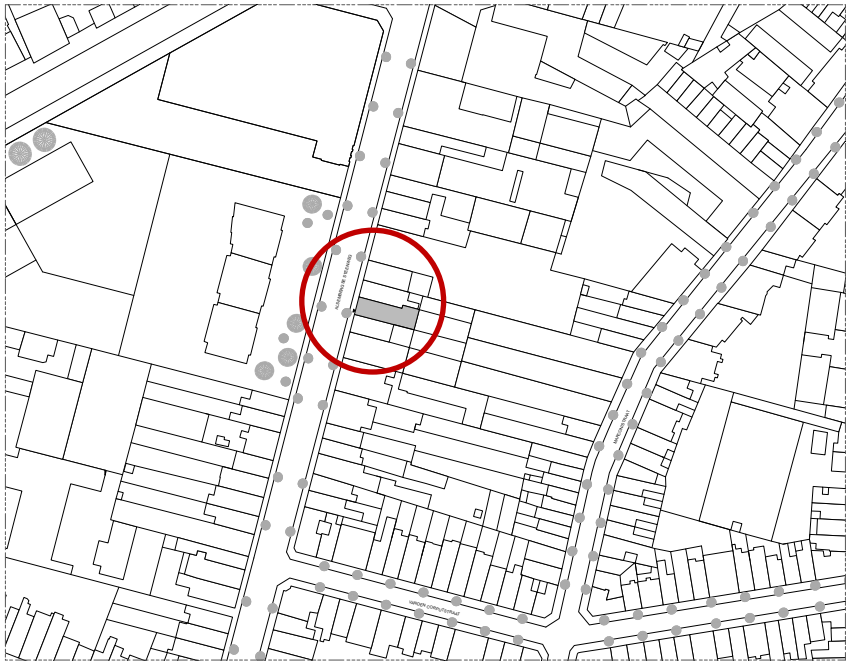
Beschrijvende nota

Regularisatie en samenvoeging van bestaande wooneenheden (gelijkvloers en kelderverdieping) met beperkte aanpassingen aan terras, buitentrap en regenwaterbeheer aan de Alsembergse Steenweg 230 te Vorst.

Project 230 Alsembergse Steenweg
Fase Omgevingsvergunning
Datum 12.09.2026



1. Context

Het perceel, gelegen in een stedelijk gebied met een residentieel karakter, bevindt zich in de gemeente Vorst in Brussel, op het adres Alsembergse Steenweg 230. Het betreffende gebouw, een typische burgerwoning, werd in 1905 ontworpen door architect Ketelaers en uitgevoerd door aannemer Floribert Lots. Tot op heden heeft de gevel aan de Alsembergse Steenweg geen ingrijpende veranderingen ondergaan en sinds 19 augustus 2024 staat het op de inventaris van het architecturaal erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2. Beschrijving van het project en motivering van de afwijkingen

[redacted]

2.1. Omschrijving van het project

De aanvraag heeft betrekking op de **regularisatie en samenvoeging van twee bestaande wooneenheden**, met name het gelijkvloers en de onderliggende kelderverdieping. De kelderverdieping was reeds feitelijk in gebruik als afzonderlijke woonruimte op het ogenblik van aankoop door de huidige eigenaar. Met deze aanvraag worden beide niveaus structureel en functioneel geïntegreerd tot één woning. Deze handelingen vallen onder de bepalingen van **artikel 21, §1 van het CoBAT**. De voorgestelde werken voorzien in:

-de realisatie van een interne verbinding tussen beide verdiepingen;

-de aanleg van een buitentrap aan de achtergevel;

-de regularisatie van de beperkte uitbreiding van het bestaande terrasvormige platform en volume van 11m2.

Daarnaast wordt melding gemaakt van de reeds uitgevoerde verwijdering van de historische regenwatertank die zich in de achtertuin bevond. Deze handeling wordt met onderhavige aanvraag geregulariseerd. In het kader van een verbeterd **regenwaterbeheer** wordt voorzien in de **gedeeltelijke ontharding van de tuin** en de **plaatsing van een nieuwe ondergrondse regentank**, zodat het hemelwater ter plaatse kan worden opgevangen en hergebruikt.

De ingreep wijzigt het globale bouwvolume niet wezenlijk en heeft geen invloed op het aantal woongelegenheden binnen het gebouw. Ze draagt bij tot een rationele herinrichting van de bestaande constructie en tot een duurzame verbetering van de woonkwaliteit, in overeenstemming met de principes van goed ruimtelijk beleid.

