

# Aanvraag omgevingsvergunning

## verbouwing van een ééngezinswoning met commerciële ruimte tot een ééngezinswoning

18 juli 2024  
1030 Schaerbeek  
Daillylaan 253  
Afdeling 6 Sectie D 62 s 3



*Annex aanvraag omgevingsvergunning: beschrijvende nota*

# 1. RUIMTELIJKE CONTEXT

## 1.1 bestemmingsplan

Het goed bevindt zich op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 mei 2001, in gebied(en): gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskern en langs een structurerende ruimte ;

## 1.2 verkaveling

Het perceel is niet onderworpen aan een verkaveling.

## 1.3 gemeentelijke bouwverordening

Het perceel is onderworpen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

## 1.4 openbare weg

Het pand is gelegen aan een gemeenteweg, Daillylaan

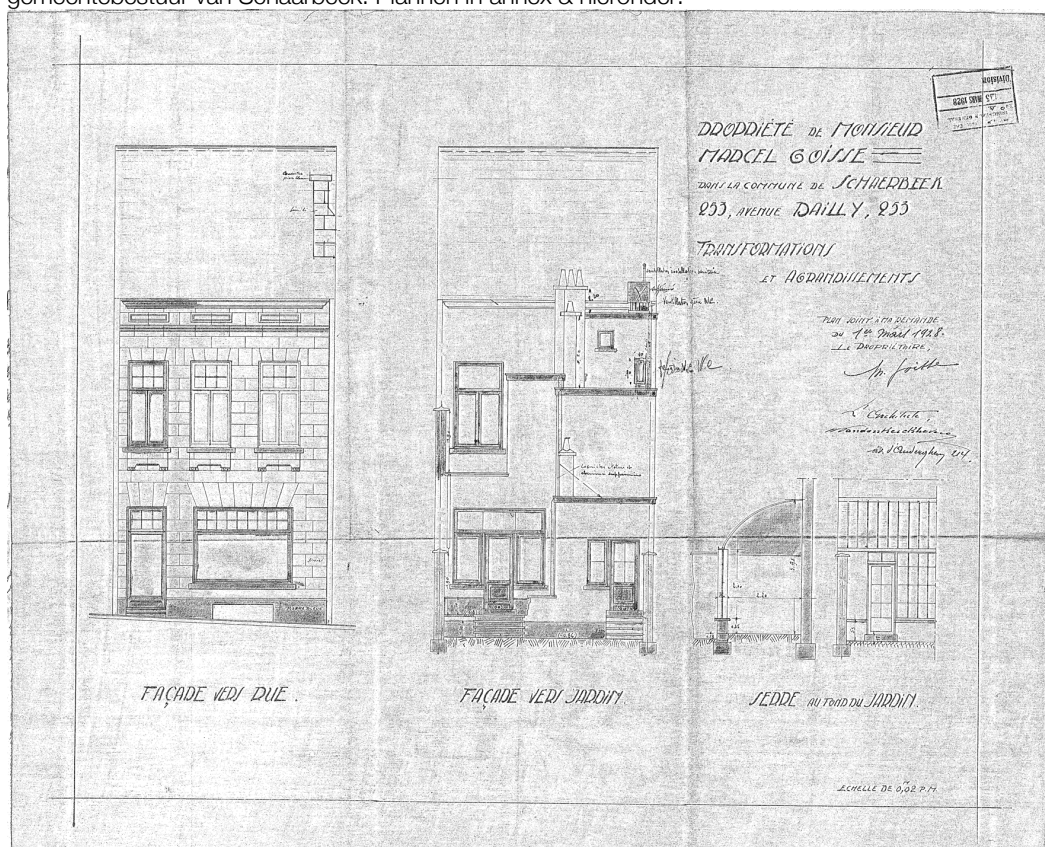
Nutsvoorzieningen: water, gas, telefonie en internet zijn aanwezig.

