

# BESCHRIJVENDE NOTA

titel :

VERBOUWING, UITBREIDING & HERBESTEMMING VAN  
EEN ÉENGEZINSWONING TOT EEN MEERGEZINSWONING

ligging :

JENNERSTRAAT 6, 1050 ELSENE

aanvrager :

ontwerper :

datum :

22/07/2025

**Kadastrale gegevens**

Jennerstraat 6  
1050 Elsene  
kadaster: afdeling 2, sectie A , nr. 35X2

**Voorwerp van de aanvraag**

Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van bouwkundige werken voor de verbouwing en uitbreiding aan de ééngezinswoning, waarbij een herbestemming tot een meergezinswoning beoogd wordt. De plannen zijn opgesteld op basis van de laatst vergunde plannen, verkregen uit de archieven van de gemeente Elsene, en nauwkeurige opmetingen ter plaatse.

De verkregen plannen van de vergunde toestand worden als bijlage toegevoegd aan het dossier: "Plans Archives Ixelles"

De beschikbare vergunde toestand is beperkt tot volgende plannen:

- Het plan van het gelijkvloersniveau (+0)
- Het plan van het verdiepingsniveau (+1)
- Het plan met aanduiding van de uitbreiding van het toilet ter hoogte van de trap tussenverdieping (+1.5)
- De achtergeveltekening

De huidige situatie vertoont enkele beperkte afwijkingen ten opzichte van de vergunde toestand, voor zover deze kunnen worden vastgesteld op basis van de beschikbare informatie.

De belangrijkste vastgestelde afwijkingen betreffen:

- Het buitenschrijnwerk aan de achtergevel op het gelijkvloers;
- Het hoogteverschil tussen de vergunde hoogtes van de scheidingsmuren en die van de bestaande scheidingsmuren;
- De nokhoogte van de woning;
- De kroonlijsthoogte van de naburige woningen;
- Het ontbreken van een kelderverdieping, die normaal zichtbaar zou moeten zijn op de vergunde snede;
- De bestaande dakkapellen en daklichten in het hellend dak;
- De na-isolatie van de voorgevel;
- Enkele beperkte interne afwijkingen.

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag omvat de volgende voorgestelde acties:

- Afbraak van de bestaande na-isolatie aan de voorgevel;
- Herbestemming van de eengezinswoning naar een

- meergezinswoning, bestaande uit twee woongelegenheden;
- Beperkte uitbreiding van de aanbouw aan de achtergevel op niveau +0, in de hoogte;
- Uitbreiding ter hoogte van niveau +0,5, reikend in de diepte tot aan de bestaande toiletconstructie op het verdiep erboven;
- Verbouwingswerken met betrekking tot de verlaging van de vloer op het ondergrondse niveau, specifiek ten behoeve van de privatieve eigendom van appartement 1 (niet voor de gemeenschappelijke delen);
- Beperkte verlaging van het maaiveld in de tuin om een hoogteverschil ten opzichte van de binnenvloer te creëren;
- Afbraak van een deel van het vloerelement op niveau +0 om een interne privatieve trapverbinding te realiseren met niveau -1 voor appartement 1;
- Creëren van een dakterras en groendak op niveau +1;
- Verhogen van het dakgabarit;
- Creëren van een mansardedak aan de voorgevel;
- Creëren van een inpandig dakterras op niveau +2;
- Creëren van een mezzanine op niveau +3;
- Interne verbouwingen om de woning om te vormen tot twee afzonderlijke wooneenheden;
- Na-isolatie van de bestaande achtergevel;
- Vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk;

Naast bovenstaande handelingen worden in dit dossier ook enkele beperkte wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand voorgesteld.

Voorafgaand aan deze aanvraag werd het project besproken met de dienst Stedenbouw van Sint-Gillis, op vrijdag 2 mei 2025.

### **Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen**

#### Zoneringsgegevens

Het perceel is volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen in "typische woongebieden".

#### Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken worden gepland

Het betreft een bestaande ééngezinswoning, oorspronkelijk vergund als dusdanig, gelegen in gesloten bebouwing. De woning sluit aan bij de typologie en schaal van de naastliggende woningen.

