VERKLARENDE NOTA

GEMEENTE SCHAARBEEK

Regularisatie van de inrichtingswerken van appartement 01.01, de isolatie van de achtergevel en aanpassingen aan de terrassen in functie van de perceelsgrenzen.

Adres: Lehonplein 8, 1030 Schaarbeek

Deze aanvraag betreft de regularisatie van werken die afwijken van de uitgereikte vergunning met referentie **stedenbouwkundige vergunning/2022/13 = 166/008/FBK.**

Tijdens de uitvoering werden enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van de vergunde plannen. Na voorafgaand overleg met de stedenbouwkundige dienst (14/11/2025 en 04/02/2026), waarbij de voorgelegde wijzigingen positief werden onthaald, worden deze via voorliggende aanvraag ter regularisatie voorgelegd.

Het betreft volgende werken:

1. **Terrassen APP 01.01 en 02.01**

Terras appartement 01.01

Het terras van appartement 01.01 voldoet momenteel niet aan artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat een afstand van 190 cm tot de perceelsgrens moet worden gerespecteerd.

Deze situatie is het gevolg van een aanpassing in de achterliggende raamverdeling. Het raam werd opgedeeld in drie delen in plaats van twee vleugels, waardoor het terras schuin werd afgewerkt om de balustrade correct te kunnen bevestigen aan het houten raamprofiel.

Het terras is circa 1,1 m² groter dan voorzien in de vergunde juridische toestand. Dit vormt een afwijking op het GSV, Titel I, art. 4 en 6.

De afwijking kan als volgt gemotiveerd worden:

- Het betreft een zeer beperkte oppervlaktewijziging.
- Het gaat niet om een uitbreiding van een volwaardig bouwvolume, maar om een lichte, luchtdoorlatende constructie.
- Het verhogen van de gemene muur om de afstand tot de perceelsgrens strikt na te leven zou een aanzienlijk grotere ruimtelijke impact hebben op beide percelen.

Er wordt voorgesteld **om een hoge, vaste plantenbak te voorzien, waardoor de zone binnen 190 cm van de perceelsgrens ontoegankelijk wordt**. Op deze manier wordt inkijk naar de buren vermeden en wordt de privacy gewaarborgd.

Daarnaast zorgt de plantenbak voor een groenere inrichting van het binnengebied. Deze oplossing kan gerealiseerd worden zonder ingrijpende aanpassingen aan het bestaande terras.

Terras appartement 02.01

Bij appartement 02.01 wordt de afstand van 190cm tot de rechter perceelsgrens momenteel niet gerespecteerd. **De balustrade zal daarom naar binnen worden geplaatst zodat de vereiste afstand wordt nageleefd.**

Naast het terras was oorspronkelijk een groendak van circa 8,5 m² voorzien op het bestaande platte dak. In werkelijkheid werd de terrasbeplanking doorgetrokken over dit gedeelte en werden hier meerdere plantenpotten geplaatst.

Het betreft een bestaand plat dak met een beperkte oppervlakte, waarin zich bovendien een ronde koepel bevindt. Hierdoor zou de effectieve oppervlakte van het groendak zeer beperkt zijn. Er werd daarom gekozen om het volledige platte dak af te werken met houten beplanking om een harmonieus geheel te creëren.

Om alsnog een duurzame groene inrichting te voorzien, wordt voorgesteld om — naast de aanwezige plantenpotten — een vaste plantenbak te plaatsen, zie bijgevoegde plannen. Op die manier wordt een blijvend groen karakter gegarandeerd.

2. **Inrichting APP 01.01**

De indeling van appartement 01.01 werd gewijzigd uitgevoerd. De slaapkamer werd ingericht in het bijgebouw achteraan en heeft een oppervlakte van 11,9 m². Hierdoor voldoet deze niet aan de minimale oppervlakte van 14 m² voor een hoofdslaapkamer.

Hiervoor vragen wij een afwijking (GSV, Titel II, art. 3)., op basis van onderstaande motivatie:

- Door de slaapkamer in het bijgebouw te organiseren, kon in het hoofdgebouw een ruime leefruimte worden ingericht op hetzelfde niveau. Het bijgebouw bevindt zich immers op een ander niveau dan de hoofdbouw.
- Door het niveauverschil is het niet mogelijk de slaapkamer te vergroten zonder ingrijpende stabiliteitswerken.
- De kamer heeft een beperkte oppervlakte, maar een zuivere en functionele vormgeving (rechthoekige volume).
- De leefruimte heeft nu een oppervlakte van 39,7 m² inclusief keuken. In de vorige aanvraag bedroeg deze slechts 19,2 m² (zonder keuken), waarvoor een afwijking op het GSV werd aangevraagd.
- Door de nieuwe indeling geniet de leefruimte van zowel ochtend- als avondlicht, wat de woonkwaliteit aanzienlijk verhoogt.
- In plaats van een aparte berging werd een ruime ingebouwde kast voorzien die zowel de keuken als deels de badkamer bedient.

Het appartement werd ontworpen als een compact maar comfortabel geheel, met aandacht voor hedendaagse normen en woonkwaliteit. De fotoreportage van het interieur illustreert de lichte, ruime en kwalitatieve uitstraling van alle ruimtes.

3. Isolatie van de achtergevel

Door de uitgevoerde structurele werken (aanpassen van de raamopeningen) diende de achtergevel opnieuw te worden gepleisterd. De gevel was reeds voorzien van een beperkte isolatiedikte (4 cm). Er werd beslist om, naast een nieuwe bepleistering, bijkomende isolatie aan te brengen om de energieprestatie van de woning te verbeteren.

De hoofdbouw werd geïsoleerd met 8 cm resolisolatie. De bestaande aanbouw (rechterzijgevel en achtergevel) werd geïsoleerd met 12 cm EPS.

Hiervoor wordt een **afwijking gevraagd op het GSV, Titel I, art. 4,** op basis van volgende motivatie:

Het betreft een zeer beperkte vermeerdering van de bouwdiepte, zijnde uitsluitend de dikte van de isolatie (8 cm voor de hoofdbouw en 12 cm voor de gevels van de bestaande aanbouw). De impact op de aanpalende gebouwen is minimaal.

Het bijkomend isoleren van de achterzijde heeft een gunstige invloed op de energieprestatie en duurzaamheid van het gebouw.

Voorliggende aanvraag betreft beperkte afwijkingen die hoofdzakelijk voortvloeien uit uitvoeringsoptimalisaties tijdens het renovatieproces. De aanpassingen hebben geen wezenlijke impact op de ruimtelijke draagkracht van het perceel noch op de aanpalende eigendommen.

Met de voorgestelde milderende maatregelen worden privacy, goede nabuurschap en ruimtelijke kwaliteit blijvend gewaarborgd.

EPB

De voorziene isolatie voldoet aan de EPB-eisen (thermische waarde – zie formulier).

07/03/2026