## 1.5 monumenten en stads- en dorpsgezichten

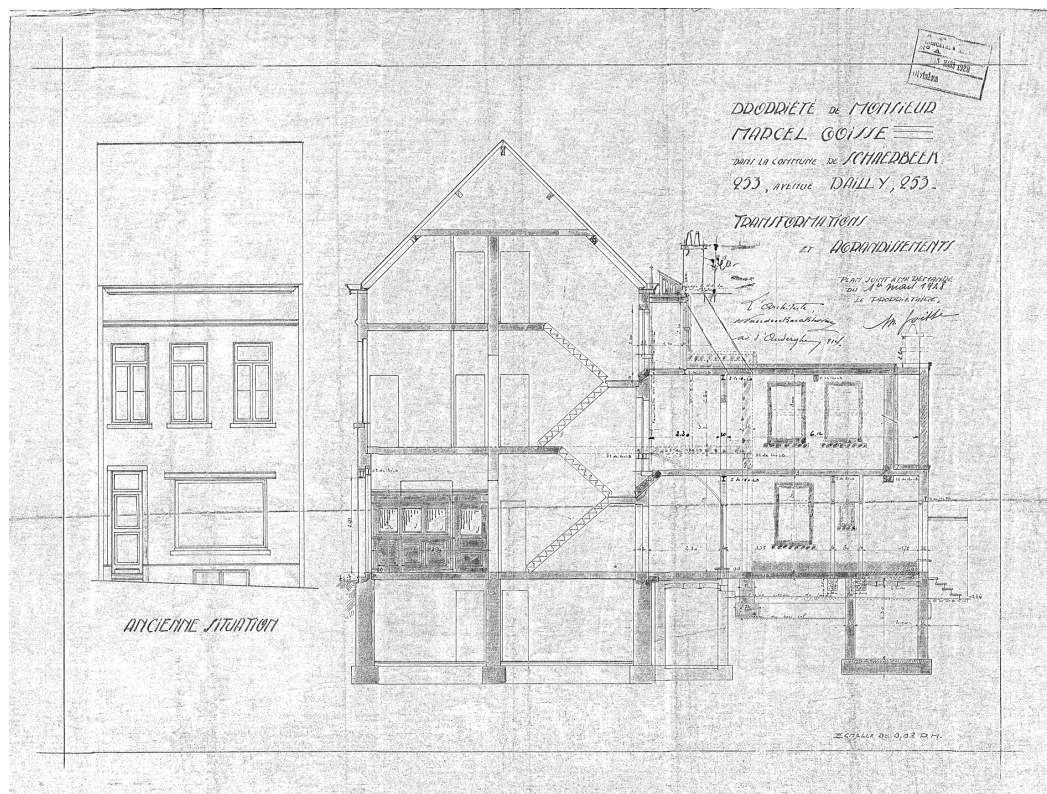
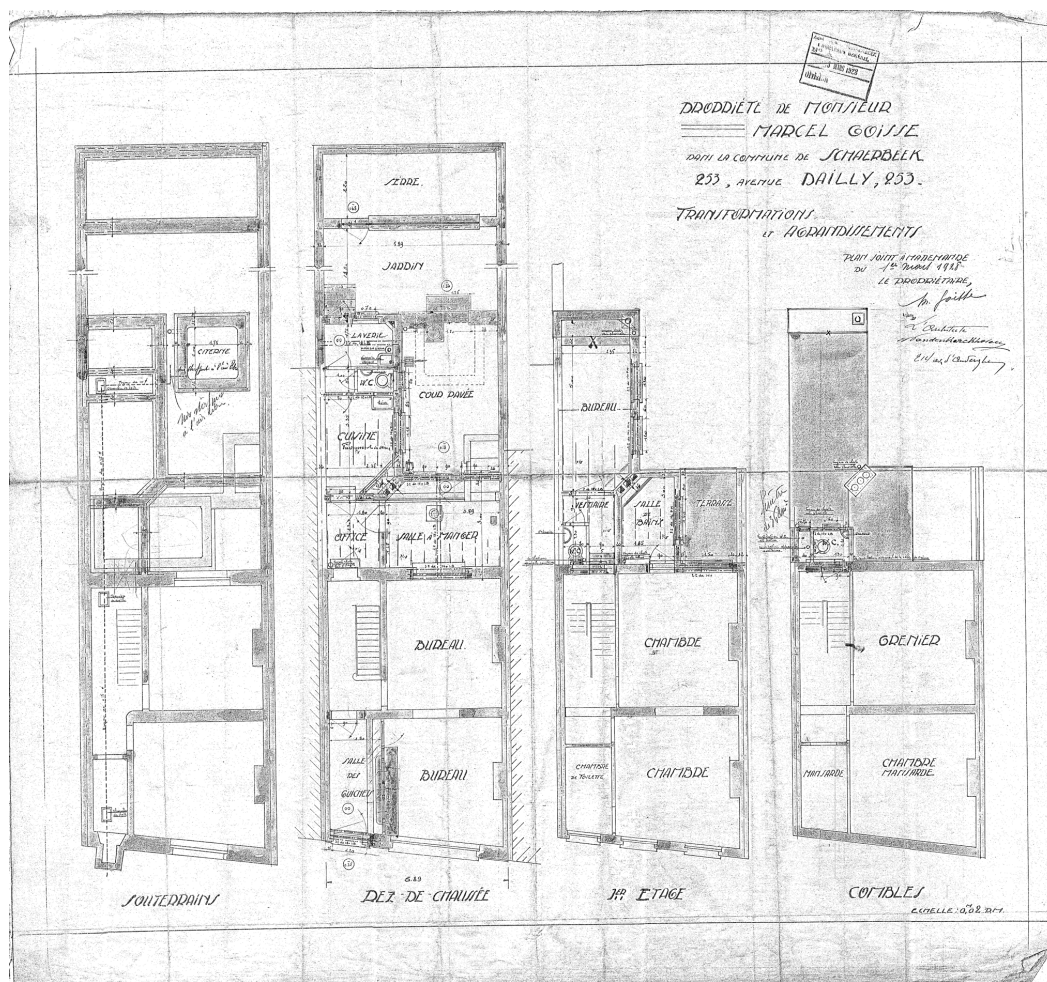
De woning is gebouwd voor 1 januari 1932 en het goed wordt dus beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

