Stedenbouwkundige Aanvraag
Verklarende Nota V2
TASIN 26 003

BOUWHEER:

project: **TASIN 26 003**
Stedenbouwkundige aanvraag
Grootveldlaan 237
B-1150 Sint-Pieters-Woluwe

datum: 29/09/2026

Ondertekenden verklaren ivm bovenvermeld aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning dat aan volgende punten werd voldaan:

1. HET VOORWERP VAN DE AANVRAAG:

Deze aanvraag heeft betrekking op de interne renovatie- en verfraaiingswerken van een bestaand pand gelegen te Grootveldlaan 237, B-1150 Sint-Pieters-Woluwe. Het pand is gekend bij de gemeente als een meergezinswoning met twee appartementen.
Het is gelegen aan de gemeenteweg Grootveldlaan, een uitgeruste gemeenteweg met twee rijrichtingen en een parkeerstrook aan beide kanten van de weg met daarnaast aan beide kanten een voetpad, afgeschermd van de parkeerstrook door een tussenliggende groenstrook.
Het gebouw is gelgen op perceel 206W2, divisie 21683, Sectie D met ID: 21683D0206/00W002.

De (grotendeels reeds uitgevoerde) werken omvatten:

- Interne verfraaiingswerken van het pand op alle niet-grondgebonden bouwlagen;
- Een nieuwe compartimentering ter conformiteit met de brandnormen;
- Het betrekken van de bovenste verdieping, onder hellend dak, bij het bovenste appartement. Dit wordt bijgevolg een duplex-appartement, hetgeen de dag van vandaag al het geval is, maar bij de gemeente nog niet gekend is.

In navolging van de bijkomende informatie die door jullie dienst werd opgevraagd vinden jullie onderin dit document wat uitleg over de aangevulde documenten alsook de reactie op de afwijkingen die worden aangevraagd.

2. DE RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN

Op het Gewestelijk Bestemmingsplan bevindt het project zich in een woongebied.

3. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

3.1. de functionele inpasbaarheid

De bestemming van het gebouw blijft ongewijzigd met het enkel de functie wonen.
Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich twee parkeerplaatsen, toegankelijk via één garagepoort.
Voor het gebouw bevinden zich nog twee parkeerplaatsen op eigen perceel.

3.2. de schaal & inpasbaarheid van het gebruik volgens de bestemming

Deze renovatie heeft als doel de leef kwaliteit en gebruikskwaliteit van het gebouw te optimaliseren alsook zich te conforiseren met de brandnormen.

De trap die van de gelijkvloerse (gemeenschappelijke) naar de eerste verdieping loopt biedt toegang aan het appartement op niv +1 en anderzijds op een nieuwe branddeur die de traphal van het daarboven gelegen duplexappartement op deze manier compartimentsgewijs hiervan sscheidt.

De hoofdverwarming van het gebouw behouden en bevindt zich in één van de kelders, aan de achterzijde van het gebouw. Het totale vermogen van de verwarmingsinstallatie is kleiner dan 70kW.

Er wordt aan de vergunning een document toegevoegd met de oppervlakte- en volumeberekening, op deze manier wordt het overzicht duidelijker.

3.3. visueel-vormelijke elementen

Aan de buitenzijde worden geen werken voorzien, hierdoor verandert er visueel niets aan het gebouw en blijft de schil van het gebouw ongeschonden.

3.4. gebruiksgenot

De renovatie heeft tot doel om de ruimtebeleving en de veiligheid te verbeteren.

3.5. de mobiliteitsimpact

Gezien de functie van het pand niet veranderd en er geen woongelegenheden bijgemaakt worden kunnen we stellen dat er geen impact is op de mobiliteit. Daarnaast kunnen er in dit pand gemakkelijk twee wagens geparkeerd worden, en eventueel ook enkele fietsen. Voor het gebouw kunnen nog eens twee wagens parkeren.

4. VEILIGHEID OP SCHAAL VAN HET GEBOUW

4.1. brandveiligheid

Er werden brandplannen toegevoegd aan de aanvraag op dewelke de compartimentering duidelijk werd aangeduid.
Zo wordt de gemeenschappelijke traphal een compartiment dat los staat van de private kelders en beide appartementen.
Op elke verdieping en voor elke compartiment wordt minstens een autonome rookmelder voorzien, branddeuren worden toegevoegd waar nodig volgens compartimenteringsplan.

