

VERKLARENDE NOTA

Dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning voor :
Werken waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is.

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Aard bouwwerk:	Verbouwing van een gemengd pand tot kantoorfunctie en 2 appartementen
Straat en nummer :	Barastraat 45, 1070 Anderlecht
Kadastrale gegevens:	21305C0266/00Z011

B. TOELICHTING VAN DE GEPLANEDE WERKEN

Bestaande toestand

Het bestaande pand betreft een gesloten bebouwing van 4 bouwlagen met een hellend dak en kelderverdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 14m14 tov. het stoepniveau aan de voorgevel en de nokhoogte van het hellend dak bedraagt 18m76.

Op de gelijkvloerse verdieping is een uitbouw die zich uitstrekt over het volledige perceel met een dakhoogte van 4m55 vanaf het plat dak tot het stoepniveau. Het huidige pand beschikt momenteel niet over een bruikbare buitenruimte.

Het gebouw dateert uit 1878 en staat in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed vermeld als 'Huis in neoclassicistische stijl met symmetrische compositie'.

Het perceel behoort volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan van Brussel tot een gemengd gebied. Het pand is in huidige toestand reeds vergund met een gemengde functie:

- groothandel op gelijkvloers
- wooneenheid op verdieping +1
- wooneenheid op verdieping +2 en +3

Hierbij werd de voorste ruimte op het gelijkvloers ingericht als winkelruimte, te bereiken vanuit de inkomhal. Aansluitend bevinden zich de ateliers en personeelsruimte. De kelderverdieping is enkel toegankelijk vanuit de handelfunctie op het gelijkvloers. De ateliers op het gelijkvloers krijgen momenteel enkel daglicht via 2 grote lichtkoepels in het plat dak van de aanbouw.

Op de drie verdiepingen is er ruimte om 2 wooneenheden onder te brengen. In tegenstelling tot de laatst vergunde toestand werd dit nooit tot uitvoering gebracht. De kamers werden volgens originele indeling behouden, met uitzondering van een extra toilet grenzend aan de traphal op de eerste verdieping.

De ramen in de voorgevel werden in het verleden reeds vervangen door nieuwe witte PVC ramen. Hierbij is op te merken dat de ramen van de voorgevel niet meer volledig overeenstemmen met de laatst vergunde toestand:

- twee ramen op het gelijkvloers zonder tussenstijl
- ramen bij balkons op +1 en +2 zonder gesloten paneel onderaan
- witte kleur van de ramen wijkt af van het origineel

Momenteel is er nog geen centrale verwarming voorzien in het pand. De gebruikte leefruimtes worden verwarmd met plaatselijke gaskachels die aansluiten op de oude schouwkanalen.

Nieuwe toestand

Aangezien het perceel zich in een gemengd gebied bevindt, wordt er geopteerd om een gemengde functie te behouden. Er wordt een functiewijziging aangevraagd voor volgende functies:

- kantoorruimte op gelijkvloers en verdieping +1, met kelder als archief.
Deze ruimte zal momenteel als notariaat worden gebruikt.
- 1-slaapkamerappartement op verdieping +2
- 1-slaapkamerappartement verdieping +3

Op het perceel kunnen we een onderscheid maken tussen het hoofdgebouw en de gelijkvloerse aanbouw. Vanaf de rooilijn gemeten, loopt het hoofdgebouw door tot een bouwdiepte van zo'n 10m73 en de aanbouw tot 19m95.

Het bestaande hoofdgebouw blijft behouden en wordt gerestaureerd met respect voor de authentieke elementen. Het buitenschrijnwerk zal vervangen worden naar het origineel model van de vergunde toestand, uitgevoerd in hout. De achtergevel en het hellend dak worden volledig geïsoleerd naar de huidige normen.

Bij de gelijkvloerse aanbouw worden twee patio's gecreëerd als toegankelijke buitenruimte. Door de grote raampartijen grenzend aan deze patio's wordt de daglichttoetreding en leefkwaliteit van de kantoorfunctie geoptimaliseerd. De bestaande isolatie en dakdichting op het plat dak worden vervangen en de structuur wordt aangepast ifv de nieuwe patio's. Het plat dak wordt grotendeels ingericht als extensief groendak en biedt ruimte aan 6 PV panelen.

De structurele ingrepen die worden uitgevoerd blijven beperkt tot:

- Het aanpassen van de dakplaat bij de aanbouw ifv de twee nieuwe patio's.
- Het aanpassen van het hellend dak ifv de nieuwe dakkapel aan de voorgevel.

Aan de gemeenschappelijke muren op de perceelsgrenzen worden geen wijzigingen uitgevoerd. De voorgevel wordt opgekuist en hersteld met een gladde cementering in witte kleur. De achtergevel en binnenmuur bij patio II worden afgewerkt met een witte crepilaag op isolatie. Aangezien de patio's volledig onderkelderd zijn, worden deze afgewerkt als verhard oppervlak.

De huidige riolering blijft zo veel mogelijk behouden, waardoor de nieuwe afvoerleidingen rechtstreeks aangekoppeld worden ter hoogte van de kelderverdieping. Op deze manier vermijden we dat de volledige keldervloer dient uitgebroken te worden.