De Jennerstraat is een doodlopende straat. Aan de overzijde bevindt zich een recente meergezinswoning. Op het einde van de straat is een bedrijfsgebouw gehuisvest, met name het Belgisch Geologisch Instituut.

De woning bestaat uit twee bovengrondse bouwlagen, met een derde gedeeltelijk ondergebracht in het hellend dakvolume. In dit dakvolume bevindt zich tevens een beperkte zolderverdieping. Een kelderverdieping is eveneens aanwezig en steekt deels boven het straatniveau uit.

De kroonlijsthoogte van de woning wijkt af van het ritmisch verloop van de aanpalende woningen (huisnummers 4 tot en met 10), rekening houdend met het natuurlijke verloop van de hellende straat.

De voorgevel van de woning wijkt vermoedelijk af van de oorspronkelijk vergunde toestand. Er is geen officieel vergund voorgevelplan beschikbaar, maar de vermoedelijke oorspronkelijke toestand is afgeleid uit een historische straatfoto, opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze foto wordt als bijlage bij deze nota en het dossier gevoegd. Naburige woningen vertonen gelijkaardige gevelaanpassingen.

Ten opzichte van deze aanpalende woningen zijn er eveneens afwijkingen vast te stellen inzake de hoogte van de scheidingsmuren en de bouwdiepte.

### Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

#### 1. ALGEMEEN

Het perceel waarop de woning zich bevindt, heeft een totale oppervlakte van 92,69 m<sup>2</sup>. De huidige bebouwde grondoppervlakte bedraagt 68,83 m<sup>2</sup>.

In de gewenste situatie zal deze oppervlakte verminderen tot 68,69 m<sup>2</sup>, wat een vermindering inhoudt van 0,14 m<sup>2</sup> ten opzichte van de bestaande toestand.

Het (bovengrondse) bouwvolume van de woning zal toenemen van 592,28 m<sup>3</sup> in de bestaande toestand naar 657,54 m<sup>3</sup> in de gewenste toestand.

De totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw in de gewenste toestand bedraagt circa 242,0 m<sup>2</sup>.

Deze wijzigingen zijn functioneel noodzakelijk in het kader van de beoogde herbestemming tot een meergezinswoning, en zijn afgestemd op de stedenbouwkundige context van de omgeving. Onderstaand volgt een toelichting per onderdeel:

#### *- UITBREIDING VAN DE AANBOUW AAN DE ACHTERZIJDE OP NIVEAU +0*

De bestaande aanbouw op het gelijkvloerse niveau wordt uitgebreid in de hoogte. De uitbreiding blijft volledig binnen het bestaande gabarit van de bestaande scheidingsmuren met beide grenzende buurwoningen. De aanbouw wordt opgetrokken tot aan de hoogte van de laagst aanwezige scheidingsmuur (nummer 8).

#### *- VOLUMETOENAME ONDER HET BESTAANDE TOILETVOLUME OP NIVEAU +0,5*

Onder de aanbouw van het vergund geachte toiletvolume op de trapoverloop tussen niveau +0 en +1 wordt het onderliggende volume opgevuld, zonder aanpassing aan het bestaande bovenvolume.

#### *- OPHOGING VAN HET DAKVOLUME MET MANSARDEDAK*

Het bestaande hellende dakvolume wordt opgehoogd met een mansardedak aan de straatzijde. De bestaande kroonlijst blijft behouden om het straatbeeld en de oorspronkelijke geveltypologie te respecteren. Het mansardedak sluit aan op het gewenste gabarit van de woning, met een onderhelling van 63° en een bovenhelling van 36°, in overeenstemming met de dakvormen van de aangrenzende woningen. Deze dakopbouw maakt het mogelijk om het zoldervolume op een kwalitatieve manier te vergroten, zonder de bestaande kroonlijst aan de voorgevel te moeten afbreken en zo de visuele ritmiek van het straatbeeld te verstoren.

