AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING – VERKLARENDE NOTA – 23/06/2026 (19/08/2026)

VERBOUWING VAN EEN HANDELSHUIS IN EEN GEBOUW MET 2 APPARTEMENTEN.
- INRICHTING VAN 1 APPARTEMENT OP GELIJKVLOERS ipv HET HANDELSRUIMTE.
- AANPASSING VAN DE VOORGEVEL :
(Aanpassing gevel op gelijkvloers, regularisatie aanpassingen Buitenschrijnwerkerij (materiaal, kleur,...) , regularisatie aanpassingen materiaal & kleur dakkapellen en kroonlijst/dakgoot)
- AANPASSING VAN DE ACHTERGEVELS :
Uitvoering van isolatie met sierpleister afwerking (wijziging van het volume et diepte) & deels nieuwe ramen, actualisering (deels) van de huidige situatie materiaal en kleur van de dakkapellen & ramen & kroonlijst)
- AANPASSING VAN HET VOLUME EN DE HOOGTE VAN DE ACHTERSTE PLATTE DAKEN :
Isoleren van best. platte daken en verhoging van scheidingsmuren (deels).
- REGULARISATIE (AANPASSING) BEST. ACHTERSTE UITBREIDING OP 1ste VERDIEP.
- ANDERE REGULARISATIE PUNTEN :
Aanpassing van het volume van het keldervierdiep & Aanpassing van een dragende muur op 1ste verdiep.

WEGGEVOERDENSTRAAT 21 / 23.
1200 SINT - LAMBRECHTS - WOLUWE.

Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe - 1ste Afd. - Sectie B - N°190 W 7.

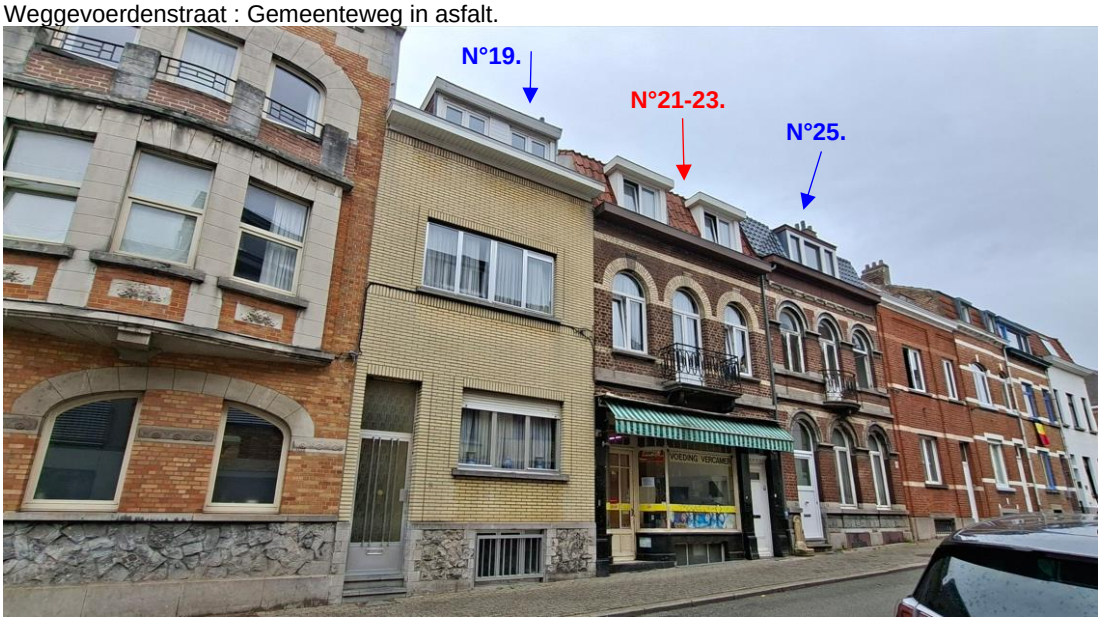
OPDRACHTGEVER:

ARCHITECT :

VERKLARENDE/ BESCHRIJVENDE NOTA

De stedenbouwkundige vergunning aanvraag gaat over een gebouw gelegen Weggevoerdenstraat 21-23 te Sint-Lambrechts-Woluwe.
Het gebouw heeft 2 huisnummers; N°21 & N°23.

Het gebouw is gelegen Weggevoerdenstraat te Sint-Lambrechts-Woluwe.
Weggevoerdenstraat : Gemeenteweg in asfalt.





STEDENBOUWKUNDIGE GEGEVENS

VERKAVELING : NEE

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING (GemSV) : **SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE Gemeentelijk bouwreglement**

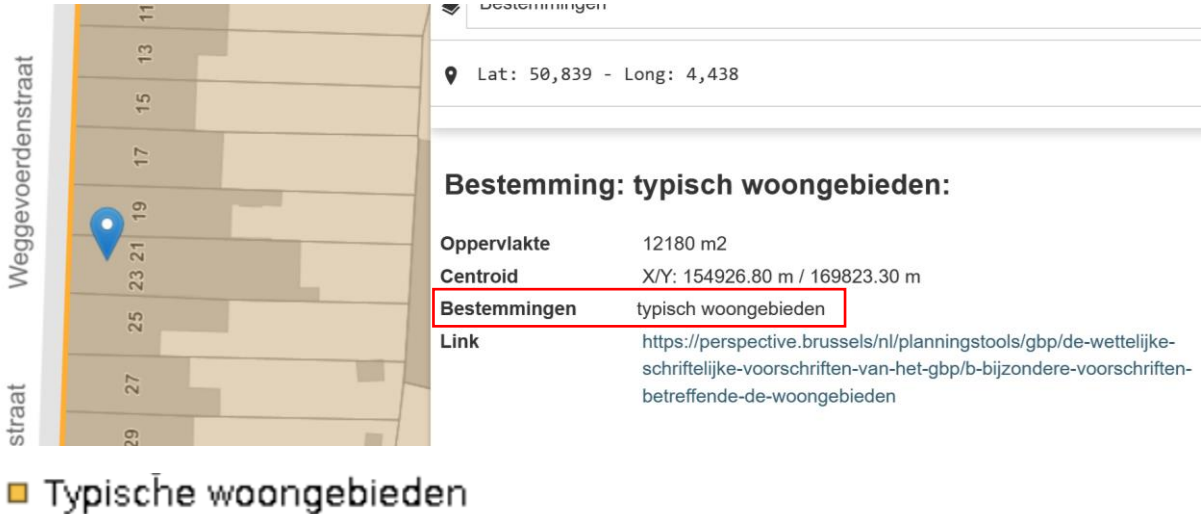
GEZONEERDE VERORDENINGEN : NEE

BBP : NEE

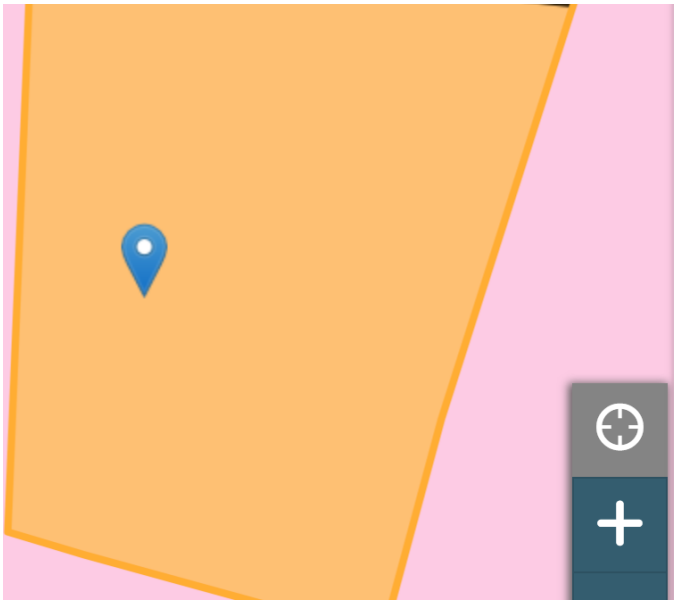
Opgeheven BBP : NEE

GCHEWS : NEE

BESTEMMINGEN :



GEWESTPLAN 1979



"Level 2"

LINETYPE
"Continuous"

ENTITYHANDLE
"18548"

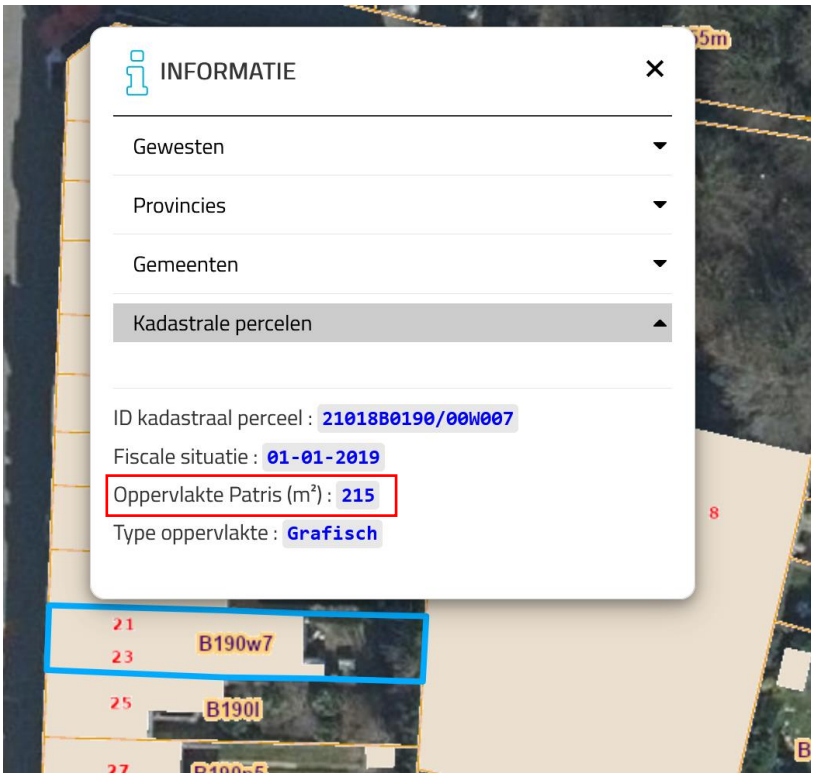
NOM
"Zones mixtes d'habitation et d'entreprises"

NAAM
"Gemengde woon- en bedrijfsgebieden"

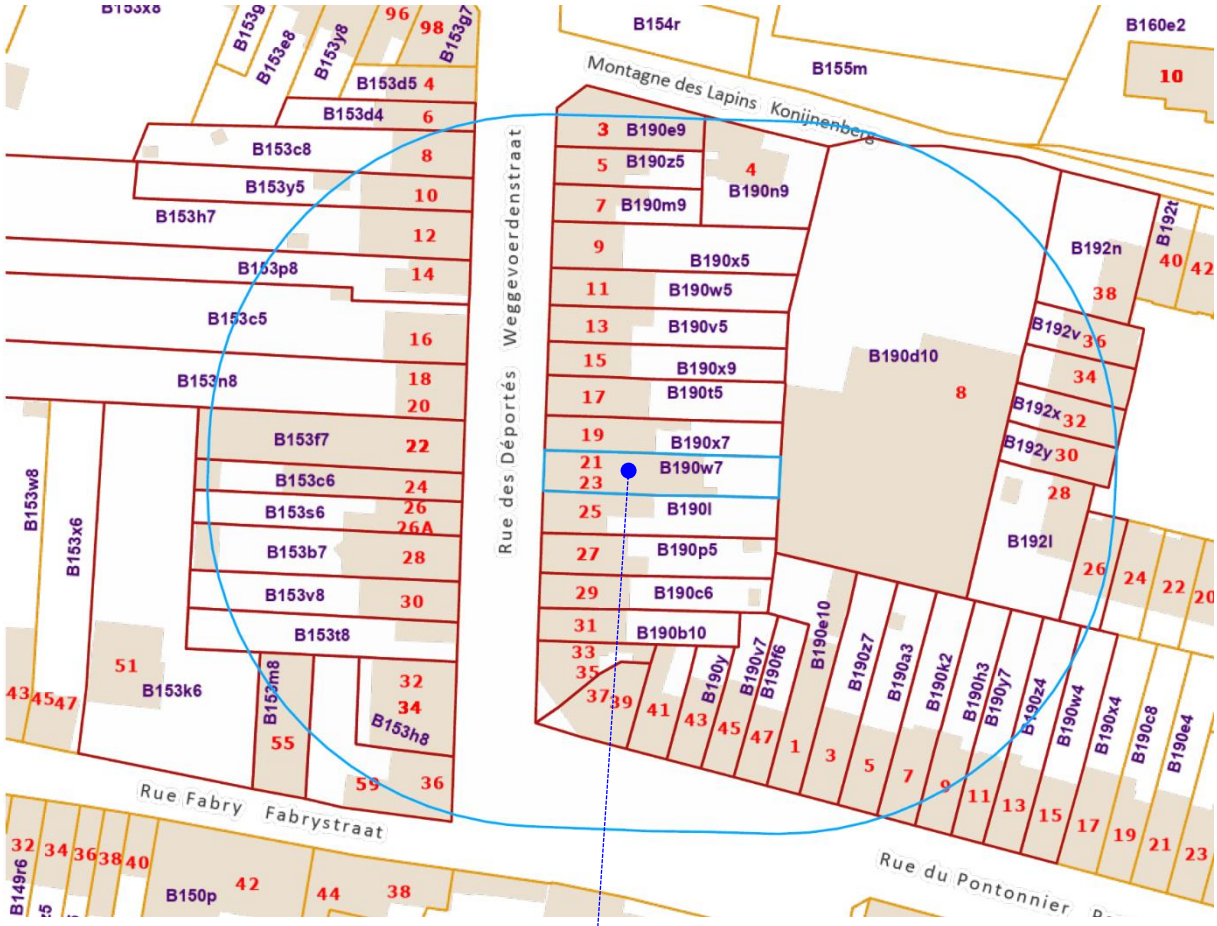
Z_ORDER
0

Gemengde woon- en bedrijfsgebieden

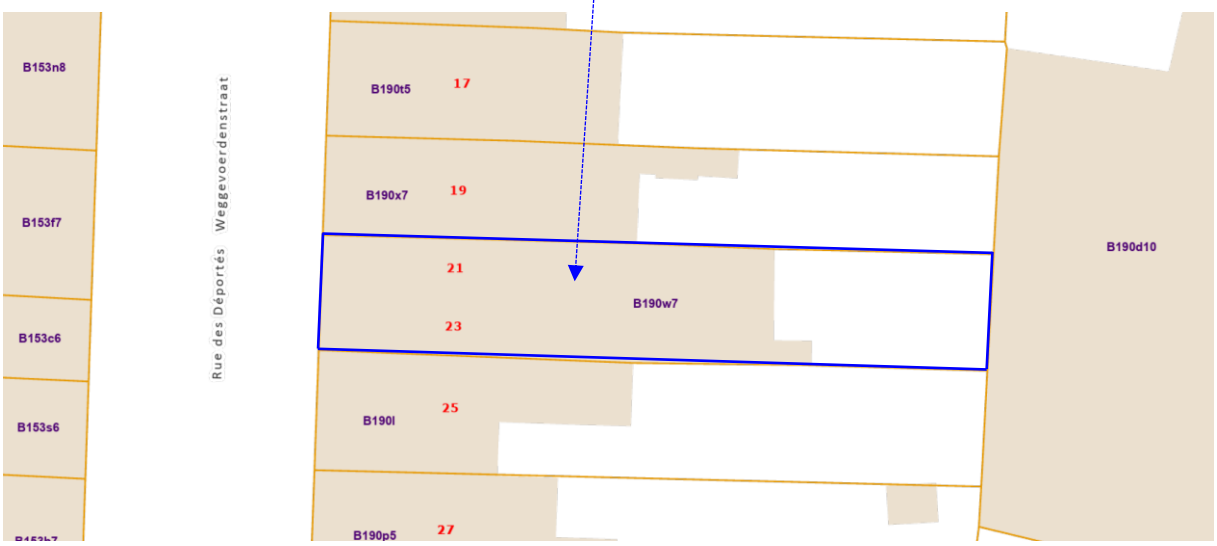
Oppervlakte van het perceel: 215 m2



KADASTERPLAN : Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe - 1ste Afd. - Sectie B - N°190 W 7.



Weggevoerdenstraat N°21-23.



WETTELIJKE TOESTAND

Er zijn voor het gebouw, 3 vergunningen afgeleverd.

BA/PU 1483 van 1924 voor het bouwen van het gebouw met een uitbreiding op gelijkvloers.

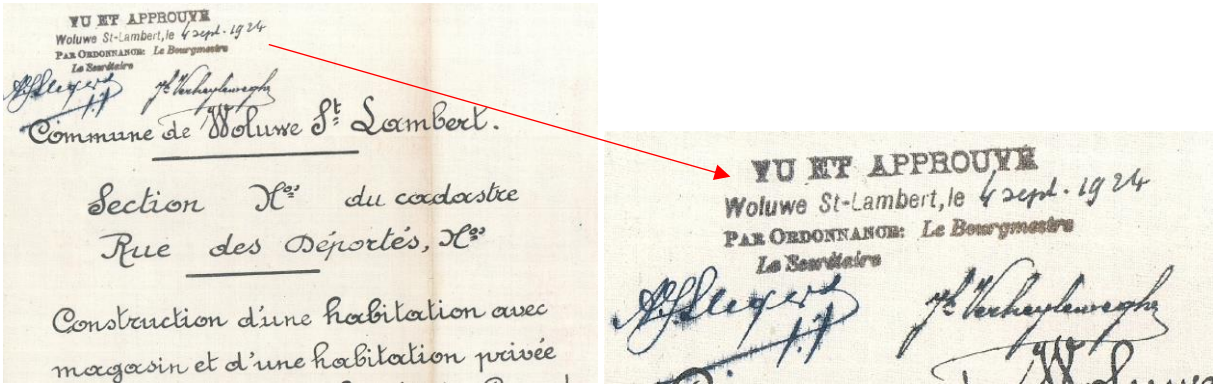
BA/PU 6434 van 1946 voor het bouwen van een uitbreiding op gelijkvloers & 1ste verdiep, uitvoeren van moestuin steunbakken aan het achterste kan van de tuin, maken van een 3de slaapkamer op dakverdiep ipv een zolder en uitvoeren van 3 dakkapellen.

BA/PU 11586 van 1968 voor het uitbreiden van de handelsruimte op gelijkvloers

<u>BA/PU 1483 van 1924 voor het bouwen van een handelshuis met een uitbreiding op gelijkvloers.</u>

De vergunning van het gebouw is van 1924 (Vergunning afgeleverd op 04/09/1924).
De plannen van de aanvraag voorziet het bouwen van een handelshuis met een uitbreiding op gelijkvloers.

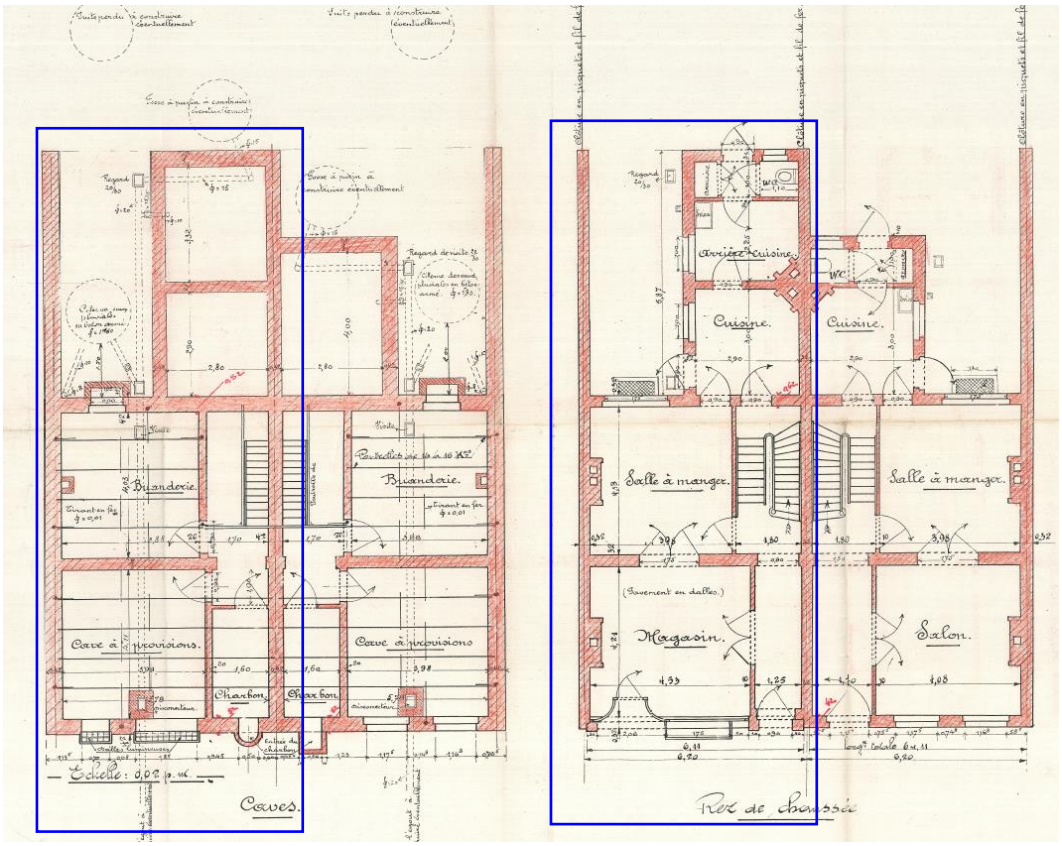
Deze vergunning voorziet ook het bouwen van de woning/gebouw N°25 weggevoerdenstraat.



Voorgevel



Geen plannen van de achtergevel.



Commune de Woluwe St. Lambert.

Section H° du cadastre. VU ET APPROUVÉ

Rue des Déportés, N°

Construction d'une habitation avec magasin et d'une habitation privée pour compte de la Société des Grands Immeubles, Siège social N°99, Rue Royale, à Bruxelles.

Plans divers.

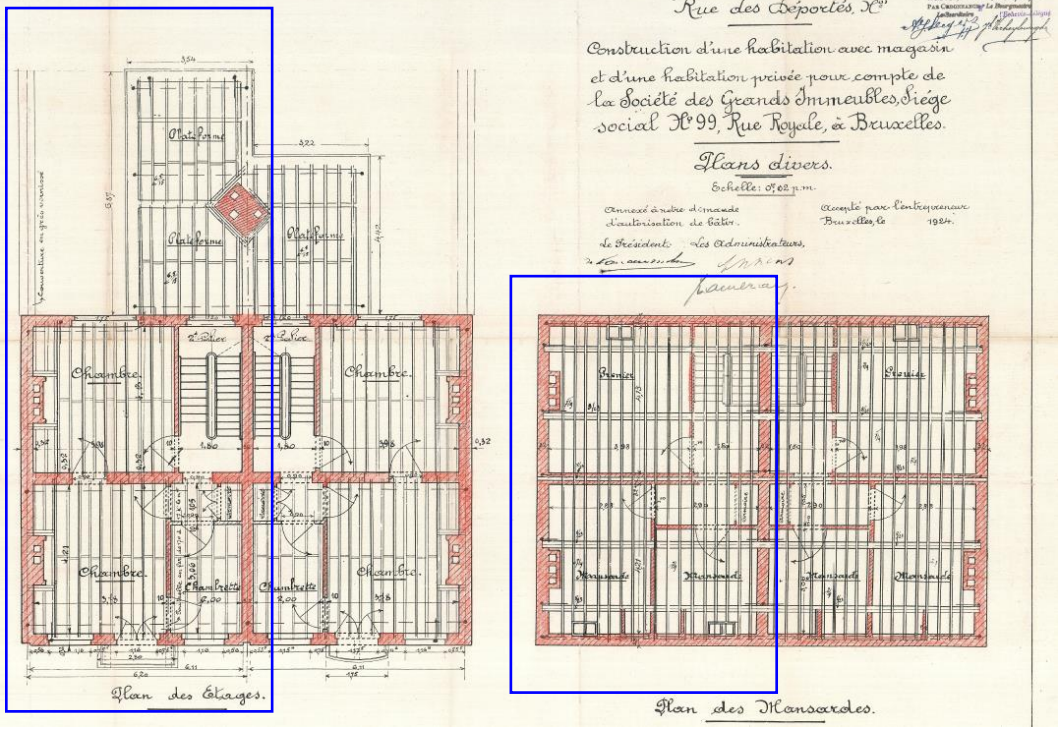
Echelle: 0m02 p.m.

Annexé à notre demande d'autorisation de bâtir.

Accepté par l'entrepreneur

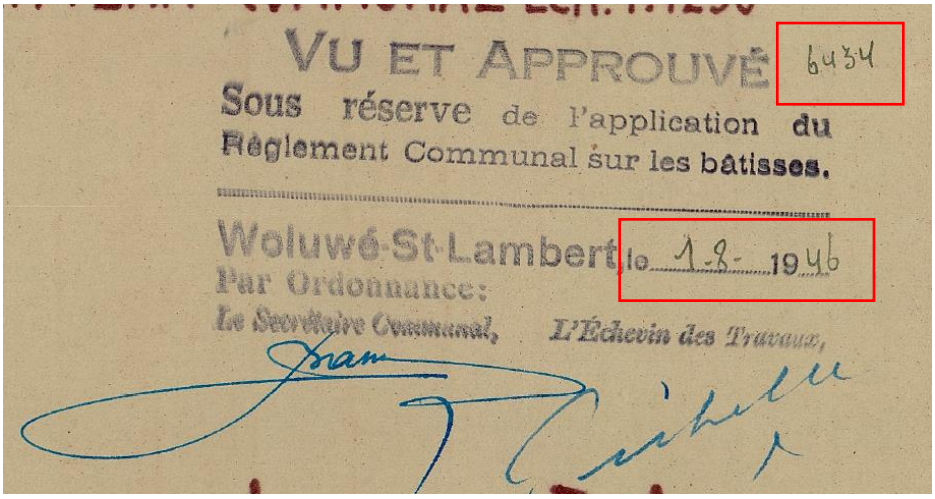
Bruxelles, le 1924.

Le Président: Les Administrateurs,

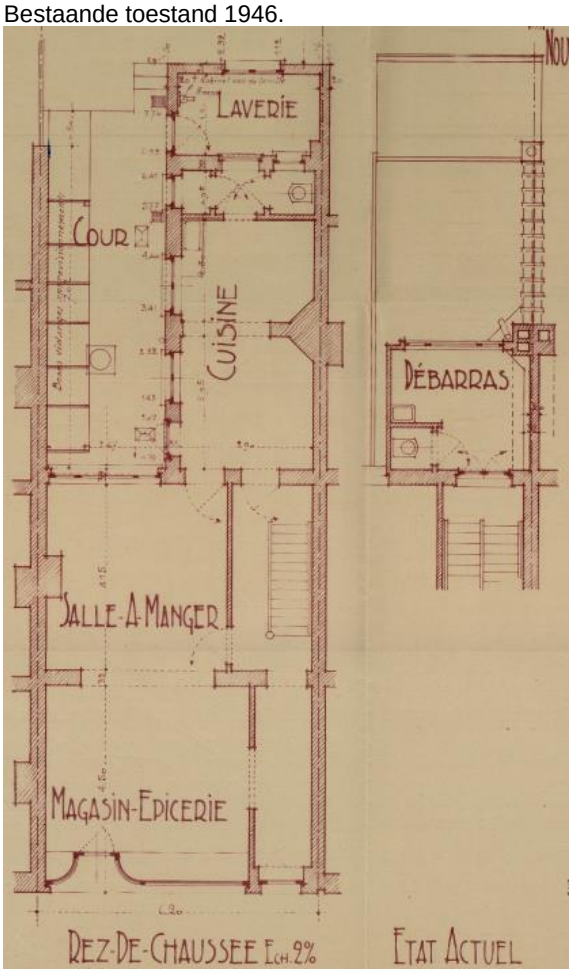


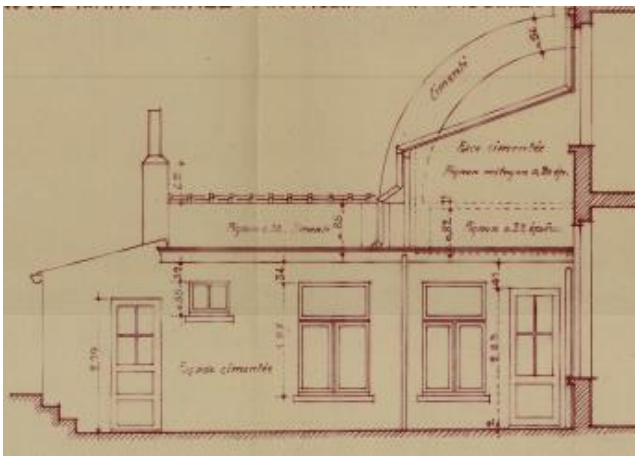
BA/PU 6434 van 1946 voor het bouwen van een uitbreiding op gelijkvloers & 1ste verdiep, uitvoeren van moestuin steunbakken aan het achterste kan van de tuin, maken van een 3de slaapkamer op dakverdiep ipv een zolder en uitvoeren van 3 dakkapellen.

De vergunning is van 1946 (Vergunning afgeleverd op 01/08/1946).

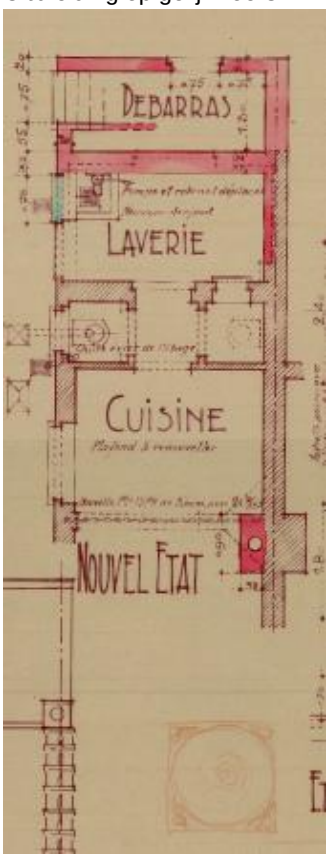


Bestaande toestand 1946.

