VERKLARENDE NOTA – DEEL 1

Inhoud:

1. Deel 1: tekstueel deel
2. Deel 2: grafisch deel

1.1 BETROKKEN ACTOREN

bouwheer :	Dhr. en mevr. Zoé en Thomas Evrard - Douillet Titiaanstraat 24, 1000 Brussel
architect :	office—u architects Haachtsesteenweg 159, 1030 Schaarbeek (maatschappelijke zetel: Paleizenstraat 153, 1030 Schaarbeek) info@offic.eu

1.2 LOCATIE VAN HET GEBOUW

Adres:	Titiaanstraat 24, 1000 Brussel
ID kadastraal perceel :	21806F0308/00L000
ID kadastrale afdeling :	21806
Naam:	BRUSSEL 6 AFD
ID kadastrale sectie :	21806F
Gemeente:	1000 Brussel
Gewest:	Brussels Hoofdstedelijk Gewest

1.3 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze vergunningsaanvraag heeft betrekking op de renovatie van een eengezinswoning (typische Brusselse rijwoning). Het project heeft tot doel de kwaliteit van de woonruimtes te verbeteren en de woning aan te passen aan de hedendaagse woon- en energienormen en -comfort, met respect voor haar oorspronkelijke architecturale karakter.

De werken omvatten:

1. Verbouwing van de verhoogde gelijkvloerse verdieping (niv. +0) en de kelder (niv. -1)

- de afbraak van de bestaande wc-aanbouw en glazen luifel;
- het openmaken van een deel van de vloer tussen niveau -1 en niveau +0;
- het afbreken van de bestaande trap tussen niveau -1 en niveau +0 en het dichtmaken van de bestaande vloeropening;
- het inrichten van woonfuncties op niveau -1 als gastenstudio, bestaande uit een gedeelde leefruimte, een slaapkamer met douche, en een toilet;
- het creëren van een visuele relatie tussen niveau -1 en de tuin en het verhogen van de natuurlijke lichtinval door het voorzien van een nieuw raam en het verlagen in helling van het maaiveld van de tuin;
- de inrichting van een keuken op niveau +0, aan de zijde van de achtergevel;
- het realiseren van een nieuwe buitentrap die het gelijkvloers met de tuin verbindt.

2. Renovatie van de eerste verdieping

- het opfrissen en renoveren van de bestaande ruimtes.

3. Renovatie van de tweede verdieping en de zolder

- de inrichting van een nieuwe badkamer met royaal daglicht;

- de inrichting van een grote slaapkamer;
- de toevoeging van een nieuwe trap naar de zolderverdieping (niveau +3);
- het vernieuwen van de dakisolatie;
- de inrichting van een slaapkamer en technische ruimte op de zolderverdieping.

4. Renovatie van de achtergevel en heraanleg van de tuin

- het isoleren van de achtergevel;
- het wijzigen van de gevelafwerking en de gebruikte materialen;
- het vervangen van het buitenschrijnwerk;
- het aanpassen van het maaiveld van de tuin;
- het vervangen van de bestaande regenwaterput door een nieuwe regenwaterput.

1.4 BESTAANDE TOESTAND

Geschiedenis

De woning is een 'traditionele' Brusselse burgerwoning in de rij en kent een bijhorende indeling: een hoofdvolume met per verdieping een ruimte over de volle perceelsbreedte aan de voorzijde en een smallere ruimte aan de achterzijde, met naastgelegen traphal.

De constructie van de woning gebeurde vermoedelijk in het begin van de 20e eeuw (jaren 1900). Anders dan vaak het geval met Brusselse burgerwoningen, werd er geen aanbouw aan de woning gebouwd, op een kleine toilet op de gelijkvloerse verdieping na, en de toevoeging van een glazen afdak op de gelijkvloerse verdieping.

Intern werden doorheen de jaren enkele zeer beperkte niet-structurele verbouwingen uitgevoerd, zoals de toevoeging van een soort tochtsas aan de inkom en een opdeling van de achterste ruimte op de tweede verdieping voor de inrichting van een badkamer.

Erfgoed

De woning is geen beschermd erfgoed en niet gelegen in de vrijwaringszone van een beschermd goed. De woning is ook niet ingeschreven in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De aanpalende woningen nrs. 22 en 26, evenals de woningen aan de overzijde van de straat nrs. 15, 17, 19, 21, 23 zijn wel ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Enkele typische (neo-classicistische) erfgoedelementen van een Brusselse burgerwoning zijn bewaard gebleven, zoals onder andere:

- schoorsteenmantels in marmer en natuursteen
- geprofileerde dubbele kamerhoge deuren
- plafondmoulures
- inkomhal met marmeren traptreden en houten sokkellambrisering
- balkon met gietijzeren balustrade
- de bestaande houten trap

Bestaande toestand

De tweegevelwoning met hellend dak maakt deel uit van een typische Brusselse rijbebouwing. Het gebouw bestaat uit een verhoogd gelijkvloers, een halfondergrondse kelderverdieping, twee bovengrondse verdiepingen en een zolder. De woning heeft een klassiek volume met twee traveeën en een dragende middenmuur, zonder aanbouwen, waardoor op elke bouwlaag telkens een ruimte aan de straatzijde en een ruimte aan de tuinzijde aanwezig zijn. De traphal bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw. De voorgevel telt twee traveeën en beschikt over een balkon op de eerste verdieping.

