

AANBEVELINGEN BETREFFENDE DE (ONDER)VERDELING VAN GEBOUWEN MET HET OOG OP DE CREATIE VAN BIJKOMENDE WOONEENHEDEN

TOEPASSINGSGEBIED

Deze aanbevelingen zijn van kracht voor aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen op het grondgebied van de gemeente Anderlecht betreffende de (onder)verdeling van bestaande gebouwen, zonder afbreuk te doen aan de geldende plannen en verordeningen noch aan de goede plaatselijke aanleg.

De toename van het aantal wooneenheden mag niet met een verslechtering van de woonkwaliteit gepaard gaan.

GLOSSARIUM

Men verstaat onder :

- **VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWEN :**

De oppervlakten worden berekend volgens de definitie van het glossarium van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) :

"Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten."

- **BEWOONBARE OPPERVLAKE VAN WONINGEN :**

De bewoonbare oppervlakte van de woningen is gelijk aan de vloeroppervlakte, verminderd met de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (gangen, trappenhallen, zolders).

Er wordt enkel rekening gehouden met lokalen die een hoogte hebben conform Titel II van de GSV.

A. ÉÉNGEZINSWONINGEN

De verdeling van een ééngezinswoning in verschillende woningen mag slechts onder bepaalde voorwaarden toegelaten worden. Gebouwen die hier niet aan kunnen voldoen, moeten ééngezinswoningen blijven.

A.1. Oppervlakte en aantal woningen

Elk huis met een bewoonbaar oppervlakte **kleiner dan 200m²** mag niet worden opgedeeld.

Elk huis met een bewoonbaar oppervlakte **kleiner dan 275m²** mag in maximaal 2 wooneenheden worden opgedeeld - de grootste heeft het privatieve genot van de buitenruimte (indien het gebouw deze mogelijkheid biedt).

Elk huis met een bewoonbaar oppervlakte **groter dan 275m²** mag opgedeeld worden op voorwaarde dat aan onderstaande criteria voldaan wordt:

- ten minste 1 grote woning met verschillende kamers (minimaal 3) behouden, met privaat genot van de buitenruimte op de benedenverdieping (indien het gebouw deze mogelijkheid biedt);
- toezien op de mix van woningtypes door een gediversifieerd aanbod te garanderen;
- elke woning van een buitenruimte voorzien;
- kleine woningen (studio's en appartementen met 1 kamer kleiner dan 60m²) tot één enkele eenheid beperken.

Bijgebouwen die nodig zouden zijn om een toename van het aantal woningen mogelijk te maken, moeten de voorschriften van Titel I van de GewSV betreffende de inplanting en het bouwprofiel naleven.

A.2. Bewoonbaarheidsnormen en plaatselijke aanleg

Aan volgende voorwaarden moet eveneens voldaan worden:

- de bewoonbaarheidsnormen (Titel II van de GewSV) worden voor alle wooneenheden nageleefd;
- het gaat om doorzonwoningen (met veel lichtinval);
- de circulatie in de verschillende woningen is privaat; de circulatie in de duplexwoningen moet intern zijn of ter hoogte van de laatste verdiepingen privaat zijn (via een fysieke scheiding in het trappenhuis);
- de oorspronkelijke structuur van het goed in geval van traditionele Brusselse huizen (type 2 of 3 achtereenliggende kamers met zijdelingse traphal) wordt gerespecteerd - dit maakt een hedendaagse inrichting met een goede lichtinval mogelijk;
- de door de DBDMH opgelegde wijzigingen (compartimentering van de traphal, vervanging van deuren, verwijdering van schoorstenen en van plafonds met lijstwerk,...) mogen het kleine erfgoed geen schade toebrengen - in dit geval geniet het behoud van een ééngezinswoning de voorkeur;
- de kelderverdieping is prioritair bestemd voor de inrichting van private kelders en de creatie van gemeenschappelijke lokalen;
- de tellers (water/gas/elektriciteit) zijn makkelijk en vanuit de gemeenschappelijke delen toegankelijk;
- de woningen hebben een andere toegang dan de andere bestemmingen (winkel, werkplaats, kantoor,...);
- het weglaten van de garage, teneinde de bestemming ervan te wijzigen, mag niet overwogen worden.