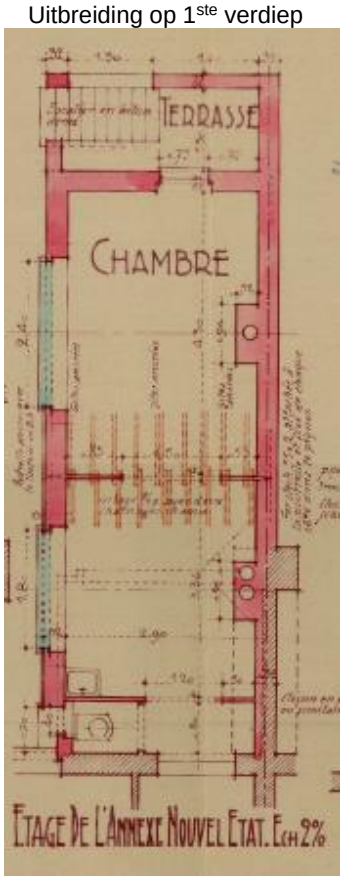


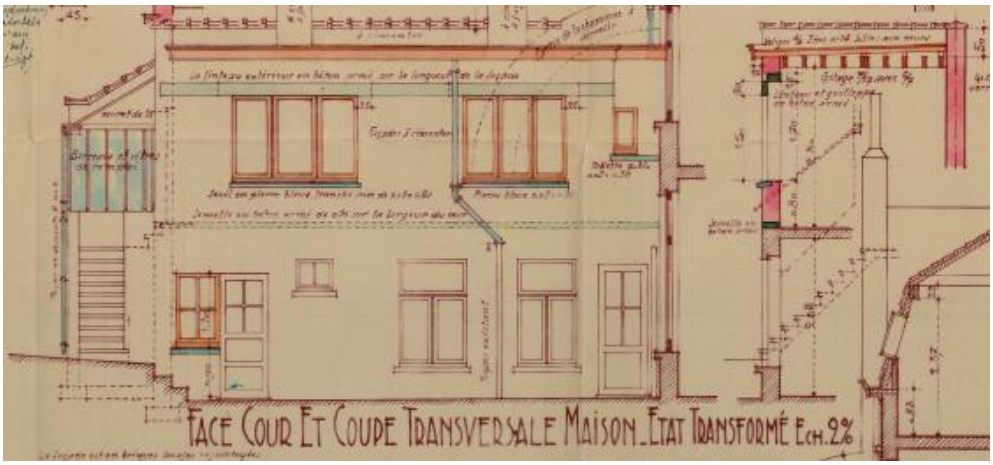


Uitbreiding op gelijkvloers

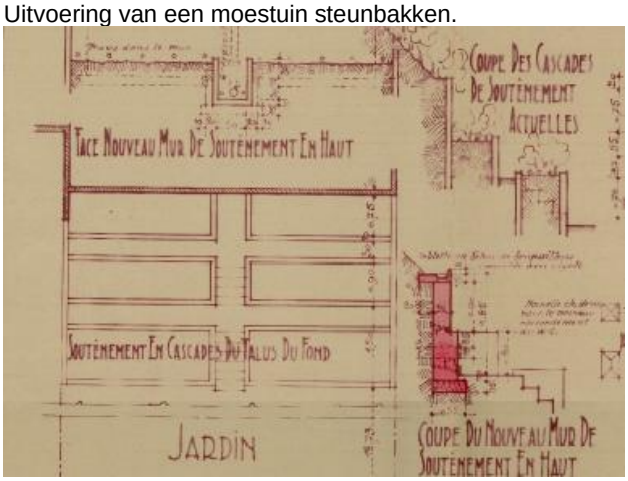


Uitbreiding op 1ste verdiep



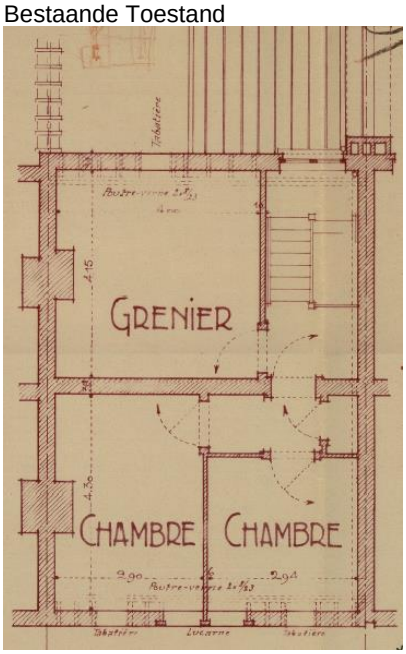


Uitvoering van een moestuin steunbakken.

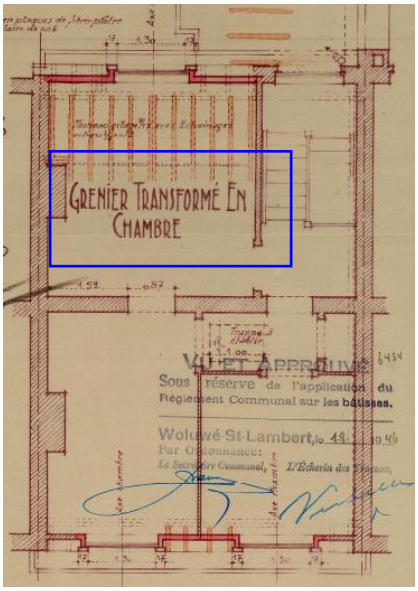


Maken van een 3de slaapkamer op dak verdiep.

Bestaande Toestand

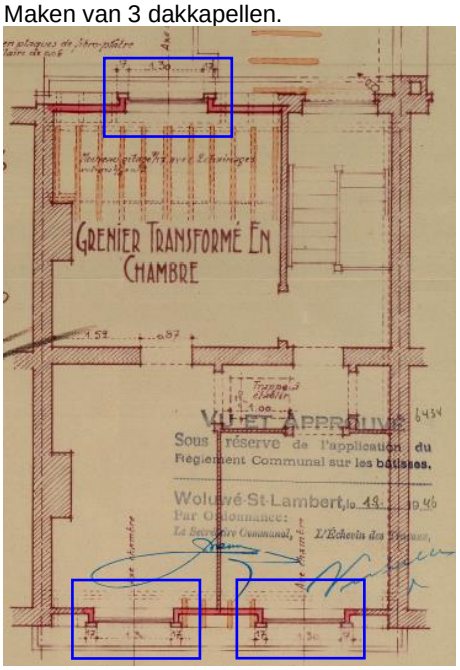


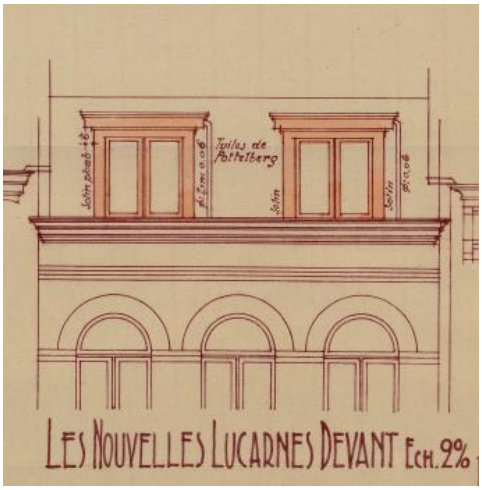
Nieuwe Toestand

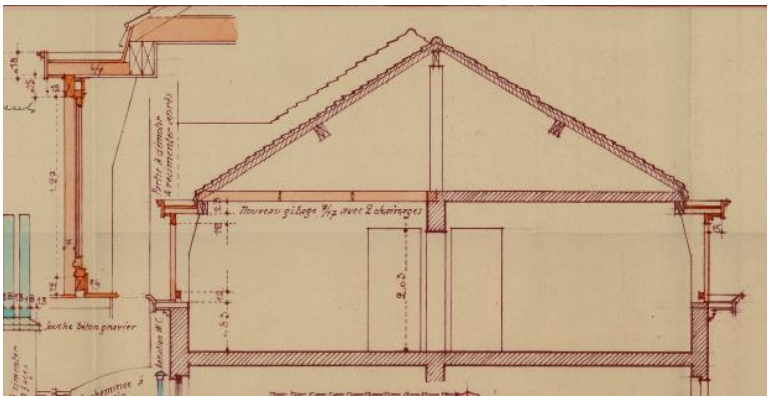


Zolder veranderd in Slaapkamer

Maken van 3 dakkapellen.





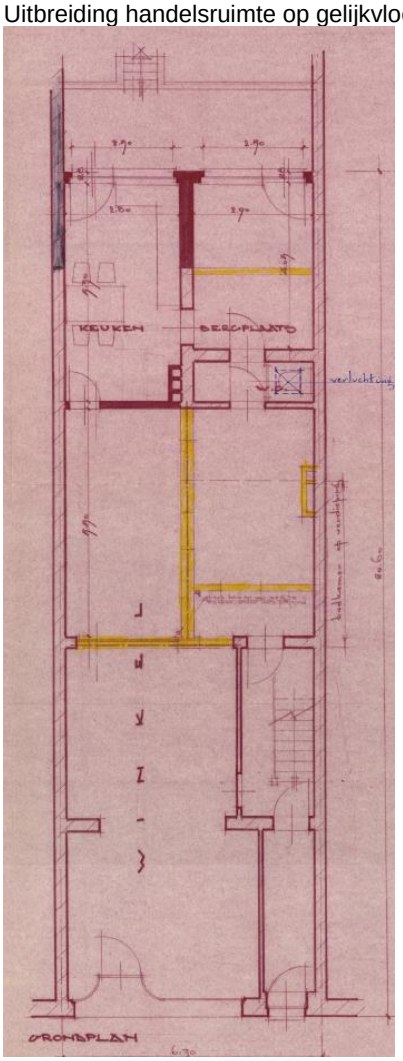


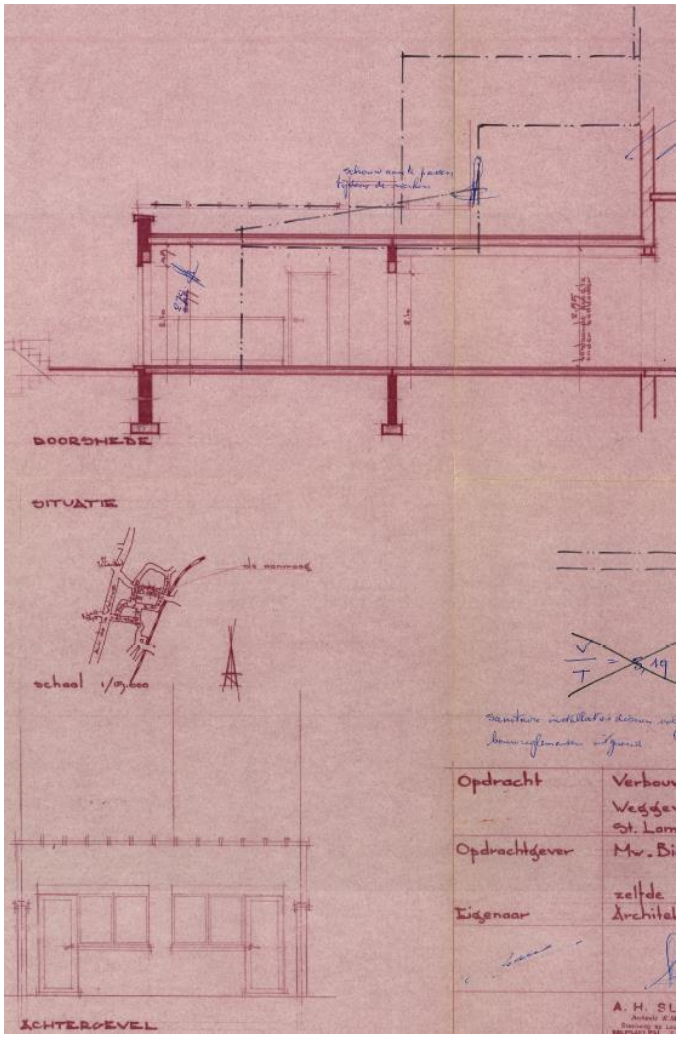
BA/PU 11586 van 1968 voor het uitbreiden van de handelsruimte op gelijkvloers

De vergunning voor het uitbreiden van de handelsruimte op gelijkvloers is van 1968 (Vergunning afgeleverd op 01/08/1968).


GEZIEN EN GOEDGEKEURD
Mits naleving van de voorschriften van het Bouwreglement en van de voorwaarden van de bouwvergunning nr 11.586
Sint-Lambrechts-Woluwe, de 1. 8. 1968
Namens het College :
De Gemeentesecretaris,
De Burgemeester en Schepenen,

Uitbreiding handelsruimte op gelijkvloers.





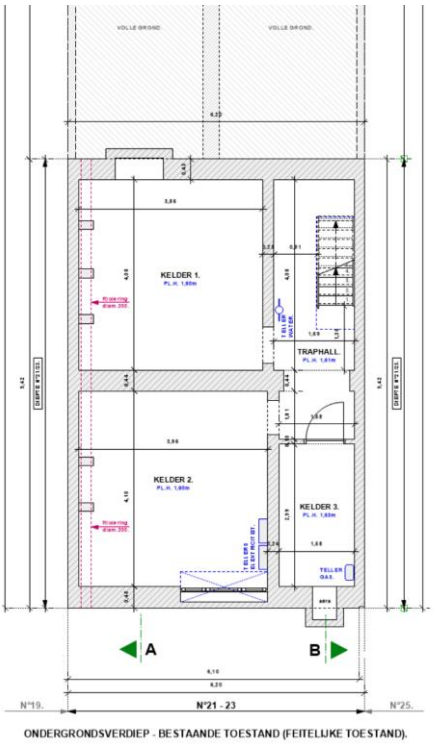
WETTELIJKE TOESTAND EN BESTEMING VAN HET HANDELSRUIMTE (2026).
Gezien alle hierboven vermelde afgeleverde bouwvergunningen, kan men geruststellen dat het gebouw bestemd is als een handelsruimte met op gelijkvloers met duplex woongedeelte op de verdiepingen (daggedeelte op het 1ste verdiep en nachtgedeelte op het 2de verdiep/dakverdiep)

BESTAANDE TOESTAND / FEITELIJKE TOESTAND

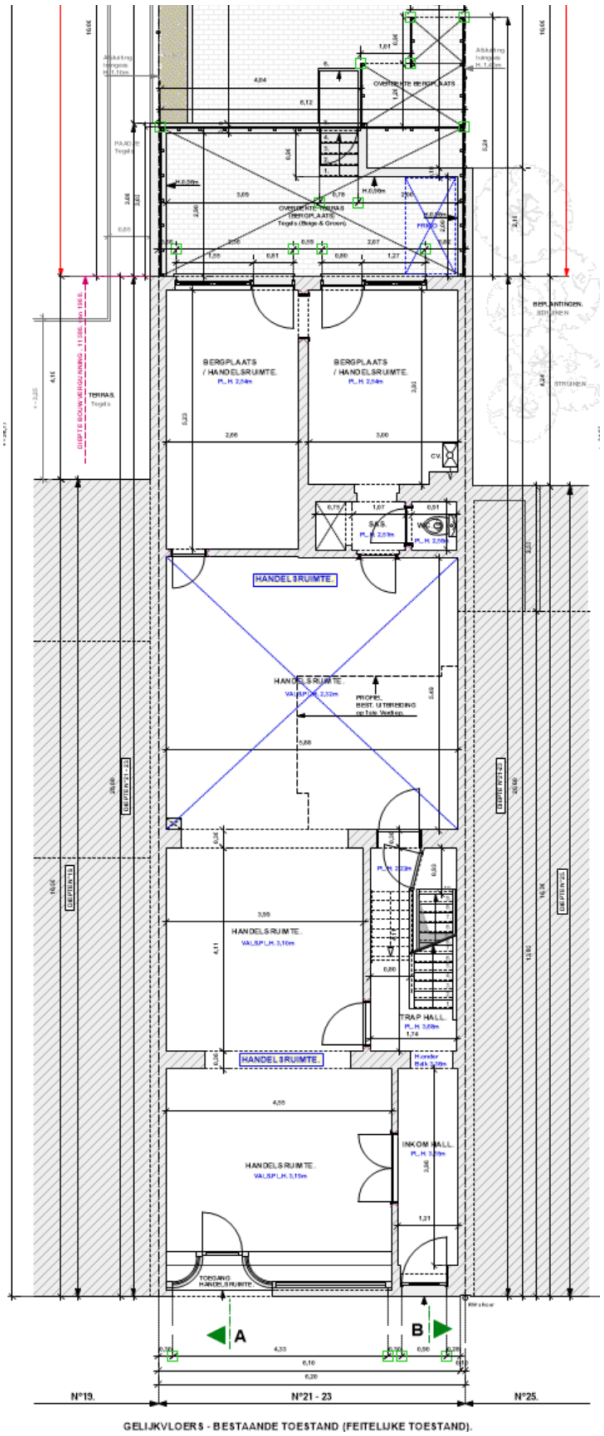
Bestaande toestand van 2026 : Handelshuis

In het ondergronds verdiep hebben wij 3 kelders en 1 trap hall.
De tellers (gaz 1x, water 1x & Elektriciteit 2x) zijn ook gelegen in het ondergronds verdiep.
Het plafond hoogte van het kelderverdiep is 1,60m hoog.

Op Gelijkvloers, hebben wij de handelsruimte met een rechtstreekse toegang vanaf de stoep en de gemeenschappelijke hall die zijn aparte toegang heeft vanaf de stoep.
Deze hall geeft toegang naar de verdiepingen en kelderverdiep.
Het gelijkvloers komt overeen met de plannen van de vergunning van 1968.
Het zijn ook een aantal bergplaatsen aan de achterkant ter hoogte van het terras.
(Overdekte terras /bergplaats, frigo…)



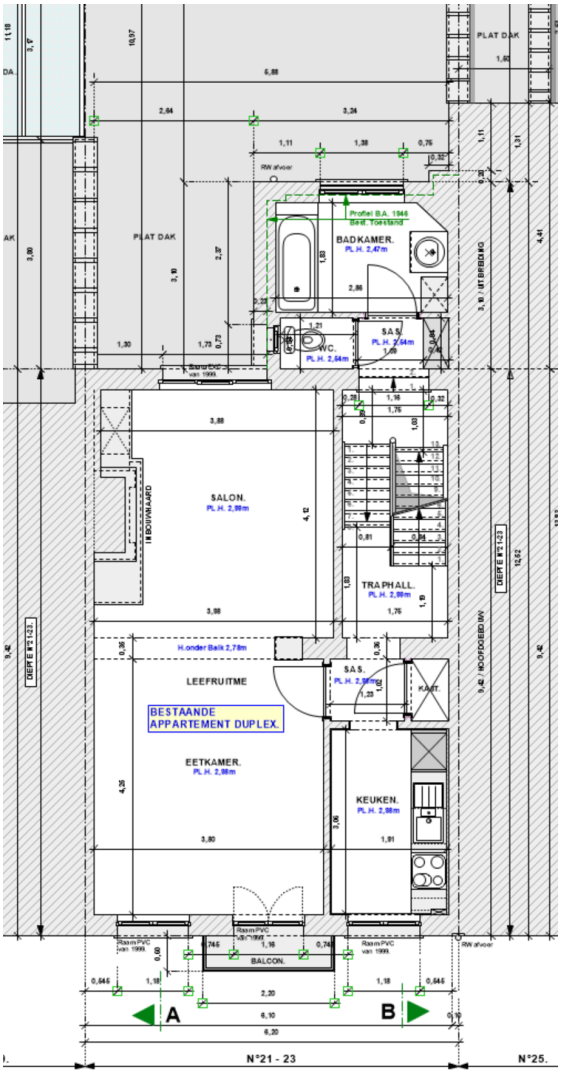
ONDERGRONDSVERDIEP - BESTAANDE TOESTAND (FEITELIJKE TOESTAND).



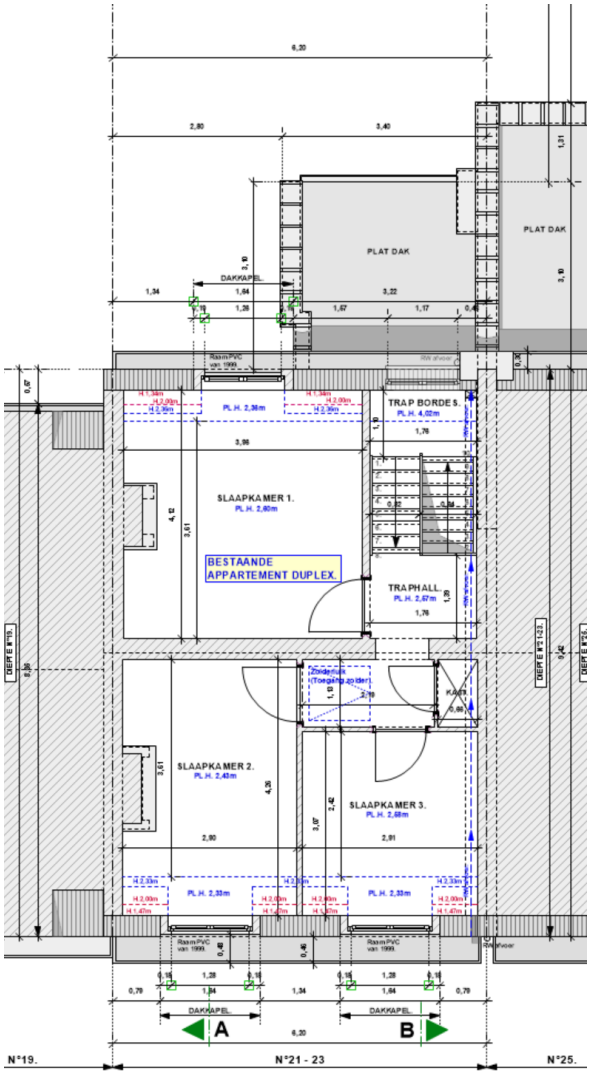
GELIJKVLOERS - BESTAANDE TOESTAND (FEITELIJKE TOESTAND).

Op het 1ste verdiep en dakverdiep (2de verdiep) hebben wij de woning van het handelshuis (duplex appartement).
Op 1ste verdiep, hebben wij het salon, eetkamer, keuken, bergplaats, traphall.
Het tussenverdiep trapbordes geeft toegang bestaande uitbreiding die een badkamer, wc lokaal en bergplaatskast bevat.

Op het 2de verdiep (dakverdiep), hebben wij 3 slaapkamers, een nachthall en een traphall.
De toegang naar de zolder gebeurt via een zolderluik gelegen in de nachthall.



1STE VERDIEP - BESTAANDE TOESTAND (FEITELIJKE TOESTAND).



2de VERDIEP (DAKVERDIEP) - BESTAANDE TOESTAND (FEITELIJKE TOESTAND).

Bestaande Toestand / Feitelijke Toestand – Voorgevel



MATERIALEN - VOORGEVEL N°21-23.

Dakbedeking : Dakpannen kleur Rood / Terra Cotta.
Dakkapel : Operal-Cedral Board bekleding (Eternit - Vezelcement) kleur : Wit.
Kroonlijst / dakgoot : Operal-Cedral Board bekleding (Eternit - Vezelcement) kleur : Bruin
Bestaand Buitenschrijnwerk (duplex): PVC kleur : Wit
Gevelstenen (deels) Kleur rood/bruin genuanceerd.
Gevelstenen -gevelbanden (deels) Kleur wit.
Dorpels : Blauwehardsteen.
Balcon : Blauwe hardsteen & ijzerwerk Zwart.
Bestaande voordeur : Hout Kleur : wit.
Buitenschrijnwerk handelsruimte gelijkvloers & kelder : Hout Kleur gebroken wit /beige.
Gevel op gelijkvloers : Zweden graniet

Bestaande Toestand / Feitelijke Toestand - achtergevel :





MATERIALEN - ACHTERGEVEL N°21-23.

Dakbedeking : Dakpannen kleur Rood / Terra Cotta.
Dakkapel : Operal-Cedral Board bekleding (Eternit - Vezelcement) kleur : Wit.
Kroonlijst / dakgoot : Operal-Cedral Board bekleding (Eternit - Vezelcement) kleur : Bruin
Bestaand Buitenschrijnwerk : PVC kleur : Wit
Buitenschrijnwerk : Hout Kleur wit .
Gevels Cementering : Grijs/bruin genuanceerd
Gevelsteenen Kleur Rood.

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

VERBOUWING VAN EEN HANDELSHUIS IN EEN GEBOUW MET 2 APPARTEMENTEN.

A- INRICHTING VAN 1 APPARTEMENT OP GELIJKVLOERS ipv HET HANDELSRUIMTE.

B- AANPASSING VAN DE VOORGEVEL : (Aanpassing gevel op gelijkvloers, regularisatie aanpassingen Buitenschrijnwerkerij (materiaal, kleur,...), regularisatie aanpassingen materiaal & kleur dakkapellen en kroonlijst/dakgoot)

C- AANPASSING VAN DE ACHTERGEVELS : Uitvoering van isolatie met sierpleister afwerking (wijziging van het volume et diepte) & deels nieuwe ramen, actualisering (deels) van de huidige situatie materiaal en kleur van de dakkapellen & ramen & kroonlijst)

D- AANPASSING VAN HET VOLUME EN DE HOOGTE VAN DE ACHTERSTE PLATTE DAKEN : Isoleren van best. platte daken en verhoging van scheidingsmuren (deels).

E- REGULARISATIE (AANPASSING) BEST. ACHTERSTE UITBREIDING OP 1ste VERDIEP.

F- ANDERE REGULARISATIE PUNTEN :
Aanpassing van het volume van het keldervierdiep & Aanpassing van een dragende muur op 1ste verdiep.

Belangrijke opmerking / Inleiding bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning :

Dhr & Mw ……hebben het gebouw gekocht in 1982. Ze runden de handelsruimte (buurtkruidenierswinkel) totdat ze met pensioen gingen.
Zij hebben altijd in het woongedeelte van het handelsruimte gewoond et dit tot nu toe.
Wegens gezondheidsproblemen van Mw (mobiliteitsproblemen) wordt dagelijks de trappen naar hun woning steeds moeilijker.
Aangezien ze een groot deel van hun leven in het gebouw en in de buurt hebben doorgebracht, willen ze de omgeving niet verlaten.
Daarom besloten ze de handelsruimte op gelijkvloers om te bouwen tot hun nieuw appartement.

A- INRICHTING VAN 1 APPARTEMENT OP GELIJKVLOERS ipv HET HANDELSRUIMTE.

De wettelijke toestand van het gelijkvloers is een handelsruimte.

Dhr & Mw ……wonen momenteel in de wooneenheid van het verdiep (appartement duplex) van het gebouw et zullen verhuizen op gelijkvloers in de nieuwe wooneenheid na de verbouwingen.

Dit onderdeel van de bouwvergunningaanvraag heeft tot doel de handelsruimte op gelijkvloers om te vormen tot een wooneenheid voor de eigenaar van het gebouw.

De nieuwe wooneenheid wordt een appartement met één slaapkamer
Dit nieuwe appartement zal een ruime oppervlakte van **105 m²** hebben en zal van alle nodige voorzieningen zijn voorzien.

Het appartement bestaat uit een ruime woonkamer met open keuken, een strijkhoek/bureauhoek, een slaapkamer, een badkamer, een wc lokaal, een hall met vestiairehoek en een bergplaats/technische ruimte/wasplaats.

Er is ervoor gekozen om de slaapkamer aan de straatkant te plaatsen en de woonkamer aan de tuinkant.

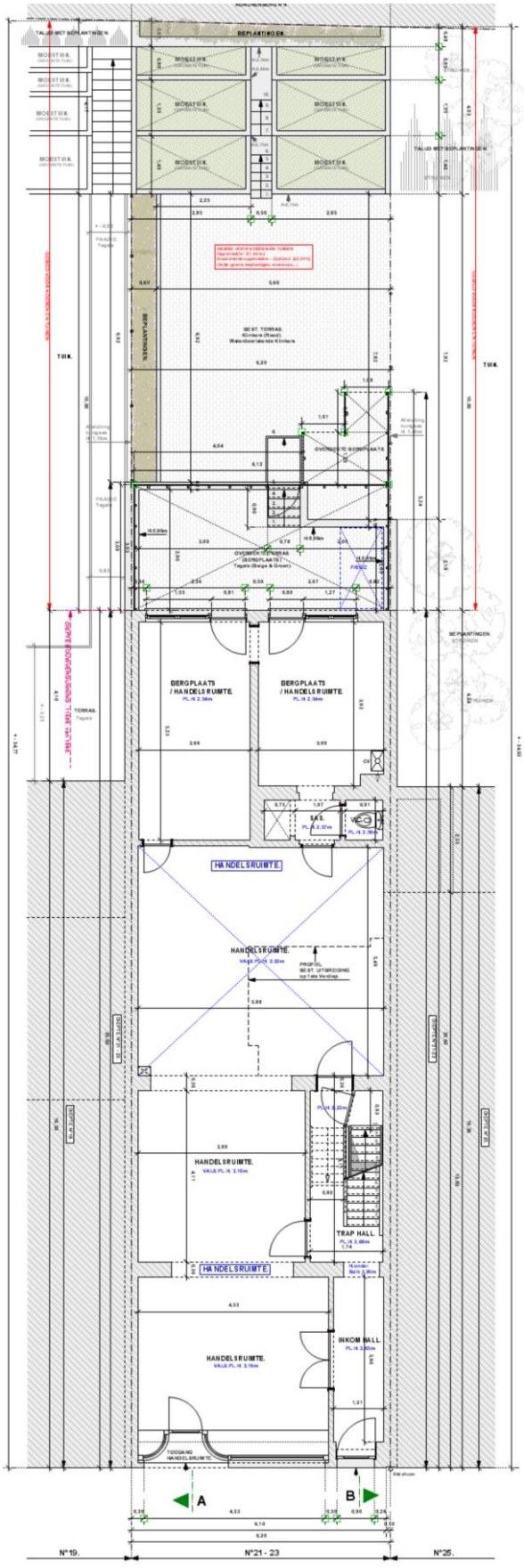
Het appartement biedt directe toegang tot een lager en een hoger gelegen terras, een tuin en een moestuin.

