

Stedenbouwkundige aanvraag voor de verbouwing en
uitbreiding van de rijwoning

Verklarende nota

Ligging

Kerkstraat 101
1082 Sint-Agatha-Berchem

Kad. gegevens Sint-Agatha-Berchem 1^{ste} afdeling sectie A nr. 259 e2

Bouwheer :

Grete DE RIDDER en Guido PICALAUSA
Kerkstraat 101
1082 Sint-Agatha-Berchem

Architect :

Guido PICALAUSA
Kerkstraat 101
1082 Sint-Agatha-Berchem

1. Doel van de verbouwing

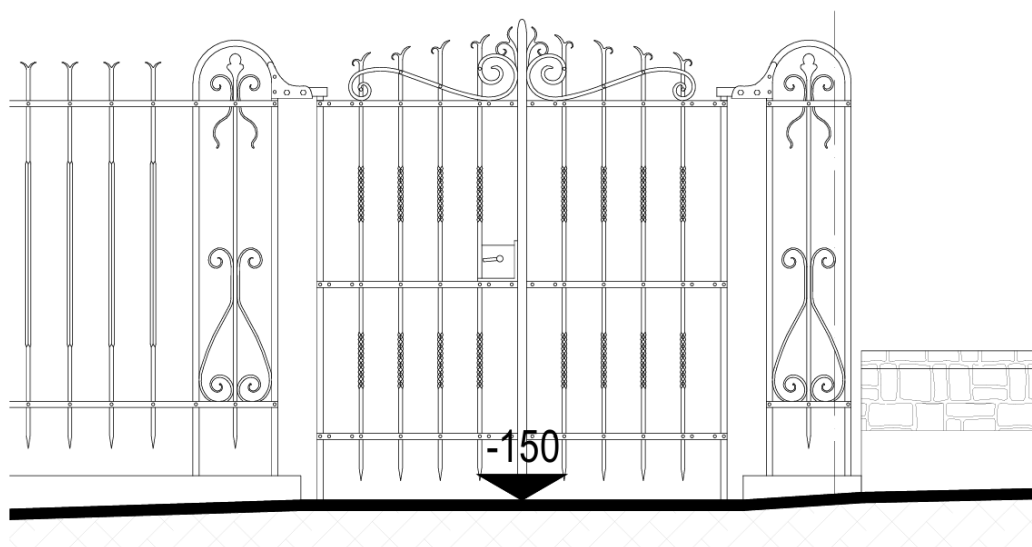
Het doel van de verbouwing is deze intacte woning uit 1907 klaar te maken voor de toekomst.

Deze burgerwoningwoning heeft heel wat troeven, o.a. mooie authentieke ruimten, een hele goede ligging en een grote tuin. Maar heeft ook grote nadelen, nl. moeilijk te verwarmen, het sanitair en de keuken zijn ontoereikend en de thermische isolatie is slecht.

De verbouwing en herinrichting moet de meeste van de nadelen oplossen, om zo de woning klaar te maken voor de toekomst.

2. Beschrijving van de verbouwingswerken en de aanvraag

- ~ Het doel van deze aanvraag is de verbouwing van een bestaande rijwoning, waarbij volgende zaken worden aangepast of verbouwd:
 - o Heraanleg van de voortuin en restauratie van het hekken langs de straat en de perceelsgrenzen.

