

VERKLARENDE NOTA

DOSSIER VOOR DE AANVRAAG OM STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

1. Voorwerp van de aanvraag :

Aard bouwwerk	:	Afbraak van kantoorruimte en bouw van meergezinswoning en ruimte voor handel of diensten
Straat en nummer	:	Waversesteenweg 1660/1662
Postnummer en gemeente	:	1160 Brussel (Oudergem)
Kadastrale gegevens	:	Oudergem, 2de afdeling, sectie B , nr. 266KP0003 en P0004
Aanvrager	:	

2. Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen:

2.1 Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland

Tot de bestaande bebouwing behoort enerzijds een gebouw op de hoek van de Waversesteenweg en de Emile Idiersstraat, waarschijnlijk opgericht in het 1^{ste} kwart van de 20^{ste} eeuw, met twee bovengrondse bouwlagen en een verdieping onder Mansardedak en gekenmerkt door een trapgevel op de hoekzijde van het gebouw. Anderzijds bestaat de bebouwing uit een recenter bouwdeel aan de Emile Idiersstraat, in meerdere fasen opgericht en getransformeerd, bestaande uit twee bovengrondse bouwlagen onder een plat dak. Dit bouwdeel is opgetrokken uit 5 bouwtraveeën langsheen de Emile Idiersstraat.

Het bouwvolume in de Emile Idiersstraat sluit niet aan op de aanpalende bebouwing en wordt het perceel er begrensd door de wachtgevel van huisnummer 13.

Het hoekgebouw onder Mansardedak beschikt over een commercieel of handelsgelijkvloers en twee verdiepingen voor huisvesting. De verdiepingen hebben een afzonderlijke toegang langs de Waversesteenweg en zijn geen eigendom van de aanvrager.

Het recentere bouwdeel onder plat dak bestaat uit kantoorruimte over de twee bouwlagen.

2.2 Zoneringsgegevens van het goed

Het goed is volgens :

- het gewestelijk bestemmingsplan GBP (PRAS) :
 - goedgekeurd : **bij Besluit Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/05/2001**
 - gelegen in het (de) gebied(en) : **woongebied, gelegen in een lint voor handelskern, met punten van wisselend gemengd karakter.**



- ☐ het richtplan van aanleg RPA (PAD): **NIHIL**
- ☐ het bijzonder bestemmingsplan BBP (PPAS): **NIHIL**
- ☐ de niet-vervallen verkavelingsvergunning afgegeven aan : **NIHIL**

Voor het goed gelden verder volgende zaken :

- ☐ het betreft een beschermd monument, stads- of dorpsgezicht, landschap: **NIHIL**

Andere gegevens die belang hebben bij de beoordeling van de aanvraag :

- ☐ Voor het betrokken goed werd eerder een stedenbouwkundig attest verleend (een kopie van het attest is als bijlage bij de nota gevoegd): **NIHIL**
- ☐ Gegevens van de voor het goed verleende milieuvergunning(en) : **NIHIL**
- ☒ Gegevens van de voor het goed verleende bouwvergunning(en) :
 - op datum van **07/06/1924, dossier 1337 voor aansluiting op de riolering**
 - op datum van **30/05/1930, dossier 2956 voor verbouwingen**
 - op datum van **05/09/1930, dossier 3047 voor aansluiting op nieuwe riolering**
 - op datum van **02/03/1945, dossier 5360 voor aanpassingen en wijziging van vitrines**
 - op datum van **10/01/1962, dossier 9183 voor verbouwingen**
 - op datum van **25/01/1974, dossier 10743 voor verbouwingen**
 - op datum van **10/09/1982, dossier 11447 voor verbouwingen**
 - op datum van **26/08/2008, dossier 14481 voor renovatie en uitbreiding**
 - op datum van **08/09/2009, dossier 14761 voor uitbreiding van het bankfiliaal op de 1^{ste} verdieping en renovatie van het appartement.**
 - op datum van **24/02/2015, dossier 15927 voor opdeling van een duplex in twee appartementen (1662A)**

3. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

Het betreft de aanvraag voor de afbraak van kantoorruimte en de bouw van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en een ruimte voor handel of diensten op het gelijkvloers op de locatie van de afgebroken kantoorruimte.

