

Vragen naar: dienst vergunningen
 Tel.: 016-26 75 46
 E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
 Dossierkenmerk: RMT-VGN-2025-0770-BEP-DEP-01
 Projectnummer OMV: OMV_2025079760



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 8 JANUARI 2026

BETREFT: Zaventem-beroep tegen de weigering van 15 september 2025, verleend voor de regularisatie en uitbreiden van een eengezinswoning, Kleine Geeststraat 46.

Het beroep 2025-0770-BEP-BS-01 ingediend door Lies Marquet, Mechelsesteenweg 127A bus 1, 2018 Antwerpen namens Silvio Zamarian, aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 15 september 2025, verleend aan Silvio Zamarian, Kleine Geeststraat 46, 1932 Zaventem voor de regularisatie en uitbreiden van een eengezinswoning, gelegen Kleine Geeststraat 46, 1933 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 Lies Marquet, Mechelsesteenweg 127A bus 1, 2018 Antwerpen namens Silvio Zamarian, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 15 september 2025;

Artikel 2

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Silvio Zamarian, Kleine Geeststraat 46, 1932 Zaventem inzake de regularisatie en uitbreiden van een eengezinswoning, gelegen Kleine Geeststraat 46, 1933 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 4, sectie B, 552t (capakey: 23082B0552/00T000) 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 2025-0770-BEP-BS-01 werd ingediend op 17 oktober 2025 en op 12 november 2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

3.2 Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 15 september 2025 de vergunning, om volgende redenen:

- de dakkapel voorziet een te beperkte vrije hoogte van 1,91 m tot 1,30 m. Deze toevoeging aan het dak zorgt bijgevolg niet voor een kwalitatieve binnenruimte;
- de kroonlijsthoogte van de aangepaste dakkapel bedraagt 7,30 m 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 beperkte helling tot de nok zorgt voor een visueel zware constructie.

3.3 Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het voorwerp van de aanvraag ligt in de deelgemeente Sterrebeek, op ca. 1,5 km ten westen van de kern van Zaventem. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing met woningen in open en halfopen verband, bestaande uit één of twee bouwlagen met hellende daken. Ten zuiden van het perceel ligt een relatief uitgestrekt bewerkt landbouwgebied.

Het perceel in kwestie vormt het einde van het woonlint en is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. Ook het linker aanpalende en het achterliggende perceel zijn bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen. De achterliggende woning in tweede orde is bereikbaar via een oprit die aan de rechterzijde van het goed ligt. Het betrokken perceel heeft een diepte van ca. 40 m en een straatbreedte van 21,50 m die versmalt tot 12,75 m. De woning is ingeplant op 8,00 m van de voorste, 5,00 m van de linker (behalve de veranda) en ca. 3 m van de rechter perceelgrens. De bouwdiepte is 15,00 m. De voorgevelbreedte is 7,34 m met een 2,00 m brede veranda aan de linkerzijgevel. De woning bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met een zadeldak met een nokhoogte van ca. 8 m. Centraal op het linker dakvlak en aan de straatzijde van het rechter dakvlak is telkens een dakuitbouw opgericht, uitgelijnd met het onderliggende gevelvlak. De linker dakuitbouw met lessenaarsdak heeft een breedte van ca. 4,70 m en houdt 0,90 m afstand tot de nok van het zadeldak. De rechter dakuitbouw met plat dak is 6,20 m breed en het volume is uitgelijnd met de nok van het zadeldak. Verder is de eengezinswoning klassiek ingedeeld met leefruimten, garage en een bureauruimte op het gelijkvloerse niveau. De eerste verdieping (deels onder het zadeldak) bestaat uit een splitlevel en omvat vier slaapkamers en één badkamer. Onder de nok bevinden zich nog zolderruimten en, ter hoogte van de rechter uitbouw met plat dak, een speelkamer met een vrije hoogte van maximaal 2,00 m, bereikbaar via een zolderluik.

In de voortuin zijn een pad naar de voordeur en een oprit aangelegd. De oprit is 7,66 m breed aan de rooilijn waarna deze versmalt naar ca. 3,50 m in de linker zijtuinstrook en leidt naar het terras in de achtertuin. Ter hoogte van de veranda is deze verharding nog ca. 2 m breed.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het deels regulariseren, verbouwen en uitbreiden van de woning. Op de gelijkvloerse verdieping wordt een aanbouw ingetekend aan de rechtergevel, die een inkomhal omvat. De gelijkvloerse aanbouw houdt 3,00 m afstand van de rechter perceelgrens en is ca. 3,15 m hoog. Op de eerste verdieping wordt de indeling beperkt aangepast, waarbij een tweede badkamer ingericht wordt. Verder wordt het platte dak van de rechter dakuitbouw omgevormd naar een lessenaarsdak van ca. 16°. De nok van deze dakuitbouw blijft uitgelijnd met de nok van het zadeldak en de kroonlijst bevindt zich ca. 0,70 m onder de nok. De vrije hoogte onder de dakuitbouw reikt van 1,91 m tot 1,30 m.