## 1.6 Eerdere bouwvergunningen & attesten

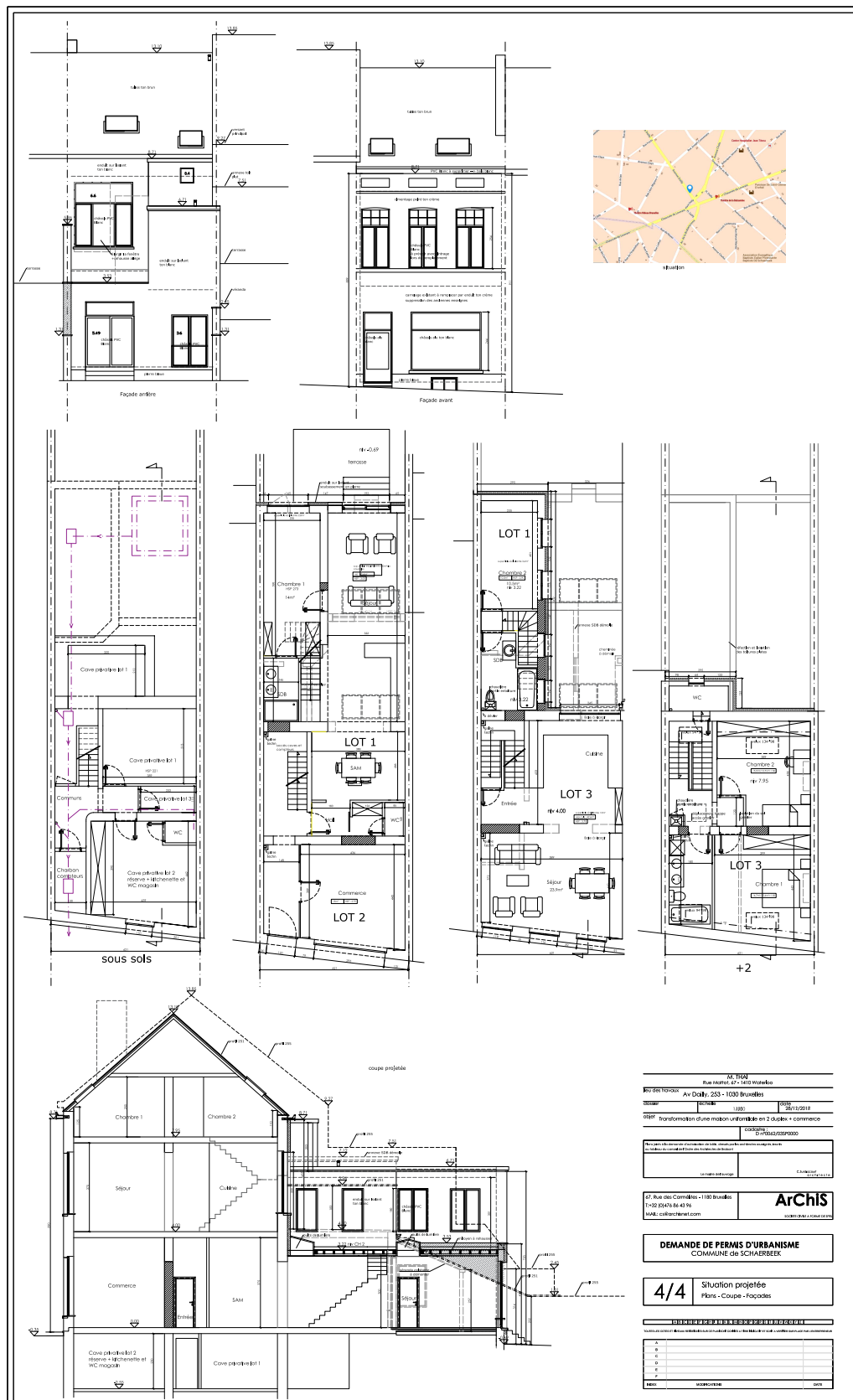
- Bouwvergunningsakte voor "construire une maison", afgeleverd op 13 augustus 1886 door het gemeentebestuur van Schaerbeek.
- Bouwvergunningsakte voor "[effectuer des] transformations", afgeleverd op 30 maart 1928 door het gemeentebestuur van Schaerbeek. Plannen in annex & hieronder.







