtertuin van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, bestaat uit tuin en gazon, terwijl luchtfoto's aantonen dat de achtertuin verhard is, oordeelt de Raad (...) dat dit geen betrekking heeft op het voorwerp van de aanvraag, namelijk het regulariseren van de verharding in de voortuinstrook, zodat de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening alleen betrekking heeft op die voortuinstrook.'*

Het voorwerp van de aanvraag heeft alleen betrekking op het aanbrengen van niet overdekte constructies in de achtertuin. Er worden geen werken of handelingen in de voortuin gevraagd en de gevraagde werken zijn niet verbonden met de te regulariseren werken in de voortuin. De huidige aangelegde voortuin heeft slechts onrechtstreeks gevolgen voor de verdere aanleg van de achtertuin, namelijk als beoordelingselement van de totale verharde bezettingsgraad op het perceel. Indien er niet vergunde werken zijn uitgevoerd, dan komt dit toe aan de gemeentelijke overheid in het kader van handhaving.

d) Goede ruimtelijke ordening

Het betreft een kleine hoekkavel met een zeer kleine achtertuinzone. De achtertuin heeft stedenbouwtechnisch de kenmerken van een zijdelingse bouwvrije strook met een standaardbreedte van 3,00 m. Op een hoekperceel kan er niet gesproken worden van een normale achtertuin. Bijgevolg kunnen moeilijk de gangbare uitgangspunten worden toegepast voor zowel de inrichting als de beoordeling van de tuin. De wens om te beschikken over een bruikbaar terras dat aansluit op de verhoogde vloerpas van de woning is vanuit praktische standpunt begrijpelijk, doch geen noodzaak bij een grondgebonden woning. De zeer ondiepe achtertuin brengt hoe dan ook ruimtelijke beperkingen met zich mee.

Daarbovenop is het aangelegde en verhoogde terras relatief groot en strekt het zich uit over de volledige lengte van de woning. Het verhoogde terras heeft een oppervlakte van ca. 53 m² (17,64 m x 3,00 m). Een terrasverharding van meer dan 40 m² of 50 m² is al geen evidentie bij grondgebonden woningen met normale, diepe achtertuinen. Het aangelegd terras is overdreven groot en lang, gezien de zeer kleine omvang van de beschikbare ruimte. Het deels aanbrengen van een klein bruikbaar terras op vloerpeasniveau, zodat een deel van het tuingebeuren om praktische redenen vlot kan aansluiten op de woonst, zou nog overwogen kunnen worden, maar dat is niet het voorwerp van de aanvraag.

Er zijn op het goed geen ruimtelijke elementen voorhanden die verhinderen om het terras aan te leggen op het normale grondpeil van de achtertuin, zoals dat voordien aanwezig was. Noch het bestaande smalle verhoogde terras van ca. 1,00 m breed, noch het resterende terras op maaiveldniveau van amper 2,00 m breed kunnen als gangbare en vlot bruikbare terrasbreedtes bestempeld worden bij het grondgebonden wonen.

Wat wel tot de mogelijkheden behoort is het gevellange, smalle terras van 1,00 m breed deels supprimeren om op maaiveldniveau de volle 3,00 m deels te kunnen benutten als terras, maar ook dit is niet het voorwerp van de aanvraag. Het volledig innemen van de gehele lengte van de woonst als terras, is in vergelijking tot de totale tuinoppervlakte overdreven. Dat deze zone voorheen verhard was, is geen vrijgeleide om deze strook vandaag opnieuw geheel te verharden. Het gaat immers niet over onderhoudswerken zoals bedoeld in artikel 4.2.1.1°. VCRO.

Daarbij komt dat er over de volledige lengte van de perceelsgrens gesloten zichtschermen werden aangebracht op het normale tuinniveau en het terras ligt bijna één meter hoger. Dit levert vanaf het terras een vrije inkijk naar de tuin van de woning nr. 44, over de gesloten omheining heen. De omheining tot 2,00 m hoogte kan over een deel van de perceelsgrens begrepen worden inzake valbeveiliging naast de lagere tuinzone van de buur. Ook de nood aan enige privacy tussen beide kavels kan begrepen worden, maar dan moet dit wel gebeuren in combinatie met een terras op maaiveldniveau.