3.4 Historiek

Volgende vergunningen en aanvragen zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS Zaventem 291/FL/28 3 september 1964	vergunning voor het verkavelen van de grond in vijf kavels voor open bebouwing
CBS Zaventem B.8481 14 april 1965	vergunning voor het bouwen van een woning
CBS Zaventem 291/FL/28 2 28 september 2010	verkavelingsvergunning voor de wijziging voor wat betreft de bouwbreedte van het perceel
CBS Zaventem 17 juni 2011	melding voor het bouwen van een veranda
CBS Zaventem OMV_2022063602 8 augustus 2022	weigering voor het verbouwen van een eengezinswoning

3.5 Adviezen

Volgende instantie verleende volgend advies:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Zaventem	10 december 2025	ongunstig

3.6 Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Lies Marquet	namens aanvrager

Gehoord in vergadering van 6 januari 2026:

- voor de beroepsindiener: Elisa Fernandez, advocaat;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De beroepsindiener licht haar standpunt toe. De verharding maakt geen onderwerp uit van de aanvraag. De gelijkvloerse uitbouw wordt gunstig geadviseerd. De verharding wordt vergund geacht. Dit ligt niet ter beoordeling voor. Er wordt verwezen naar de nota. De gemeente eist een minimale hellingsgraad van 20°. Dit vindt geen grondslag in voorschriften, omdat dit situatiespecifiek is. Bijgevolg kan dit niet als weigeringsgrond gehanteerd worden. Dit valt onder de goede ruimtelijke ordening. Het niet toestaan van de dakhelling is onredelijk. De gebruiksvriendelijkheid van de ruimte wordt gewaarborgd door het gebruik als speelruimte voor de kinderen en bergruimte. De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

De opmerkingen aangehaald in de hoorzitting en de nota van 23 december 2025 zijn niet van die aard dat er aanleiding is om een ander standpunt dan geformuleerd in het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar naar voor te brengen.

4. Argumentatie

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 16 december 2025 met kenmerk: 2025-0770-BEP-OND-01-Voorstel dienst.

a) Vergunde situatie

Aan de aanvraag werd een vergunde plannenset toegevoegd. Ten opzichte van de bestaande toestand wordt hierop enkel de rechter dakuitbouw niet ingetekend. Op 14 april 1965 leverde de gemeente een vergunning af voor het bouwen van een woning, met een gelijkaardige indeling als de bestaande toestand en op het linker dakvlak een dakuitbouw. Op het inplantingsplan zijn geen verhardingen ingetekend. In 2011 werd een melding gemaakt voor het bouwen van een veranda in de linker zijtuin. Ook op de plannen horende bij deze melding zijn geen verhardingen ingetekend.

Op basis van luchtfoto's kan niet nagegaan worden of de brede oprit, die ook in de zijtuinstrook ligt, volledig vergund geacht is. Ook de aanvrager toont het vergunde geachte karakter van de oprit niet aan in het dossier, hoewel dit wel zo wordt ingetekend op de plannen. Op basis van een luchtfoto uit 2002 wordt opgemerkt dat minstens het pad naar de voordeur aangepast werd en de oprit mogelijk uitgebreid werd. De strikt noodzakelijk toegangen tot de inpandige garage en de voordeur worden als vergund geacht beschouwd.

b) Planologische toets

Het goed ligt niet binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het perceel ligt wel 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 artikel 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 betrokken perceel gelegen in woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en artikel 8 van de aanvullende voorschriften zijn van toepassing. De voorliggende aanvraag, het uitbreiden en verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning, is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het perceel maakt tevens deel uit van de niet vervallen verkaveling van 3 september 1964 met nummer 291/FL/28. Op 28 september 2010 werd deze verkaveling bijgesteld (met nummer 291/FL/28 2). De verkaveling omvat vijf loten, waarvan het goed kavel 1 vormt. Volgens de voorschriften op het verkavelingsplan is deze kavel bestemd voor een vrijstaande woning met maximaal twee bewoonbare niveaus. De ingetekende bouwzone houdt 3,00 m afstand tot de rechter perceelgrens. De daken dienen een helling te hebben van minimum 25° en maximum 50°. Verder leggen de voorschriften van bijlage Ib op dat dakvensters achteruit dienen geplaatst te worden tegenover de buitenmuur, over maximaal de helft van de breedte van de betrokken gevel en op minstens 1,00 m van de randen van de gevel. De dakvensters mogen niet hoger zijn dan 1,20 m, tenzij de welstand van het gebouw het anders toelaat.