2.2. Afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

2.2.1. Afwijking op TITEL I, Artikel 4 GSV – Bouwdiepte

Toepasselijk voorschrift:

De maximale bouwdiepte mag niet groter zijn dan driekwart (¾) van de perceeldiepte, gemeten op de middenas van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook.

Feitelijke afwijking:

Het huidige terras voorziet een beperkte overschrijding van de toegelaten bouwdiepte met circa **0,60 meter**, uitsluitend ter hoogte van de eerste verdieping aan de achtergevel.

Motivering:

Deze beperkte afwijking is stedenbouwkundig verantwoord omdat ze een logische aansluiting vormt met het aanpalende gebouw, dat aanzienlijk dieper reikt en over drie bouwlagen doorloopt. De overschrijding is minimaal, heeft geen negatieve impact op bezonning of privacy, en tast het straatbeeld niet aan. De afwijking kan derhalve als ondergeschikt en proportioneel worden beschouwd, in functie van een kwalitatieve en coherente binnenruimte.



2.2.2. Afwijking op Titel I, Artikel 6 GSV – Balkon aan de achtergevel

Toepasselijk voorschrift:

Artikel 6 van de GSV bepaalt de voorwaarden inzake dakprofiel en vooruitspringende bouwelementen, waaronder balkons.

Feitelijke afwijking:

Het huidige balkon bevindt zich aan de achtergevel op de eerste verdieping en beslaat niet de volledige breedte van de gevel. Aan de rechterzijde ligt het balkon op 2,70 meter van de perceelgrens. Aan de linkerzijde grenst het balkon aan een aanzienlijk dieper gebouwd aangrenzend pand van drie bouwlagen.waardoor er geen visuele hinder is.

Motivering:

Het balkon vormt een beperkte toevoeging aan het bestaande hoofdvolume en heeft tot doel de woonkwaliteit te verbeteren. Door de beperkte omvang en de aanzienlijke afstand tot de perceelgrens wordt inkijk naar de ene zijde vermeden, terwijl de andere zijde visueel wordt afgeschermd door het aangrenzende volume. De ingreep heeft geen nadelige invloed op privacy of bezonning en tast de harmonie met de omgeving niet aan. De afwijking op artikel 6 kan dan ook als functioneel, proportioneel en stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd.

2.2.3 Afwijking op Titel I, Artikelen 4 en 6 GSV – bestaand volume van ±11 m² achteraan het perceel

Toepasselijk voorschrift:

Artikel 4 van Titel I van de GSV legt de maximale bouwdiepte vast; artikel 6 bepaalt de voorwaarden inzake dakprofiel en vooruitspringende bouwelementen,

Feitelijke afwijking:

Achteraan het perceel bevindt zich een bestaand volume van ongeveer 11 m² dat niet is opgenomen op de plannen van de rechtstoestand. Dit volume overschrijdt de toegelaten bouwdiepte (art. 4) en wijkt af van de bepalingen inzake bouwprofiel (art. 6).

Motivering:

Fotografische bronnen (BruCiel) tonen de aanwezigheid van dit volume aan sinds minstens 1977. Het gaat dus niet om een nieuw op te richten bouwwerk, maar om een reeds lang bestaande constructie die louter met deze aanvraag wordt geregulariseerd. Gezien de beperkte oppervlakte en de ouderdom van het volume kan het worden beschouwd als geïntegreerd in de bestaande omgeving van het bouwblok. De afwijkingen op artikel 4 en 6 die hieruit voortvloeien hebben geen noemenswaardige bijkomende impact op het binnenterrein van het huizenblok, op de bezonning of op de privacy van de omliggende panden. De afwijking kan als beperkt en aanvaardbaar worden beschouwd.