Zowel de voorgevel als de achtergevel zullen worden aangepast volgens de nieuwe binnen inrichtingen (zie punt B & C van deze verklarende nota).

De nieuwe wooneenheid heeft een bergplaats op gelijkvloers en een kelderruimte in het ondergronds verdiep.

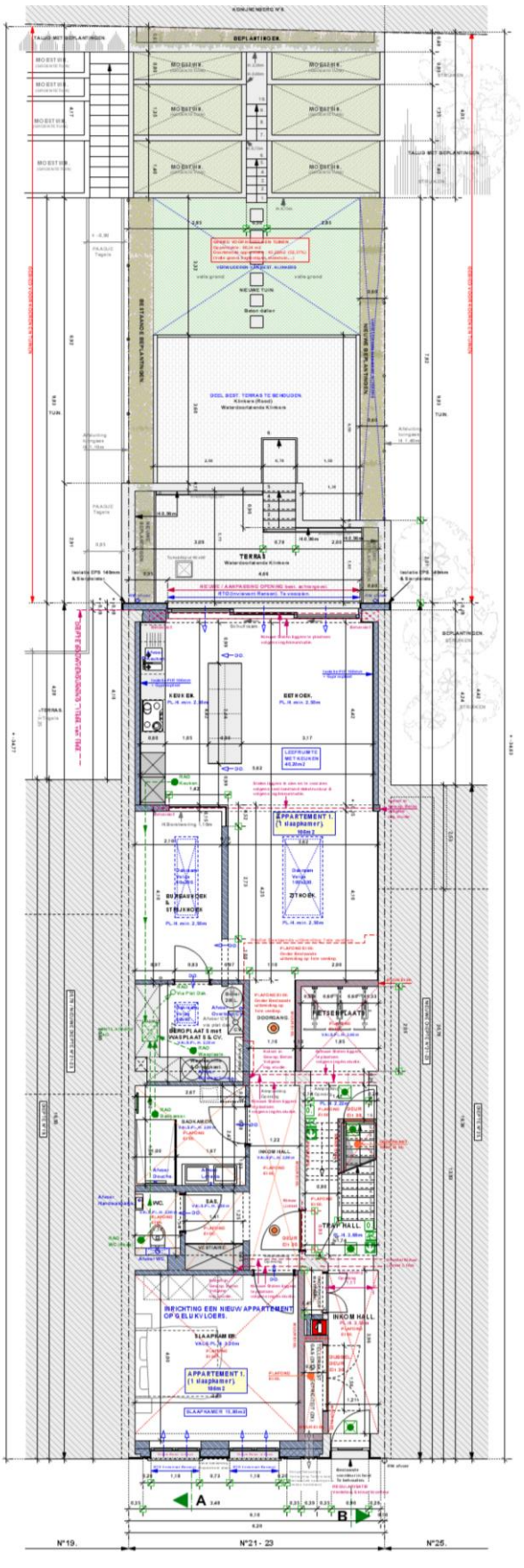
Alle buitenbergplaatsen worden gedemonteerd en de achterzijde van de begane grond wordt gesaneerd.

Bestaande toestand (Handelsruimte)



GELIJKVLOERS - BESTAANDE TOESTAND (FEITELIJKE TOESTAND).

Nieuwe toestand (Appartement 1slaapkamer)



GELIJKVLOERS - NIEUWE TOESTAND / ONDERWERP VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE AANVRAAG.

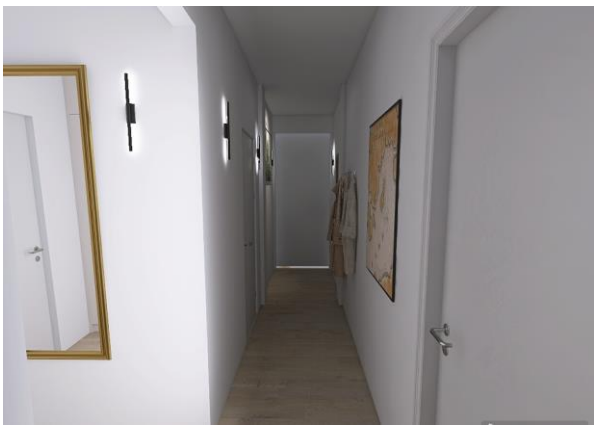
Het nieuw appartement heeft zijn toegang en inkom restreeks vanaf de gemeenschappelijke hall op gelijkvloers

De privéhall vormt het middelpunt van het appartement en biedt toegang tot de slaapkamer, het toilet (via een sas), de badkamer en de woonkamer.





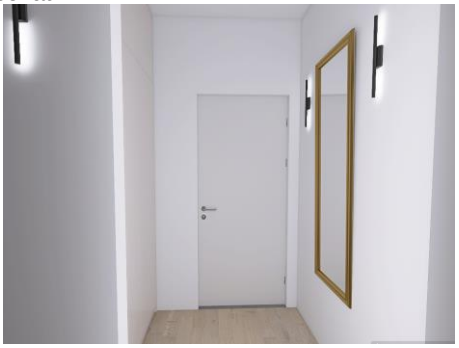




De toegang naar het wc-lokaal gebeurt via een sas die het vestiaire bevat.



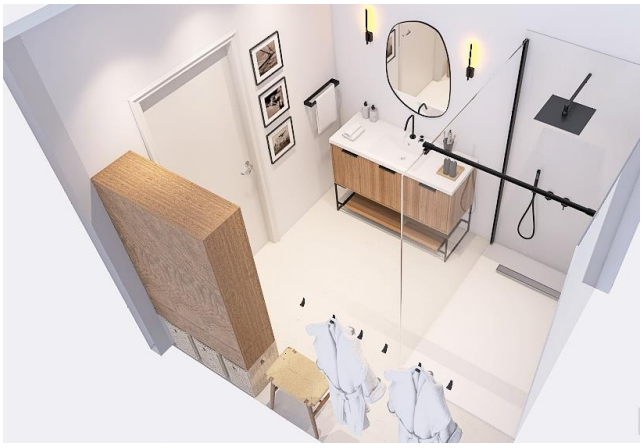




Het wc-lokaal.



De badkamer is voorzien van een douche en een wastafelmeubel.





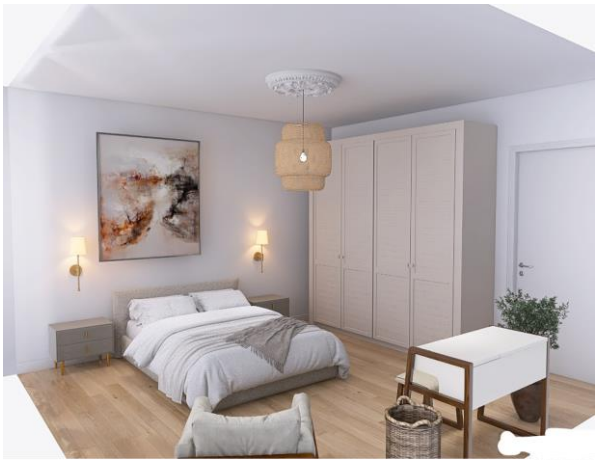






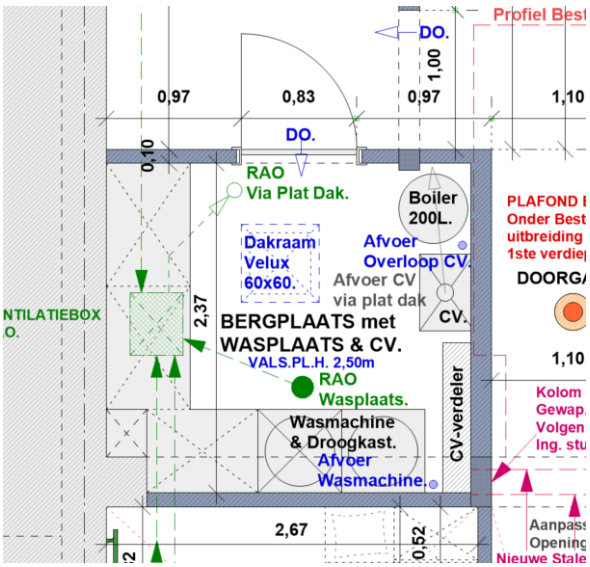


De slaapkamer bevindt zich aan de straatkant.






Het nieuw appartement is voorzien van een bergplaats die ook de CV, technieken voor verluchting, wasplaats bevatten.



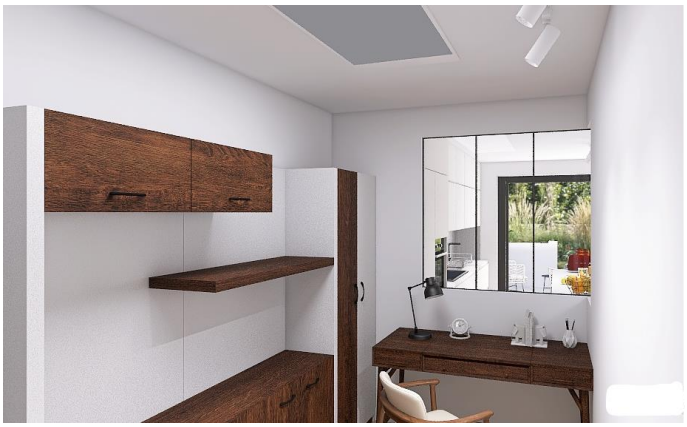
Deze bergplaats is voorzien van een lichtinval via een dakraam (60x60).

De toegang naar deze ruimte gebeurt via het bureau/strijkhoek zodat deze niet rechtstreeks toegang geeft op de leefruimte, maar blijft desondanks gemakkelijk toegankelijk.

Er is ook een bureau/strijkhoek voorzien in het appartement.
Deze bureau/strijkhoek is voorzien van een beglazen (deels) wand gedeelte zodat er een uitzicht is naar de leefruimte en de buitenomgeving; maar ook van de leefruimte tot de bureau/strijkhoek.

De toegang naar de bureau/strijkhoek gebeurt via de leefruimte.

Er is ook een natuurlijke lichtinval voorzien via een dakraam (60x200).






De leefruimte is voorzien met een open keuken.
De achtergevel is aangepast zodat de leefruimte een directe toegang heeft naar de tuin en terras via een grootte schuifraam.

De openkeuken en eethoek zijn gelegen aan de kant van het terras.
De zithoek is gelegen aan de toegang van de leefruimte via de nieuwe inkom hall.

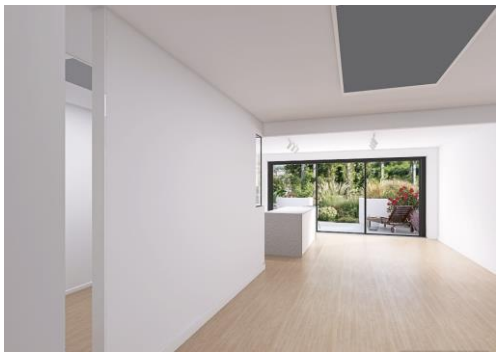
De zithoek (salon) is ook voorzien van een natuurlijke lichtinval via een dakraam (100x200).

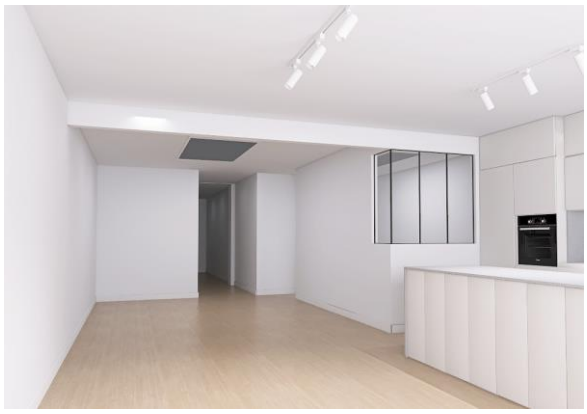
De leefruimte met openkeuken heeft een ruim oppervlakte van 40m2.

Volume studie











Leefruimte met openkeuken :















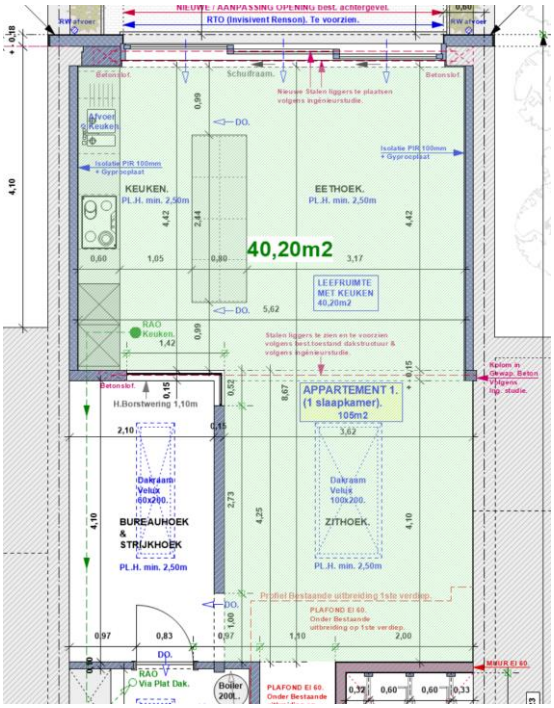

INRICHTING APPARTEMENT GELIJKVLOERS & Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)
Titel II BEWOONBAARHEIDSNORMEN VOOR WONINGEN

HOOFDSTUK 2 : MINIMUMNORMEN VOOR OPPERVLAKTE EN VOLUME.

ARTIKEL 3 : MINIMUMOPPERVLAKTENORMEN

Leefruimte met openkeuken :

3° indien de keuken opgenomen is in het hoofdvertrek, beslaat dit laatste minstens 28 m²;

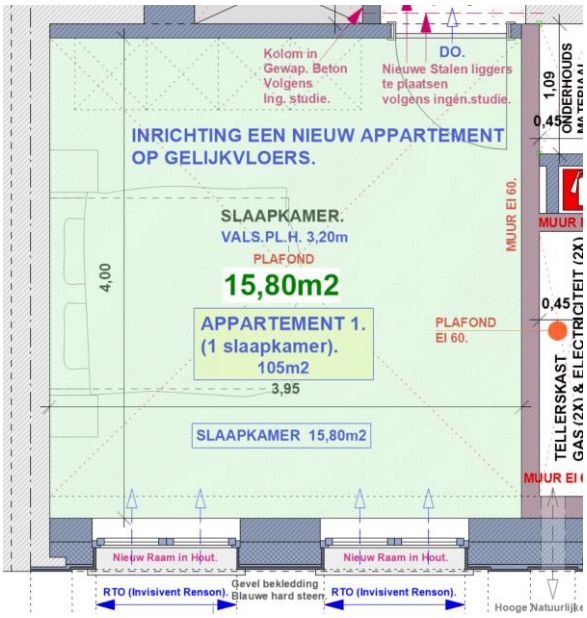


De leefruimte met open keuken heeft een oppervlakte van 40,20m2 - GSV ***V***

Slaapkamer :

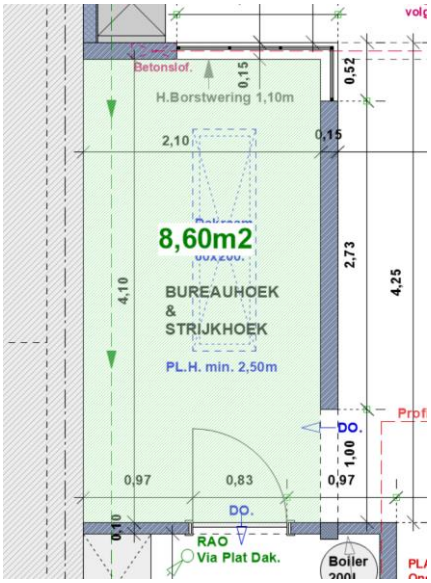
4° 14 m² voor de grootste slaapkamer en 9 m² voor de andere slaapkamers.

Er is maar 1slaapkamer voorzien in het nieuw appartement. De slaapkamer zal dus minimum 14m2 zijn.



De Slaapkamer heeft een oppervlakte van 15,80m2 - GSV ***V***

Er zijn geen GSV-normen wat betreft de oppervlakte van de bureau/strijkhoek
Ter inlichting : De bureau/strijkhoek heeft een oppervlakte van 8,60m2



ARTIKEL 4 : HOOGTE ONDER HET PLAFOND

Synthesetabel van de minimumhoogtes onder het plafond:

1. bewoonbaar lokaal (salon, eetkamer, keuken, slaapkamer enz.)	2.50 m
2. bewoonbaar lokaal op zolderverdieping	2.30 m (over minstens de helft van de oppervlakte van het lokaal)
3. overlopen en niet-bewoonbare lokalen (gang, badkamer, toilet, garage, enz.)	2.20 m

De leefruimte met open keuken heeft een plafond hoogte van min.2,50m. - GSV ***V***

De bureau/strijkhoek heeft een plafond hoogte van min.2,50m. - GSV ***V***

De slaapkamer heeft een plafond hoogte van 3,20m. - GSV ***V***

De inkom hall heeft deels een plafond hoogte van2,80m en deels een plafond hoogte van 2,50m. - GSV ***V***

De badkamer heeft een plafond hoogte van 2,80m. - GSV ***V***

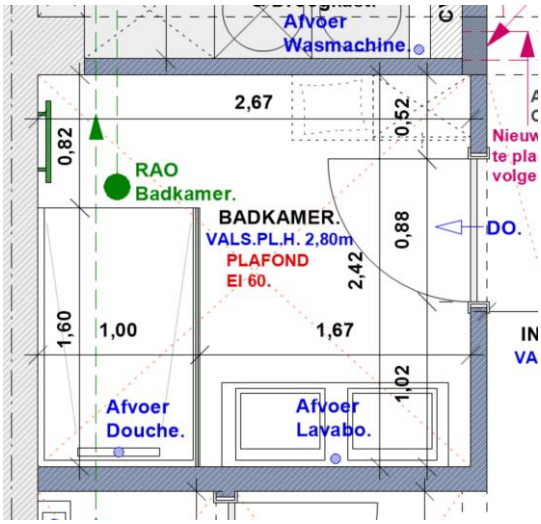
De wc lokaal heeft een plafond hoogte van 2,80m. - GSV ***V***

De bergplaats/wasplaats heeft een hoogte van 2,50m. - GSV ***V***

HOOFDSTUK 3 : COMFORT EN HYGIENE.

ARTIKEL 7 : BAD- OF DOUCHEKAMER

Elke woning heeft minstens één bad- of douchekamer met warm en koud water.



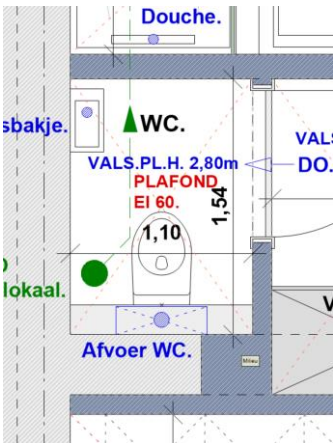
De badkamer is voorzien van een douche & lavabo meubel met warm en koud water. - GSV ***V***

Er is ook een RAO (verluchting -Regelbare afvoeropeningen) voorzien volgens de EPB-normen. - ARTIKEL 12 VENTILATIE - GSV ***V***

ARTIKEL 8 : WC

Elke woning heeft minstens één WC, hetzij in een toilet, hetzij in een bad- of douchekamer.

De afmetingen van het toilet bedragen minstens 0,80 meter x 1,20 meter.



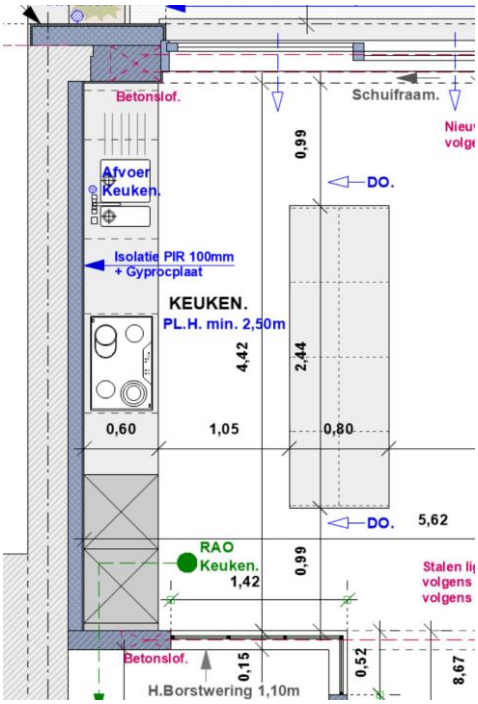
Het nieuwe WC lokaal heeft een afmeting van 1,10m x 1,54m - GSV ***V***

Er is ook een RAO (verluchting -Regelbare afvoeropeningen) voorzien volgens de EPB-normen. - ARTIKEL 12 VENTILATIE - GSV ***V***

ARTIKEL 9 : KEUKEN

Elke woning heeft een lokaal of ruimte die kan dienen voor de bereiding van levensmiddelen en die voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° minstens een van water voorziene gootsteen hebben;
2° de aansluiting van minstens drie elektrische huishoudapparaten en een hoofdkooktoestel moet mogelijk zijn.



De Keuken is voorzien van warm en koud water en een gootsteen - GSV ***V***

Er zijn minsten minstens drie elektrische huishoudapparaten en een hoofdkooktoestel voorzien - GSV ***V***

Er is ook een RAO (verluchting -Regelbare afvoeropeningen) voorzien volgens de EPB-normen. - ARTIKEL 12 VENTILATIE - GSV ***V***

ARTIKEL 10 : NATUURLIJKE VERLICHTING.

De bewoonbare lokalen moeten natuurlijk verlicht zijn, met uitzondering van de keuken.

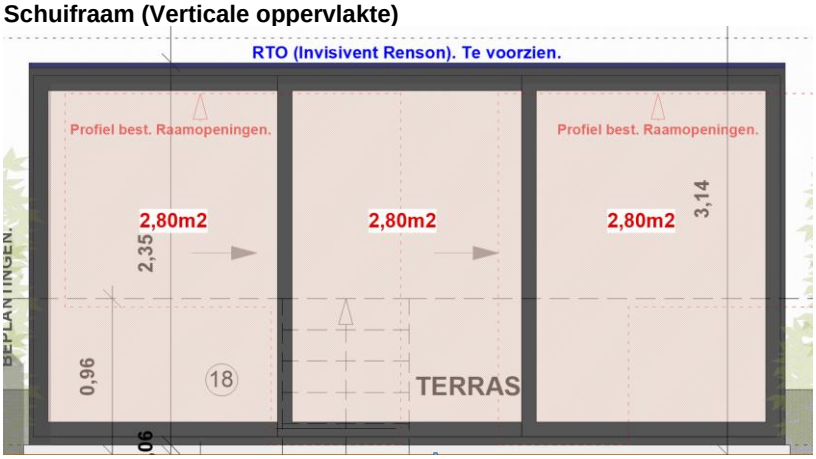
De netto lichtdoorlatende oppervlakte bedraagt minstens 1/5de van de vloeroppervlakte. Voor de bewoonbare lokalen waarvan de lichtdoorlatende oppervlakte zich in het dakschild bevindt, wordt deze netto lichtdoorlatende oppervlakte vastgesteld op minstens 1/12de van de vloeroppervlakte.

Leefruimte met open keuken : Natuurlijke verlichting berekening

Vloeroppervlakte Leefruimte met open keuken **40,20 m2**

Lichtdoorlatende oppervlakte :

Schuifraam (Verticale oppervlakte)



3 x 2,80m2 = 8,4m2 **X 5 = 42 m2**

Dakraam Velux 100x200

	1500	2000
600		CVU 200060 (1.04) [0.35]
800	CVU 150080 (1.06) [0.29]	
1000		CVU 200100 (1.82) [0.38]

Alle maten zijn in mm. ( ) = Effectief daglichtoppervlak, m² [ ] = Ventilatieopening, m²

Daglichtoppervlakte 1,82m2 **X 12 = 21,84m2**

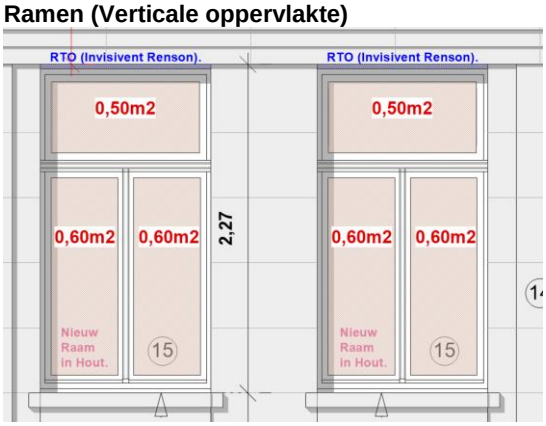
Totale “Daglichtoppervlakte” berekening voor de leefruimte met openkeuken **42m2 + 21,84m2 = 63,84 m2**

63,84 m2 > 40,20m2 - GSV ***V***

Slaapkamer : Natuurlijke verlichting berekening

Vloeroppervlakte Slaapkamer 15,80 m2

Ramen (Verticale oppervlakte)

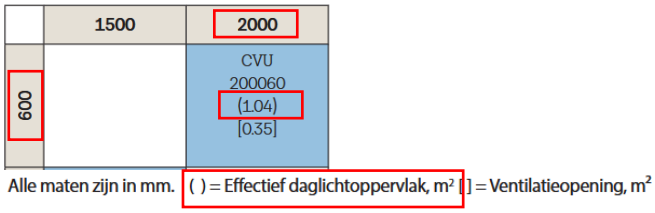


(0,60m2 + 0,60m2 + 0,50m2) = 1,70m2 X 2 Ramen = 3,40m2 **X 5 = 17 m2**
17,00 m2 > 15,80m2 - GSV ***V***

Bureau / strijkhoek

Vloeroppervlakte Bureau/strijkhoek 8,60 m2

Dakraam Velux 100x200



Daglichtoppervlakte 1,04m2 **X 12 = 12,48 m2**

Totale “Daglichtoppervlakte” berekening Bureau/strijkhoek **12,48 m2**

12,48 m2 > 8,60m2 - GSV ***V***

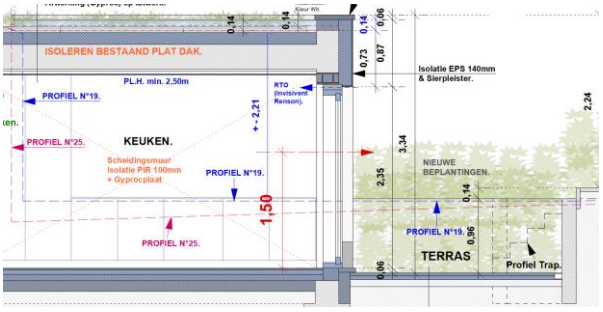
ARTIKEL 11 : UITZICHT

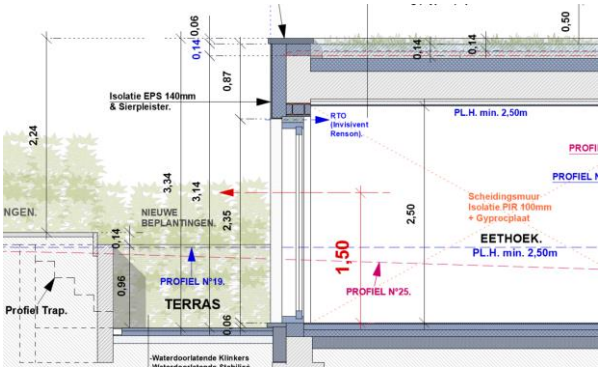
Iedere woning heeft minstens één raam dat rechtstreeks en horizontaal uitzicht geeft naar buiten toe, vrij van ieder obstakel over een afstand van minstens 3 m. Dat uitzicht wordt berekend op 1,5 m hoogte vanaf het vloerniveau.

Rechtstreeks uitzicht vanaf de slaapkamer - GSV ***V***

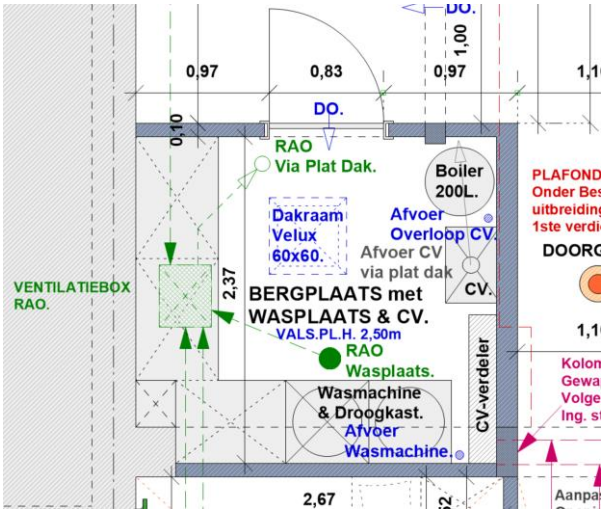


Rechtstreeks uitzicht vanaf de keuken / leefruimte - GSV ***V***





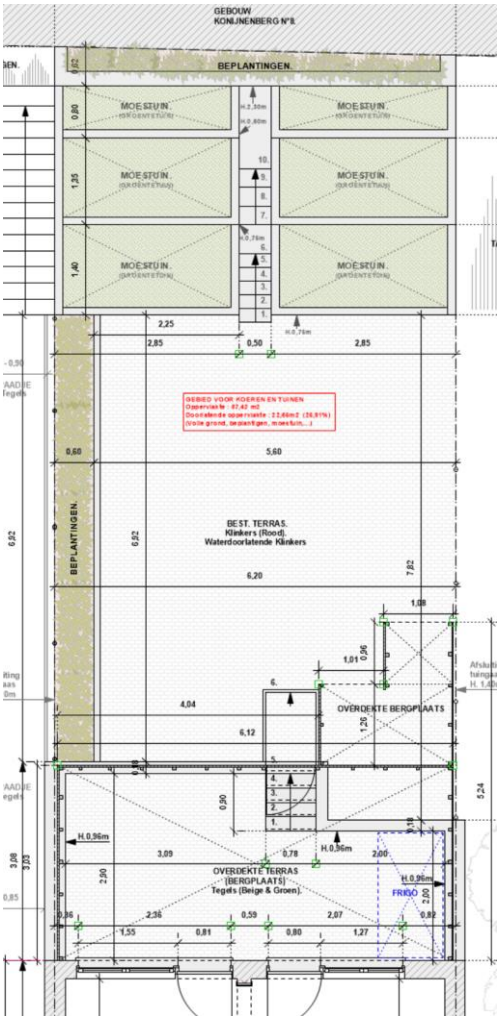
ARTIKEL 12 : VENTILATIE



De bergplaats met wasplaats is voorzien van een RAO (verluchting -Regelbare afvoeropeningen) voorzien volgens de EPB-normen.