- Stedenbouwkundige vergunning voor “dans un bâtiment comprenant un commerce et un logement, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), modifier l’aspect esthétique de la façade avant”, afgeleverd op 8 oktober 2019 door het gemeentebestuur van Schaarbeek. Deze werken zijn niet uitgevoerd. Plannen in annex & hieronder. Het beperkt plaatselijk ophogen van de gemene muur is in deze vergunning aangevraagd & verkregen.



## 2. INTEGRATIE VAN DE GEPLANEDE WERKEN IN DE OMGEVING

De plannen zijn in overeenstemming met de bovenvermelde gegevens betreffende de ruimtelijke context. Het project gaat met grote zorg om met het bestaande gebouw en zijn omgeving.

### 2.1 Ligging

Deze aanvraag betreft de renovatie van een rijwoning. Het huis is gelegen aan de Daillylaan. Het maakt deel uit van een rij herenhuizen van twee verdiepingen met schuine daken aan de Rue Dailly. Al deze huizen hebben tuinen.





## 2.2 De renovatie van de voorgevel

De voorgevel blijft ongewijzigd en zal opgefrist worden in tweede fase.

De tegels van de de winkel zullen worden verwijderd waarna de klassieke gevel terug wordt bezet en geschilderd in lichte kleur ter vorming van een uniform herenhuis. De aluminium ramen en de voordeur worden verwijderd en vervangen door nieuw gelakt houten schrijnwerk met dubbel glas. Het dak wordt gerenoveerd & terug afgewerkt met kleipannen.



## 2.3 De renovatie van de achtergevel

De bestaande achterbouw wordt behouden en gerenoveerd. Door precieze afbraak wordt het volume vereenvoudigd en wordt het contact met de tuin geoptimaliseerd.

De badkamer op de verdieping en de veranda worden afgebroken. Het lager gelegen platte dak wordt vervangen door een hellend dak dat een ruimtelijke verrijking geeft aan het interieur en loopt door tot buiten als overdekt terras. Het terras wordt op zelfde niveau gebracht als de woning.

De gevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met pleister in lichte kleur. De houten ramen in natuurkleur maken het geheel af. Het terras wordt verhoogd tot binnen niveau & het terras zal niet verder komen als de bestaande verharding.