2.2.4 Afwijking op Titel II, Artikels 16, 17 en 18 van de GSV – dienstlokalen
De regularisatie van de samenvoeging van het gelijkvloers met de onderliggende kelderverdieping houdt in dat de kelderverdieping een volwaardige woonfunctie verkrijgt. Hierdoor wijkt de bestaande toestand af van de bepalingen van **Titel II, Artikels 16, 17 en 18 van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).**

Motivering:
De afwijking vloeit niet voort uit een nieuw ontwerp, maar uit een **feitelijke toestand die reeds bestond** vóór de huidige eigendomssituatie. Bij de samenvoeging van de woonlagen worden geen bijkomende wooneenheden gecreëerd, zodat de globale woonintensiteit van het gebouw ongewijzigd blijft. De bestaande gemeenschappelijke voorzieningen blijven behouden binnen het gebouw.
De bestaande ruimte onder de trap, rechtstreeks bereikbaar vanuit de gemeenschappelijke trappenhal, wordt ingericht als bergruimte voor huisvuil/afval en voor schoonmaakmateriaal; in het voorste deel van de kelderverdieping wordt ruimte voorzien voor een fietsen- en kinderwagenberging en bijkomende opslagruimte.

De afwijking blijft daarnaast beperkt en aanvaardbaar, aangezien:
-de regularisatie geen bijkomende bewoners of parkeerdruk veroorzaakt;
-het gebouw een kleinschalige residentiële functie behoudt;
-de afwijking geen impact heeft op de leefbaarheid of het stedelijk weefsel.

De integratie van het gelijkvloers en de kelderverdieping tot één woning draagt bij tot de optimalisatie van het bestaande gebouw zonder afbreuk te doen aan de samenhang van de bebouwing of de leefkwaliteit van de omgeving.

2.2.5 Regularisatie van de Engelse koer, het buitentoilet en de buitentrap in de kelderverdieping

De Engelse koer, het buitentoilet en buitentrap ter hoogte van de kelderverdieping waren reeds aanwezig op de oorspronkelijke plannen van het gebouw uit 1905. De huidige ligging en oppervlakte van deze elementen wijken evenwel in beperkte mate af van wat op deze historische plannen werd weergegeven. Deze aanvraag strekt er dan ook toe de effectieve, actuele toestand van deze elementen te regulariseren en in overeenstemming te brengen met de opgemeten werkelijkheid.

3. Architectuur

3.1 Huidige situatie

De toegang tot het gebouw gebeurt rechtstreeks vanuit de Alsembergsesteenweg. Vanuit de inkomhal komt men in de wooneenheid. Het appartement is verdeeld in verschillende kamers. Men komt in de middenste kamer (woonkamer) het appartement binnen. De kamer aan de voorzijde, de slaapkamer, komt direct uit op de Alsembergsesteenweg. De kamer aan de achterzijde, de eetkamer heeft toegang tot een balkon. De keuken grenst aan de eetkamer. Een badkamer aan de keuken. De keuken geeft uit op de achtertuin. De andere ruimtes op niveau -1 (kelders) zijn bereikbaar via een deur vanuit de gemeenschappelijke inkomhal van het gebouw.

3.2 Renovatieconcept

De inkom wordt een verbinding tussen de leefruimte op de benedenverdieping (keuken en woonkamer) en de slaapruimte en werkuimte in de kelder (slaapkamer, badkamer en bureau). De vloer van de kelderverdieping wordt geïsoleerd. De slaapkamer is, net als de eetkamer, rechtstreeks verbonden met de tuin. Om deze verbinding mogelijk te maken, zijn structurele werkzaamheden nodig aan de vloer van de inkom op de benedenverdieping, om een opening te creëren voor de nieuwe metalen trap. De verbinding tussen keuken en eetkamer wordt vergroot. Het doel is om zo een kwalitatieve hoeveelheid natuurlijk licht in de keuken binnen te laten.
Er wordt een lichte metalen buitentrap voorzien die het balkon op de benedenverdieping verbindt met de tuin.

3.3 Regenwaterbeheer

Zie aparte nota over regenwaterbeheer.

4. Brandveiligheid

De situatie op het gebied van brandveiligheid blijft ongewijzigd. De werkzaamheden blijven beperkt tot de binnenruimte van een van de appartementen. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de de toegankelijkheid door de plaatsing van de binnen en buitentrap die de begane grond met de kelder verbindt en met de tuin.
Het volume, de configuratie van het gebouw en het aantal wooneenheden blijven ongewijzigd.

5. EPB

Meer gedetailleerde informatie zal worden opgenomen in het afzonderlijke document “EPB-voorstel”. Er wordt een “eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheid” voorzien. Het verwarmingssysteem wordt behouden.
Er zal een ventilatiesysteem type C worden geïnstalleerd. De nieuwe vloer wordt geïsoleerd.