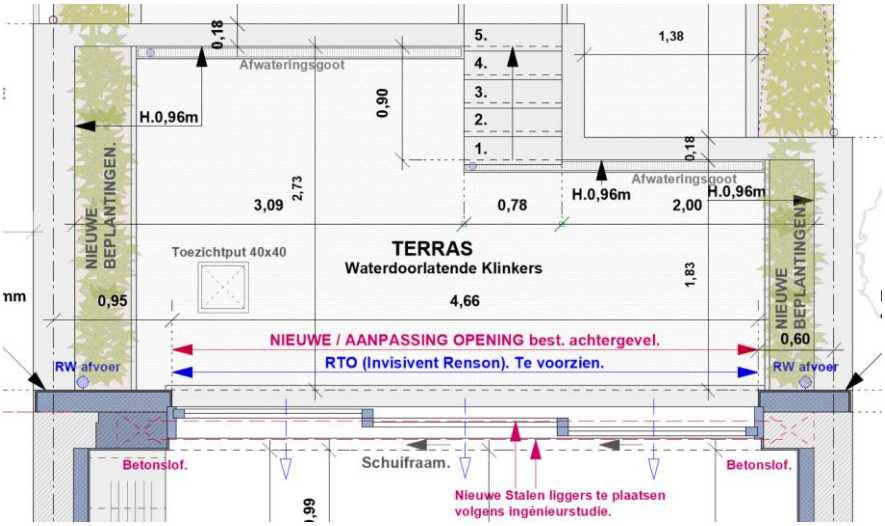
BUITENINRICHTINGEN :

Momenteel hebben we een overdekt buitenterras en is de tuin grotendeels bedekt met klinkers.
Aan de achterste deel van de tuin zone bevindt zich en moestuinbakken.
Zoals vermeld, de bestaande achterste overdekkingen van het terras zullen afgebroken worden.

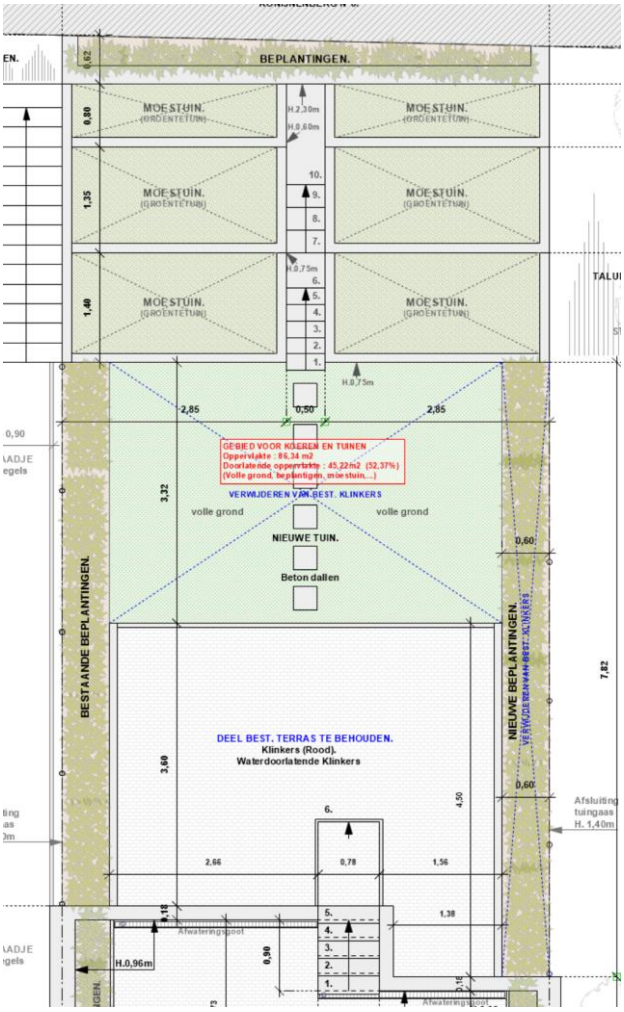


GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN
Oppervlakte : 87,42 m2
Doorlatende oppervlakte : 22,65m2 (25,91%)
(Volle grond, beplantigen, moestuin,...)

De nieuwe inrichting voorziet in een herinrichting van het lagere terras met een beplante zone aan de zijkanten.
De vloerbedekink van het lagere terras zal voorzien zijn met Waterdoorlatende Klinkers

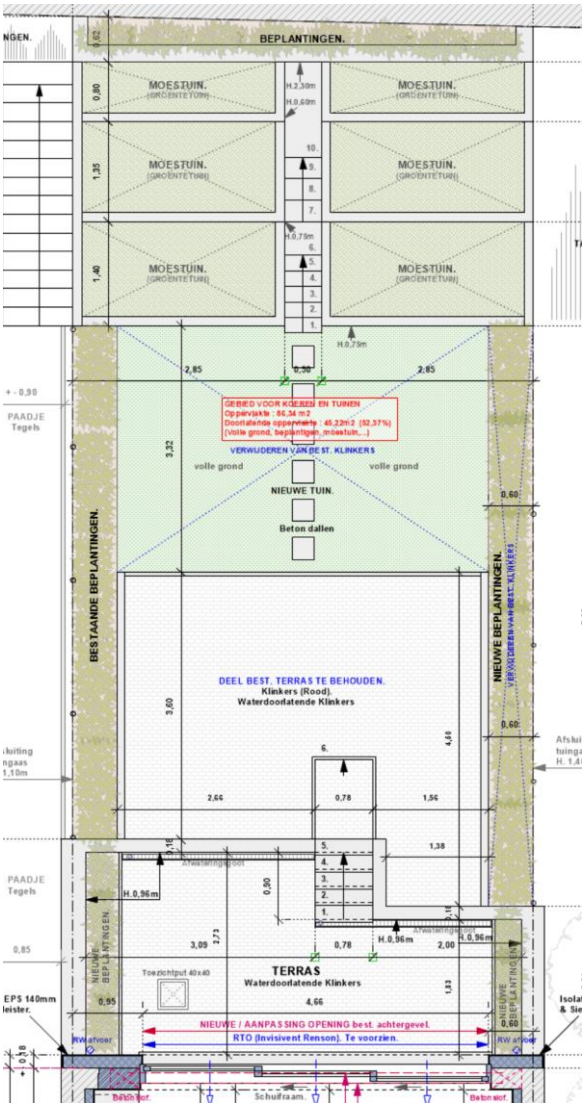


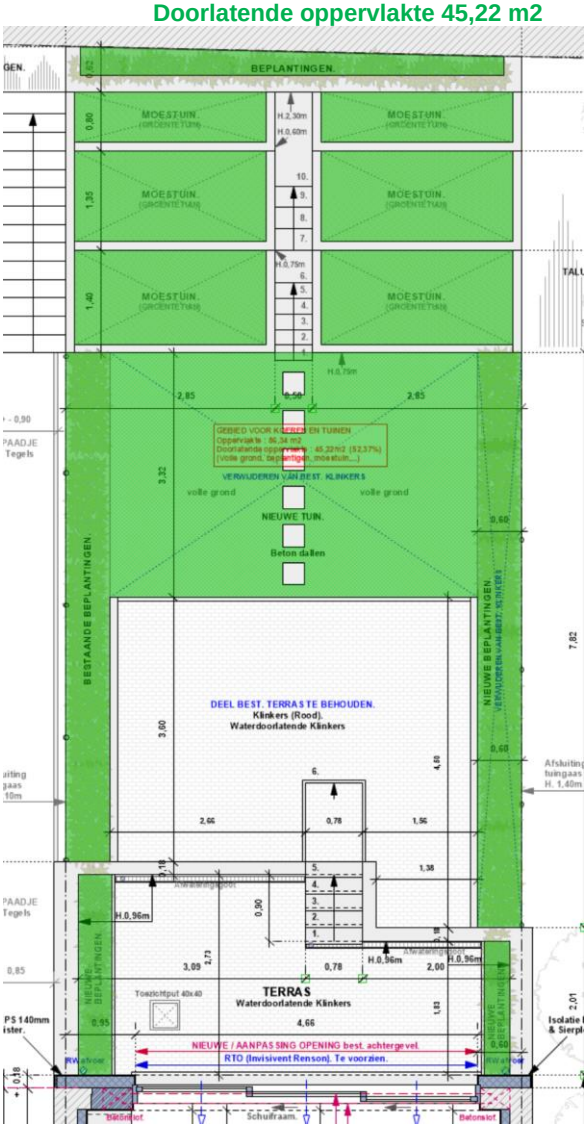
Een groot deel van de bestaande klinkers zullen afgebroken worden zodat er terug een echte tuin zone komt.
Door het feite dat het laagterras op “niveau” van de leefruimte beperkt is, wordt een deel van het hoog terras wordt behouden (Waterdoorlatende Klinkers).
Er wordt ook een zijstrook met beplantingen voorzien aan de kant van de buur N°25.
De moestuin bakken, die dienen als “steunmuur”, worden ook behouden aan de achterzijde van de tuin worden behouden.



De inrichtingen en aanpassingen van de tuinzone zullen dan ook voldoen aan de GSV-normen.

Doorlatende oppervlakte 45,22 m2





ARTIKEL 13 **BEHOUD VAN EEN DOORLAATBARE OPPERVLAKTE**

Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte.
Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.
De volledige ondoorlaatbaarheid van het gebied voor koeren en tuinen mag enkel om hygiënische redenen worden toegestaan, als het om een bescheiden oppervlakte gaat.

GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN
Oppervlakte : 86,34 m2
Doorlatende oppervlakte : 45,22m2 (52,37%)
(Volle grond, beplantigen, moestuin,...)

Inrichting en aanpassing van de tuinzone - GSV ***V***

Gezien al het voorgaande lijkt de verbouwing van het handelsruimte tot een wooneenheid (Appartement met 1 slaapkamer) ons aanvaardbaar.

BESTAANDE WOONEENHEID OP 1ste VERDIEP & 2de VERDIEP (Dakverdiep).

De bestaande wooneenheid op de bovenverdiepingen is ingericht als duplexappartement.
Sinds ze de winkel op het gelijkvloers runden, wonen de eigenaren nog steeds in het duplex appartement op de bovenste verdiepingen.

Afgezien van de privatisering van het trappenhuis dat naar het appartement leidt, zijn er binnen geen renovatiewerkzaamheden gepland.

Het duplex appartement heeft op 1ste verdiep zijn leefruimte, keuken traphall et aan het tussen verdiep een badkamer en wc lokaal.
Het 2de verdiep (dakverdiep) bevat 3 slaapkamers.

De wooneenheid heeft een kelderruimte in het ondergronds verdiep.

Er zijn alleen buiten isolatiewerkzaamheden gepland, zoals de isolatie van de achtergevels en de vervanging van de ramen (deels) aan de achtergevel, en dit om ecologische redenen en thermisch comfort redenen.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW.

Met de verbouwing en inrichting van de handelsruimte in een appartement worden ook aanpassingen aangebracht aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

HOOFDSTUK 5 VERPLICHTE DIENSTLOKALEN IN GEBOUWEN MET MEERDERE WONINGEN

Men kan in een bestaand gebouw geen werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw opleggen in het kader van werken die werden uitgevoerd in een privéwoning, zelfs als die woning zich bevindt in een gebouw met meerdere woningen.

In een bestaand gebouw mogen de wijzigingen die een impact hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, niet leiden tot een verminderde conformiteit van de dienstlokalen zoals bedoeld in artikels 16, 17 en 18.

De artikels 16, 17 en 18 betreffende de dienstlokalen in gebouwen met meerdere woningen worden toegepast volgens 2 modaliteiten, al naargelang het gaat om een nieuw of een bestaand gebouw:

1. Nieuw gebouw	de gemeenschappelijke lokalen zijn verplicht (zie art. 16 §1, art. 17 §1 en art. 18 §1)
2. Bestaand gebouw	verbetering van de conformiteit van het gebouw (zie art. 16 §2, art. 17 §2 en art. 18 §2)

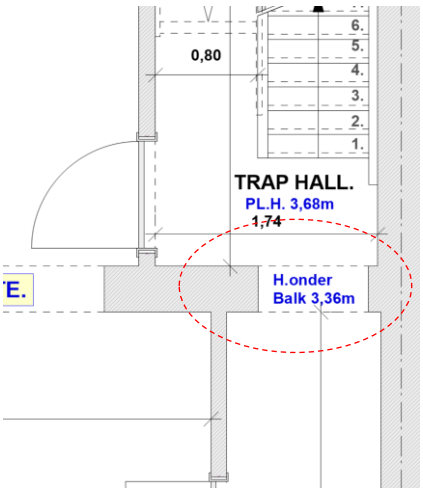
Aangezien het hier om een bestaand gebouw gaat, zijn de werkzaamheden in de gemeenschappelijke ruimten bedoeld om de ruimten beter in overeenstemming te brengen met de GSV-normen.

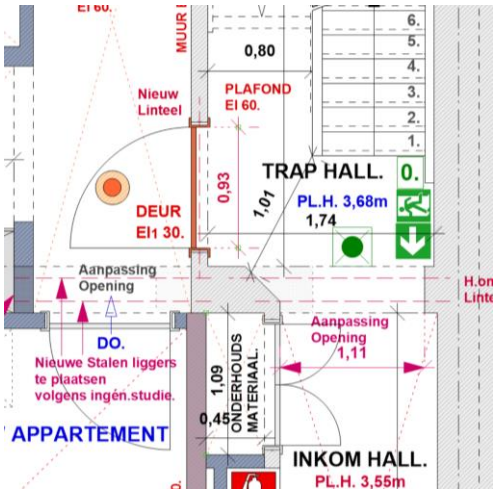
AANPASSING GEMEENSCHAPPELIJKE INKOM HALL :
Aangezien mevrouw Van De Ginste zal zich meestal met een rollator/wandelaar moet verplaatsen, is de toegang tot hun toekomstige appartement verbeterd door de ingangen te verbreden.

De bestaande opening tussen de inkomhall en de traphall wordt verbreed zodat de toegang tot het appartement gemakkelijker wordt.

De breedte van de deuropening die toegang geeft tot hun appartement zal ook verbreed worden (83cm naar min. 93cm).

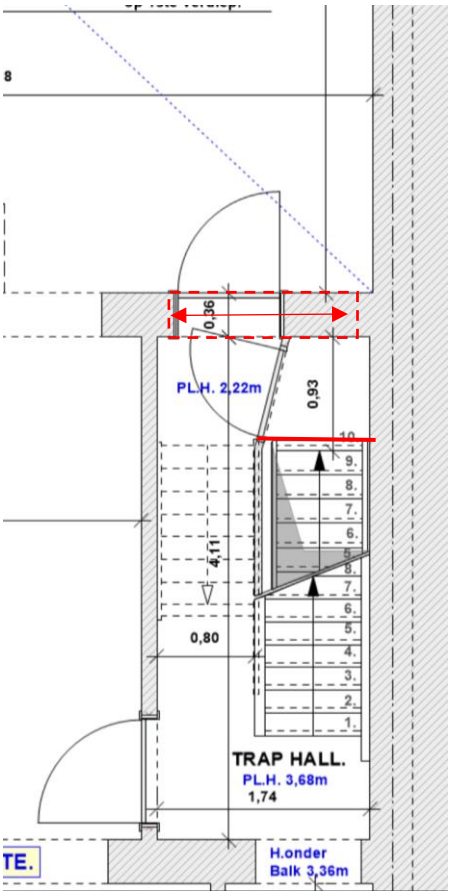
Dit zorgt ook voor een betere toegang tot de nieuwe fietsenplaats.

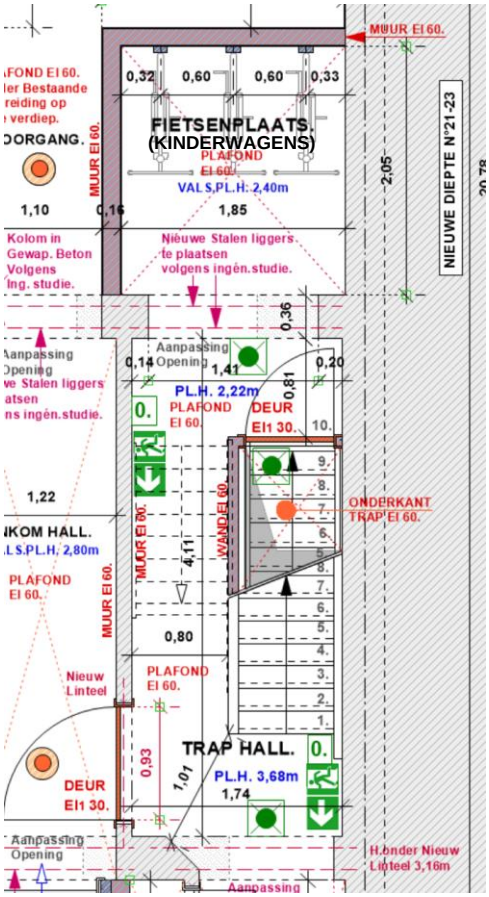




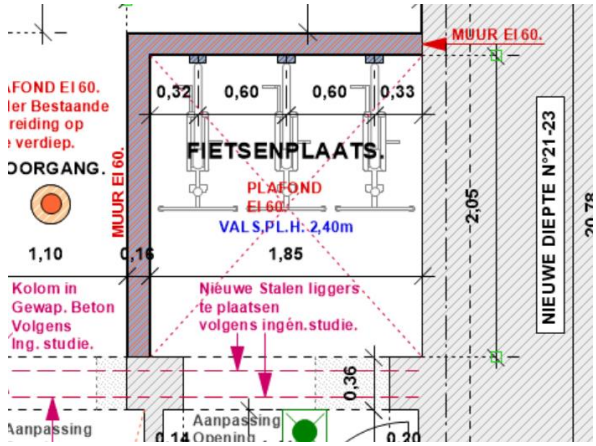
NIEUWE FIETSENPLAATS / KINDERWAGENS
Er wordt voorzien van een nieuwe fietsenplaats (3 fietsen) op gelijkvloers waar ook eventueel een kinderwagen kan geplaats worden.

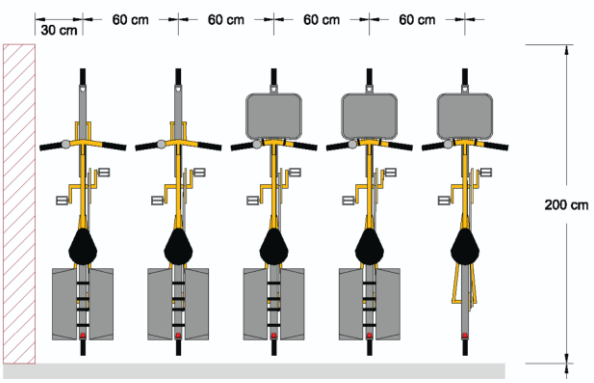
De bestaande opening naar deze nieuwe fietsenplaats wordt ook verbreedt.
De toegang naar het kelderverdiep wordt ook aangepast voor een beter comfort kwestie toegang naar de fietsenplaats





De nieuwe fietsenplaats is voorzien voor 3 fietsen (Verticale ophanging - opgehangen aan het wiel).





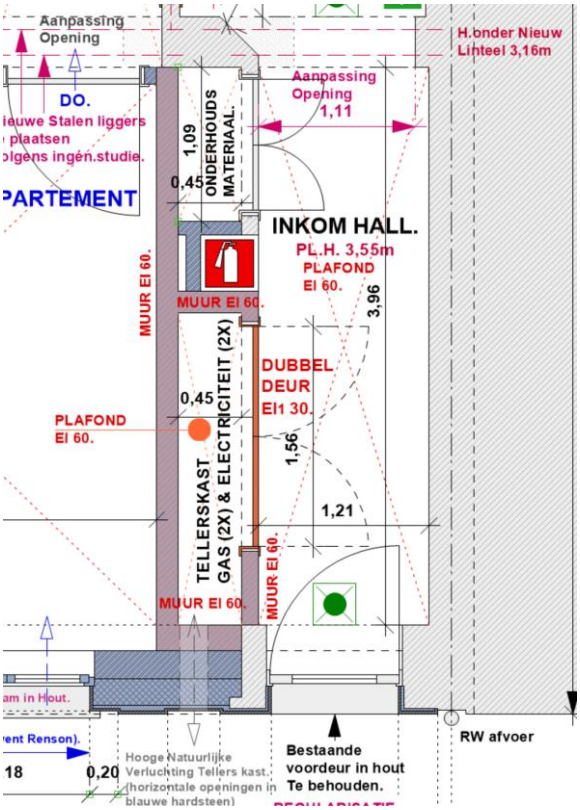
NIEUWE TELLERSKAST OP GELIJKVLOERS :

De bestaande tellers bevinden zich in het kelderverdiep die een hoogte hebben van 1,60m.
Er is 1 gas teller en 2 elektriciteit tellers.
Er moet een extra teller voor gas bijkomen.

Er werd ons vermeld per telefonisch met de preventie brandweer dat het telleslokaal een hoogte van min 2m hoogte moet hebben. In verbouwingen mogen wij hiervan lichtjes afwijken... maar in ons geval 1,60m is vrij laag daarmee dat de tellers op het gelijkvloers zijn verplaats.
Dat is veiliger in geval van een noodsituatie of dringend toegang.

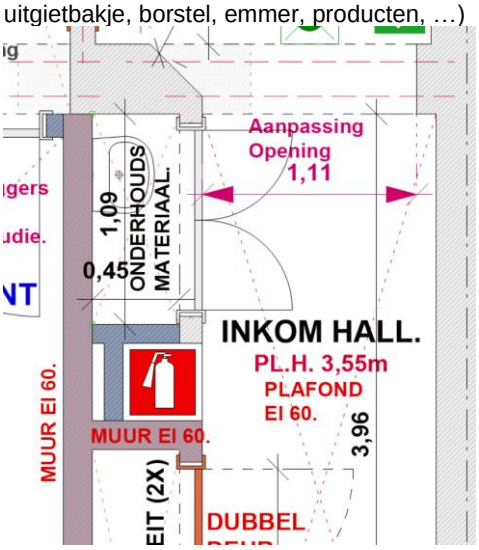
Dit werd ook ter plaatse besproken met SIBELGA (afmetingen, inplanting, verluchting,….).

De nieuwe tellers zullen zich bevingen in een nieuwe tellerskast op gelijkvloers in de inkomhall.

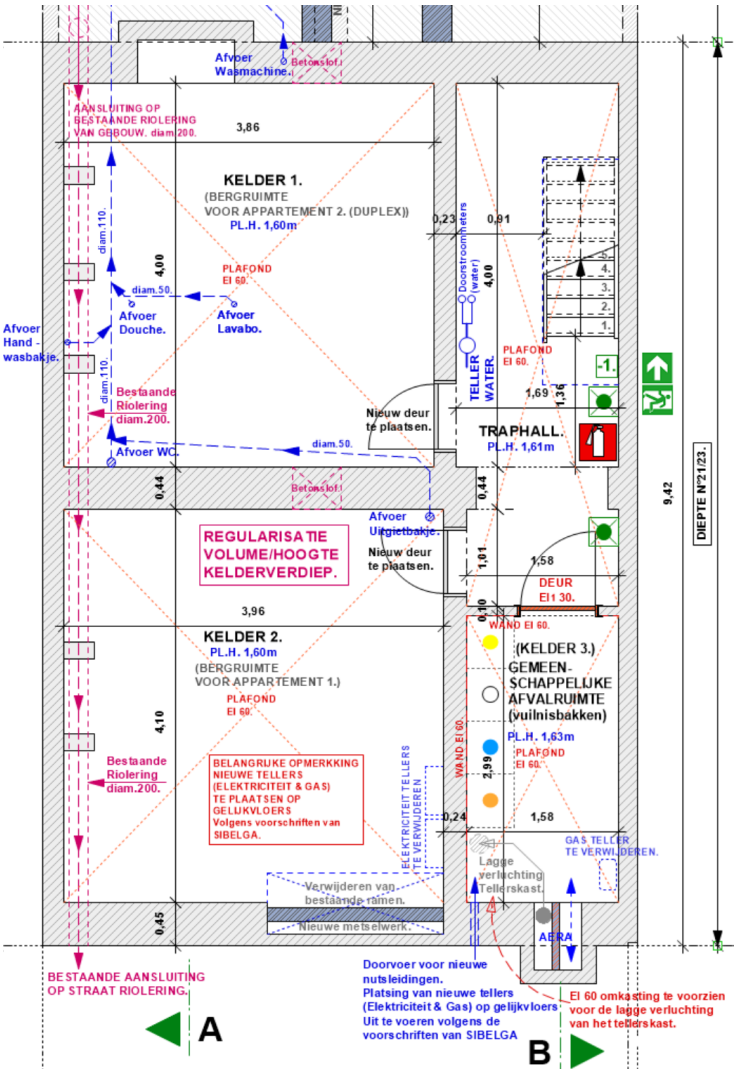


Deze opstelling zal ook geschikter zijn voor de toegang tot de meters (meterstanden opnemen, enz.).
In noodgeval zal de brandweer ook rechtstreeks toegang hebben aan de gas en elektriciteit tellers.

ONDERHOUDS MATERIAAL OP GELIJKVLOERS :
Er is ook voorzien van een onderhoudskast hebben in de inkom hall met onderhouds materiaal (kraantje, uitgietbakje, borstel, emmer, producten, …)



VOORZIENINGEN KELDERVIEP :
Er is 1 kelder voorzien per wooneenheid (2 kelders in het totaal).
Er is ook een gemeenschappelijke afvalruimte (vuilnisbakken) voorzien in bestaande kelder 3.
Deze ruimte is verlucht via de bestaande aéra.



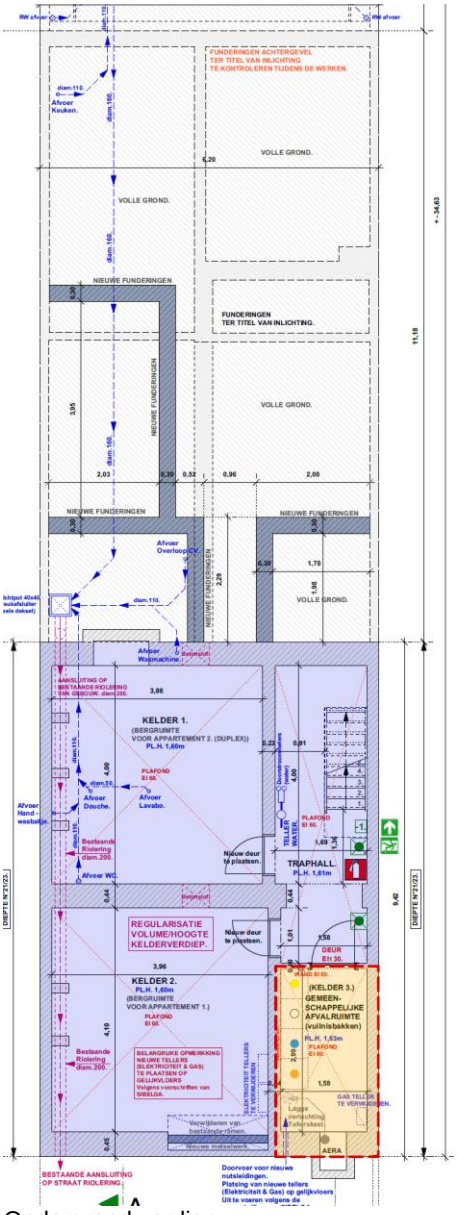
Brandweer preventiemaatregelen:

De nodige preventiemaatregelen wat betreft de brandweer preventie zullen van toepassing zijn.
(Zie plannen van alle verdiepingen).

