

VERGADERING VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 18/06/2026

Punt nr. 04 – 10u00

Aanvraag tot: Stedenbouwkundige vergunning
Adres van het goed: Willem Van Leeuwlaan 16

Voorwerp van de aanvraag : regulariseren van de uitgevoerde werken

Aard van de hoofdactiviteit: **woning**

Ligging van het goed :
GBP: typische woongebieden

Hoofdrede van het onderzoek :

- **afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)**
- **afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers)**

Het openbaar onderzoek vindt plaats **van 25/05/2026 tot 08/06/2026 inbegrepen.**

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE :

Planologische bestemming :

Overwegende dat het goed zich bevindt in een typische woongebieden van het gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd door regeringsbesluit van 3 mei 2001 ;

Juridische en feitelijke situatie :

Overwegende dat de juridische situatie weergegeven wordt in het dossier nr. 2022-96-10 goedgekeurd op datum van 27/12/2022 en gewag maakt van bouwen van en ééngezinswoning;

Overwegende dat de bestaande feitelijke toestand de volgende afwijkende elementen vertoont:

- de uitbreiding van de erker,
- de verhoging van het dak,
- de verplaatsing van de sanitaire voorzieningen (van de eerste verdieping naar het gelijkvloers);

Voorwerp van de aanvraag :

Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt de voormelde feitelijke toestand te regulariseren;

Afwijkingen :

- Art. 10 : Uitsprongen aan de gevel (balkons, terrassen en erkers);
- Art. 6 : Dak van een mandelig bouwwerk;

Het openbaar onderzoek :

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 25/05/2026 tot 08/06/2026 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend;

Motivatie :

Overwegende dat het project betrekking heeft op een recent gebouwde eengezinswoning;
Overwegende dat stedenbouwkundige vergunning nr. 2022-96-10 niet werd uitgevoerd overeenkomstig de goedgekeurde plannen, waardoor de uitgevoerde wijzigingen geregulariseerd dienen te worden;

Overwegende dat de toiletruimte, oorspronkelijk voorzien op de eerste verdieping, uiteindelijk werd verplaatst naar het gelijkvloers;

Overwegende dat deze configuratie veel logischer is en toelaat bijkomende ruimte vrij te maken in de leefruimte op de eerste verdieping;

Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt de verbreding van de erker in de voorgevel (van 4,30 m naar 4,84 m) te regulariseren;

Overwegende dat deze toestand aanleiding geeft tot een afwijking van artikel 10 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), aangezien de breedte van de erker meer bedraagt dan twee derden van de gevelbreedte;

Overwegende evenwel dat de erkers zich op minimaal 0,60 m van de mandelige perceelsgrenzen bevinden, overeenkomstig artikel 27 van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);

Overwegende dat de aanvrager deze toestand motiveert door uitvoeringsgebonden beperkingen met betrekking tot de plaatsing van structurele elementen en de integratie van de vereiste energieprestaties, en niet door de intentie om de bebouwde oppervlakte te vergroten;

Overwegende dat deze wijziging een beperkte bijkomende vloeroppervlakte van ongeveer 1 m² met zich meebrengt;

Overwegende dat de aanvraag eveneens strekt tot de regularisatie van de wijziging van het dak;

Overwegende dat het dak thans aansluit op dat van de rechterbuur, waardoor de nokhoogte hoger ligt dan voorzien op de vergunde plannen (van 11,27 m naar 11,60 m);

Overwegende dat deze toestand aanleiding geeft tot een afwijking van artikel 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, aangezien de bouwhoogte meer dan 3 m hoger uitkomt dan de hoogte van de uitbouw van nr. 18 (ingesloten restvolume op het gelijkvloers);

Overwegende dat de aangebrachte wijzigingen voornamelijk voortvloeien uit technische, constructieve en functionele beperkingen die tijdens de uitvoering van het project aan het licht zijn gekomen;

Overwegende dat deze wijzigingen geen significante impact hebben op de omliggende bebouwing noch op de woonbaarheidsnormen van het betrokken goed;

Advies : UNANIEM GUNSTIG in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Directie Stedenbouw.

De afwijkingen worden verleend.