#### *- INPLANTING VAN EEN DAKKAPEL AAN DE VOORZIJDE*

Aan de voorgevel wordt binnen het rechte gedeelte van het mansardedak een dakkapel toegevoegd. Deze wordt ingepland binnen de breedte van de bestaande gevelopeningen en volgt de bestaande gevelritmiek. De dakkapel blijft beperkt in afmetingen en heeft hierdoor ook een beperkte visuele impact op het gevel- en straatbeeld.

#### *- NA-ISOLATIE VAN DE BESTAANDE ACHTERGEVEL*

De achtergevel wordt voorzien van na-isolatie met een dikte van 12 à 13 cm EPS, afgewerkt met 1 cm pleister. Dit past binnen de toegestane normen voor energetische renovatie.

#### *- AFBRAAK VAN DE BESTAANDE VOORGEVELISOLATIE*

De bestaande voorgevelisolatie (vermoedelijk ca. 5 cm dik) wordt verwijderd met het oog op de reconstructie van de oorspronkelijke voorgevel. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht binnen de tekeningen van deze bouwaanvraag, bij de vermoedelijke historische toestand, afgeleid uit een archieffoto (zie bijlage). De gevel wordt opnieuw hersteld naar de oorspronkelijke toestand met de vermoedelijke aanwezige verspringingen en ornamenten.

#### *- CREËREN VAN EEN INPANDIG DAKTERRAS OP NIVEAU +2*

Op niveau +2 wordt een inpandig terras gecreëerd. Dit terras blijft binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw en reikt niet dieper dan het gabarit van de aangrenzende woning (nr. 4).

#### *- VERDIEPEN VAN HET KELDERNIVEAU (PRIVATIEF DEEL)*

Het privatieve gedeelte van het kelderniveau - horend bij het gelijkvloers appartement (APP1) - wordt lokaal verdiept met ca. 30 cm, om een vrije plafondhoogte van minstens 2,35 m te realiseren. Deze werken blijven beperkt tot het privatieve deel, niet tot de gemeenschappelijke delen.

#### *- NA-ISOLATIE ZIJGEVEL BOVEN DAKLIJN BUURWONING*

De zijgevel van de woning boven de daklijn van de aanpalende woning nr. 8 wordt nageïsoleerd met een dikte van 12 à 13 cm EPS, afgewerkt met 1 cm pleister.

#### - VERVANGING BUITENSCHRIJNWERK EN HARMONISATIE ACHTERGEVEL

Het bestaande buitenschrijnwerk aan de voorgevel wordt vervangen door witgeschilderd houten schrijnwerk, passend bij de oorspronkelijke uitstraling van de woning. De gevelopeningen aan de achtergevel worden aangepast voor een harmonisch en functioneel geheel.

#### - VERBETERING WOONKWALITEIT EN VERGROENING

De werken zijn gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit van beide wooneenheden. Door het vergroten van het dak- en keldervolume worden extra bruikbare ruimtes gecreëerd. De tuin wordt ontworpen met maximale aandacht voor vergroening. Op de platte daken worden extensieve groendaken voorzien.

### 2. INRICHTING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De inkomhal in de bestaande toestand heeft een voldoende breedte van ca. 125 cm, wat een vlotte toegankelijkheid voor bewoners mogelijk maakt. Aan de achterzijde van de traphal wordt een ruimte ingericht als stalling voor fietsen en kinderwagens.

Deze stalling wordt afgebakend met een afsluiting ter hoogte van het begin van de trap die leidt naar de bovenliggende verdiepingen. De toegang tot de gemeenschappelijke kelderverdieping wordt georganiseerd via een luik met hefmechanisme. Zo kan deze ruimte, wanneer het luik gesloten is, ook dienstdoen als praktische stalplaats voor dagelijks gebruikte vervoermiddelen zoals kinderwagens of fietsen.

Voor langdurige berging is er extra ruimte voorzien in het kelderniveau. Daar worden privatieve kelderbergingen ingericht voor de twee woongelegenheden. Daarnaast komt er een gemeenschappelijke kelderberging, waarbij de nutsmeters gegroepeerd in de hal blijven, zoals in de bestaande situatie.