Het hoekgebouw en 1 travee van het recenter bouwdeel blijft behouden en ondergaat geen functiewijziging. Het gelijkvloers behoudt de functie van commerciële ruimte. Er worden wijzigingen in lichte scheidingswanden zonder structurele ingrepen voorzien en er wordt een verbinding met een toegangsluik voorzien tussen het gelijkvloers en het technisch lokaal op de 1^{ste} verdieping. De eerste verdieping van het hoekgebouw in eigendom van Ydimmo bv, evenals de tweede verdieping met zolder, behouden de functie van 2 woningen en worden niet gewijzigd. De bestaande scheiding tussen de eigendommen van de aanvrager en Ydimmo bv op de 1^{ste} verdieping wordt niet gewijzigd.

Het bestaande recentere bouwdeel langsheen de Emile Idiersstraat heeft vrije hoogtes tussen vloer en structurele plafonds die variëren van 263 tot 322cm op gelijkvloers, als ook van 290 tot 323 cm op de verdieping. De buitenschil of omhulling van het beschermd volume vraagt een omvangrijke structurele ingreep om te voldoen aan de huidige energieprestatienormen. Met het oog op de realisatie van duurzame woningen, worden de bestaande hoge ruimten ongeschikt en de buitenschil energetisch waardeloos bevonden, zodat de afbraak van dit bouwdeel voor vervangende woningen aangewezen is.

De gewijzigde functie, met een gedeeltelijke vervanging van kantoorruimte door woonruimte is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan GBP.

Deze functie sluit aan op de dominante bestemming – woongebied – van het îlot of huizenblok waartoe het perceel behoort.

In het project is 71% van het gelijkvloers niveau bestemd voor handel of diensten, in overeenstemming met de doelstellingen en voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan GBP.

Het project voorziet een gediversifieerd aanbod van nieuwe wooneenheden met één, twee en drie slaapkamers. De voorziene wooneenheden worden als kwaliteitsvolle entiteiten met goede nuttige oppervlakten, daglichttoetreding aan twee zijden en kwalitatieve buitenruimten gerealiseerd. Alle wooneenheden voldoen aan de voorschriften van de GSV.

Het nieuwe bouwvolume beperkt zich tot $\frac{3}{4}$ perceeldiepte, gemeten loodrecht op de rooilijn Emile Idiersstraat, in de verschillende perceeldelen.

In het linker perceeldeel wordt het nieuwe bouwvolume zijdelings met 19 decimeter teruggetrokken ten opzichte van de achtergrens van het perceel Waversesteenweg 1664.

Op de verdieping onder dak wordt daarenboven de bouwdiepte op het linker perceeldeel teruggetrokken tot vóór de laterale grens van het perceel Waversesteenweg 1664.

De voorgevel van het nieuwe bouwvolume wordt opgetrokken tot aan de kroonlijsthoogte van de aanpalende woning Emile Idiersstraat 13.

Het dakvlak aan straatzijde verloopt volgens de helling van het hellend dak van de aanpalende woning 13.

Het dakvlak wordt tweemaal doorbroken door een dakkapel. Deze hebben respectievelijk een breedte van 4,26m (links) en 3,19m (rechts).

Totale breedte van dakkapellen bedraagt 37% of een fractie meer dan 1/3de van de totale gevelbreedte van 20,29m van het nieuwe bouwvolume en voldoet aan de voorschriften van de GSV.

Voor het project wordt een afwijking gevraagd op art. 6 van titel VIII van de GSV betreffende het aantal parkeerplaatsen, wegens de goede ontsluiting van het gebied door openbaar vervoer. Zie eveneens de toelichting onder 4. De integratie hieronder.