De aanvraag voorziet het oprichten van een dakuitbouw, uitgelijnd met het gevelvlak, met een totale hoogte van ca. 2,40 m en een dakhellingsgraad van slechts ca. 16°. De aanvraag voldoet niet aan de verkavelingsvoorschriften.

In de toepassing van artikel 4.3.1, §1, 1° c) VCRO vormen voorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar echter niet langer een weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De voorliggende aanvraag dient wel getoetst te worden aan het gewestplan als hogere planniveau en de criteria van de goede ruimtelijke ordening.

c) Criteria van de goede ruimtelijke ordening

De uitlijning van de dakuitbouw met enerzijds het onderliggende gevelvlak en anderzijds de nok van het zadeldak heeft een negatieve impact op de leesbaarheid van de woning. Door de hoge inplanting van de dakuitbouw, wordt visueel een derde bouwlaag gevormd, wat niet inpasbaar is in de plaatselijke ordening. In de directe omgeving komen dakuitbouwen van dergelijke schaal, die uitgelijnd zijn met de nok en een gelijkaardige dakhelling hebben, niet voor.

De aanvrager tracht in zijn beroepsschrift aan te tonen dat gelijkaardige dakkapellen wel in de omgeving voorkomen, echter verwijst hij hierbij naar woningen op minstens 500 m (vogelvlucht) van het goed, zoals ook opgemerkt in het ongunstige advies van de gemeente in laatste aanleg.

Bovendien heeft de ruimte onder de dakuitbouw een vrije hoogte van slechts maximaal ca. 1,90 m, waarna deze verkleint tot 1,30 m ter hoogte van het raam, en is de ruimte enkel bereikbaar via een luik. De leefkwaliteit van de zolderruimte voldoet niet door de te beperkte vrije hoogte. De aanvrager stelt dat deze hoogte niet correct is, en verwijst hierbij naar een foto. De foto toont echter de huidige toestand, met plat dak, een onafgewerkte vloer en een onafgewerkt plafond. Daarnaast is de hoogte van 1,91 m ingetekend op de plannen aangeleverd door de aanvrager. De aanvrager is verantwoordelijk voor het aanleveren van correcte plannen.

Het lager inplanten van de dakuitbouw is ruimtelijk wenselijk, echter leidt dit niet tot de nodige vrije hoogte op de zolderkamer. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de criteria van de goede ruimtelijke ordening en kan hierdoor niet leiden tot een vergunning. De verdere bespreking is van ondergeschikte orde.

De aanbouw op het gelijkvloerse niveau is ruimtelijk wel aanvaardbaar. Deze houdt voldoende afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de schaal van het nieuwe inkomvolume is inpasbaar op het perceel en in de directe omgeving. Deze gunstige beoordeling kan echter geen vergunning verantwoorden.

Verder wordt opgemerkt dat de verhardingsgraad op het perceel overdreven is voor slechts één eengezinswoning. De oprit wordt door de volledig zijtuin doorgetrokken naar het terras, hoewel deze ter hoogte van de veranda slechts 2,00 m breed is. Deze opritverharding dient, ten minste vanaf de veranda, ingeperkt te worden tot een smal pad om ruimtelijk aanvaardbaar te zijn.

d) 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 overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag beoogt een uitbreiding van het bouwvolume door de gelijkvloerse aanbouw, zonder werken aan de afwatering. De dakuitbouw betreft een horizontale uitbreiding en valt niet onder de gewestelijke verordening. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het inkomvolume afwatert naar het omliggende grasveld. Het platte dak van het inkomvolume heeft een oppervlakte van ca. 6,50 m² en er worden in de aanbouw geen sanitaire voorzieningen ingericht. Het rechtstreeks afwateren op eigen perceel is aanvaardbaar. Uit de plannen is deze afwatering naar de graszone echter niet duidelijk. Op basis van de foto's toegevoegd aan het dossier wordt opgemerkt dat de bestaande regenafvoer van het zadeldak zich thans bevindt ter hoogte van deze nieuwe aanbouw. Het aansluiten van het nieuwe dak van de aanbouw op deze afvoer is niet toegestaan volgens de verordeningen, zonder het plaatsen van een hemelwaterput.

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

- de uitlijning van de dakuitbouw met enerzijds het onderliggende gevelvlak en anderzijds de nok van het zadeldak heeft een negatieve impact op de leesbaarheid van de woning. Door de hoge inplanting van de dakuitbouw, wordt visueel een derde bouwlaag gevormd, wat niet inpasbaar is in de plaatselijke ordening. Bovendien heeft de zolderruimte onder de dakuitbouw een vrije hoogte van slechts maximaal ca. 1,90 m, waardoor de leefkwaliteit onvoldoende is. De aanvraag is in strijd met de criteria van de goede ruimtelijke ordening;
- de opritverharding is overdreven voor één eengezinswoning, minstens in de zijtuin.

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Namens de deputatie,

--