## 2.3 Planindeling

Er wordt maximaal binnen de bestaande structuur en het klassiek plan van een Brusselse rijwoning gewerkt. De rijwoning wordt met respect gerenoveerd naar een ééngezinswoning. Op het gelijkvloers kom je de woning binnen in een inkomhal met afzonderlijk toilet dat leidt naar de bestaande traphal. Vanuit de inkom en de traphal bereik je de klassieke 'enfilade' van kamers. De opeenvolging van de kamers openen zich vanaf de straat naar de tuin en worden steeds breder; polyvalente ruimte - leefruimte - eetruimte – keuken met buitenterras. De eetruimte is de breedste ruimte van het huis en ruimtelijk versterkt door het hellende dak & de vide met passerelle op de eerste verdieping. De bestaande schouw wordt behouden.



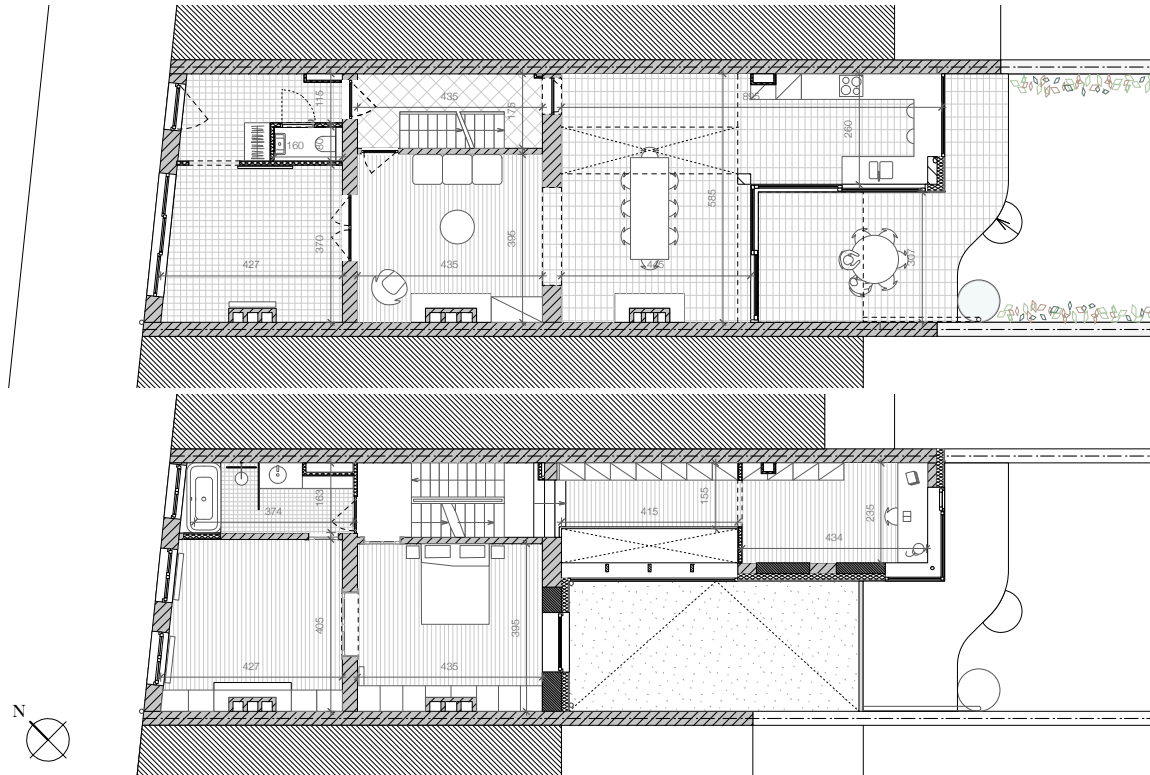
beeld eetruimte

Op de eerste verdieping loopt de passerelle naar een afgesloten bureau met uitzicht over de tuin. De kamers worden gebruikt als slaapkamer en de badkamer komt in het verlengde van de trap aan de voorgevel. De bestaande plankenvloeren, de houten deuren, de schouwen en molurus worden behouden en gerenoveerd.