Er worden 3 afzonderlijke verwarmingssystemen voorzien binnen het gebouw:

- Bij het notariaat wordt een warmtepomp geïnstalleerd in combinatie met PV panelen. Op deze manier wordt er getracht om dit gedeelte volledig op duurzame wijze te voorzien van verwarming en sanitair warm water. De binnenunit van de warmtepomp wordt in de technische kelderruimte voorzien, de buitenunit komt op het plat dak van de aanbouw te staan.
- De 1-slaapkamerappartementen krijgen elk een afzonderlijke gascondensatieketel met boiler, voorzien in de berg ruimtes. De rookgasafvoer gebeurt via schouwkanalen die langs een brandwerende schacht naar het hellend dak lopen.

Notariaat

De circulatie van de kantoorfunctie gebeurt volledig intern. Het notariaat is toegankelijk vanuit het inkomsas. De kelderverdieping is te bereiken via de keldertrap bij personeelsruimte I. De twee bureauruimtes op de eerste verdieping zijn toegankelijk via een spiltrap vanuit de personeelsruimte. Op deze manier wordt de circulatie van het notariaat volledig losgekoppeld van de appartementen.

De kelderverdieping wordt hoofdzakelijk ingericht als archief ruimte. De voorste kelderruimte, die gebruikt wordt al vestiaire voor het personeel, krijgt nog daglichttoetreding via twee verzonken ramen in de voorgevel. Hiernaast bevindt zich het meterlokaal. Achter de keldertrap wordt een technische ruimte voorzien, van waaruit alle technieken voor het notariaat zullen vertrekken.

Op het gelijkvloers bevindt zich de wachtruimte voor de klanten, de personeelsruimte en het sanitair. Achteraan wordt de aanbouw ingedeeld door middel van twee aktezalen met elk een aangrenzende patio. Op de eerste verdieping zijn er twee grote bureauruimtes.

Appartementen

De appartementen op verdieping +2 en +3 zijn toegankelijk via de grote traphal. Beide appartementen worden op gelijkaardige wijze ingedeeld met het oog op de gevraagde oppervlakenormen voor nieuwbouw.

De leefruimte met keuken is steeds aan de voorgevel gesitueerd en bereikbaar via een hal met vestiaire. Bij de leefruimte wordt een aparte bergruimte voorzien waar ook de technieken per appartement worden gegroepeerd. Via een sas met apart toilet is er toegang tot de grote slaapkamer met ensuite badkamer. De slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van het hoofdgebouw.

Om het appartement op verdieping +3 van voldoende ruimte en daglicht te voorzien, wordt er geopteerd om een dakkapel aan de voorkant van het hellend dak te plaatsen. Het profiel van deze dakkapel sluit aan op het gabarit van het naburige pand op nr. 47. De hoogte (16m14 tov stoepniveau) wordt namelijk gelijk gestemd met die van de hoogste kroonlijst van het naburige mansardedak. Op deze manier blijft het dakvolume in harmonie met zijn omgeving en wordt deze aanpassing op subtiële wijze in de huidige context geïntegreerd.

Boven de badkamer op verdieping +3 wordt een plafondluik voorzien zodat de ruimte onder de nok van het dak bereikbaar blijft voor stockage.

Maatregelen brandbestrijding

Het gebouw wordt aangepast conform de brandnormen zodat de kantoorfunctie en appartementen als afzonderlijke compartimenten voldoende brandweerstand bieden:

- Alle functies zijn toegankelijk via een gemeenschappelijke traphal. De toegangsdeuren die uitgevel op deze hal hebben steeds een brandweerstand EI30.
- De wanden rondom de traphal bestaan uit 20 cm metselwerk, wat voldoende brandweerstand biedt tov de aangrenzende compartimenten.
- Op de verdiepingvloeren van de appartementen worden Fermacell platen EI60 bevestigd om de brandwerendheid te verhogen.
- Alle leidingen verlopen tussen de verschillende compartimenten via de bestaande gemetste schouwkanalen of via nieuwe brandwerende schachten EI60.
- Het kelderverdiep hoort bij het compartiment van het kantoor. De toegang via de traphal wordt afgesloten met een nieuwe wand EI60, waardoor de kelder enkel bereikbaar blijft vanuit de personeelsruimte.
- Elke verdieping en stookruimte wordt uitgerust met een rookmelder, alsook de evacuatie route via de traphal.
- De nodige signalisatie wordt voorzien in de traphal, alsook een ABC-poederblusser per verdieping.
- De wooneenheid op de zolderverdieping wordt uitgerust met een dakkapel met vensters zodat men hier vlotter kan evacueren via een autoladder.
- Bovenaan de traphal wordt een geautomatiseerd dakraam (ontrokkingsluik) van 1m² geplaatst als verluchtingsopening.
- Het hellend dak wordt aan de binnenzijde afgewerkt met brandwerend plaatmateriaal zodat het geheel een brandweerstand EI60 heeft.

Visualisaties interieur



Beeld 1: wachtruimte



Beeld 2: sas tussen aktezaal I en II



Beeld 3: personeelsruimte I



Beeld 4: aktezaal II



Beeld 5: aktezaal I



Beeld 6: aktezaal I



Beeld 7: bureau II



Beeld 8: bureau I

Te Antwerpen,

op 10 februari 2023

Sophie Van Noten
Ir. Architect