Verantwoordingsnota

1 Onderwerp van de aanvraag

Verbouwen en regulariseren van een appartementsgebouw met verwijdering van een niet-vergund volume en opsplitsing van een duplexappartement in een appartement en een studio.

2 Persoonlijke gegevens

Naam: De he [redacted]

Hoedanigheid: Privé

3 Ruimtelijke context van de geplande werken

3.1. Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken worden gepland.

Het perceel waarop de werken worden gepland, is gelegen aan de Molenblokstraat 23 en 25, 1120 Brussel. Het betreft twee rijwoningen die vóór 1930 werden gebouwd. Volgens Bruciel behoren deze tot de oudste woningen van de straat. In de loop van de 20e eeuw werden beide woningen samengevoegd en vervolgens opgesplitst in drie appartementen, met één appartement per bouwlaag.

In 1990 werd aan de achterzijde een veranda gebouwd, evenals een garage en verschillende kippenhokken aan de rechterzijde van het perceel. Deze constructies zijn eveneens zichtbaar op Bruciel. De garage en de kippenhokken zijn ondertussen door de nieuwe eigenaar gesloopt.

De twee oorspronkelijke woningen zijn ten opzichte van elkaar getrapt opgebouwd en hebben elk een verschillend vloerniveau, met een niveauverschil van circa 19 cm. Dit verschil is aanwezig vanaf de kelder en loopt door op de verschillende verdiepingen. Het dak vormt daarentegen één gekoppeld geheel.

De toegangsdeur van de linkerwoning bevond zich oorspronkelijk aan de straatzijde, rechts van de huidige raamopening. Bij de samenvoeging van beide woningen in de loop van de 20e eeuw werd de gelijkvloerse verdieping met elkaar verbonden en op één niveau gebracht, waarbij het niveau van het linkerdeel werd verhoogd. Op de eerste verdieping en de zolderverdieping werden openingen gemaakt tussen beide woningen, de bestaande niveauverschillen zijn behouden gebleven. De oorspronkelijke trap van de linkerwoning werd verwijderd.

Op deze manier werd per bouwlaag één appartement ingericht. De voorgevel werd op een later tijdstip afgewerkt met gevelsteenstrips. Het is niet duidelijk wanneer deze ingreep precies werd uitgevoerd.

3.2 De geplande werken:

De nieuwe eigenaar, die het gebouw enkele maanden geleden heeft aangekocht, wenst de bestaande toestand te laten regulariseren. Om de appartementen beter in overeenstemming te brengen met de geldende bepalingen van de GSV, worden verschillende ingrepen voorzien in het interieur en aan de raamopeningen. Deze hebben onder meer tot doel te voldoen aan de minimale oppervlaktenormen voor bewoonbare lokalen, de vereisten inzake daglichttoetreding en de minimale plafondhoogtes.

De bestaande inkomhal blijft behouden en geeft toegang tot de gemeenschappelijke traphal, een plaats voor fietsen en kinderwagens en het appartement op het gelijkvloers.

Het gelijkvloerse appartement beschikt over drie slaapkamers en is toegankelijk via een centraal gelegen inkomdeur die uitgeeft op een inkomhal met een kleine vestiaire en een badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. Verder bevinden zich de keuken, eetkamer en woonkamer aan de achterzijde, met zicht op de achtertuin. Aan de achterzijde wordt een derde slaapkamer voorzien om het appartement geschikt te maken voor het grotere gezin van de bouwheer. De bestaande veranda vervangen door een volwaardige aanbouw met plat dak. Deze uitbreiding wordt uitgevoerd tot op dezelfde bouwdiepte als de aanpalende woning aan de linkerzijde.

Het appartement heeft een netto vloeroppervlakte van 86,06 m^2 en beschikt over rechtstreekse toegang tot een terras en de achtertuin. De ramen in de voorgevel worden vernieuwd. Ter hoogte van de grootste slaapkamer wordt een bijkomende raamopening voorzien om te voldoen aan de vereisten inzake natuurlijke daglichttoetreding.

De bestaande trap naar de eerste verdieping en de zolderverdieping blijft behouden. Op de eerste verdieping bevindt zich een appartement met een netto vloeroppervlakte van 59,45 m^2 en twee slaapkamers. Hier wordt enkel de scheidingswand tussen de woonkamer en slaapkamer 1 verplaatst en heropgebouwd, zodat een ruimere woonkamer ontstaat. De raamopeningen in zowel de voor- als achtergevel worden vergroot.

Aan de achterzijde wordt boven op de nieuwe aanbouw een dakterras voorzien met een oppervlakte van 16,40 m^2. Dit terras is rechtstreeks toegankelijk vanuit de keuken/woonkamer. De scheiding tussen de gemeenschappelijke traphal en het appartement wordt brandwerend uitgevoerd, evenals de plafonds waar dit vereist is. De bestaande niveauverschillen tussen het linker- en rechterdeel van het gebouw blijven behouden.

Ook het appartement op de zolderverdieping wordt aangepast om beter te voldoen aan de geldende normen. De bestaande dakkapel aan de achterzijde wordt vergroot en licht verhoogd, zodat kan worden voldaan aan de minimale vereiste plafondhoogte voor lokalen onder het dak.

Het dak wordt geïsoleerd en afgewerkt met zwarte keramische dakpannen. Het platte gedeelte wordt uitgevoerd in EPDM. Het appartement heeft een netto vloeroppervlakte van 51,25 m^2 en omvat één slaapkamer, een badkamer, een afzonderlijk toilet en een gecombineerde woon-, eet- en keukenruimte. Aan de voorzijde van het dak worden drie dakramen voorzien. Aan de achterzijde worden nieuwe gevelopeningen gerealiseerd.

De achtergevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met sierpleister in een lichte tint.
De bestaande steenstrips op de voorgevel worden verwijderd en vervangen door nieuwe steenstrips van circa 2 cm dik in een lichte witte of beige tint. De ramen worden vervangen door PVC-schrijnwerk in een donkere antracietkleur. Het hellende dak wordt afgewerkt met zwarte keramische dakpannen en de kroonlijst met zwarte HPL-platen.

Deze ingrepen zorgen ervoor dat het gebouw wordt gemoderniseerd en beter wordt afgestemd op de geldende vereisten inzake woonkwaliteit, brandpreventie en EPB. De drie appartementen beschikken over respectievelijk één, twee en drie slaapkamers en bieden daardoor woongelegenheid voor huishoudens van verschillende grootte.

De voorgestelde toestand vormt een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de feitelijke toestand die in de loop van de 20e eeuw is ontstaan. Zowel de ruimtelijke kwaliteit, woonkwaliteit als de prestaties van het gebouw worden verbeterd, met respect voor de bestaande structuur en de historische samenvoeging van beide woningen.

Datum**: 22.09.2026**

Handtekening aanvrager Handtekening architect