

VERKLARENDE NOTA

BOUWAANVRAAG VOOR DE REGULARISATIE VAN EEN EENVOUDIGE RENOVATIE
VAN EEN EENGEZINS HERENWONING MET 5 SLAAPKAMERS – SV 21076
Guillaume Van Haelenlaan 173, 1190 Vorst

Opgemaakt door:

op 11/04/2025

RUIMTELIJKE CONTEXT, FEITELIJK UITZICHT EN TOESTAND VAN HET TERREIN

De herenwoning waarvan de eenvoudige renovatie dient geregulariseerd te worden situeert zich op een bebouwd perceel gelegen te Guillaume Van Haelenlaan 173 te 1190 Vorst, in het bouwblok omsloten door de Brusselse steenweg en de Steenbeukstraat, in de nabije omgeving van het park van Vorst en het Dudenpark. Dit deel van de laan bestaat uit aaneengesloten bebouwing met voornamelijk woonfunctie.

OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het perceel maakt volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan deel uit van de typische woongebieden. Er is geen bijzonder bestemmingsplan van toepassing.

De Guillaume Van Haelenlaan maakt deel uit van de structurerende ruimten.

Twee bekende vergunningen van het betreffende pand dateren van voor 1932. Conform de eigendomsakte wordt een pand waarvoor de bouwvergunning vóór 1932 is afgegeven, beschouwd als geregistreerd in de inventaris van het vastgoedgoed van het Gewest van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (artikel 333 COBAT).

Op 05/07/2024 werd de bouwvergunning PU 28454 goedgekeurd door de gemeente Vorst.

DE VERGUNDE TOESTAND:

1. Beschikbare bouwvergunningsdossiers:
 - a. Uit contact van de bouwheer met de dienst stedenbouw van de gemeente Vorst volgde dat er twee goedgekeurde vergunningsdossiers beschikbaar zijn voor de woning waarvan de plannen verkregen werden:
 - i. Het pand werd gebouwd volgens vergunning PU10157, uitgegeven op 14/12/1928. De vergunde plannen zijn toegevoegd als bijlage aan dit dossier.
 - ii. Het pand werd omgevormd volgens vergunning PU13658, uitgegeven op 18/03/1938. De vergunde plannen zijn toegevoegd als bijlage aan dit dossier.
 - b. Uit de stedenbouwkundige inlichtingen, beschikbaar in de verkoopakte van 2015, in dit bouwaanvraagdossier als bijlage opgenomen onder de naam 'Vente acte GVH 173 2015', volgt dat het pand nog omgevormd zou zijn door een derde vergunning PU10941 uitgegeven op 18/07/1930. Van deze vergunning werd geen plan verkregen.
 - c. Op 05/07/2024 werd de bouwvergunning PU 28454 goedgekeurd door de gemeente. Tot op heden werden de werken hiervoor nog niet aangevat.

REGULARISATIE VAN DE VERGUNDE TOESTAND (PU 28454) = DE NIEUWE TOESTAND

2. De Regularisatie van de vergunde toestand PU28454 bestaat uit:

- a. De verhoging gemene muur t.h.v. buur nr. 175:
De gemene muur t.h.v. de linkerbuur (nr.175) wordt met 37cm verhoogd in functie van de nieuwe isolatie van de terrasvloer. De vloerpas van het terras dient hierdoor verhoogd te worden. Hieruit volgt dat de balustrade ook hoger komt te liggen. Om de balustrade aan te passen aan de huidige normen voor valbeveiliging (hoogte 110cm) dient zij hoger te zijn dan in de oorspronkelijke balustrade, dewelke slecht 91cm hoog was. Om de balustrade niet boven de gemene muur te laten uitkomen en uit esthetische overweging wordt geopteerd om de gemene muur te verhogen, zodat de balustrade op degelijke wijze kan bevestigd worden in de muur, zoals oorspronkelijk het geval was. Bovendien zorgt het beperkt verhogen van de gemene muur voor dezelfde graad van privacy als in de oorspronkelijke situatie. De huidige relatie tussen de naburige percelen betreffende lichten en zichten is vergund sinds 18/03/1938 (PU13658) en blijft ongewijzigd. Hierover bestaat een akkoord met de buur. Zie 'nota: akkoord met buur' in bijlage van dit dossier.
Hiervoor wordt een afwijking aangevraagd van artikel 4, Titel I van de GSV.
- b. Een aantal structurele werken uit de verkregen vergunning PU 28454 zullen niet uitgevoerd worden:
 - i. niv +0: Er worden geen betonnen sloffen voorzien in de kelder
 - ii. niv +1: De wand tussen keuken en kleine leefruimte wordt niet geopend.
De staalstructuur die voorzien was in PU 28454 wordt bijgevolg niet uitgevoerd.

In de plaats daarvan worden de bestaande wandopeningen verhoogd gelijk met de raamopeningen.
 - iii. niv +3: De deuropening tussen het nieuwe dakterras en Slaapkamer 5 zal niet uitgevoerd worden.