Boven de trap, van het duplexgedeelte, wordt thv niv +3 een RWA-koepel geplaatst in het platte dak van de dakkapel. Deze zal zorgen voor een ontroking van het duplexgedeelte in geval van brand. Deze is toegankelijk op niv +2 en ook op niv +0 via een gesloten beglaasd kastje voor de brandweer.

Alle bouwlagen zijn toegankelijk met een brandladder vanaf de straat aan de voorgevel.

Er wordt bij deze aanvraag ook een aanvraagformulier preventieadvies & beschrijvingsfiche toegevoegd zodat de brandweerdienst hun advies kan geven omtrent de voorziene brandvoorzieningen van het bestaande pand.

5. AFWIJKINGEN & BIJKOMENDE INFORMATIE

- GSV titel I, artikel 6 § 2. : « De totale breedte van de dakkapellen mag maximaal 2/3 van de gevelbreedte bedragen » ;
De dakkapellen zijn niet veranderd ten opzichte van de vergunde toestand, er werd een plannenbundel van de vergunde plannen toegevoegd via de aangevulde documenten. Dit is bijgevolg ongewijzigd behouden ten opzichte van de initiële vergunning.

- GSV titel I, artikel 11 : « Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten) » ;
Dit betreft de achteruitbouwstrook, deze is reeds sinds sinds de bouw van de woning in 1963 verhard en is ongewijzigd behouden. Dit is waarschijnlijk destijds uitgevoerd met het idee dat de voordeur en de garage zo goed als de gehele breedte van de voorgevel innemen.
Deze gedeeltelijk openbreken zou kunnen leiden tot het loskomen van de overige verhardingen, indien dit toch opgelegd zou worden zal de aanvrager hier rekening mee houden en zullen er voor het verkrijgen van de vergunning nog aangepaste plannen ingediend worden.

- ZGSV Plateau van Stokkel : artikel 12 : Voordeuren (...) : § 5. « Bij gebouwen van categorie 3. wordt de voordeur of de garagepoort behouden of vervangen met inachtneming van de architecturale kenmerken. Als materiaal wordt hout gebruikt (tenzij oorspronkelijk een ander materiaal werd gebruikt. »

Het buitenschrijnwerk werd vervangen in mei 2006, hierbij werd de garagepoort inderdaad vervangen door een PVC garagepoort. Deze werken dateren van voor de indiensttreding van het ZGSV "Plateau van Stokkel". Zoals jullie zullen zien aan de hand van bijgevoegde offertes en facturen die horen bij het vervangen van het buitenschrijnwerk is de voordeur niet veranderd geweest en werd deze geschild in dezelfde kleur als het vervangen buitenschrijnwerk in PVC. Dit is nog steeds de initiële voordeur die werd geplaatst tijdens de bouw van de woning in 1963.

Plannen :
- De netto lichtdoorlatende oppervlakte aangeven voor de twee kamers in de zolder in geplande toestand. Indien van toepassing, de afwijking op de GSV, titel II, artikel 10 aanvragen (natuurlijke verlichting) ;
Er wordt voor 'kamer 2' die grenst aan de voorgevel effectief een afwijking aangevraagd aangezien deze geen netto lichtdoorlatende oppervlakte heeft die gelijk of groter is dan 1/5e van de netto vloeroppervlakte.
Er werd ten opzichte van de vergunde toestand niets aangepast aan de raamopeningen, wel werd zoals eerder aangegeven het buitenschrijnwerk in 2006 vervangen.

- De afbraakwerken niet aanduiden op de plannen van de bestaande toestand. Dezen in het zwart tekenen ;
Er werd een aparte plannenset toegevoegd met de afbraak aangeduid op de plannen van de bestaand toestand. Momenteel is er dus een plannenset 'bestaande toestand' en 'bestaande toestand afbraak'.

EPB :
- De schrijnwerken werden vervangen ten opzichte van de rechtstoestand. Er dient verduidelijkt te worden of deze vervanging ook vrijgesteld is van de EPB, wat het geval is indien ze verden vervangen voor 2 juli 2008. Indien dat niet het geval zou zijn, dient de EPB ingedient te worden ;
Het buitenschrijnwerk werd vervangen in mei 2006, dus voor 2 juli 2008, deze facturen werden als staving mee opgeload bij de documenten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie met belangstelling tegemoet. Mocht u nog aanvullende documenten of informatie nodig hebben, dan vernemen we dat uiteraard graag.

Aanvrager / Mede-eigenaar

Architect - Bestuurder