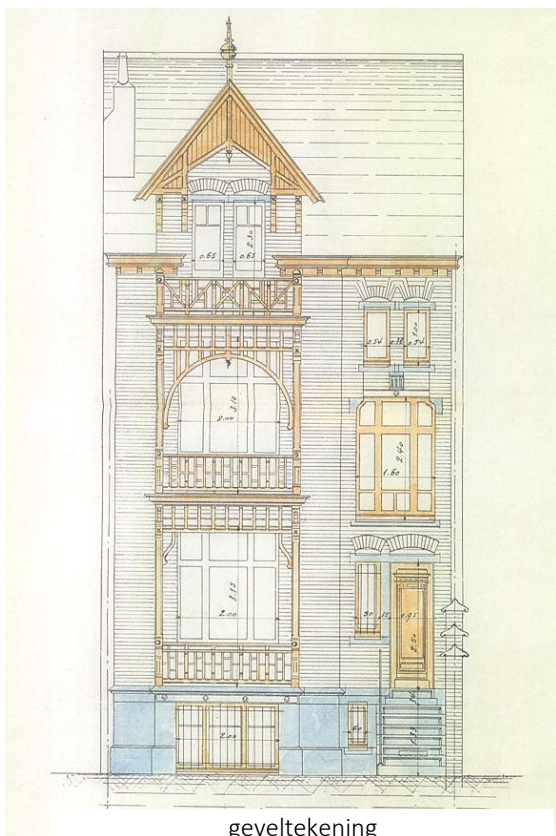


- o De voorgevel wordt niet gewijzigd of verbouwd
- o Er wordt een kleine uitbreiding aangebouwd langs rechter perceelsgrens van 3,50 x 2,90 m over de volledige hoogte van de achtergevel. In deze uitbouw worden volgende functie voorzien samen met kleine aanpassingen binnen het gebouw:
 - Kelderverdieping: tuinberging
 - Gelijkvloerse verdieping: keuken, vestiaire met WC
 - Eerste verdieping: badkamer met dressing.
- o Er worden nieuwe buitenterrassen voorzien:
 - Op tuinniveau: hier wordt een overdekt terras aangelegd onder het terras van de gelijkvloerse verdieping, langs de rechter perceelsgrens wordt een kleine vijver aangelegd op hetzelfde niveau als het terras. Een hellend vlak en enkele treden geven toegang tot de tuin.
 - Op niveau van de gelijkvloerse verdieping, wordt een terras voorzien dat onmiddellijk aansluit op de bestaande leefruimte en de nieuw aan te bouwen keuken. Langs het terras wordt op de scheidingslijn met de linkerbuur, glazen ondoorzichtige panelen voorzien met een hoogte van 1,90m.

- De bestaande achtergevel en de uitbreiding worden volledig geïsoleerd, de bestaande achtergevel wordt afgewerkt met een gevelsteen in gebroken wit, referentie de gevel van de voorgevel. De gevel van de uitbreiding wordt uitgevoerd in natuurleien, geplaatst volgens een duidelijk patroon.
- Het dak wordt vernieuwd. De bestaande pannen worden verwijderd. Het dak wordt volledig geïsoleerd, volgens het sarking-systeem. De nieuwe dakbedekking wordt uitgevoerd in natuurleien.
- De verwarming en de ventilatie zullen aangepast worden aan de huidige normen:
 - Een hybride verwarmingssysteem wordt geïnstalleerd, waarbij een warmtepomp type lucht-water zal geïnstalleerd worden voor de minder koude perioden.
 - Bij erg koude temperaturen zal de bestaande condenserende ketel voor de verwarming zorgen.
 - Een ventilatiesysteem C wordt geïnstalleerd. In alle bestaande en nieuwe natte cellen (badkamers, wc's, keuken en wasplaats) zal extractie voorzien worden.
 - De aanvoer zal gebeuren door ventilatieroosters in de nieuwe ramen van de achtergevel
- De huidige riolering van de woning is aangesloten op een collectieve buis die onderaan het perceel loopt. Om problemen te voorkomen zal het vuil- en fecalie-houdend water naar de riolering van de Kerkstraat worden afgeleid. Het regenwater van alle daken zal afgeleid worden naar twee regenwaterputten (een bestaande en een nieuwe). Hierop worden alle WC's aangesloten. Een overloop van de regenwaterputten zal wegvloeien naar de riolering.

3. Historiek van de woning

~ De bouwaanvraag dateert van 1909 en werd gebouwd als huurwoning.