Bovendien is het plaatsen van deze omheining niet geheel vrijgesteld van vergunning. Enkel voor wat de strook in de zij- of achtertuin betreft, kan er toepassing gemaakt worden van het vrijstellingenbesluit. Dit is niet het geval voor de schermen geplaatst in de voortuin. Omdat het een hoekwoning betreft heeft deze twee voortuinen. De schermen verstoren het straatbeeld en geven een ingesloten karakter aan de voortuin. De nood aan privacy in de voortuin kan ook niet geput worden uit de aanwezigheid van de (niet vergunde) veranda. De gesloten tuinschermen zijn ruimtelijk onaanvaardbaar in de voortuinstrook. In de voortuinstrook kunnen omheiningen worden geplaatst tot een hoogte van 1,00 m. De hoge haag voldoet daar ook niet aan, zeker nu de verkeersveiligheid en zichtbaarheid op het voetpad aan een hoekperceel mee in overweging moet worden genomen.

Het beroepschrift overtuigt niet dat de atypische inplanting van de woning in combinatie met de terreinhelling de overdreven terrasverharding kan verantwoorden. Een kleiner perceel noopt tot kleinere verharde oppervlaktes. De kleine tuin en de bijhorende ruimtelijke beperkingen waren gekend bij aankoop van de woonst. Het is ook niet omdat burens akkoord gaan met de werken en de zichtschermen, dat deze vergunbaar zijn. Evenmin gaat de redenering op dat de 3,00 m brede strook een 'verloren ruimte' is wegens gebrek aan een vlakke vloer om stoelen, tafels of ligzetels te plaatsen. Een tuinstrook, ook al is die niet waterpas aangelegd of geheel verhard, is nooit een verloren ruimte bij een woning. Ook deze kleine tuin biedt mogelijkheden om deels een terrasje aan te leggen op het peil van de woonst en deels een terras aan te leggen op maaiveldniveau, waarbij een aanzienlijk deel van de perceelsgrens kan worden voorzien van 2,00 m hoge, ondoorzichtbare veiligheidsschermen. Daarnaast is er, indien de overdreven maatvoering van de terrassen naar beneden wordt bijgesteld, nog ruimte voor bijkomende groenaanleg, die nu ook ondermaats aanwezig is. Dit vergt grondige plaanpassingen. Het voorliggend ontwerp doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet.

e) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een mogelijke pluviale of fluviale overstromingsgevoelige gevarenszone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Het verhoogde terras wordt waterdoorlatend aangelegd met een beplanking van kunstmateriaal (composiet) met open voegen tussen de planken, maar er kan uit de foto's gevoegd bij het dossier afgeleid worden dat de bestaande niet waterdoorlatende tegels op maaiveldniveau niet voorafgaand werden verwijderd. Een terras is maar waterdoorlatend voor zover de onderlagen dat ook zijn. De niet waterdoorlatende tegels werden onder het terras behouden, zodat de bodemlaag verzegeld blijft en bij hevige regen kan het hemelwater zich op eigen terrein opstapelen en grote plassen vormen op de tegels of, bij noodweer, over de boordsteen naar de burens afwateren.

Concluderend kan gesteld worden dat de opbouw van alle lagen samen maakt dat het terras een waterondoorlatend geheel is. De vrije omtrek rond het terras, waar er gazon of planten staan, is beperkt tot beide kopse delen van het terras. Deze vrije omtrek bedraagt amper 6,00 m. De vrije onverharde ruimte rond dit terras is veel te klein om bij stortbuien al dat hemelwater voldoende snel op eigen bodem op te vangen. Er is niet voldaan aan de geldende verordeningen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het hoekperceel beschikt over een zeer kleine tuinzone. De oppervlakte van het terras is met 53 m² overdreven groot ten aanzien van de tuinzone;
- vanaf het verhoogde terras is er rechtstreeks inkijk bij de burens;
- er zijn geen ruimtelijke elementen die de aanleg van een terras van beperktere afmetingen op maaiveldniveau verhinderen;
- de 2,00 m hoge zichtschermen in de voortuin zijn visueel storend;
- de bestaande waterondoorlatende onderlaag (betonnen dallen) op maaiveldniveau werd behouden zodat het terras een waterondoorlatende verharding is;

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Namens de deputatie,

--