Het straatniveau bevindt zich ongeveer een halve bouwlaag lager dan het verhoogde gelijkvloers. De inkomhal geeft rechtstreeks toegang tot de kelder en via een marmeren trap tot de woonverdieping (niv. +0). De kelder beschikt aan de straatzijde over een groot raam.

Het maaiveld van de tuin ligt enkele treden lager dan het gelijkvloers. Door dit hoogteverschil beschikt de kelder aan de achterzijde in de bestaande toestand over slechts beperkte mogelijkheden voor natuurlijke lichtinval.

De structuur van het gebouw is in een goede staat. Alle technische installaties en uitrustingen dienen echter volledig te worden vervangen.

De huidige functionele indeling beantwoordt niet aan de hedendaagse woonnoden. Zo bevindt de keuken zich op de eerste verdieping, wat het dagelijks gebruik bemoeilijkt en de relatie tussen de leefruimtes en de tuin beperkt.

1.5 CONTEXT

1.5.1 WETTELIJK/STEDENBOUWKUNDIG

- Gewestplan: Woning is gelegen in 'woongebieden met residentieel karakter'
- GSV De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is van toepassing
- GemSV De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Brussel is van toepassing.
- BBP De woning maakt geen deel uit van een BBP.
- De gebouwen aande overzijde van de Tititiaanstraat zijn echter wel gelegen in een BBP, nl. BBP nr 06-02 Quartier "Véronèse".Dit heeft echter geen invloed op deze woning.- De woning is valt onder een specifieke Gezoneerde Verordening, nl. de "Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark" van 27/02/1992.Deze verordening legt een hele reeks voorschriften op mbt. het bouwvolume, materialen, de inrichting vande tuinzone, de vrije hoogte van een bouwlaag en de dakramen. In bijlage een selectie van de meestrelevante regelgeving voor dit project. – Is nit van toepassing op dit project.

1.5.2 RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL

Het gebouw is gelegen aan de Titiaanstraat, met een voorgevel georiënteerd naar het zuidwesten en een tuin-gevel gericht naar het noordoosten. De woning beschikt over een ruime tuin.

1.6 PROJECT

Dit deel bevat een beknopte tekstuele samenvatting van het project. Een geïllustreerde, meer uitgebreide duiding kan u terugvinden in deel 2 van deze verklarende nota.

1.6.1 BESCHRIJVING EN CONCEPT

Het doel van het project is het creëren van een comfortabele en toekomstbestendige woning voor de bewoners – een moderne woning voor een gezin dat momenteel uit drie personen bestaat en in de toekomst mogelijk uit vier personen zal bestaan – met behoud van de bestaande ruimtelijke structuur van het gebouw en de originele architecturale elementen. Er wordt bijzondere nadruk gelegd op het maximaal behouden van zoveel mogelijk oorspronkelijke elementen, zodat de historische identiteit van de woning wordt versterkt en zichtbaar blijft.

1.6.2 ENTREE, WOONRUIMTES EN KEUKEN

De voorgevel, georiënteerd op het zuidwesten, geniet van een zeer goede bezonning, waardoor dit deel van het gebouw zich op natuurlijke wijze leent voor de dag- en woonfuncties. Precies hier, in de inkomzone, worden de dagelijkse leefruimtes georganiseerd. Door het gedeeltelijk verwijderen van de vloer tussen de kelder en het gelijkvloers ontstaat in deze entreezone een open, dubbelhoge leefruimte. Deze wordt functioneel gekoppeld aan een nieuwe slaapkamer op niveau -1 en aan de keuken, die wordt verplaatst naar niveau 0.

Op die manier wordt de tot nu toe ongebruikte kelderruimte, na een grondige renovatie, volledig geactiveerd en geïntegreerd in de woonstructuur van de woning. De achtergevel wordt deels uitgegraven, wat de natuurlijke lichtinval op niv. -1 verbetert en de visuele en functionele relatie tussen niv. -1 en de tuin versterkt.

1.6.3 OPEN LEEFRUIMTE

Op het gelijkvloers worden de muren tussen de inkomhal en traphal de beide ruimtes die zich ernaast bevinden, verwijderd. Hierdoor ontstaat een gevoel van een open, ruimere en meer vloeiende ruimte.