4. De integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving.

Het nieuwe bouwvolume met 5 wooneenheden en een ruimte voor handel of diensten op het gelijkvloers sluit aan op het profiel van het aanpalende gebouw Emile Idiersstraat en verder. Het project voorziet in het vervolledigen van het gevelvlak in de Emile Idiersstraat en de realisatie van nieuwe en vernieuwde bouwvolumes die de driekwartregel voor de bouwdiepte vanaf de rooilijn respecteren.

Het onbebouwde perceelgedeelte in het ontwerp wordt onthard en als een doorlopende tuin over totale breedte van het nieuwe bouwvolume ingericht, om also de ecologische waarde van de open ruimte te optimaliseren.

Voor de hoge scheidingswand met het perceel Waversesteenweg 1664 in het binnengebied wordt voorgesteld om deze in hoogte te reduceren mits akkoord met mede-eigenaar. De voorgestelde reductie beoogt de verbetering van de daglichttoetreding en bezonning van de aanpalende percelen en het eigen perceel.

Het nieuwe bouwvolume wordt aan de zijde van het hoekgebouw afgesloten onder de vorm van een schilddak (toit en croupe), als echo van het Mansardedak van het hoekgebouw waarop een aansluiting van een nieuw dakvolume niet mogelijk is. Ook aan de tuin/binnenzijde van het îlot of huizenblok wordt het nieuwe bouwvolume over 78% van het rechter perceeldeel voorzien van een hellend dak. Hierdoor wordt de kroonlijsthoogte laag gehouden tot deze van de straatzijde. De openingen voor de daglichttoetreding worden daarbij in het hellend dakvlak gepositioneerd, zodat van hieruit de inkijk in de aanpalende percelen wordt geminimaliseerd.

Tussen het hoekgebouw en het nieuwe bouwvolume blijft een travee van het huidige bouwvolume behouden. Om de gevelhoogte van dit bouwdeel te harmoniëren met deze van het hoekpand en het nieuwe bouwvolume, wordt een acroteriemuur toegevoegd. Hierdoor wordt dit behouden travee ook voorzien van een gevelbekroning, die in huidige toestand volledig ontbreekt.

Door de aangepaste hoogte en het reliëf in de massieve dakopstand, wordt aangesloten op en verwezen naar de balustrade van het hoekgebouw, zonder een anachronistische replica te zijn.

Voor de regenwaterhuishouding worden platte daken voorzien als extensieve groendaken voor buffering en vertraagde afvoer van regenwater. Het behouden platte dak boven het behouden travee van het recenter bouwdeel, deels boven de technische ruimte in eigendom van de aanvrager en deels boven een wooneenheid in eigendom van Ydimmo bv, wordt voorzien van een semi-intensief groendak. Opslag van regenwater, bestemd voor gebruik bij toiletten, wasmachines en dienstkraantjes, is voorzien a rato van minimum 50 l/m² dakoppervlak.

Voor de invulling van het mobiliteitsaspect, wordt er rekening gehouden met de goede ontsluiting van het gebied door openbaar vervoer, met een bushalte (lijn 36) en een tramhalte (lijn 8) in de directe nabijheid en een metrolijn (lijn 5) in relatief dichte nabijheid. Er is voldoende ruimte voorzien, a rato van 1 stelplaats per slaapkamer, voor fietsen. De fietsenstalling is ingericht en gedimensioneerd conform de richtlijnen van het Fietsvademecum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Rekening houdend met het ruime aanbod van autostalplaten in de directe omgeving, wordt 1 garage voorzien, geschikt voor actuele brede voertuigen, zodat het gelijkvloerse niveau aan straatzijde niet wordt gedomineerd door autostalplaatsen en garagepoorten.

Te Kortenbergh, op **5/02/2026**

De aanvrager

De Ontwerper
Arch.