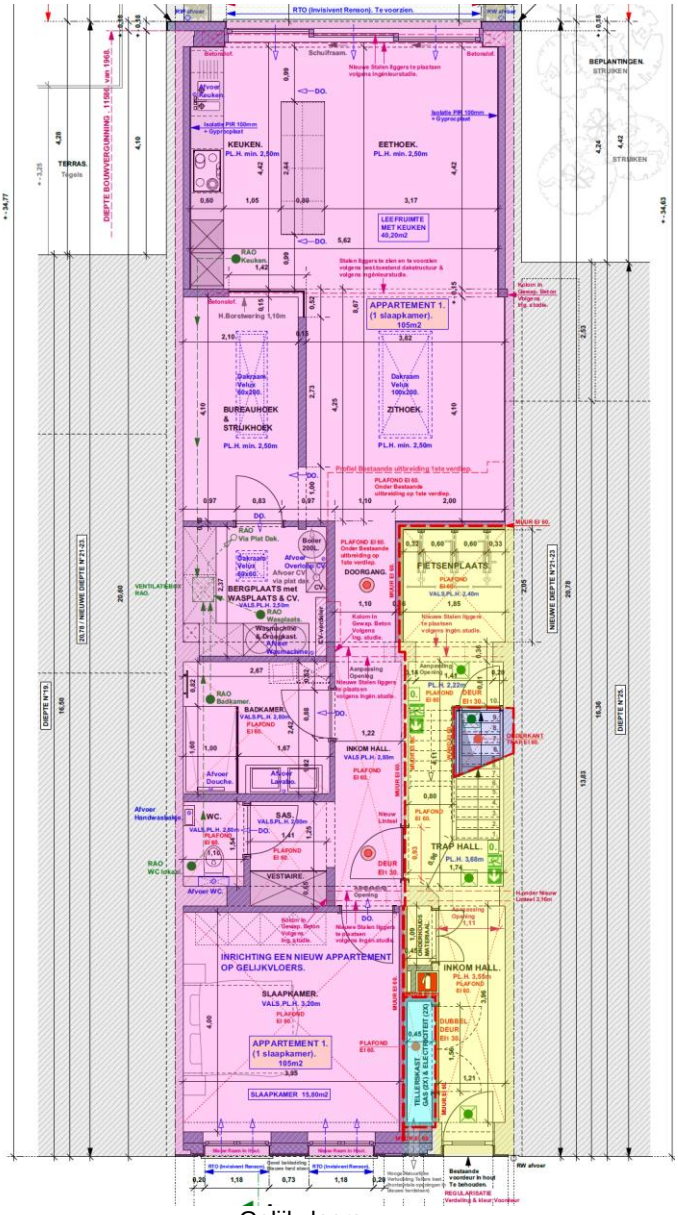
VERBOUWING VAN EEN HANDELSHUIS IN EEN GEBOUW MET 2 APPARTEMENTEN.
- INRICHTING VAN 1 APPARTEMENT OP GELIJKVLOERS ipv HET HANDELSRUIMTE.
-HET BESTAAND DUPLEX APPARTEMENT OP 1ste & DAK VERDIEP WORDT BEHOUDEN.

Brandstrijding voorzieningen: Plaatsen van blussers, noodverlichting, pictogrammen,...
EI1 30 brandwerende deuren zijn voorzien voor de appartementen en toegang van het kelderverdiep.

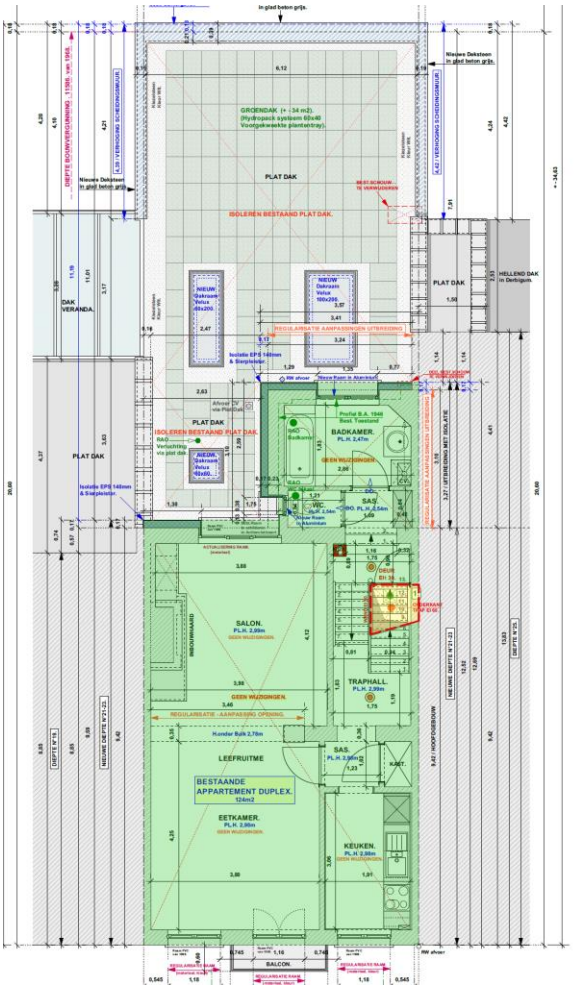
Compartimenteren van de verschillende dellen van het gebouw :
Brandwerende wanden en plafonds EI60 en deuren EI1 30



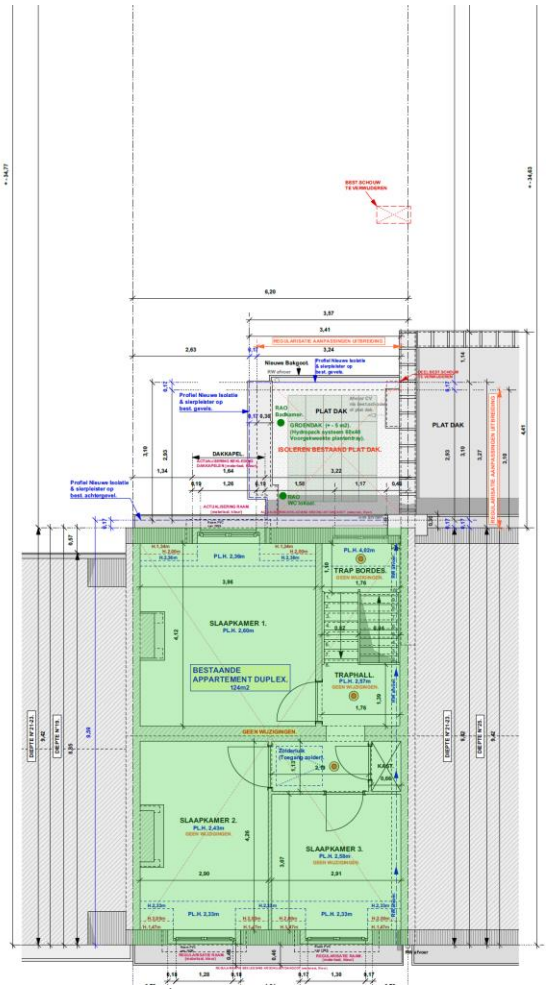
Ondergrond verdiep.



Gelijkvloers



1ste verdiep.



2de verdiep (dakverdiep)

De toegang naar het kelderverdiep wordt gecompartimenteerd. EI1 30 deur en EI 60 wanden.

De tellers worden voorzien op gelijkvloers in een tellerskast- zie plannen (De tellers zijn nu in de kelder die maar 1,60m hoog zijn. Er werd ons vermeld per telefonisch met de preventie brandweer dat het telleslokaal een hoogte van min 2m hoogte moet hebben. In verbouwingen mogen wij hiervan afwijken... maar is ons geval 1,60m is vrij laag daarmee dat de tellers op het gelijkvloers zijn verplaats. Deze punt is ook besproken met SIBELGA. Compartimenteren van het nieuwe tellerskast op gelijkvloers : Brandwerende deur EI1 30 en wanden EI 60 voor het "tellers kast " (hoog en laag Verluchting ook voorzien voor de tellers).

Zie maatregelen voorzien op de plannen.

DBDMH VOORZIENINGEN (BRANDWEER)

OPTISCHE ROOKDETECTOR (volgens de normen).

BRANDBLUSSER (volgens de normen).

X. NUMMERING VAN DE VERDIEPINGEN.

DEUR EI1 30. BRANDWERENDE DEUR EI1 30 (RF 1/2 h).

DEUR EI1 60. BRANDWERENDE DEUR EI1 60 (RF 1 h).

WAND EI 60. BRANDWERENDE WAND (Muur & Plafond) EI 60 (RF 1 h).

WAND EI 60. NIEUWE BRANDWERENDE WAND EI 60 (RF 1 h).

NOODVERLICHTING.

B- AANPASSING VAN DE VOORGEVEL : (Aanpassing gevel op gelijkvloers, regularisatie aanpassingen Buitenschrijnwerkerij (materiaal, kleur,...), regularisatie aanpassingen materiaal & kleur dakkapellen en kroonlijst/dakgoot)

Deze aanvraag voorziet de aanpassing van de voorgevel op gelijkvloers.

Aanpassing van de voorgevel op gelijkvloers.

Bestaande voorgevel





Met het inrichten in een appartement van het gelijkvloers (zie punt A) wordt ook de voorgevel aangepast op gelijkvloers om zich aan te passen aan de nieuwe bestemming van het gelijkvloers.

De bestaande vitrine van de handelsruimte wordt verwijderd. De gevel wordt bijgewerkt op gelijkvloers, zodat deze zich integreert met de bestaande te behouden deel van de gevel.
2 raamopeningen zijn gemaakt voor de nieuwe slaapkamer in de as van de bestaande ramen op het 1ste verdiep.
Deze nieuwe ramen zullen in hout zijn wit geschilderd. De bestaande voordeur wordt behouden.
Er wordt een nieuwe bekleding van de gevel op gelijkvloers voorzien. Deze bekleding zal in blauwe hardsteen zijn.

De blauwe steenbekleding van de gevel zal een reliëfpatroon vertonen, met verschillende niveaus van blauwe steen die een gevoel van verticaliteit geven en de vlakheid van de gevel doorbreken.
Bovendien zorgt dit reliëfpatroon, er naar onze mening, voor dat de gevel weer in evenwicht komt, gezien de huidige verschuiving van de voordeur ten opzichte van de bestaande verticale uitleidingen van de raamopeningen van de gevel.

Ter hoogte van de tellerskast, wordt er een natuurlijke verluchting voorzien met het uitvoeren van horizontale openingen (ventilatiesleuven) in de blauwe hardsteen.
Belangrijke opmerking: Het is natuurlijke verluchting en GEEN mechanische verluchting zoals een dampkap,…
Voordelen: visuele integratie in de blauwe hardsteen, oneindige levensduur van het materiaal, geen zichtbaar plastic of metaal.

De bestaande zonnetent wordt ook verwijderd.

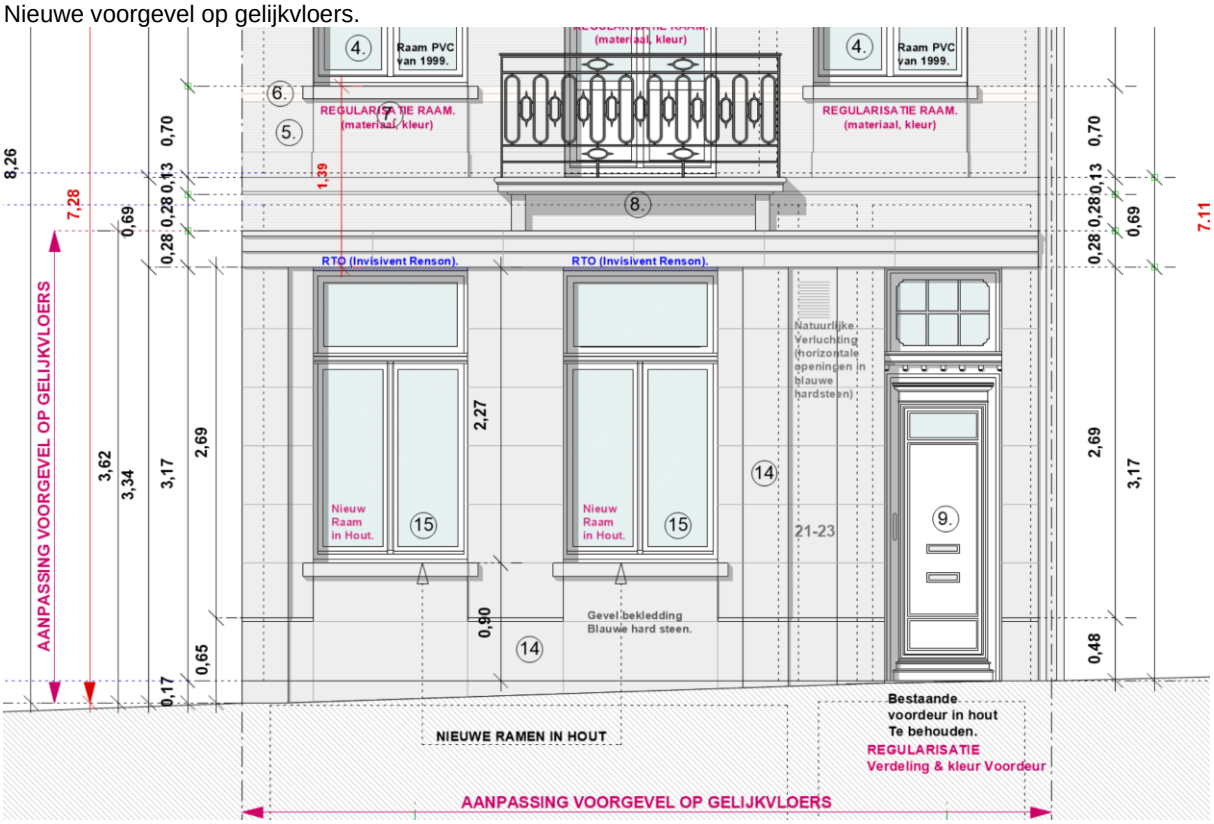
Bestaande voorgevel



Voorgevel (nieuw op gelijkvloers).



Nieuwe voorgevel op gelijkvloers.



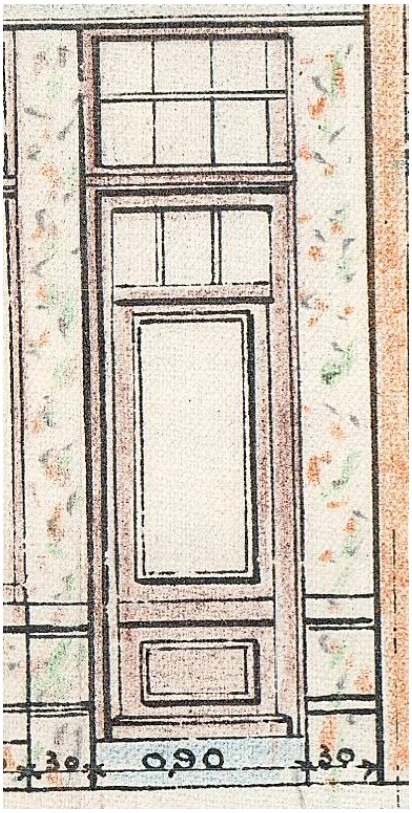
De nieuwe ramen zijn voorzien met RTO verluchtingsrooster Type Invisivent Renson.

Régularisatie van de kleur en verdeling van de voordeur.

De voordeur werd nooit vervangen. Het is het originele voordeur van het gebouw.
Deze voordeur is te behouden.

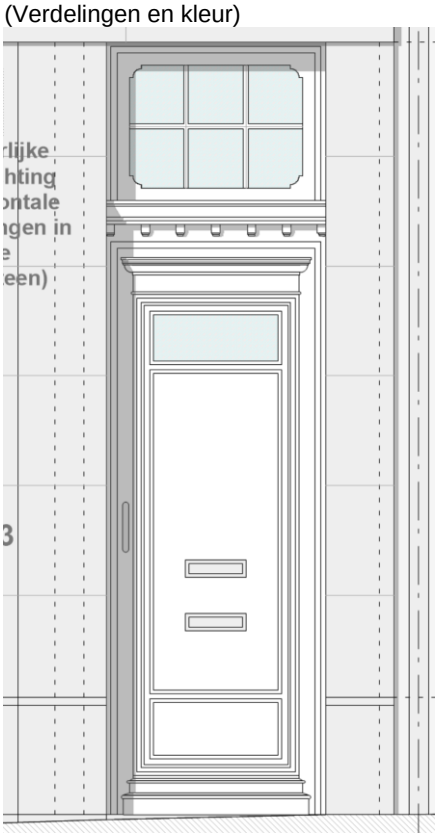



Plan voordeur wettelijke toestand.



Hout - Kleur : bruin

Bestaande toestand van de voordeur te regulariseren.
(Verdelingen en kleur)



Hout – Wit geschilderd

Regularisatie van de ramen op 1ste en 2de verdiep (dakverdiep).
De bestaande ramen op de verdiepingen zijn uitgevoerd in PVC Kleur : Wit.

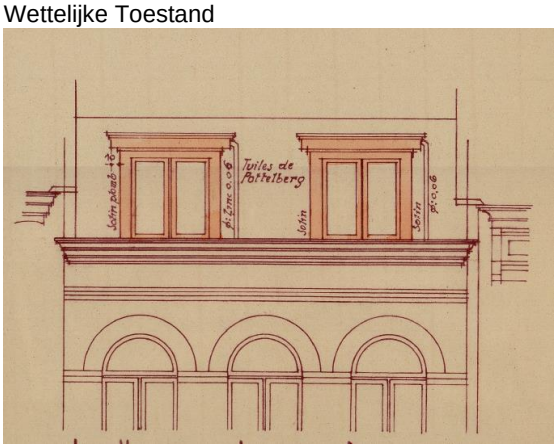


Belangrijke opmerking: De gevel (en het gebouw) zijn niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

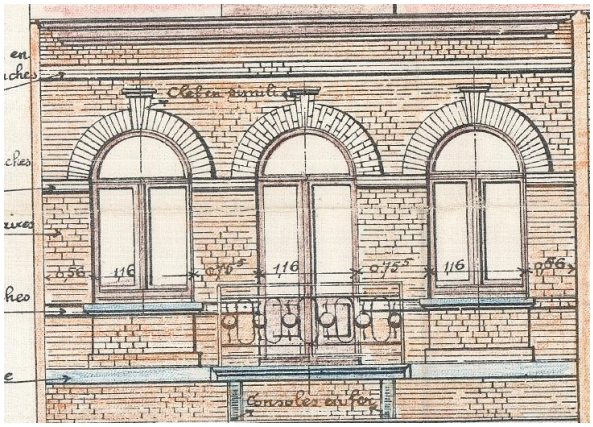


Régularisatie van het materiaal en kleur van de buitenschrijnwerkerij van de voorgevel op de verdiepingen.
De verdelingen van de ramen zijn niet gewijzigd tov de wettelijk toestand.

Wettelijke Toestand

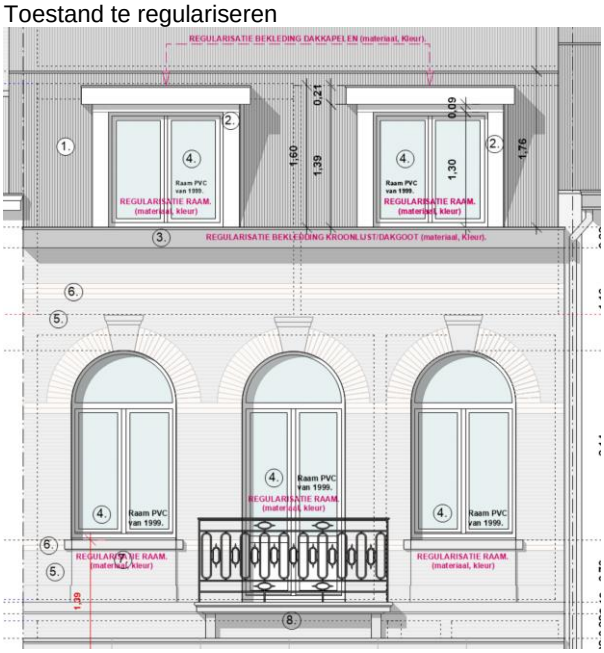


1946
Hout - Kleur bruin



1924
Hout - Kleur bruin

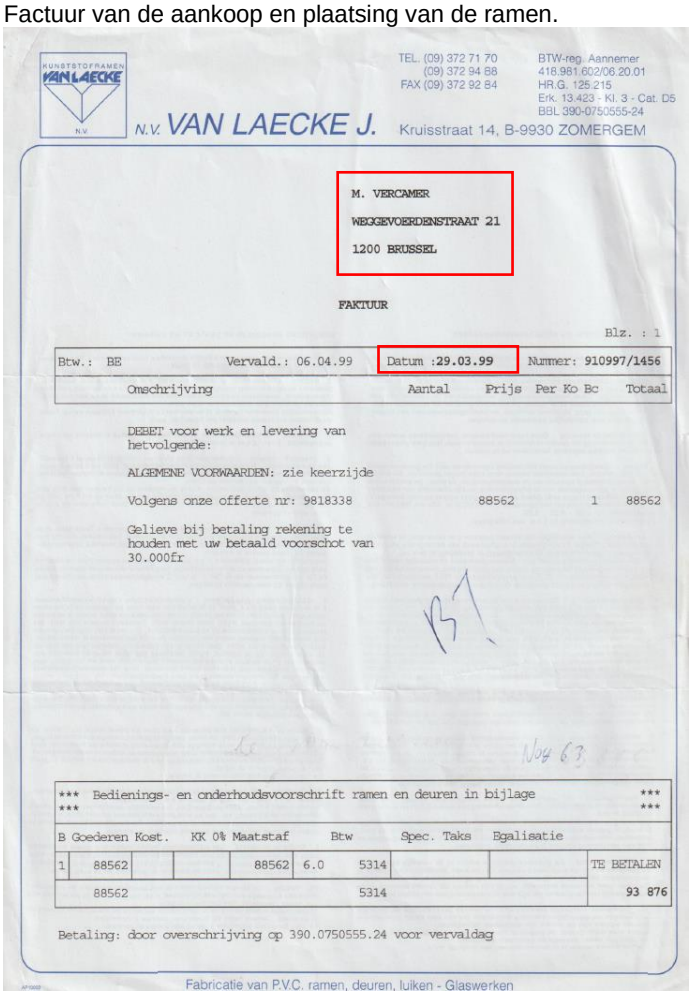
Toestand te regulariseren



PVC – Kleur : wit

Deze ramen zijn uitgevoerd in 1999.

Factuur van de aankoop en plaatsing van de ramen.



TEL. (09) 372 71 70
(09) 372 94 88
FAX (09) 372 92 84

BTW-reg. Aannemer
418.981.602/06.20.01
HR.G. 125.215
Erk. 13.423 - Kl. 3 - Cat. D5
BBL 390-0750555-24

N.V. VAN LAECKE J. Kruisstraat 14, B-9930 ZOMERGEM

M. VERCAMER
WEGGEVOERDENSTRAAT 21
1200 BRUSSEL

FAKTUUR

Blz. : 1

Btw.: BE	Vervald.: 06.04.99	Datum :29.03.99	Nummer: 910997/1456

Omschrijving	Aantal	Prijs	Per	Ko	Bc	Totaal
DEBET voor werk en levering van hetvolgende:						
ALGEMENE VOORWAARDEN: zie keerzijde						
Volgens onze offerte nr: 9818338	88562		1			88562
Gelieve bij betaling rekening te houden met uw betaald voorschot van 30.000fr						

*** Bedienings- en onderhoudsvoorschrift ramen en deuren in bijlage ***
***

B	Goederen	Kost.	KK 0%	Maatstaf	Btw	Spec. Taks	Egalisatie	
1	88562			88562	6.0	5314		TE BETALEN
	88562					5314		93 876

Betaling: door overschrijving op 390.0750555.24 voor vervaldag

Fabricatie van P.V.C. ramen, deuren, luiken - Glaswerken



Bovendien, zijn ook geen markering in de dubbel beglazingen van de ramen.

Daarbij moet ook worden opgemerkt dat de markering op dubbele beglazing sinds 2006/2007 van toepassing is.

1 september 2006: Inwerkingtreding van de CE-markering voor basisglas en speciaal glas
Voor een compleet buitenschrijnwerk (profiel en raam) geldt sinds 2006 de CE-markering (norm EN 14351-1).

1 maart 2007: De CE-markering is verplicht geworden voor alle isolatieglas, waardoor de traceerbaarheid wordt gewaarborgd.
(naam van de fabrikant, technische normen, het productiejaar,…)

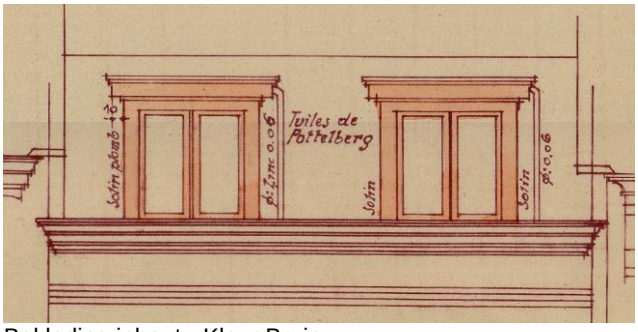
Uit de factuur en de hierboven genoemde gegevens blijkt dat de ramen dateren van vóór de toepassingen van de EPB-normen (02 juli 2008) en vallen ze naar onze mening dus niet onder de EPB-regelgeving.

Regularisatie aanpassingen materiaal & kleur dakkapellen en kroonlijst/dakgoot.
De bestaande dakkappellen zijn bekleed met Operal-Cedral Board platen (Eternit - Vezelcement) kleur : Wit
Er zijn geen wijzigingen het gabarit en hoogte van de dakkappellen.
Breedte : 1,64m en Hoogte 1,60m

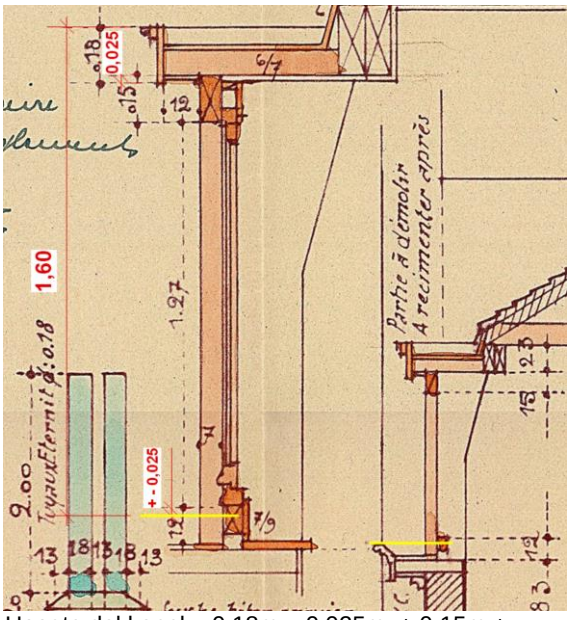
De bestaande kroonlijst/dakgoot is ook bekleed met Operal-Cedral Board platen (Eternit - Vezelcement) kleur : Bruin.



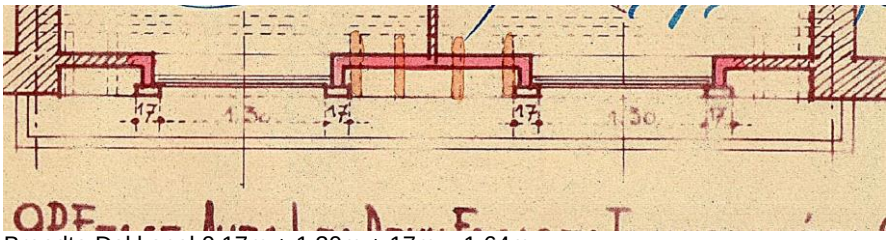
Wettelijke toestand 1946 :



Bekleding inhout - Kleur Bruin.

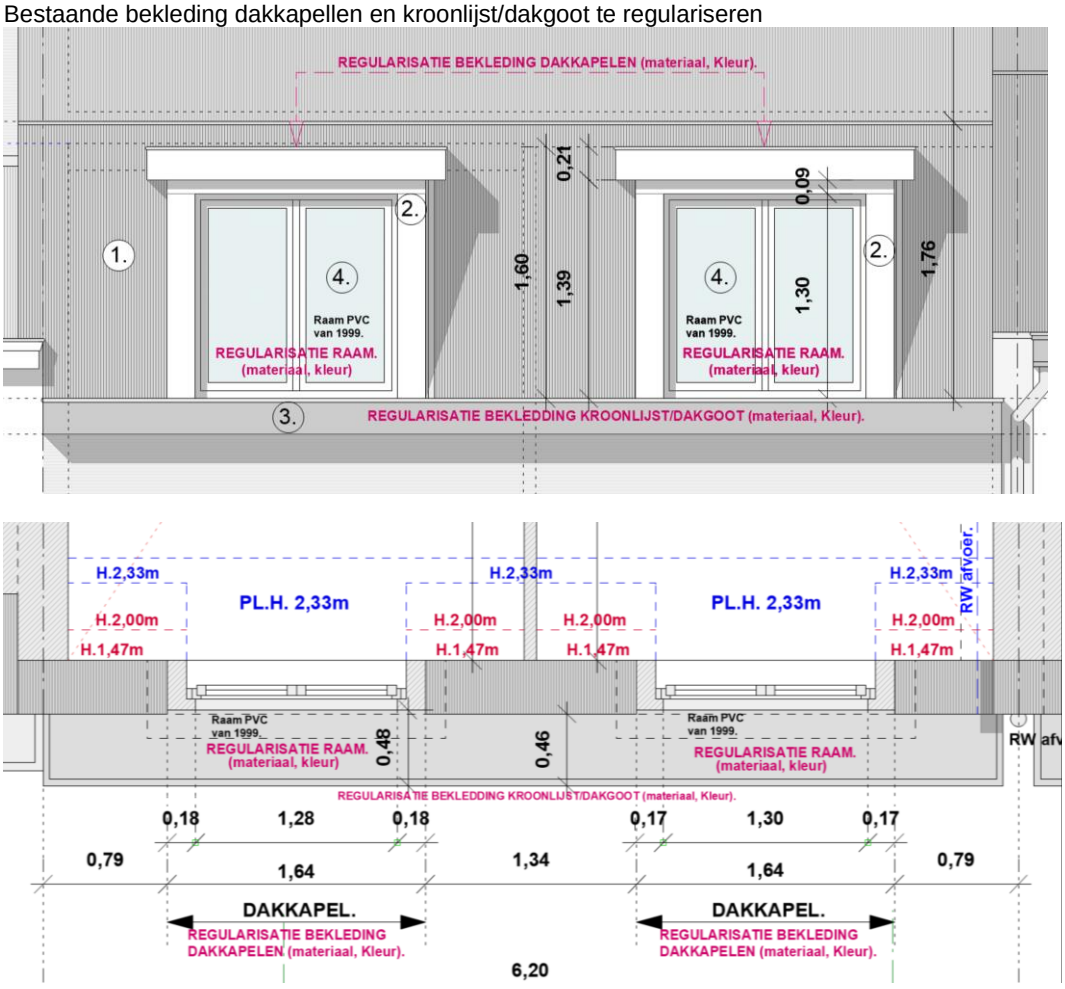


Hoogte dakkapel : 0,18m – 0,025m + 0,15m + 1,27m + 0,025m = + - 1,60m



Breedte Dakkapel 0,17m + 1,30m + 17m = 1,64m

Bestaande bekleding dakkapellen en kroonlijst/dakgoot te regulariseren



Deze punt van de aanvraag gaat over het regulariseren van het materiaal en kleur van de dakkapellen en de kroonlijst/dakgoot.