geveltekening
bouwaanvraag uit 1909

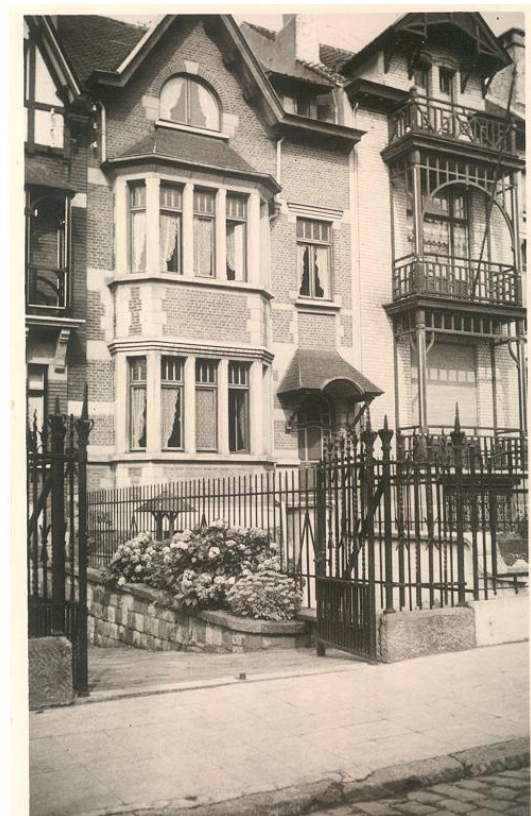