### 3. INRICHTING APP 1

Appartement 1, gelegen op het gelijkvloerse verdiep en gedeeltelijk in het deels ondergrondse kelderverdiep, strekt zich uit over twee bouwlagen. Op het gelijkvloers bevindt zich de slaapkamer aan de voorgevel, met de inkom centraal in het appartement. Vanuit deze inkom wordt ook een privé trapverbinding voorzien naar de kelderverdieping. Naast de inkom is de keuken gesitueerd. Aan de achterzijde ligt de leefruimte, die door de verbouwing en uitbreiding van het bestaande aanbouwvolume een verhoogde plafondhoogte krijgen, met meer daglichttoetreding dankzij grotere raampartijen die uitkijken op de vergroende tuin.

De slaapkamer aan de voorgevel is voldoende hoog gesitueerd om inzicht vanaf straatniveau te beperken. Bovendien bevinden zich bij de omliggende woningen eveneens verblijfruimtes aan de straatzijde op hetzelfde niveau. Daarnaast betreft het hier een doodlopende straat, wat de privacy en rust verder waarborgt.

Via de privé trap wordt het kelderverdiep bereikt, waar het deel

dat hoort bij appartement 1, wordt verlaagd en geïsoleerd om een vrije hoogte van 2,35 meter onder het plafond te realiseren. Deze verdieping biedt ruimte voor een privaatieve kelder, die dienstdoet als technische ruimte, wasruimte en berging. Daarnaast wordt op dit verdiep een aparte toiletvoorziening en een badkamer ingericht. In de nachthal is er tevens bergingsruimte.

#### 4. INRICHTING APP 2

Appartement 2 begint op de traplanding op niveau +0,5 en strekt zich uit over niveau +1, +2 en +3 (de mezzanine). De mezzanine wordt als een volwaardig extra verdiep beschouwd omdat:

- de hoogte van de ruimte onder en boven de mezzanine toelaat dat beide niveaus als afzonderlijke gebruiksruidten functioneren;
- ze volledig kan worden afgesloten (hoewel dit in dit ontwerp niet gebeurt), waardoor ze structureel als aparte kamer functioneert;
- ze een aanzienlijke oppervlakte heeft van ca. 17m<sup>2</sup>;
- ze via een vaste trap bereikbaar is.

Niveau +0,5, de traplanding, wordt ingericht als inkomhal. Door verbouwing wordt deze ruimte gemaximaliseerd en de uitbreiding aan de achtergevel, gerechtvaardigd door de bestaande aanbouw van de vergunde toiletruimte erboven, wordt gebruikt als vestiaire.

Niveau +1 bevat de nachtfuncties: twee slaapkamers, een nachthal met berging en een badkamer. De slaapkamer aan de tuinzijde beschikt over een klein terras met uitzicht op het groendak.

Niveau +1,5, de traplanding, behoudt de vergunde toiletruimte.

Niveau +2 is bestemd voor de dagfuncties: leefruimte, eetruimte en keuken. Door middel van een inpandig terras ontstaat een tweede terras. De dakrand van het dakterras sluit aan op de kroonlijst van de bestaande vergunde aanbouw op niveau +1,5 (toiletruimte).

Niveau +3 wordt ingericht als mezzanineruimte, open en multifunctioneel, bijvoorbeeld als bureau of speelruimte.

Dankzij de dakverhoging worden niveau +2 en +3 volwaardig gemaakt, met optimale lichtinval door een dakkapel, dakvensters en een glaspartij aan het terras, wat de woonkwaliteit aanzienlijk verhoogt.

De leefruimte en het terras worden zo ontworpen dat ze een naadloze overgang bieden tussen binnen- en buitenruimte.