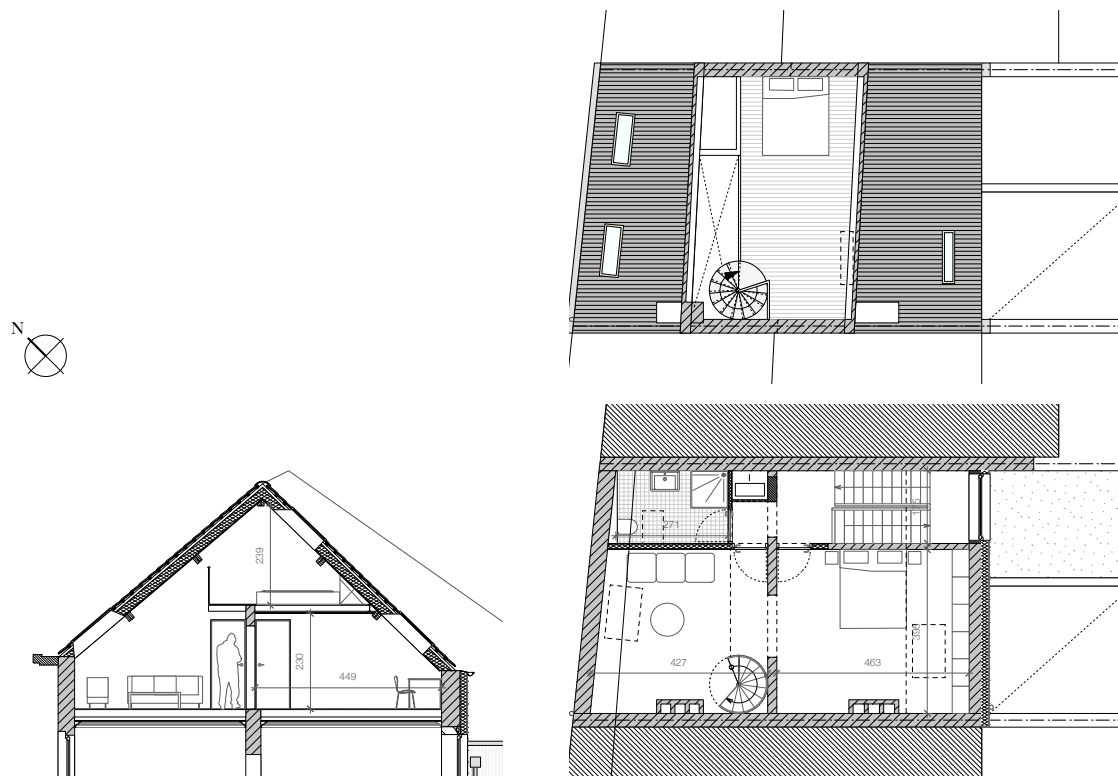
beeld bureau





plan +0 & +1

Op de tweede verdieping brengt de afbraak van het toilet in de gevel licht in de traphal. De zolder is wordt opgefrist naar 2 kamers met extra badkamer. Het dak wordt vernieuwd te worden binnen de bestaande kroonlijst.