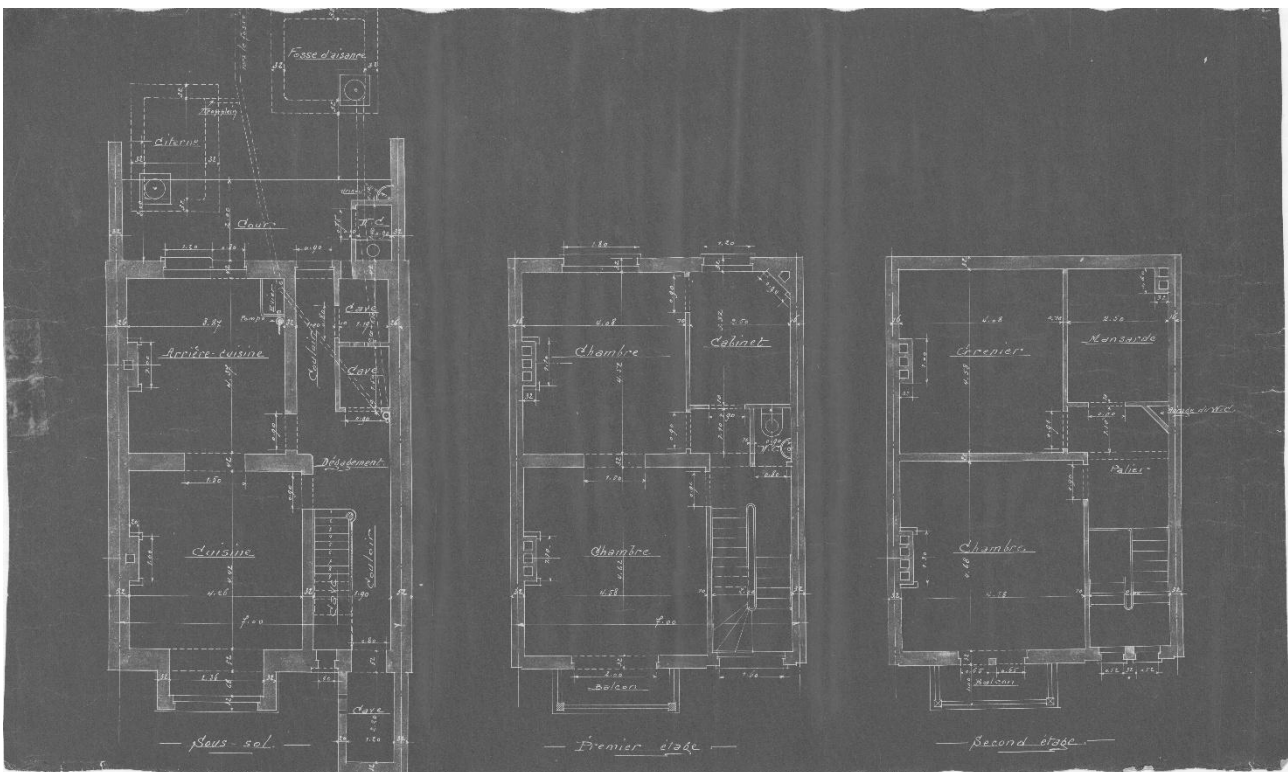
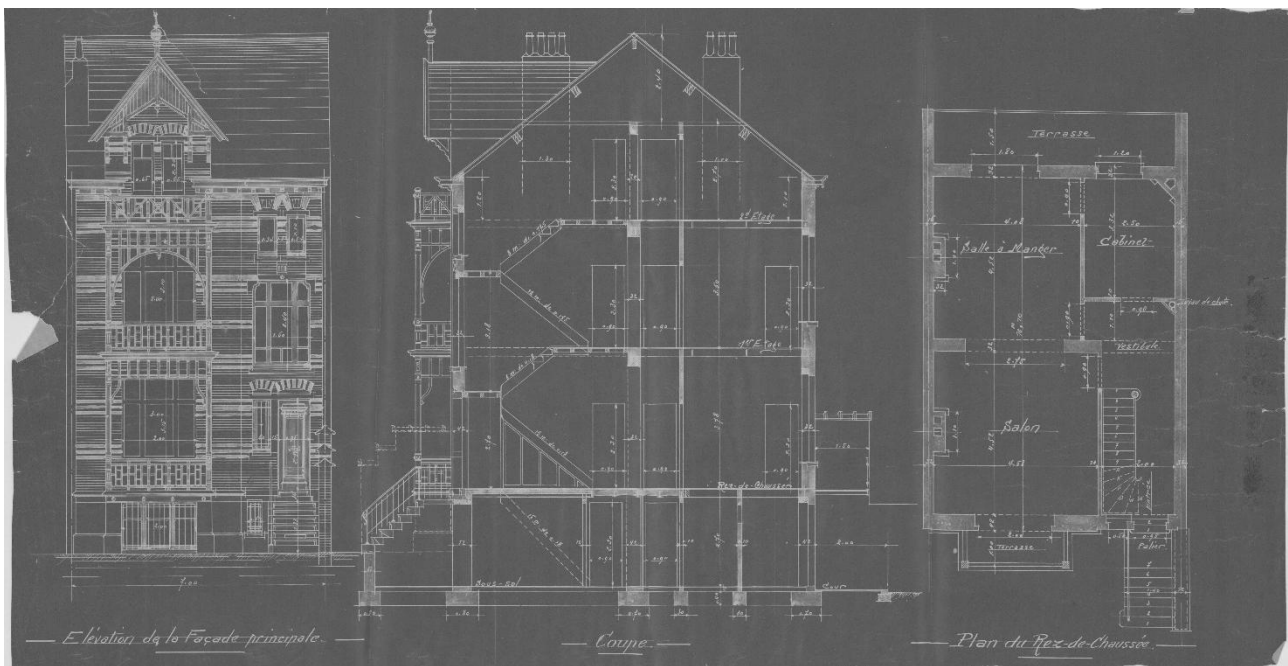


