

PROJECT: K&R

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING: Beschrijvende nota

Adres: Jules Besmestraat 103 - 1081 Koekelberg
Voorwerp van de aanvraag: **Verbouwing van een rijwoning.**

De woning gelegen te Jules Besmestraat 103, 1081 Koekelberg bestaat uit kelder, 3 verdiepen en kruipzolder. Bovenste verdieping bevindt zich op 6,36m boven straatniveau waardoor we ons bevinden in laagbouw.

In de aanvraag gebeurd een reorganisatie van het gelijkvloers en het tweede verdiep.
Op het gelijkvloers blijft de indeling hoofdzakelijk gelijk met vooraan de gang en keuken, in het midden de traphal en eetruimte en achteraan de leefruimte. Door kleine ruimtelijke ingrepen worden de ruimte's beter benut:

1. De doorgang tussen gang en keuken wordt dichtgemaakt en er wordt een nis voorzien in de gang waarin een vestiairekast kan worden geïntegreerd. Dit maakt het tegelijk mogelijk om aan de andere kant van de muur een ruimtelijker keukenconcept te realiseren, waarbij het keukeneiland evenwijdig met de muur wordt geplaatst en een sterkere verbinding vormt met de middelste eetruimte.
2. De muur tussen traphal en eetruimte wordt afgebroken, waardoor ruimte ontstaat voor een diepe, geïntegreerde kastenwand. Deze kastenwand vormt een nieuwe, functionele scheiding tussen beide ruimtes en doet tegelijk dienst als fietsenstalling en opbergruimte. De bestaande woning beschikt niet over een fietsenstalling, en om te vermijden dat fietsen door de woning naar de tuin moeten, is de nieuwe fietsenstalling meteen bereikbaar via de gang. Verder bestaat de mogelijkheid om de eetruimte af te sluiten van de gang door de deur van de fietsenstalling volledig te openen.
3. De geïntegreerde kastenwand in de eetruimte loopt door naar de leefruimte en verbindt zo beide ruimtes met elkaar. Hierin wordt ook de toegang naar de kelder verwerkt door een nis te voorzien dat de keldertrap bereikbaar maakt.
4. De muren tussen eet- en leefruimte worden afgebroken om de connectie met de tuin dieper in de woning door te trekken. Om het ruimtegevoel verder te versterken wordt het vals plafond van de eet- en leefruimte verwijderd om maximaal aan hoogte te winnen.

Bovenstaande ingrepen hebben als doel het licht- en ruimtegevoel op de gelijkvloerse verdieping te verbeteren. Dit wordt verder versterkt door meer daglicht in de rijwoning binnen te brengen, onder meer door het vervangen van het bestaande schrijnwerk en het plaatsen van een nieuw platdakraam.

1. Aan de voorgevel wordt een nieuw houten raam voorzien, waarbij het vaste paneel aan onderzijde wordt vervangen door kathedraal glas. Zo kan er meer licht binnenkomen in de keuken en wordt inkijk tegelijk beperkt.

2. Aan de achtergevel wordt de raamopening vergroot in breedte en hoogte, en komt er een nieuw aluminium schuifraam met 3 raampartijen.
3. In het plat dak van de leefruimte wordt een nieuw platdakraam voorzien, om ook in de middelste ruimte optimaal licht binnen te trekken.

Op het tweede verdiep wordt de indeling van de kinderkamers en de badkamer herdacht. In huidige toestand zijn de badkamer en wc als kleine aparte ruimtes verwerkt in de achterste kamer en is de voorste ruimte opgesplitst in 2 kinderkamers. Door deze verdeling af te breken ontstaan er 2 zuivere ruimtes die een nieuwe functionele indeling mogelijk maken:

1. De achterste ruimte wordt behouden zoals het is en vormt de eerste kinderkamer.
2. De voorste ruimte wordt eenvoudig opgesplitst door een nieuwe wand evenwijdig met de voorgevel. Hierdoor ontstaat een nieuwe gang dat langs de zijkant toegang geeft tot de nieuwe badkamer met wc, en langs de voorkant toegang geeft tot de tweede kinderkamer. De herindeling zorgt ervoor dat zowel de kinderkamers als de badkamer groter worden.
3. Het zolderluik wordt verplaatst van de achterste kinderkamer naar de traphal, zodat de kruipzolder gemeenschappelijk toegankelijk blijft als opbergruimte.

In de kelder en op het eerste verdiep gebeuren er geen ruimtelijke ingrepen.

Naast de herindeling wordt de woning langs de achtergevel aan de buitenzijde geïsoleerd en opnieuw afgewerkt met pleisterwerk. Naast het nieuwe schuifraam, worden ook alle andere ramen aan de achtergevel vervangen door aluminium schrijnwerk. Het badkamer raam wordt daarbij opgehoogd tot 80cm boven de badkamervloer, en het eerste trapraam wordt met 25cm opgehoogd zodat het boven het verhoogde dakpakket uitkomt. De verhoging van het plat dak is uitsluitend het gevolg van de nieuwe dak isolatie.
Daarnaast wordt er geïsoleerd tussen de kelder en gelijkvloers, onder het dak tussen de kepers, en aan de binnenzijde van de achtergevel van de achterste kinderkamer. Die laatste garandeert een thermische onderbreking en vermijd een koudebrug tussen geisoleerde achtergevel en dak, aangezien het bestaande dak behouden blijft.

Verder wordt er in de woning een ventilatie systeem C voorzien. In de kelder worden de bestaande glasdallen vervangen door nieuwe glasdallen, waarbij rekening wordt gehouden met een ventilatie-element voor de natuurlijke luchttoevoer.
De bestaande regenafvoerpijp die in de woning naar de achtergevel loopt wordt afgebroken. Ter vervanging komt er aan de voorgevel een nieuw regenafvoerpijp, die het regenwater van de voorzijde van het dak afvoert naar de riolering.