Voorgevel materialen :

MATERIALEN - VOORGEVEL N°21-23.
Bestaand te behouden :
1. Dakbedeking : Dakpannen kleur Rood / Terra Cotta.
2. Dakkapel : Operal-Cedral Board bekleding (Eternit - Vezelcement) kleur : Wit.
3. Kroonlijst / dakgoot : Operal-Cedral Board bekleding (Eternit - Vezelcement) kleur : Bruin
4. Bestaand Buitenschrijnwerk Dakkapel : PVC kleur : Wit
5. Gevelstenen (deels) Kleur rood/bruin genuanceerd.
6. Gevelstenen -gevelbanden (deels) Kleur wit.
7. Dorpels : Blauwehardsteen.
8. Balcon : Blauwe hardsteen & ijzerwerk Zwart.
9. Bestaande voordeur : Hout Kleur : wit.

Nieuwe Gevelmaterialen :
14. Gevel bekleding : Blauwe hardsteen
15. Nieuwe Buitenschrijnwerk : Hout Kleur : Wit

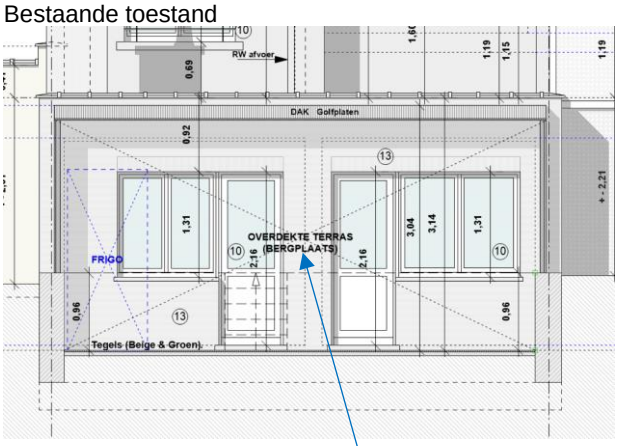
De voorgevel met de aanpassing op het gelijkvloers en de punten te regulariseren lijkt ons in overeenstemming te zijn met de gevel als geheel en blijkt ons ook in harmonie te zijn met de bebouwde omgeving.

C- AANPASSING VAN DE ACHTERGEVELS : Uitvoering van isolatie met sierpleister afwerking (wijziging van het volume et diepte) & deels nieuwe ramen, actualisering (deels) van de huidige situatie materiaal en kleur van de dakkapellen & ramen & kroonlijst)

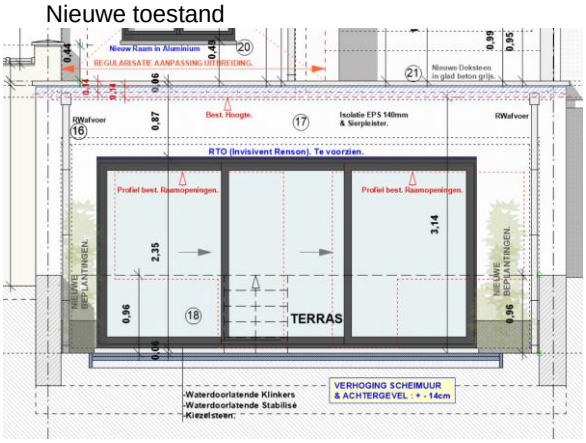
De bestaande achtergevels zullen geïsoleerd worden (140mm EPS isolatie) en afgewerkt met sierpleister.
Kleur sierpleiter: wit/ licht grijs genuanceerd

Achtergevel op gelijkvloers :
De bestaande achtergevel op gelijkvloers wordt aangepast. Een groot schuifraam is aangebracht aan de achtergevel zodat er meer licht inval is voor het nieuw appartement en dat de relatie tussen het appartement en de buitenomgeving wordt verbeterd.
Nieuwe schuifraam in Aluminium Kleur Antraciet/zwart genuanceerd.

Bestaande toestand

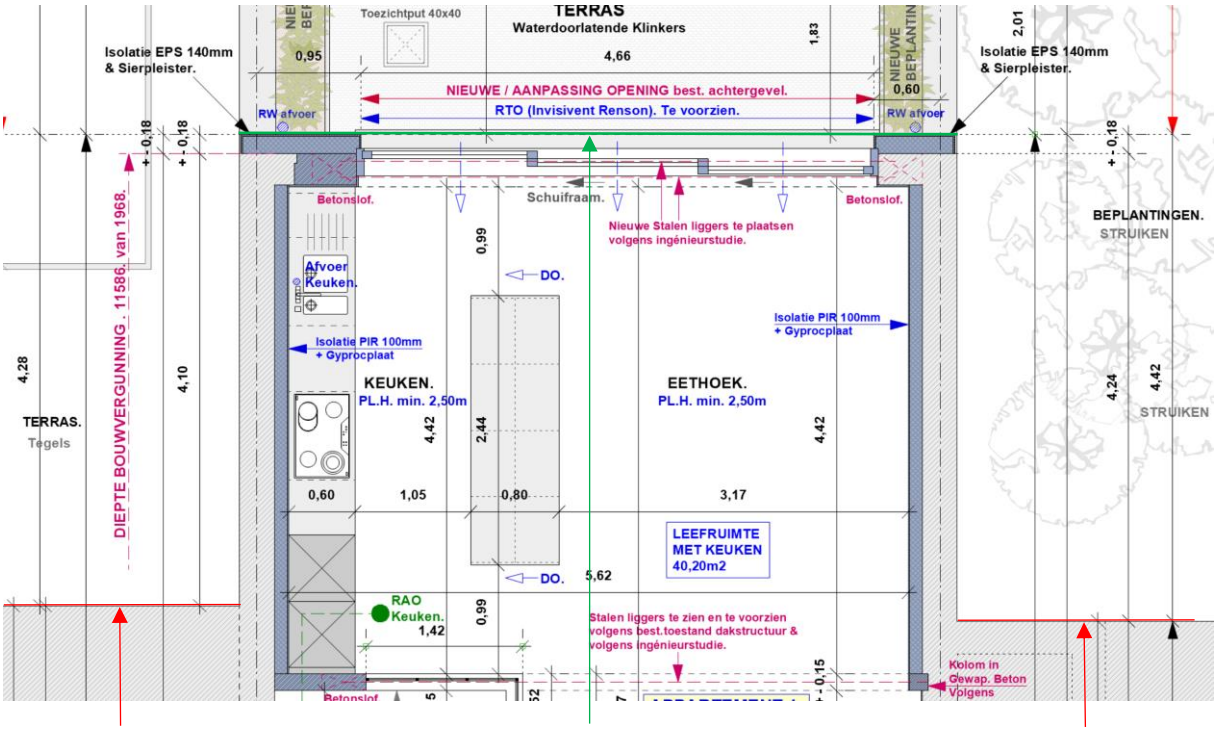


Nieuwe toestand



De bestaande overdekkingen van het terras, die nu als bergplaats worden gebruikt, zullen afgebroken worden.

De diepte van de bestaande uitbouw zal dus worden aangepast bij de aanleg van de isolatie van de achtergevel.
De extra diepte zal ongeveer 18 cm bedragen.



Diepte N°19 — Nieuw Diepte N°21-23 met isolatie & sierpleister — Diepte N°25

De bestaande uitbreiding op gelijkvloers (vergund in 1968) is al dieper dan de 23 buren.
Met het uitvoeren van de isolatie van de achtergevel is de diepte op gelijkvloers vergroot van + - 18cm.

Aangezien de achtergevel dieper is dan die van de twee buren, wordt een afwijking van het GSV aangevraagd.

Titel 1, Hoofdstuk 2, Plaatsing en bouwprofiel, Afdeling 1, Artikel 4: Diepte, § 1, punt 2°a

2° a) wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk:
- niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk;
- maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk.

Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt.

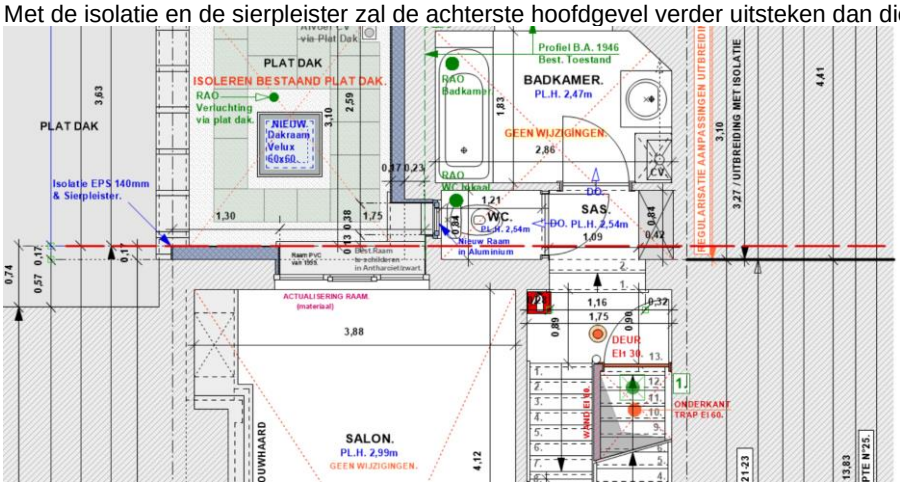
Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element.

Afwijking :
Er wordt een afwijking aangevraagd van het GSV: Titel 1, Hoofdstuk 2, Plaatsing en bouwprofiel, Afdeling 1, Artikel 4: Diepte, § 1, punt 2°a – wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk: niet dieper zijn dan de diepste buur en niet meer dan 3 m dieper zijn dan de ondiepste buur.

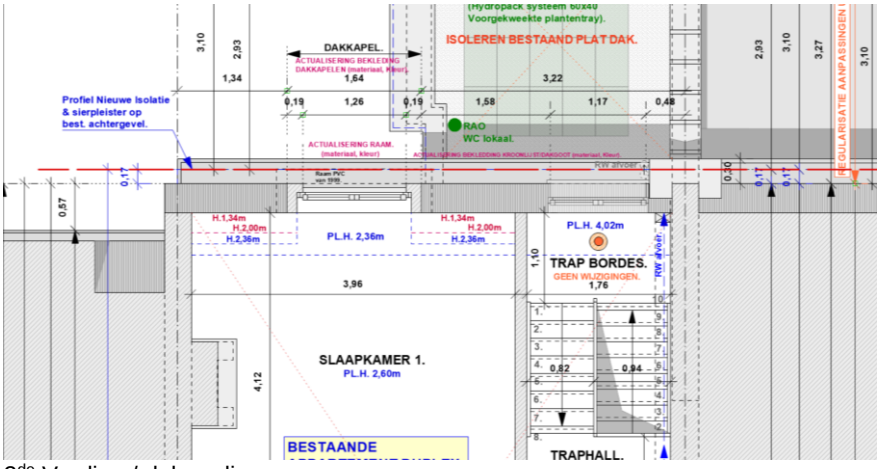
Achtergevels op verdiepingen :
De achtergevels, “zijgevel” van bestande uitbreiding op het verdiep inbegrepen, zullen ook geïsoleerd worden (140mm EPS isolatie) en afgewerkt met sierpleister.
Kleur sierpleiter: wit/ licht grijs genuanceerd

De achtergevels met de nieuwe isolatie en sierpleister zullen dieper zijn van + -17cm.

Met de isolatie en de sierpleister zal de achterste hoofdgevel verder uitsteken dan die van de twee buren.

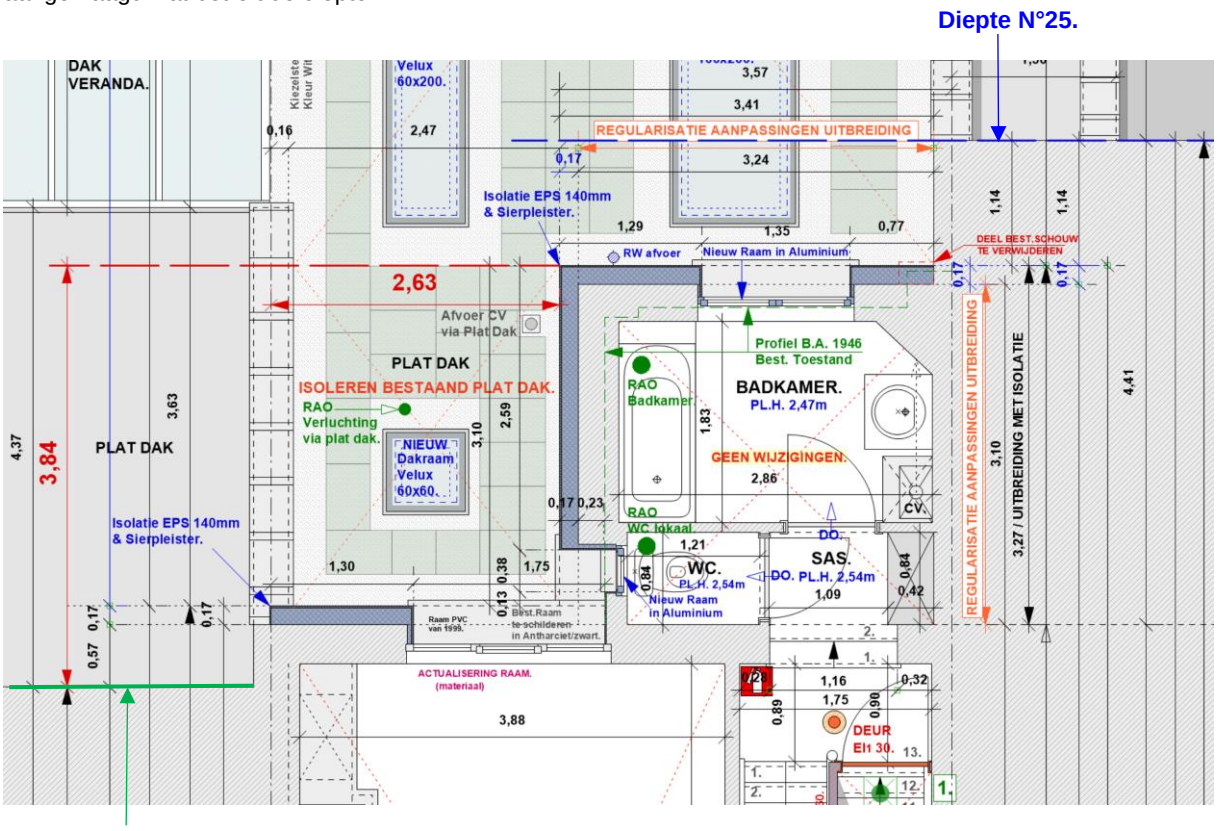


1ste Verdiep



2de Verdiep / dakverdiep

Met de isolatie en de sierpleister zullen de gevels van de bestaande uitbreiding op 1ste verdiep meer dan 3 m dieper uitsteken dan die van de buur N°19, maar zullen ze niet verder uitsteken dan de gevel van buurman nr. 25. Aangezien de uitbreiding zich op minder dan 3 m van de buur N°19 bevindt, wordt een afwijking van het GVS aangevraagd wat betreft de diepte.



Aangezien de achtergevel dieper is dan die van de twee buren voor het hoofdgebouw en dieper dan de buur N°19 voor het isoleren van de bestaande uitbreiding op 1ste verdiep, wordt een afwijking van het GSV aangevraagd.

Afwijking :
Er wordt een afwijking aangevraagd van het GSV: Titel 1, Hoofdstuk 2, Plaatsing en bouwprofiel, Afdeling 1, Artikel 4: Diepte, § 1, punt 2°a – wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn,
mag het bouwwerk: niet dieper zijn dan de diepste buur en niet meer dan 3 m dieper zijn dan de ondiepste buur.

Diepte van het perceel / diepte gebouw.

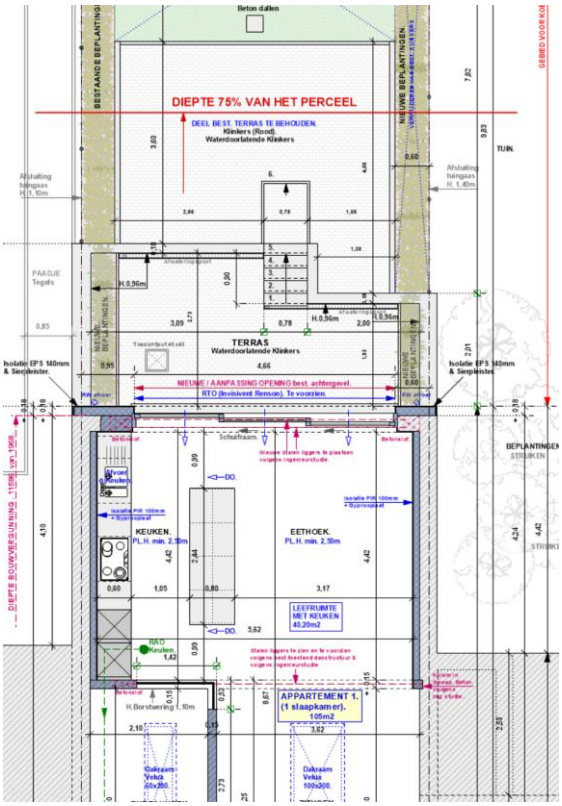
ARTIKEL 4 **DIEPTE**

§ 1. Ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden:
1° niet dieper zijn dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook;

Opgemerkt kan worden dat de totale bouwdiepte niet meer bedraagt dan 75% (3/4) van de diepte van het perceel

Gemiddelde diepte van het perceel (34,63m + 34,77)/2 = 34,70m
75% van de gemiddelde diepte is 37,70m = 26,025m
Diepte van het gebouw met isolatie op gelijkvloers = 20,78m

Diepte 20,78m is kleiner dan 26,025m (75% diepte van het perceel).

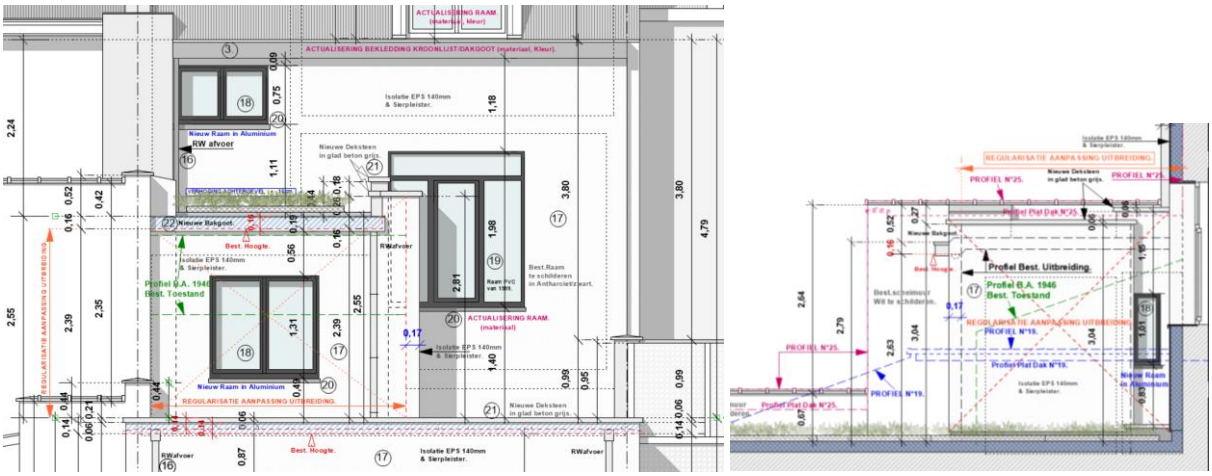


De diepte voldoet aan de GSV. ***V***

Vervangingen / aanpassingen van bestaande buitenschrijnwerk (deels) :

De bestaande ramen (houten ramen) van de badkamer, wc lokaal op 1ste verdiep en het raam van de traphall op 2de verdiep worden vervangen door aluminium ramen (Kleur (Antraciet/zwart genuanceerd).

Het bestaand raam van het salon op 1ste verdiep in Wit PVC wordt behouden en zal in antraciet/ zwart genuanceerd geschilderd worden.

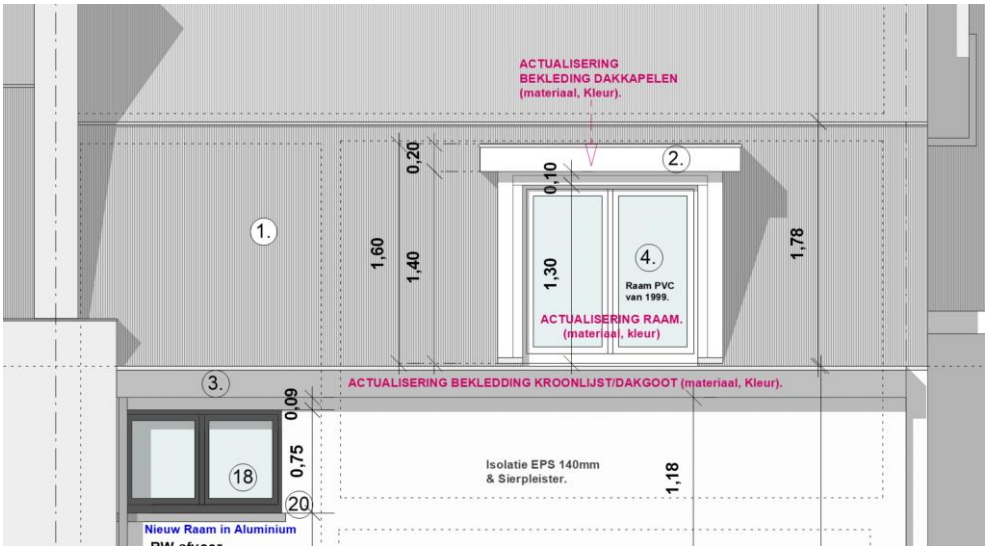


Voor deze werkzaamheden en aanpassingen is er geen bouwvergunning vereist, aangezien ze aan de achtergevel plaatsvinden en vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar zijn.

Actualiseren van de wijziging van materialen :
Deze punt van de aanvraag, heeft als doel de materialen van de bekleding van het dakkapel, raam van het dakkapel en bekleding van de kroonlijst/dakgoot te actualiseren wat betreft de plannen tov van de bestaande toestand.



Te actualiseren :
Bekleding van de dakkapel : Operal-Cedral Board platen (Eternit - Vezelcement) kleur : Wit
Raam van het dakkapel : PVC wit (raam vervangen in 1999).
Bekleding kroonlijst/dakgoot : Operal-Cedral Board platen (Eternit - Vezelcement) kleur : Bruin.



Ter inlichting : De schouw aan de achterzijde, ter hoogte van het plat dak, zal worden afgebroken.

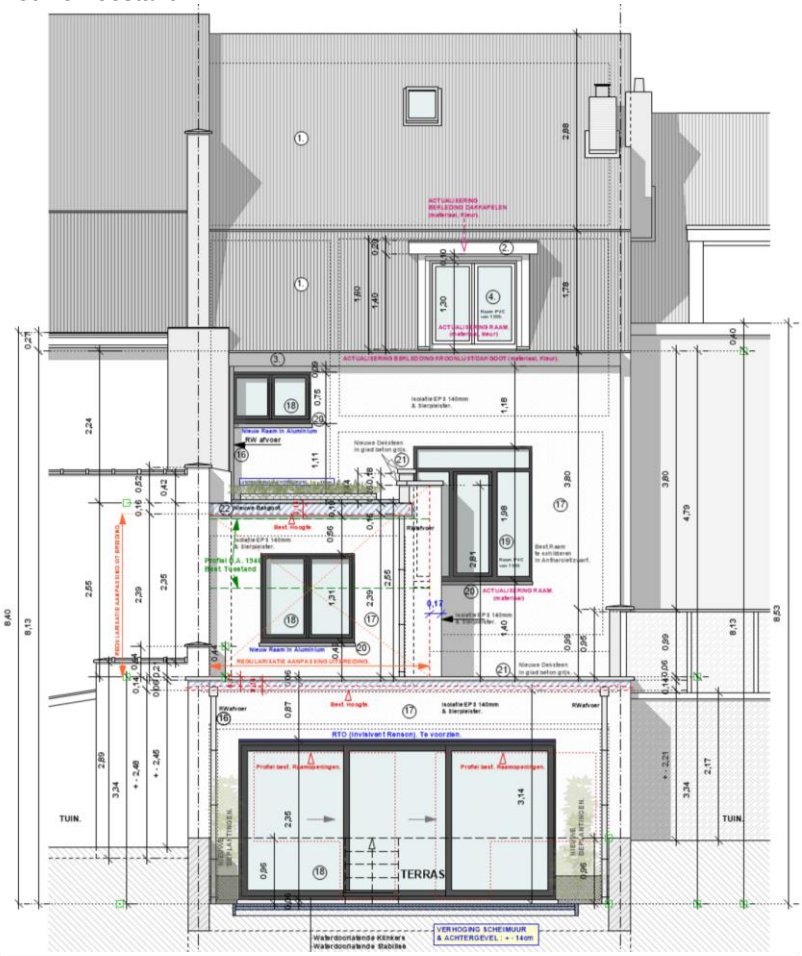




Aanzicht van het nieuwe toestand van de achtergevel :
Bestaande toestand :



Nieuwe Toestand :



MATERIALEN - ACHTERGEVEL N°21-23.

Bestaand te behouden :

1. Dakbedeking : Dakpannen kleur Rood / Terra Cotta.
2. Dakkapel : Operal-Cedral Board bekleding (Eternit - Vezelcement) kleur : Wit.
3. Kroonlijst / dakgoot : Operal-Cedral Board bekleding (Eternit - Vezelcement) kleur : Bruin
4. Bestaand Buitenschrijnwerk Dakkapel : PVC kleur : Wit

Nieuwe Gevelmaterialen :

16. RW afvoer : Zinc.
17. Gevels : Sierpleister Kleur wit/ licht grijs genuanceerd
18. Nieuwe Buitenschrijnwerk : Aluminium Kleur : antrhaciet grijs/zwart genuanceerd
19. Bestaand Buitenschrijnwerk : PVC te schilderen Kleur : antrhaciet grijs/zwart genuanceerd
20. Dorpels : Aluminium Kleur : antrhaciet grijs/zwart genuanceerd
21. Deksteenen : Gladde beton Kleur grijs.
22. Bakgoot (1ste verdiep) Operal-Cedral Board bekleding (Eternit - Vezelcement) kleur Grijs

D- AANPASSING VAN HET VOLUME EN DE HOOGTE VAN DE ACHTERSTE PLATTE DAKEN : Isoleren van best. platte daken en verhoging van scheidingsmuren (deels).

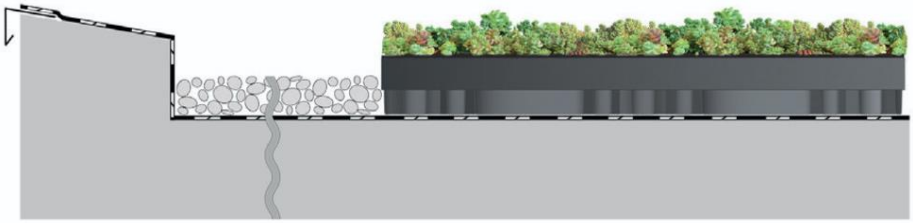
In het kader van de isolatiewerkzaamheden aan de achtergevels is het ook voorzien om de bestaande platte daken te isoleren.

De bestaande platte daken op gelijkvloers en verdiep wordt geïsoleerd met min. 140mm isolatie.

Bovendien moet worden opgemerkt dat het platte dak zal worden begroeid, zowel om esthetische redenen als met het oog op het uitzicht vanuit de duplex en voor de hele buurt.

Het dak wordt begroeid met behulp van voorgekweekte bakken van het type Hydropack of Ecosedum Pack.





Specifieke eigenschappen

- **Voorgeteelde** groendakcasettes voor een **direct resultaat**.
- Met een gewicht van **60kg/m²** is dit één van de lichtste groendaksystemen op de markt, ideaal voor houten en stalen ondergrond.
- **Kant-en-klaar** systeem met **zeer beperkt onderhoud (2 inspecties per jaar)**.
- **Snelle en eenvoudige plaatsing** alsook **demonteerbaar/verplaatsbaar** (laat eenvoudige inspectie van waterdichting toe).
- **Waterreserve** voorzien voor de vegetatie en terzelfdertijd **vertraagde afvoer (retentie) van het regenwater** dankzij de **rigide cellenstructuur** die optimaal is voorzien voor het vasthouden van het substraat op hellende daken.
- Beperkt de **groei van onkruid** op de waterdichtingslaag.
- Draagt bij aan het akoestisch en thermisch **comfort** van het gebouw.

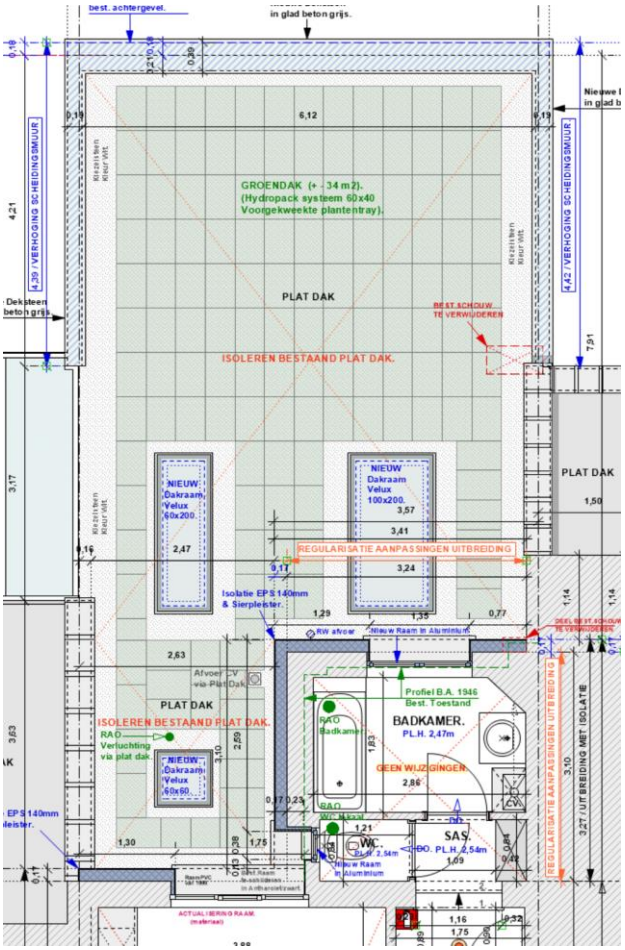
Het gebruik van deze voorgekweekte bakken heeft ook als voordeel dat ze regenwater kunnen vasthouden, wat eveneens een ecologisch voordeel is en heeft ook een akoestisch verbetering voor het gebouw.