1.6.4 ACHTERGEVEL

Wijzigingen aan de achtergevel:

- De achtergevel wordt verlaagd tot een niveau van -199 cm.
- Op niveau -1 wordt een bijkomend raam voorzien.
- Het terras op het maaiveld wordt verwijderd en vervangen door een nieuw terras en een trap die van het gelijkvloers naar de tuin leidt.
- Op de begane grond wordt het toilet verwijderd. De opening in de dragende muur wordt vergroot en er komen nieuwe glazen deuren tussen de keuken en de tuin.
- Op niveau +1 wordt een balustrade toegevoegd voor het raam.
- Op niveau +2 wordt een nieuw raam voorzien dat toegang geeft tot de badkamer.

Alle ramen in de achtergevel worden vervangen.

De achtergevel wordt geïsoleerd en opgefrist. De nieuwe materialen bestaan uit een klassieke pleisterafwerking voor achtergevels, in dit geval een natuurlijke pleister in een beige tint.

De plint van het gebouw wordt bekleed met keramische tegels, gelijkaardig aan de tegels die ook binnen in het gebouw worden herhaald.

1.6.5 TUIN

De volledige oppervlakte van de tuin zal waterdoorlatend worden uitgevoerd. Het bestaande terras op volle grond wordt afgebroken en vervangen door een hellend terrein dat afloopt tot op het niveau van de kelderramen. Een nieuw terras in waterdoorlatende verharding wordt verderop in de tuin aangelegd.

Boven deze helling, die volledig zal worden aangeplant met nieuwe vegetatie, wordt een lichte metalen trap en platform voorzien die woning en tuin verbindt.

Op de plaats van de bestaande waterput met onbekende capaciteit wordt een nieuwe, compactere regenwaterput voorzien, die onder het maaiveld wordt geplaatst.

De lijnafwatering langs de gevel van het gebouw wordt aangesloten op infiltratiekratten die in de tuin worden aangebracht, zodat het regenwater ter plaatse in de bodem kan infiltreren.

1.6.6 ECOLOGISCH, DUURZAME EN CIRCULAIRE AANPAK

Het project wordt uitgevoerd met gebruik van ecologische materialen en materialen afkomstig uit een circulaire economie.

De duurzaamheid van het project zit ook in het gebruik van minimale, maar doeltreffende ingrepen die het wooncomfort aanzienlijk verbeteren. Alle toegepaste oplossingen zijn omkeerbaar en het ontwerp biedt een flexibele leeforganisatie; een ruimte die in de toekomst gemakkelijk kan worden aangepast aan de veranderende behoeften van het gezin.

1.7 RELATIES TOT DE OMGEVING

1.7.1 DISCRETE VERBOUWING, INTERNE AANPASSINGEN

De voorgevel en de algemene volumetrie van het gebouw blijven ongewijzigd. Enkel de achtergevel wordt verdiept tot niveau -1,99.

De tuinmuren worden niet aangepast. De fundering er van wordt waar nodig onderschoeid.

1.7.2 MATERIALITEIT

In het nieuwe deel van de gevel zijn materialen gebruikt die aansluiten bij het bestaande deel:

- nieuwe geveldelen: natuurlijke beige pleister
- nieuwe ramen: hout/ staal

1.7.3 BIODIVERSITEIT

Het perceel is geklasseerd als klasse E: "Beperkte biologische waarde" op de Biologische waarderingskaart.

Het project draagt bij aan de vergroening van de stedelijke omgeving en het vergroten van de biodiversiteit, oa. dmv de volgende elementen:

- Het verhogen van de doorlaatbare oppervlakte van de bodem door de verharde tuinoppervlakken -tegels, trappen en het terras- te verkleinen en de voorkeur te geven aan waterdoorlatende verhardingen die zorgen voor een betere opname van het regenwater in de bodem.
- Het regenwater zal worden hergebruikt voor het spoelen van de toiletten.

1.8 CONFORMITEIT WETGEVING EN/OF AFWIJKINGEN

1.8.1 GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING (GSV)

1.8.1.1 Aangevraagde afwijking op : TITEL II – Artikel 10 (NATUURLIJKE VERLICHTING) van de GSV

Artikel 10 van Titel II van de GSV luidt als volgt:

" De netto lichtdoorlatende oppervlakte bedraagt minstens 1/5de van de vloeroppervlakte. Voor de bewoonbare lokalen waarvan de lichtdoorlatende oppervlakte zich in het dakschild bevindt, wordt deze netto lichtdoorlatende oppervlakte vastgesteld op minstens 1/12de van de vloeroppervlakte."

Alle ruimtes voldoen aan deze eis, met uitzondering van de beide ruimtes op niv. +1. Dit betreft echter een bestaande toestand, waarbij de bestaande ramen niet zullen worden gewijzigd in grootte. Deze situatie is volgens ons dan ook strikt genomen geen afwijking, maar slechts het behoud van de bestaande situatie.