B. CREATIE VAN BIJKOMENDE WONINGEN

De opdeling van een bestaand gebouw met het oog op de creatie van bijkomende wooneenheden

- hetzij via de inrichting van ruimten die nog niet als woning uitgebaat worden (zolder, verdieping met kamers voor huismeiden,...);
- hetzij de uitbreiding van het bebouwde volume;
- hetzij de herbestemming als woning van ruimten die voor andere activiteiten bestemd waren (winkel, werkplaats, kantoor,...);

mag slechts overwogen indien:

- alle woningen conform zijn met Titel II van de GewSV;
- de bewoonbaarheidsnormen van de bestaande woningen, voorafgaand aan de wijzigingen, voldoening schenken;
- een gemengdheid van het soort woningen wordt voorgesteld teneinde een gediversifieerd aanbod van woningen (aangepast aan kroostrijke gezinnen) te garanderen;
- de studio's en appartementen met 1 kamer (kleiner dan 60m²) maximaal 25% van de bewoonbare oppervlakte van het gebouw vertegenwoordigen;
- de impact op het parkeeraanbod door overmatige verdichting beperkt wordt en/of er alternatieven rond zachte mobiliteit worden aangeboden;
- het project aan de eisen van de DBDMH beantwoordt.

In het tegenovergestelde geval, moet de ingerichte of in te richten ruimte(n) prioritair voor de verbetering van de bestaande woningen zorgen.

De eventuele afwijkingen op Titel I van de GewSV, of zijn principes, kunnen slechts overwogen worden indien deze daadwerkelijk tot een betere plaatselijke aanleg leiden.

Indien het gebouw over een kwalitatieve commerciële etalage beschikt en/of gelegen is in een lint voor handelskernen, moet men het behoud van de handelszaak in plaats van de creatie van een bijkomende woning verkiezen teneinde de esthetische kwaliteiten van de oorspronkelijke etalages en de aanwezige mix van functies in het gebouw te behouden.

C. TRANSFORMATIE VAN ACHTERBOUW

Op algemene wijze, is dit soort gebouw niet ontworpen om als woning te worden ingericht. Vaak zijn zware aanpassingen dan ook noodzakelijk.

C.1. Algemene verbetering van het leefkader

Het is nodig volgende beschouwingen prioritair te bekijken:

- de achterbouw moet een erfgoedkundige waarde en/of architecturaal belang hebben om het behoud ervan te rechtvaardigen;
- de renovatie gaat gepaard met een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok (zie algemeen voorschrift 0.6 van het GBP);
- voor men tot verdichting overgaat, het bouwprofiel aan de straatkant controleren - indien dit abnormaal laag is, moet men verkiezen om het gebouw te verhogen in plaats van tot een herbestemming van de achterbouw tot woningen over te gaan;
- de afstand tussen de achterbouw en het gebouw aan de straatkant is toereikend of wordt verhoogd om een goede lichtinval en veel daglicht te garanderen, evenals een aanvaardbaar uitzicht;
- de zichten mogen derden niet schaden, het project moet het burgerlijk wetboek inzake erfdiensbaarheid van zicht naleven;

- de impact van de overmatige verdichting op het parkeeraanbod is beperkt en/of er worden alternatieven rond zachte mobiliteit aangeboden;

De eventuele afwijkingen op Titel I van de GewSV, of zijn principes, kunnen slechts overwogen worden indien deze daadwerkelijk tot een betere plaatselijke aanleg leiden.

C.2. Goede plaatselijke aanleg

- respecteren van de bewoonbaarheidsnormen voor alle woningen;
- voorzien in de mogelijkheid om over een private buitenruimte (tuin, koer of terras), onafhankelijk van de erfdienstbaarheid, te beschikken;
- bij voorkeur beperken van het aantal woningen tot **1 enkele woning** teneinde overlast vanwege de burens voor de woningen aan de straatkant te beperken;
- de studio's en appartementen met 1 kamer (kleiner dan 60m²) vertegenwoordigen maximaal 25% van de bewoonbare oppervlakte van het gebouw;
- het project voldoet aan de eisen van de DBDMH.

C.3. Verbetering van het groen aan de binnenkant van het huizenblok

- respecteren van artikel 13 van Titel I van de GewSV - behoud van een doorlaatbaar oppervlak;
- aanbevelen van de verlaging van de tussenmuren (met de toestemming van de naburige eigenaars);
- verwijderen van niet overdekte-parkeerplaatsen (in open lucht);
- op de plannen verduidelijken van de landschappelijke aanleg (hoogstammige bomen, gazon, struiken,...).

Omwille van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en het verantwoordelijke beheer van het grondgebied, zouden bijzondere omstandigheden een lichte afwijking van deze bepalingen kunnen rechtvaardigen; elk voorstel in deze zin moet gemeld en gemotiveerd worden.