Plan +2 met mezzanine



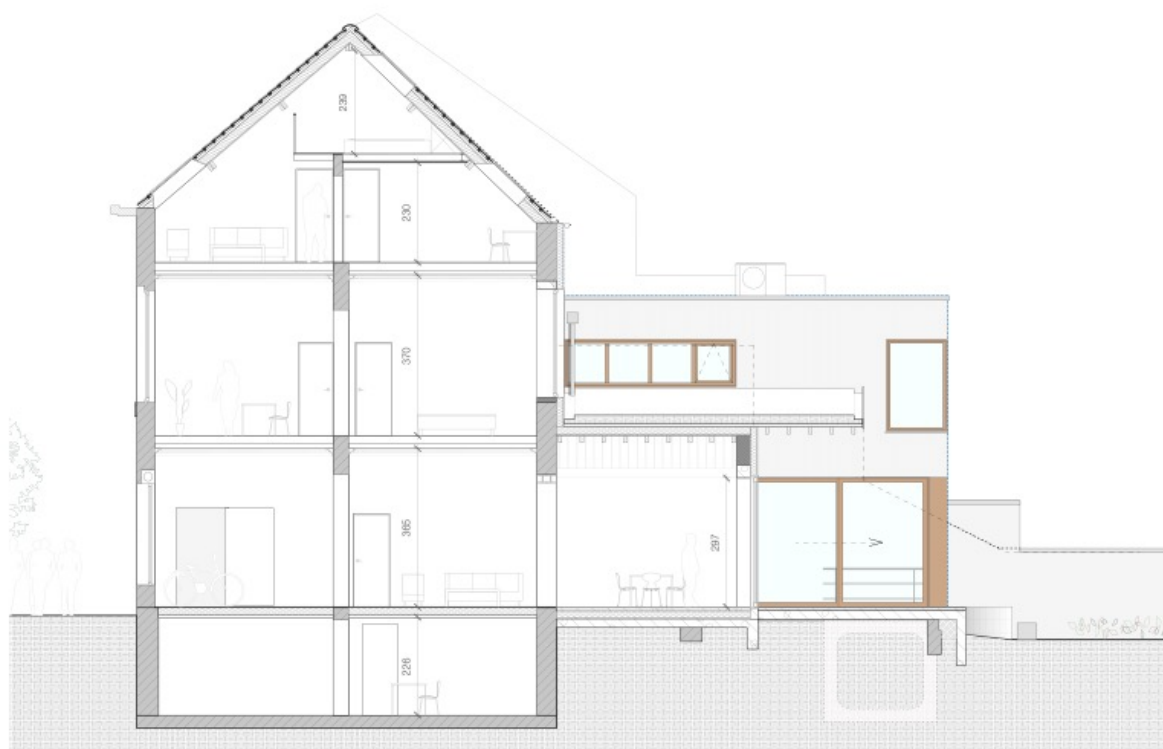
## 2.4 Energieconcept

De energetische prestatie van het gebouw zal sterk verbeterd worden binnen de mogelijkheden van het bestaande gebouw. De bestaande ramen zullen (in fasen) vervangen worden door energetische beter presterende houten ramen met dubbel glas. De achtergevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd, het dak & de tussenvloer naar de kelder & vloer op volle grond in de achterbouw wordt geïsoleerd. Dankzij de geschikte oriëntatie en met zuid-west gericht glaspartijen geniet de woning van passieve zonne-energie.

De woning zal verwarmd worden door een warmtepomp en verwarming op lage energie. Er zal uiteraard rekening gehouden worden met de geluidsnormen bij de keuze en installatie van de warmtepomp. We stellen voor om de buiten-unit op het platte dak van de uitbouw te plaatsen zodat er geen reflectie is van muren met voldoende afstand tov de burens.

Het regenwater van alle daken zal worden opgevangen & de bestaande citerne zal worden gebruikt als regenwaterput. Voor toilet, buitenkraantje en wasmachine kan gebruik gemaakt worden van regenwaterrecuperatie. De daken van het bijgebouw zullen worden beplant als groendaken.

Er zullen ecologische en duurzame materialen gebruikt worden, die in de loop der jaren mooi verouderen.



## 2.5 Lucht-water warmtepomp

Om de energie-efficiëntie van ons gebouw te verhogen en de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen, stellen we de installatie van een lucht-water warmtepomp voor. Deze technologie onttrekt warmte uit de buitenlucht en voorziet het gebouw op een duurzame manier van verwarming en warm water.

De warmtepomp bestaat uit enerzijds een **buitenunit**, die continu verse omgevingslucht nodig heeft en daarom altijd buiten wordt geplaatst. Als de buitenunit in een gebouw zou worden geplaatst, zou deze snel de binnenlucht verbruiken, de efficiëntie verminderen en problemen veroorzaken met ventilatie en comfort. Door de unit buiten te plaatsen, wordt een goede werking, veilige prestaties en naleving van de ontwerpnormen en certificering van de fabrikant gegarandeerd.

De **binnenunit** anderzijds wordt binnen in de kelder geplaatst en zorgt voor de verwarming en circulatie van water. Deze opstelling garandeert een veilige, efficiënte werking en voldoet aan de geluidsvoorschriften. Hiervoor wordt verwezen naar het document **Geluidstudie warmtepomp Schaarbeek Ref:2025R225a** door **DE FONSECA akoestische ingenieurs** bijgevoegd aan de bouwaanvraag. Andere opties, zoals geothermische energie, zijn in deze dichtbebouwde stedelijke omgeving met dit type bodem technisch niet haalbaar.

Door deze investering realiseren we een energiezuinig gebouw met hoog comfort, lage exploitatiekosten en een toekomstgerichte oplossing voor verwarming.

In de hoop dat er ruimte is voor dialoog, opmerkingen en verbeteringen, wachten wij op een reactie om tot een wederzijds akkoord te komen.

We hopen op een gunstig advies,

de opdrachtgever,

[Redacted signature]

de architecten,

[Redacted signature]

[Redacted signature]