#### Gevraagde afwijkingen met betrekking tot de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen (GSV)

- GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING GSV  
TITEL 2 - ARTIKEL 10;  
SLAAPKAMER OP NIV.+0;

Voor de slaapkamer van appartement 1, met een netto-oppervlakte van 14,10 m<sup>2</sup>, bedraagt de netto lichtdoorlatende oppervlakte van het buitenschrijnwerk 2,55 m<sup>2</sup>. Dit is lager dan de in de geldende verordening voorgeschreven minimale verhouding van 1/5 van de vloeroppervlakte, zijnde 2,82 m<sup>2</sup>. Aangezien het verschil beperkt is en aanpassingen aan de gevel niet wenselijk zijn (in de voorgestelde uitvoering wordt de gevel hersteld naar de oorspronkelijke toestand) wordt een afwijking gevraagd.

- DE VOLGENDE PUNTEN WORDEN NIET ALS AFWIJKING BESCHOUWD, MET DE MOTIVATIE ZOALS HIERONDER AANGEGEVEN:

- De na-isolatie van de achtergevel blijft beperkt tot maximaal 14 cm, inclusief afwerking. Dit wordt geacht verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige verordening.

- De uitbreiding onder de vergunde toiletconstructie wordt niet als afwijking beschouwd, aangezien dit een uitbreiding betreft onder de bestaande constructie en binnen de projectie van het reeds bestaande volume valt.

- De dakkapel in het mansardedak overschrijdt niet de algemene regels omtrent hoogte en breedte van dakkapellen. Daarom wordt dit niet als afwijking beschouwd.

### **Integratie in de omgeving**

De uitbreiding van de aanbouw is een voortzetting van de bestaande aanbouw, waarbij de hoogte binnen de bestaande scheidingsmuren met de aangrenzende woningen blijft, waardoor geen hinder of overlast wordt veroorzaakt.

De dakophoging sluit aan bij de bestaande gabarieten van de naastliggende woningen. Door de toepassing van een mansardedak wordt de kroonlijst en de bakgoot behouden. Hoewel in de onmiddellijke omgeving geen mansardeconstructies aanwezig zijn, is de omgeving zelf erg heterogeen, met nieuwbouwconstructies aan de overzijde van de straat en een bedrijfsgebouw. In de wat ruimere omgeving, namelijk aan de Maalbeeklaan (huisnummers 45 tot 23), komen wel mansardedaken voor. Een foto hiervan wordt als bijlage toegevoegd.

Ik baseer mij op de aanwezige typologie in de buurt, op het behoud van de kroonlijst en het ritme van de voorgevel, om te concluderen dat het ontwerp met mansardedak en een dakkapel in het mansardedak de meest architecturaal harmonieuze oplossing vormt, passend bij de bestaande architecturale waarde van de woning.

Daarom ben ik van mening dat de uitgevoerde werken geen negatieve impact zullen hebben op de integratie van het gebouw in de omgeving.



## **Hinder**

De geplande werkzaamheden zullen naar verwachting geluid en trillingen veroorzaken die typisch zijn voor bouwactiviteiten. Extra aandacht zal uitgaan naar werkzaamheden die trillingen kunnen veroorzaken, waarbij deze tot een minimum worden beperkt en zorgvuldig uitgevoerd. De werken vinden plaats binnen de gebruikelijke werkuren, met respect voor de omgeving en omwonenden. Deze maatregelen zijn bedoeld om eventuele geluidsoverlast en trillingen te voorkomen of te beperken. De hinder blijft beperkt tot de bouwfase, en er worden geen blijvende effecten verwacht na afronding van de werken.

## **Conclusie**

Ik ben van mening dat de herbestemming van de bestaande ééngezinswoning naar een meergezinswoning met twee woongelegenheden – een één-slaapkamerappartement en een twee-slaapkamerappartement met mezzanine, elk voorzien van een eigen buitenruimte – goed inpast binnen het gebouw. Deze indeling sluit aan bij de gewenste woontypologieën voor de omgeving en draagt bij aan de diversiteit van het woningaanbod in de buurt.

Daarnaast ben ik ervan overtuigd dat de geplande werken voldoen aan de stedenbouwkundige regelgeving en de woonkwaliteit van het gebouw ten opzichte van de huidige situatie verbeteren.

## BIJLAGEN

ERFGOED FOTO 2011-2013:



MAELBEEKSTRAAT (MANSARDEDAKEN) :