Dakramen (Velux voor platte daken) worden geïntegreerd in de inrichting van het plat dak zodat er voldoende lichtinval is voor het nieuw appartement op gelijkvloers.

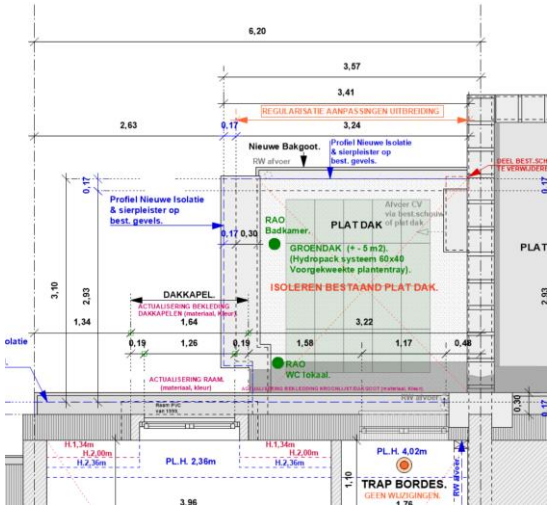




De aanpassingen aan het platte dak lijken ons in overeenstemming te zijn met de goede inrichting van het gebouw en verbeteren de kwaliteit van de 2 appartementen.



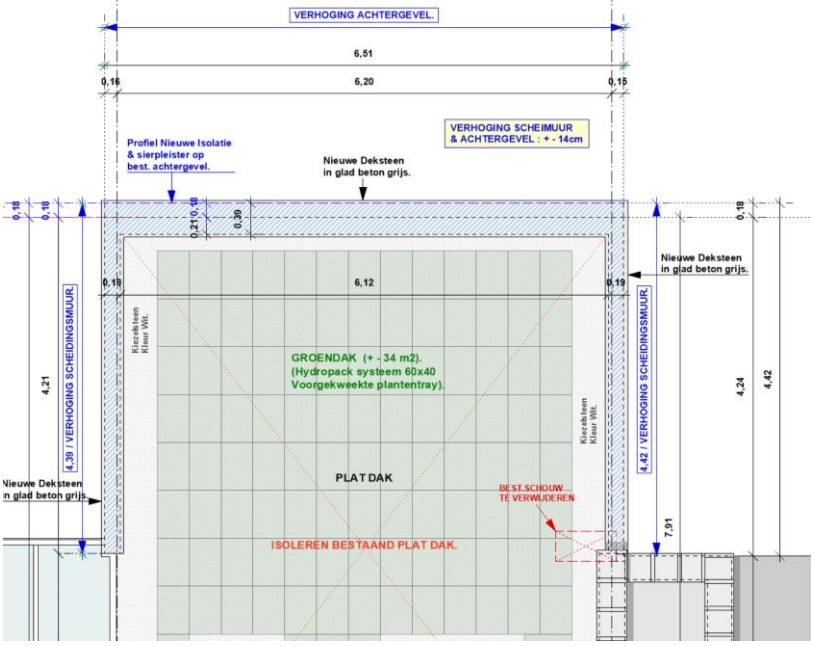
Plat dak op gelijkvloers
(34m2 groendak)

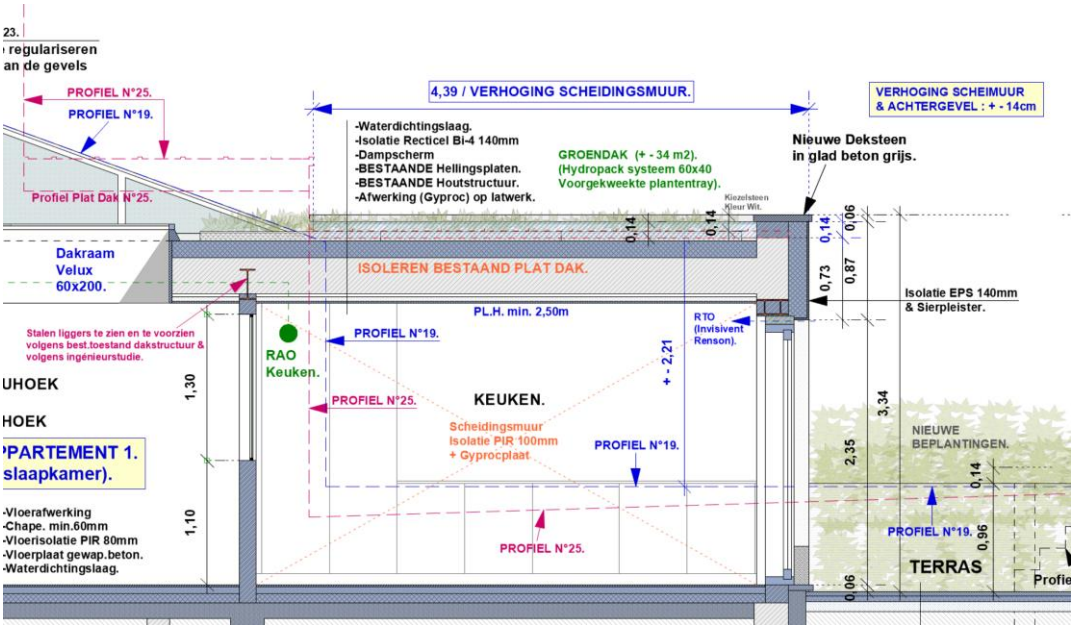


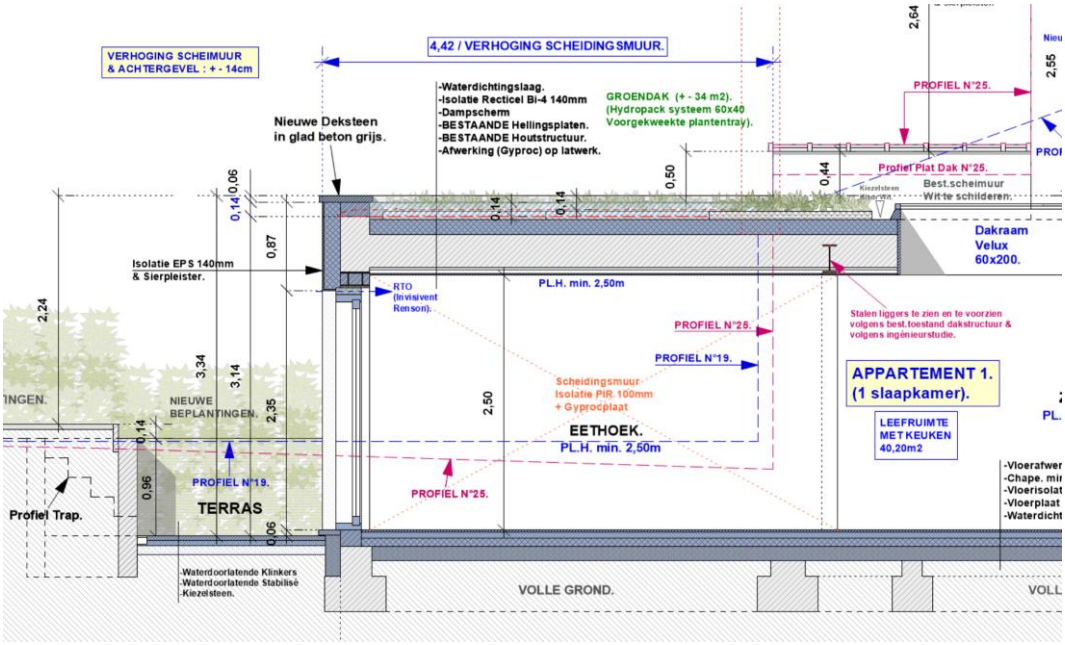
Plat dak op 1ste verdiep.
(5m2 groendak)

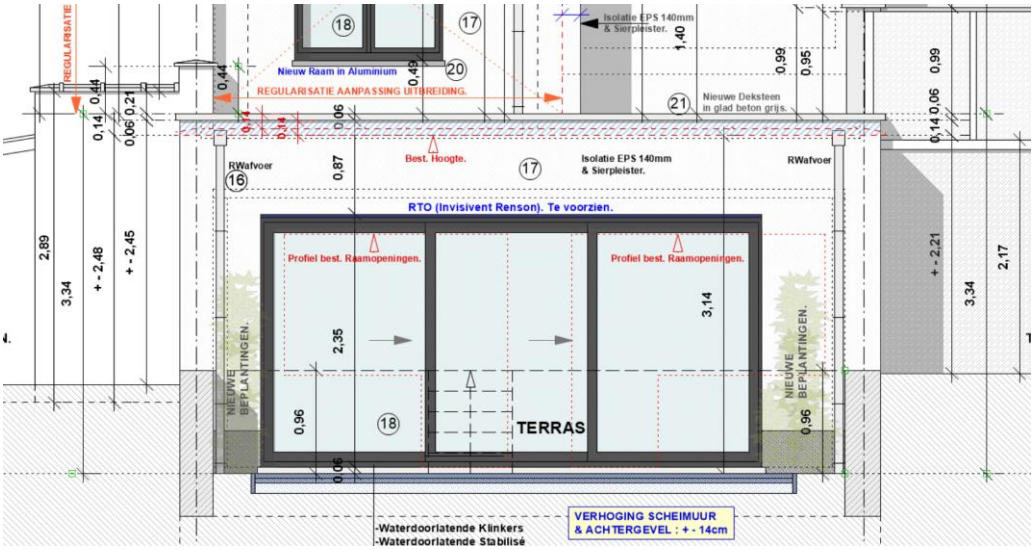
Aanpassing van het volume van het plat dak boven het gelijkvloers en boven het 1ste verdiep.
Met het aanbrengen van isolatie op de platte daken, zal het volume van het gebouw vergrotten.

Plat dak op gelijkvloers :
Om technische redenen en om ervoor te zorgen dat de waterdichting van het plat dak voldoende hoog is, zullen de achterste gedeelten van de scheidingsmuren en de achtergevel worden verhoogd van + - 14cm.
Het aanleggen van een nieuwe deksteen in gladde beton is voorzien.

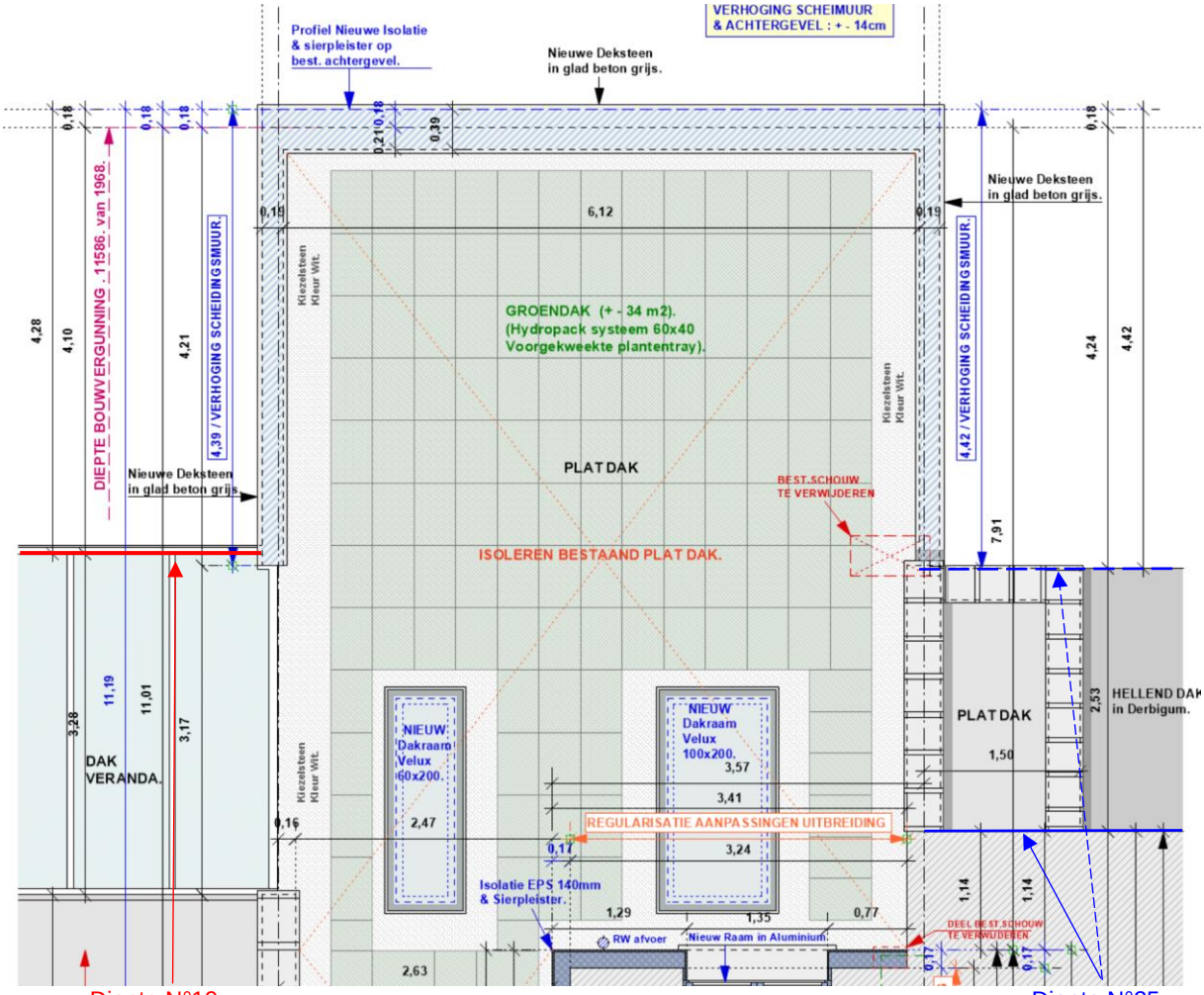



23.
regulariseren
an de gevels
PROFIEL N°25.
PROFIEL N°19.
Profiel Plat Dak N°25.
4,39 / VERHOGING SCHEIDINGSMUUR.
VERHOGING SCHEIMUUR & ACHTERGEVEL : + - 14cm
-Waterdichtingslaag.
-Isolatie Recticel Bi-4 140mm
-Dampscherm
-BESTAANDE Hellingsplaten.
-BESTAANDE Houtstructuur.
-Afwerking (Gyproc) op latwerk.
GROENDAK (+ - 34 m2).
(Hydropack systeem 60x40
Voorgekweekte plantentray).
Nieuwe Deksteen
in glad beton grijs.
Dakraam
Velux
60x200.
ISOLEREN BESTAAND PLAT DAK.
Isolatie EPS 140mm
& Sierpleister.
PL.H. min. 2,50m
RTO
(Invisivent
Renson).
Stalen liggers te zien en te voorzien
volgens best.toestand dakstructuur &
volgens ingénieurstudie.
RAO
Keuken.
PROFIEL N°19.
PROFIEL N°25.
KEUKEN.
Scheidingsmuur
Isolatie PIR 100mm
+ Gyprocplaat
PROFIEL N°19.
NIEUWE
BEPLANTINGEN.
PROFIEL N°19.
PROFIEL N°25.
TERRAS
-Vloerafwerking
-Chape. min.60mm
-Vloerisolatie PIR 80mm
-Vloerplaat gewap.beton.
-Waterdichtingslaag.


VERHOGING SCHEIMUUR & ACHTERGEVEL : + - 14cm
4,42 / VERHOGING SCHEIDINGSMUUR.
-Waterdichtingslaag.
-Isolatie Recticel Bi-4 140mm
-Dampscherm
-BESTAANDE Hellingsplaten.
-BESTAANDE Houtstructuur.
-Afwerking (Gyproc) op latwerk.
GROENDAK (+ - 34 m2).
(Hydropack systeem 60x40
Voorgekweekte plantentray).
PROFIEL N°25.
Nieuwe Deksteen
in glad beton grijs.
Profiel Plat Dak N°25.
Best.scheimuur
Wit te schilderen.
Dakraam
Velux
60x200.
Isolatie EPS 140mm
& Sierpleister.
RTO
(Invisivent
Renson).
PL.H. min. 2,50m
PROFIEL N°25.
PROFIEL N°19.
Stalen liggers te zien en te voorzien
volgens best.toestand dakstructuur &
volgens ingénieurstudie.
APPARTEMENT 1.
(1 slaapkamer).
LEEFRUIMTE
MET KEUKEN
40,20m2
Scheidingsmuur
Isolatie PIR 100mm
+ Gyprocplaat
EETHOEK.
PL.H. min. 2,50m
NIEUWE
BEPLANTINGEN.
PROFIEL N°19.
TERRAS
Profiel Trap.
PROFIEL N°25.
-Waterdoorlatende Klinkers
-Waterdoorlatende Stabilisé
-Kiezelsteen.
VOLLE GROND.


REGULARISATIE
Isolatie EPS 140mm
& Sierpleister.
Nieuw Raam in Aluminium
REGULARISATIE AANPASSING UITBREIDING.
Nieuwe Deksteen
in glad beton grijs.
RWafvoer
Best. Hoogte.
Isolatie EPS 140mm
& Sierpleister.
RWafvoer
RTO (Invisivent Renson). Te voorzien.
Profiel best. Raamopeningen.
Profiel best. Raamopeningen.
NIEUWE
BEPLANTINGEN.
NIEUWE
BEPLANTINGEN.
TERRAS
-Waterdoorlatende Klinkers
-Waterdoorlatende Stabilisé
VERHOGING SCHEIMUUR
& ACHTERGEVEL : + - 14cm

Deze muurverhoging bevindt zich aan de achterzijde van het plat dak en steekt verder uit dan de diepte van de buren N°19 & N°25.



Diepte N°19 Diepte N°25

Er is dan ook een afwijking aangevraagd voor deze verhooging wat betreft de diepte en de hoogte van het dak.

Aangezien de verhoging van de achtergevel en de scheimuren dieper is dan die van de twee buren, wordt een afwijking van de GSV aangevraagd.

Afwijking :
Er wordt een afwijking aangevraagd van het GSV: Titel 1, Hoofdstuk 2, Plaatsing en bouwprofiel, Afdeling 1, Artikel 4: Diepte, § 1, punt 2°a – wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn,
mag het bouwwerk: niet dieper zijn dan de diepste buur en niet meer dan 3 m dieper zijn dan de ondiepste buur.

Afwijking Hoogte van het dak.
Aangezien de verhoging van de achtergevel en de scheimuren dieper is dan die van de twee buren, wordt een afwijking van het GSV aangevraagd.

Aangezien dat her ter hoogte van de verhoging niet gebouwd is en dat wij dieper zijn dan de 2 buren is er ook een afwijking van de GSV aangevraagd voor het dak hoogte (dakprofiel) tov de 2 buren.
Deze afwijking vormt een aanvulling wat betreft de afwijking van de diepte.

Titel 1, Hoofdstuk 2, Plaatsing en bouwprofiel, Afdeling 1, Artikel 6: Het dak, § 1, punt 1° & 2°

ARTIKEL 6 **HET DAK**

§ 1. Het dak voldoet aan de volgende voorwaarden:

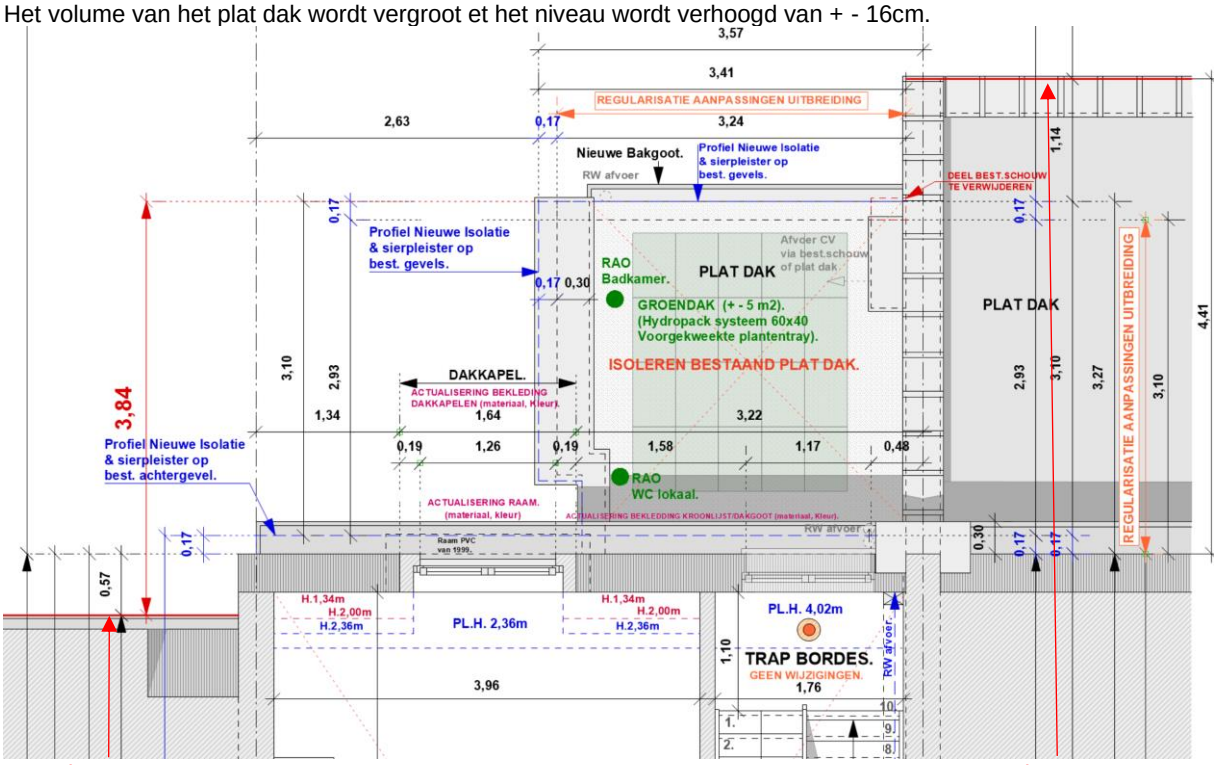
1° het mag niet meer dan 3 meter hoger zijn dan het laagste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5; de metingen worden loodrecht op het referentieelement uitgevoerd; (Fig. 7A; 7B)

2° het mag niet hoger zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentie-bouwwerken bedoeld in artikel 5. (Fig. 8A; 8B; 8C; 8D)

Er wordt een afwijking aangevraagd van het GSV: Titel 1, Hoofdstuk 2, Plaatsing en bouwprofiel, Afdeling 1, Artikel 6: Het dak, § 1, punt 1° & 2°– het mag niet meer dan 3 meter hoger zijn dan het laagste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen & het mag niet hoger zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen.

Gezien de bestaande bebouwing vóór de werkzaamheden en de verhoging van de gemeenschappelijke muren, die ons in onze ogen minimaal lijkt, vinden wij de aanpassing van het volume van de achteruitbouw met de afwijkingen volkomen aanvaardbaar.

Plat dak op 1ste Verdiep :
Het plat dak van de bestaande uitbreiding op 1ste verdiep wordt ook geïsoleerd.
Het volume van het plat dak wordt vergroot et het niveau wordt verhoogd van + - 16cm.



Diepte N°19. Diepte N°25.

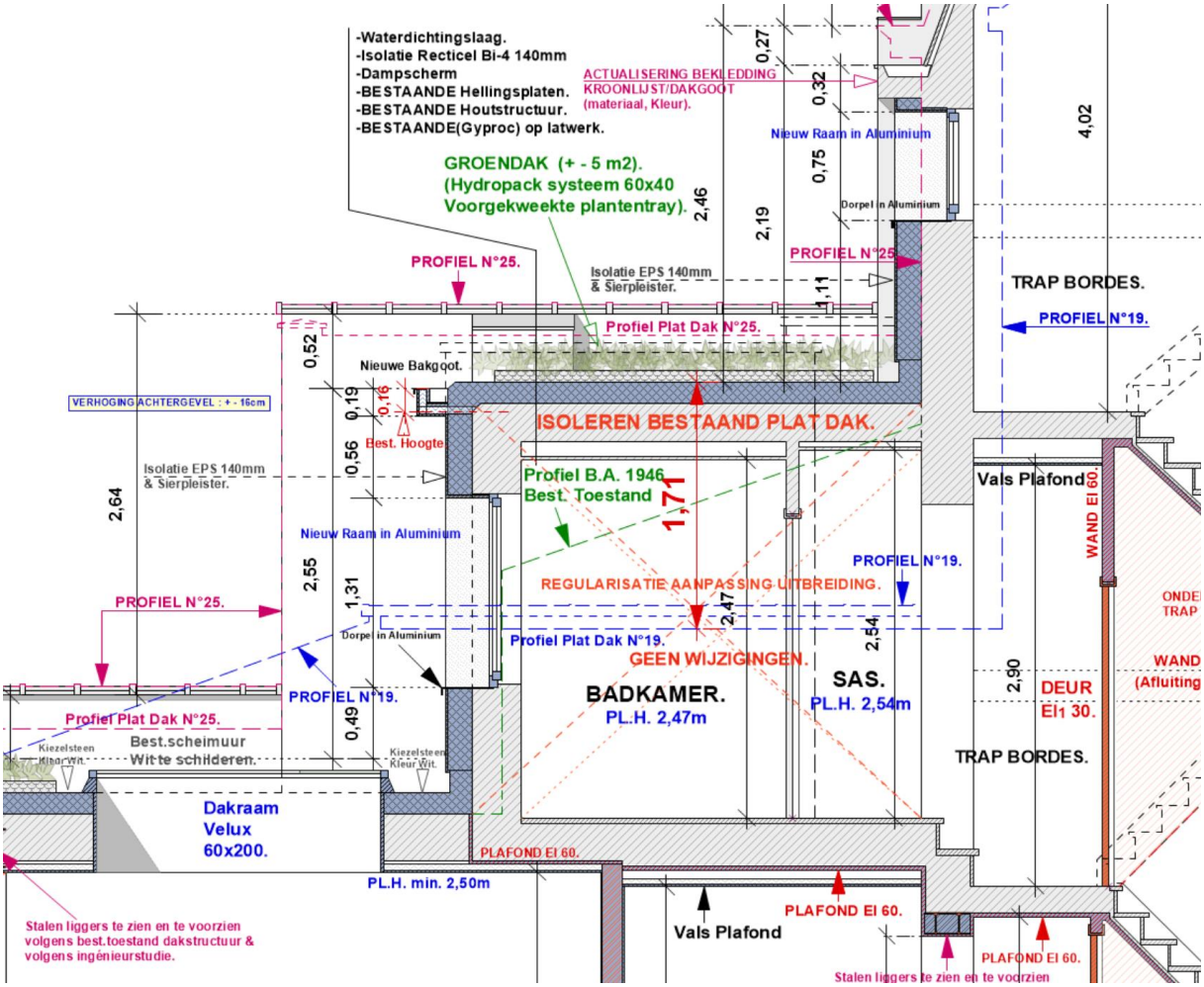
Het plat dak is dieper dan 3m tov het profiel van buur N°19 et NIET dieper dan het profiel van buur N°25.

Aangezien de verhoging van het volume van het plat dak dieper is dan 3m (3,84m tov van buur N°19) dan de buur N°19, wordt een afwijking van de GSV aangevraagd wat betreft de diepte.
Geen afwijking tov van de buur N°25.

Afwijking :
Er wordt een afwijking aangevraagd van het GSV: Titel 1, Hoofdstuk 2, Plaatsing en bouwprofiel, Afdeling 1, Artikel 4: Diepte, § 1, punt 2°a – wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk: niet dieper zijn dan de diepste buur <u>en niet meer dan 3 m dieper zijn dan de ondiepste buur.</u>

Deze afwijking blijkt ons aanvaardbaar, wegens de bebouwde context.

Hoogte / profiel Plat dak :



Het nieuw niveau/profiel van het plat dak is lager dan de hoogste dak profiel van de buur N°25.

Het plat dak is minder dan 3m afstand van de buur N°19. Er zal dus rekening gehouden worden met zijn dak niveau/profiel.
Het nieuw niveau/profiel van het plat dak is NIET hoger dan 3m tov het dak niveau/profiel van de buur N°19.

Er zijn dus geen afwijkingen wat betreft het artikel 6 : “Het Dak” van de GSV tov van de hoogte/profielen van de daken van de buur N°19 & N°25.

E- REGULARISATIE (AANPASSING) BEST. ACHTERSTE UITBREIDING OP 1ste VERDIEP.

Er bestaat een uitbreiding op het 1ste verdiep.



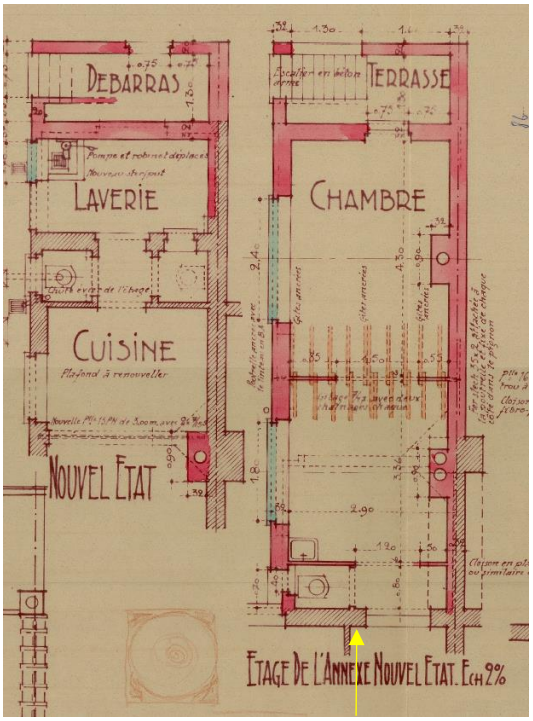


Zoals gezien in de bovenste punten, deze zal geïsoleerd worden en de ramen zullen vervangen worden.

