

**VERKLARENDE NOTA**

Betreft VERBOUWING VAN EEN EENGEZINSWONING  
TUINBOUWERSSTRAAT 93  
1020 LAKEN

De woning ligt in

Typisch woongebied

BBP: N° 48-05 "QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES"

Inventaris van het bouwkundig erfgoed

Bouwjaar rond 1910

Bouwaanvraag 1921 – verbouwing – nieuwe achterbouw, gelijkvloers plus verdiep

Het betreft een eengezinswoning in de Tuinbouwersstraat 93 te Laken. De 2-gevel woning bevindt zich in een residentiële wijk met 4 gelijkaardige woningen uit begin vorige eeuw.



Er zijn geen plannen teruggevonden (in het archief van Brussel) van de oorspronkelijke bouw van de woning (of de woningen ernaast). Enkel een summier plan uit 1921 is gekend voor de achterbouw op gelijkvloers en eerste verdieping. Daarom hebben we zelf de legale toestand opgemaakt op basis van de bestaande toestand en de gekende info.

De aanvragers hebben de woning gekocht in 2011 met de intentie hier te komen wonen met hun gezin. De verbouwingen werden echter aangevat zonder vergunning, maar in 2016 werden de werken gestaakt tot op heden. De eigenaars willen weer de touwtjes in handen nemen en de woning terug in ere herstellen en vooral de leefbaarheid en wooncomfort verbeteren, met bouwaanvraag.

Bij deze bouwaanvraag vragen we zowel de regularisatie van de bestaande toestand als de verbouwing en herindeling van de woning.

**De voorgevel**

- De voorgevel werd door de eigenares opgefleurd. De bestaande eclectische voorgevel uit rode en witte baksteen kreeg extra accenten en kleuren zoals u kan zien op de foto's hieronder.
- De bestaande sgraffito's werden gerenoveerd
- De kroonlijst werd ook gerenoveerd
- De eigenaar voorziet nog om nieuwe ramen te steken in hout – witgeschilderd zoals oorspronkelijk
- De bestaande afvoer komt niet meer op de gevel maar wordt langs de gang binnen afgevoerd.

Foto 2009



foto 2013



foto 2017



foto 2025



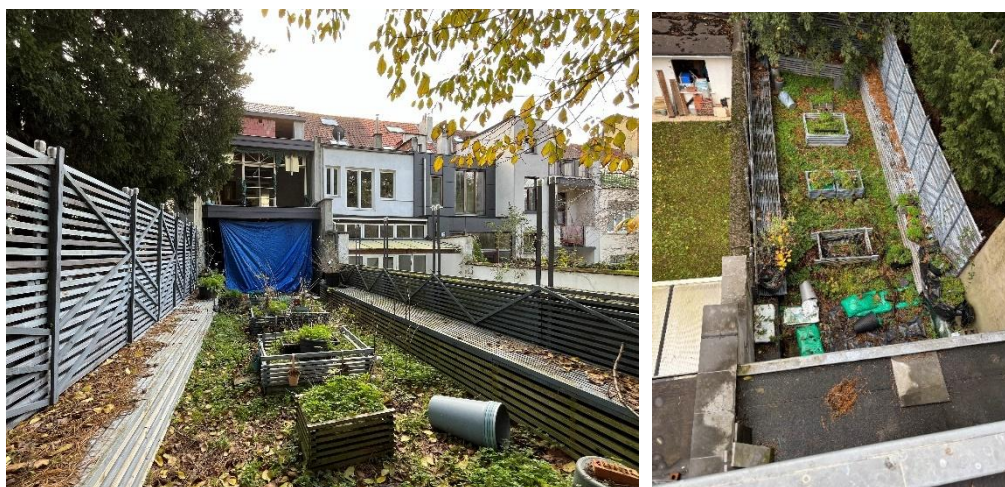
#### Uitbouw achteraan

- Er werd reeds aan de vervanging van de bestaande achterbouw begonnen, wegens diens gebrekkige en ongezonde toestand (vocht en houtrot), maar deze werd niet afgewerkt. Deze uitbouw was echter zonder bouwaanvraag, daarom stellen we nu eerst het ontwerp voor, op basis van de reeds uitgevoerde werken.
- De aanbouw gaat telkens per verdiep even diep als de aanpalende woning.
- -01
  - o De achterste kelder werd verder uitgegraven naar achter door verwijdering van de vaste trap naar buiten, afgelijnd op de gelijkvloerse achterbouw nr 95/97.
  - o De functie van de kelderverdieping blijft kelder, met wc sanitair voor bezoekers
- +00
  - o Het gelijkvloers werd achteraan uitgebreid, tot even diep als de aanpalende woning nr 95 en nr 97, terwijl nr 99 nog dieper is.
  - o Hier komt een grote open leefruimte met zicht op de tuin
  - o De leefruimte is op gelijk niveau met de tuin
- +01
  - o Op het eerste verdiep komt een slaapkamer (tuinkant), een dressing in het midden, en een badkamer aan de straatkant.
  - o Er is een extra lichtkoepel boven de slaapkamer
  - o Na afbraak van de oorspronkelijke halve opbouw werd ook deze heropgebouwd en afgestemd op de aanpalende woningen nr 95-97
  - o Het dak achteraan wordt bedekt met een groen dak.
- +02
  - o Op de tweede verdieping bevinden zich twee kamers zoals het oorspronkelijk was.
  - o Het dak achteraan wordt bedekt met een groen dak.
  - o De dakkapellen en de dakgoot vooraan zijn gerestaureerd.
- +03
  - o Tenslotte is er nog een zolderruimte die bereikbaar is via een luik.
  - o Er wordt een extra dakvlakraam voorzien aan de dakkapel vooraan om makkelijk de dakgoot uit te kuisen.

#### Tuin

- In de tuin komt er een terras van 15m2
- De rest van de tuin is 100% infiltreerbaar
- Er zijn banken en plantenbakken voorzien rondom de tuin
- Voor de veiligheid zijn er ook houten omrasteringen voorzien die hoger zijn aan de kant van het park





#### Isolatie gemene muur

- De gemene muur werd in 2014 geïsoleerd en afgewerkt met rode crepi – (gelijkaardig aan de rode baksteenkleur van de voorgevel en zijgevel).
- De kleur is discreet en wordt grotendeels afgeschermd door de bomen van de ingang van het park.

Foto bij aankoop 2011



foto 2025



#### Epb

De verbouwing voldoet aan de epb-regelgeving. De verschillende ingrepen verbeteren grondig de energiezuinigheid van het gebouw.

#### Afwijkingen

- **Titel 1 – Art 6 – het dak**
  - o Achteraan +02 wordt een dakkapel aangevraagd over de gehele breedte van de achtergevel
  - o Deze dakkapel is noodzakelijk om in totaal 3 degelijke kamers te kunnen voorzien.
  - o Deze dakkapel steekt niet meer dan 1.50m uit het dakvlak
- **Titel 2 – Art 4 – hoogte onder het plafond**
  - o De hoogte onder het plafond van de bestaande kamers op +02 achteraan is 2.24m hoog ipv 2.50m.
  - o De zoldering is bestaand en de nieuwe dakkapel is afgelijnd op de bestaande zoldering
    - Indien nodig kan de zoldering opgehoogd worden, maar dan moet de dakkapel ook opgehoogd worden.

#### Brandweer

De woning is voorzien van detectoren, maar als eengezinswoningen moet deze woning niet onderworpen worden aan een brandweerverslag.