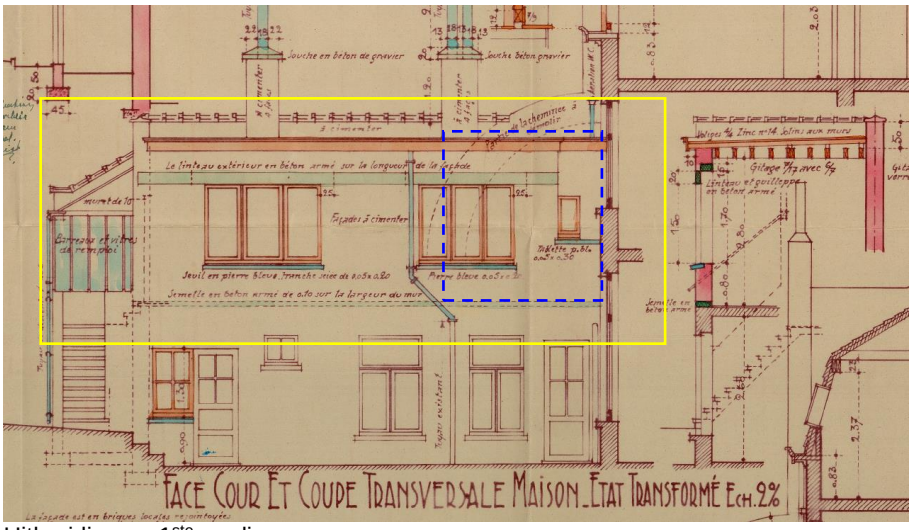
Wat betreft de wettelijke toestand, zijn er geen duidelijke sporen van deze uitbreiding.

Op de B.A. van 1924, zijn er geen sporen van een uitbreiding op 1ste verdeip.

De B.A. van 1946 voorziet het bouwen van een uitbreiding op het 1ste verdiep.

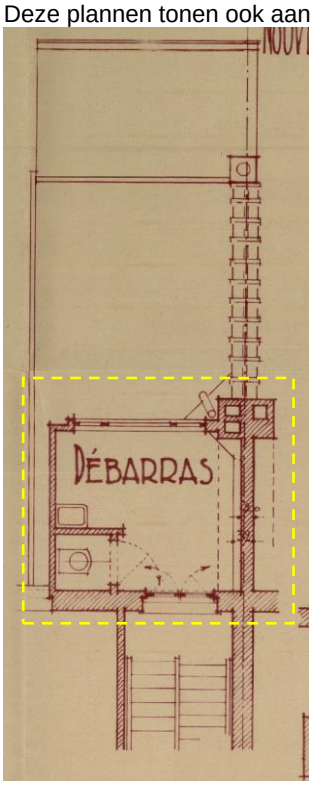


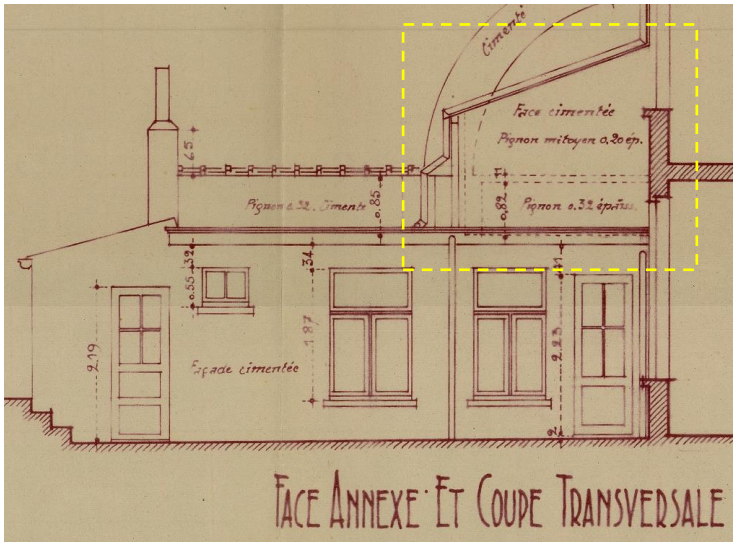
Uitbreiding op 1ste verdiep.



Uitbreiding op 1ste verdiep.

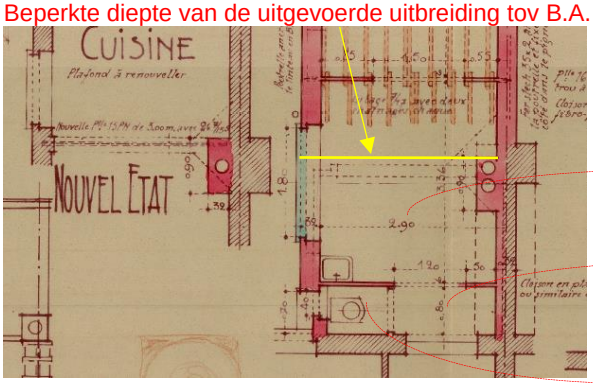
Deze plannen tonen ook aan dat er al een uitbreiding bestond in 1946.

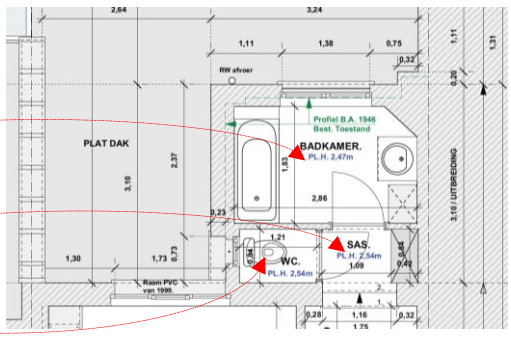




Het zou blijken dat de uitbreiding op 1ste verdiep niet volledig werd uitgevoerd en beperkt op het diepte en volume van de bestaande uitbreiding.

Beperkte diepte van de uitgevoerde uitbreiding tov B.A. van 1946.





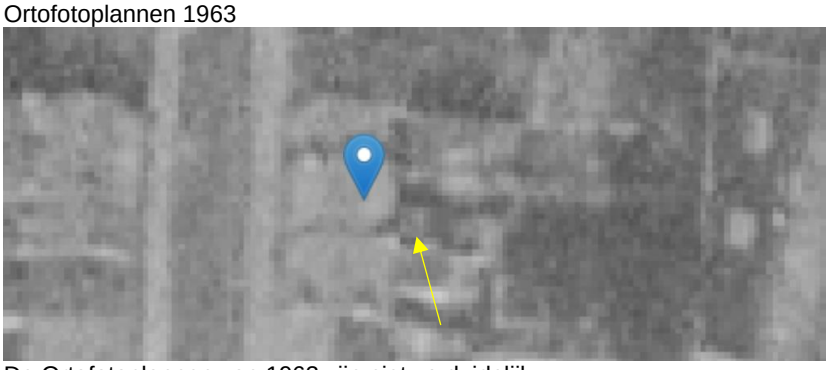
De orthophotoplans van Brugis bevestigen dat de uitbreiding van de B.A. van 1946 niet volledig werd uitgevoerd.

Ortofotoplannen 1953



Wij kunnen zien dat de uitbreiding deels uitgevoerd is tov de BA van 1946.
Wij kunnen zien het dak van de uitbreiding op gelijkvloers & binnenplaats (cour) en het dak van de uitbreiding op 1ste verdiep.

Ortofotoplannen 1963



De Ortofotoplannen van 1963 zijn niet zo duidelijk.

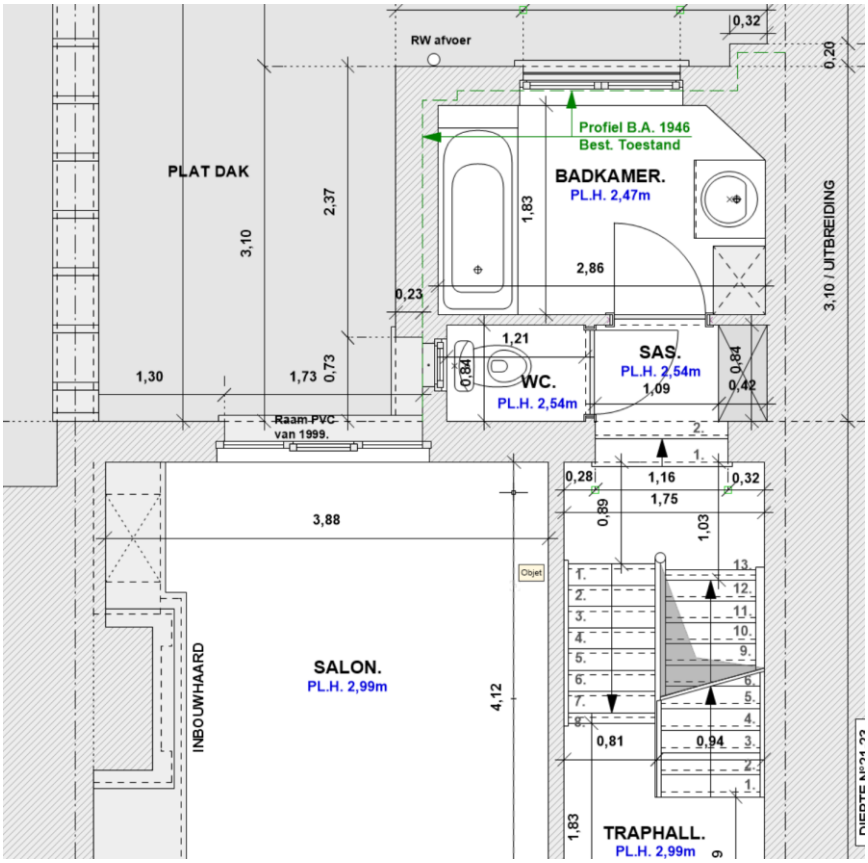
Ortofotoplannen 1971



Wij kunne zien dat de uitbreiding van de handelsruimte uitgevoerd is (B.A. van 1968)
Plat dak van de bestaande uitbreiding op 1ste verdiep nog steeds zichtbaar.

Deze gedeelte van de aanvraag betreft de regularisatie van het bestaande uitbreiding (aanpassing van het volume tov van de B.A. van 1946).

Toestand te regulariseren (Bestaande toestand).
De uitbreiding bevat een badkamer, wc lokaal en Sas.

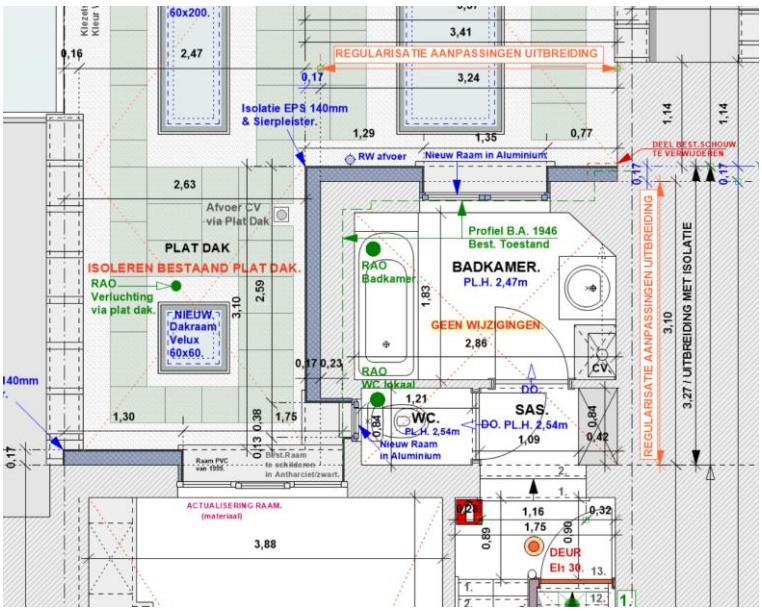


Ten opzichten van de GSV voorschriften :

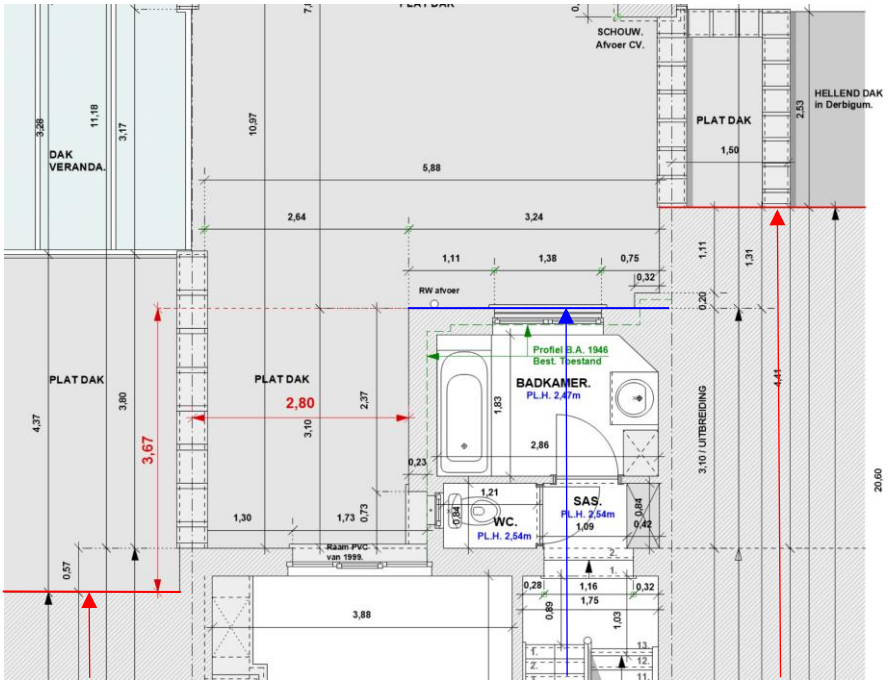
Het WC lokaal is meer dan 80cm breed en dieper dan 1,20m.
Het plafond hoogte is hoger dan 2,20m. Er is ook natuurlijke lichtinval.

De badkamer heeft een plafond hoogte die hoger is dan 2,20m.
Er is ook natuurlijke lichtinval.

Met het isoleren van de gevels en het plat dak & de vervanging van de ramen zal er ook een mechanische verluchting voorzien voor het WC lokaal en badkamer.



De uitbreiding is ingeplant tegen de scheimuur mat buur N°25 en op 2,80m afstand van de buur N°19.
Wat betreft de bouwdiepte, de uitbreiding is 3,67m dieper dan de buur N°19 minder diep dan de buur N°25.



Diepte N°19. Diepte Uitbreiding Diepte N°25.

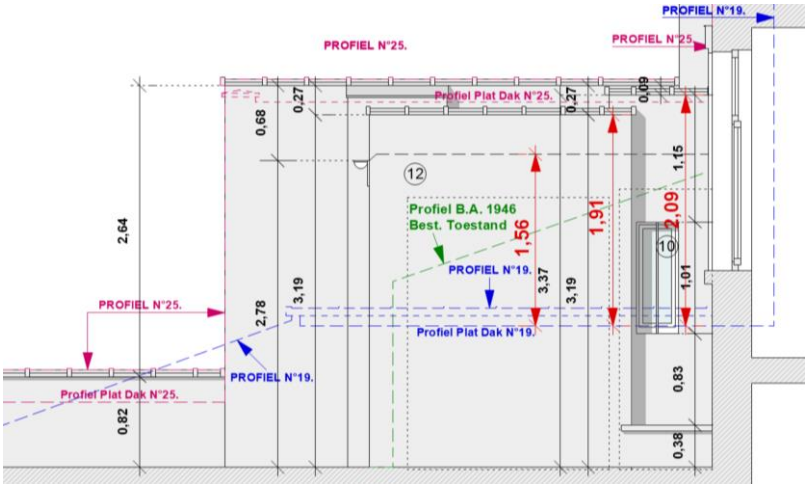
Aangezien de uitbreiding dieper is dan 3m (3,67m tov van buur N°19) dan de buur N°19, wordt een afwijking van de GSV aangevraagd wat betreft de diepte.
Geen afwijking tov van de buur N°25.

Afwijking :

Er wordt een afwijking aangevraagd van het GSV: Titel 1, Hoofdstuk 2, Plaatsing en bouwprofiel, Afdeling 1, Artikel 4: Diepte, § 1, punt 2°a – wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn,
mag het bouwwerk: niet dieper zijn dan de diepste buur en niet meer dan 3 m dieper zijn dan de ondiepste buur.

Deze afwijking blijkt ons aanvaardbaar, wegens de bebouwde context.

Het niveau/profiel van het plat dak van de uitbreiding is lager dan de hoogste dak niveau/profiel van de buur N°25.



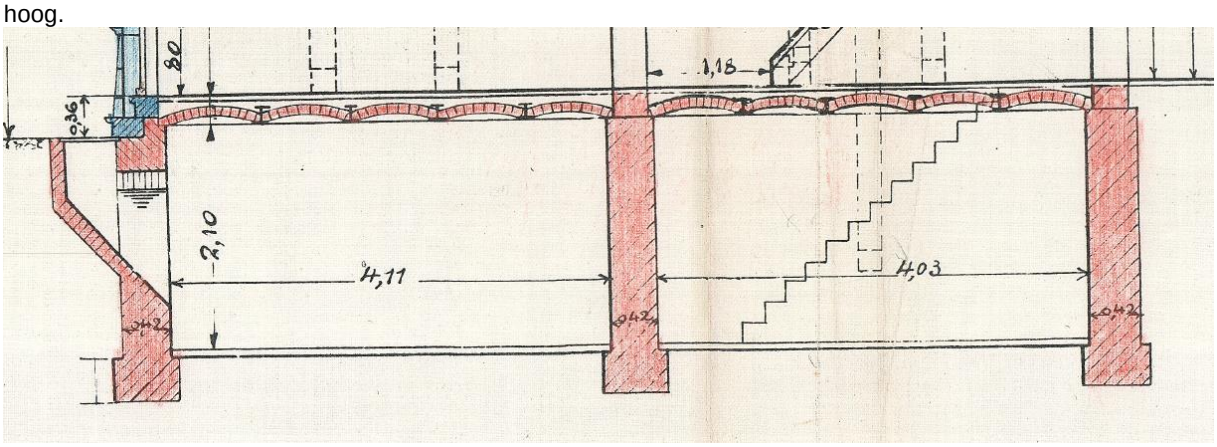
Het plat dak van de uitbreiding en zijgevel van de uitbreiding is minder dan 3m afstand van de buur N°19. Er zal dus rekening gehouden worden met zijn dak niveau/profiel.
Het profiel van het plat dak, zijgevel en volume is NIET hoger dan 3m tov het dak niveauprofiel van de buur N°19.
Er zijn dus geen afwijkingen wat betreft het artikel 6 : “Het Dak”van de GSV tov van de hoogte/profielen van de daken van de buur N°19 & N°25.

De regularisatie van de bestaande uitbreiding van het woongedeelte (Appartement Duplex) blijkt ons aanvaardbaar wegens de bebouwde context, beperkte volume, de ouderdom van de bebouwde uitbreiding,…

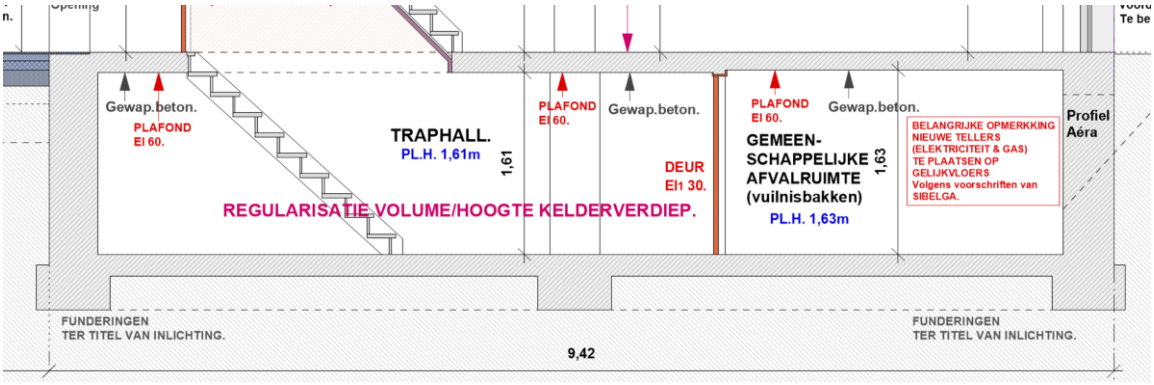
F- ANDERE REGULARISATIE PUNTEN :
Aanpassing van het volume van het keldervierdiep & Aanpassing van een dragende muur op 1ste verdiep.

Bij het opmeting van de bestaande toestand en vergelijking met de wettelijke toestand, blijkt dat er wijzigingen zijn gebeurd.

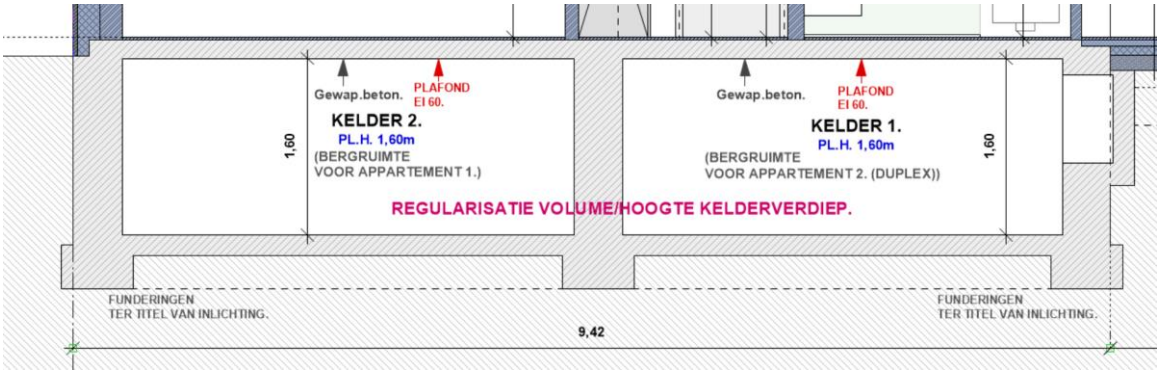
Aanpassing van het volume van het keldervierdiep.
Op de plannen van de wettelijke toestand van 1924, is het plafond hoogte van het ondergronds verdiep 2,10m hoog.



Met het opmaken van de plannen van de bestaande toestand, is er vastgesteld dat het plafond hoogte van het kelderverdiep van 1,60m to 1,63m hoog.



Doorsnede BB

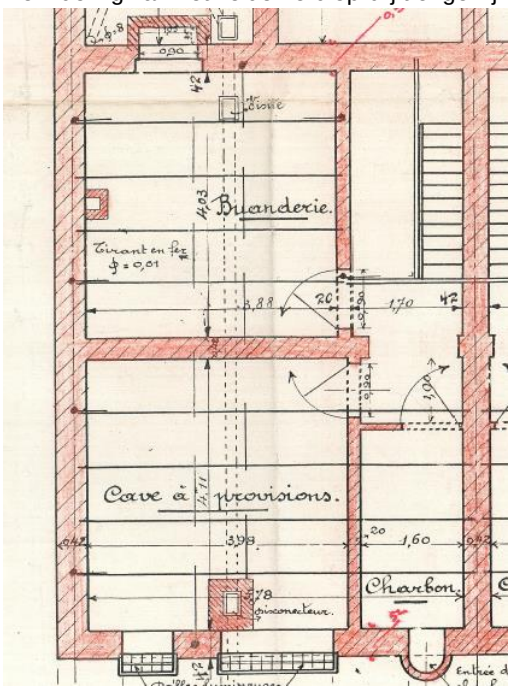


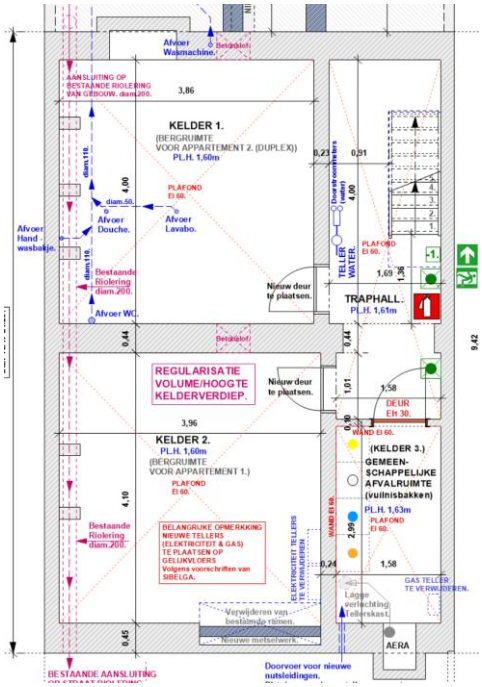
Doorsnede AA

Dit onderdeel van de aanvraag betreft de regularisatie van de hoogte en het volume van het bestaande ondergrond verdiep (kelderverdiep)

Aangezien deze aanpassing dateert uit de tijd dat het gebouw werd opgericht (1924), beschouwen wij dit niet als een afwijking van de huidige regelgeving; aangezien bij een regularisatieprocedure de meest gunstige regelgeving van toepassing is.

De indeling van het kelderverdiep blijft ongewijzigd.

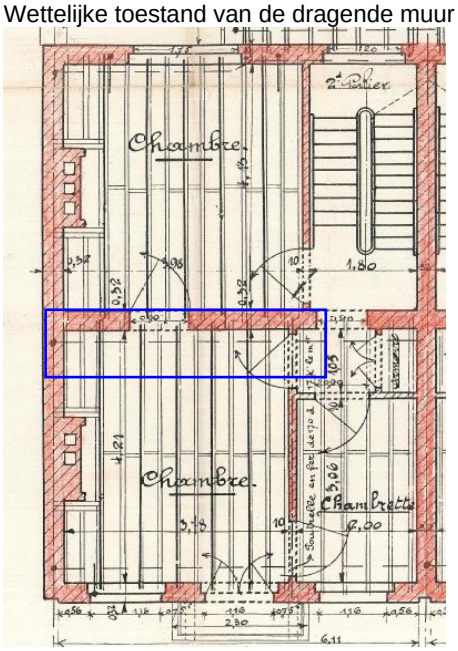




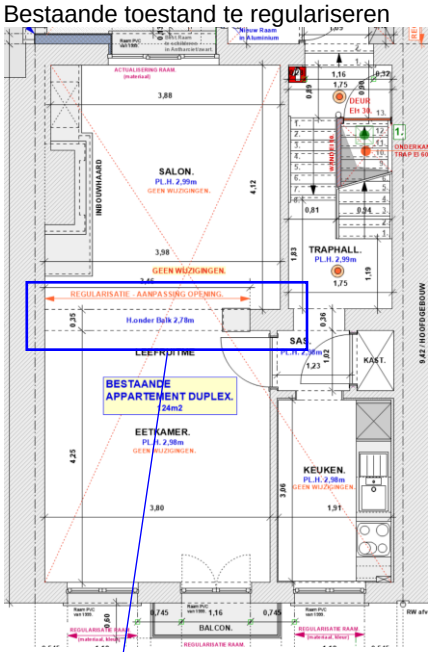
Aanpassing van een dragende muur op 1ste verdiep.

Er is ook vastgesteld met het opmaken van de plannen van de bestaande toestand, dat op 1ste verdiep tussen het salon en de eetkamer, een vergroting van een opening is gemaakt in een dragende muur.

Wettelijke toestand van de dragende muur



Bestaande toestand te regulariseren



Aanpassing van opening (Regularisatie van het vergroten van de opening).



Deze opening verbetert de bewoonbaarheid van de leefruimte, doordat de woonkamer ruimer aanvoelt en meer lichtinval heeft van de voor en achtergevel.

CONCLUSIE

Het project, zoals voorgesteld in de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning, met de nieuwe inrichtingen, de aanpassingen aan de gevels, en de nieuwe architectonische uitstraling, is in harmonie met de bebouwing en de wijk, zowel wat betreft de keuze van het programma, de inrichting, de indelingen, het gabarit en de materialen als op esthetisch vlak.

We hebben getracht een harmonie te creëren, zowel wat betreft de keuze van de inrichtingen en de materialen – zowel op esthetisch als praktisch vlak in verhouding tot de programma en de omgeving.

Naar onze mening voldoen de kwaliteiten en de leefbaarheid van de nieuwe wooneenheid aan de GSV.

De verschillende afwijkingen waar in deze aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning om wordt verzocht, hebben geen nadelige gevolgen voor de buurt en de omliggende bebouwing.
De impact van de verschillende gevraagde afwijkingen is naar onze mening minimaal en noodzakelijk voor de samenhang van het project, en doet op geen enkele wijze afbreuk aan het esthetische geheel van het gebouw, de buurt en de omliggende bebouwing.

Naar onze mening, de verschillende punten betreffende de régularisatie punten, zoals voorgesteld sluiten zich goed aan de rechtstreekse omgeving en zijn in harmonie met de buurt kwestie aanzicht en inrichting van het gebouw.

De verschillende ontwikkelingen en fasen van het project tot aan het ontwerp zoals dat in de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning is ingediend, zijn bij het loket van de dienst Stedenbouw van de gemeente voorgesteld en besproken.

De aanvraag zoals die is ingediend, past binnen de bestaande bebouwde omgeving en heeft geen nadelige gevolgen voor de buurt en het totale beeld van de wijk.

Sint-Lambrechts-Woluwe 23/06/2026

Dhr & Mw
Aanvrager / opdrachtgever

Architect