foto uit het Interbellum waarop de woningen
Kerkstraat 103 en 101 te zien zijn

- ~ Bouwvergunning afgeleverd op 26 maart 1909
 “Villa à construire rue de l’Eglise à Berchem-Sainte-Agathe »



De woning werd aangebouwd tegen een bestaande dubbelwoning 97/99 gebouwd in 1908 door architect A. Magosse. Er kan worden afgeleid uit de architectuur dat beide woningen door dezelfde architect werden ontworpen.

- ~ De woning links werd pas tijdens in het Interbellum gebouwd en dateert in een Art Deco – cottage -stijl, samen met de woning nr. 105 die uit dezelfde periode dateert.



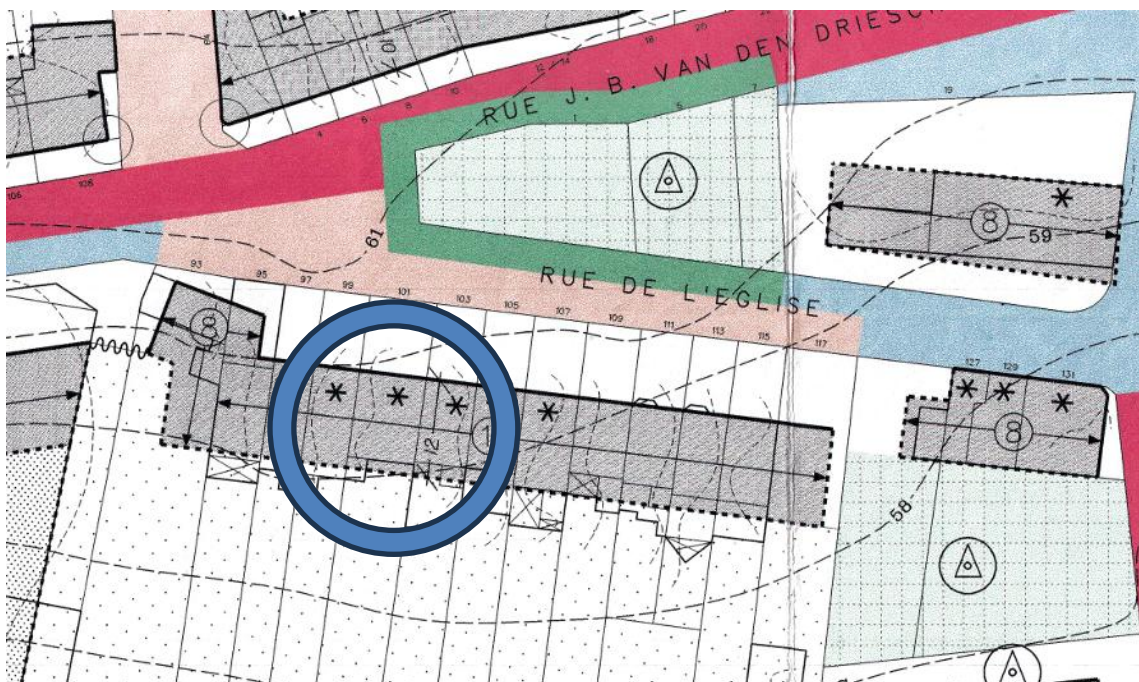
- ~ Voor deze woning werden nooit verbouwingsplannen ingediend.
- ~ De woning is in zijn huidige toestand volledig origineel. In de hoofdruimtes op de gelijkvloerse en eerste verdieping zijn de stucplafonds, de schouwen en de binnendeuren origineel. De vloer bestaat uit een eenvoudige plankenvloer.
- ~ In de nevenlokalen keuken en badkamer zijn de plafonds verdwenen.
- ~ De huidige verbouwingsplannen zullen alle bestaande originele onderdelen zoals stucplafonds, schouwen en binnenschrijnwerk behouden blijven. Enkel de nevenlokalen worden aangepast aan de nieuwe noden en zullen heringericht worden.
- ~ De achtergevel vertoont belangrijke barstvorming en moet dringend hersteld worden.
- ~ De uitbouw moet ervoor zorgen dat deze woning het nodige comfort krijgt, gelijk aan een nieuwe hedendaagse woning, m.a.w. een uitgebouwde keuken, sanitair op de gelijkvloerse verdieping en een badkamer met dressing op de verdieping. Dit zal gepaard gaan met performante verwarmingsinstallatie en een aangepast ventilatiesysteem.

4. Indeling van de woning na de verbouwingswerken

- ~ Kelderverdieping
 - o Kelder vooraan (op oorspronkelijk plan "cuisine")
 - o Kelder achteraan (op oorspronkelijk plan "arrière-cuisine")
 - o Kleine nevenruimten
 - o Traphall
 - o Kolekelder onder inkomtrap
- ~ Gelijkvloerse verdieping;
 - o Inkomhall / traphall met toegang tot de keldertrap
 - o Zithoek langs de straatkant
 - o eetkamer langs de tuinzijde
 - o keuken in de nieuwe aanbouw
 - o een wc met vestiaire wordt ingericht in de huidige keuken.
- ~ Eerste verdieping
 - o 2 slaapkamers in het hoofdgebouw
 - o Badkamer in de nieuwe aanbouw
 - o Bureau met WC in de aanbouw
- ~ Zolderverdieping
 - o Een slaapkamer langs de straatkant
 - o De bestaande zolder langs de tuinzijde
 - o Een badkamer ingericht in de "mansarde"

5. Zoneringsgegevens

- ~ Het gebouw ligt volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan in typisch woongebied.
- ~ Het gebouw ligt in het Bijzonder Bestemmingsplan "Oude Kerk" goedgekeurd in 1999.



De

woning zit in perceel categorie 1 Openbare wijkruimte met residentieel karakter.

De maximale diepte van 12,00 wordt overschreden, en hiervoor zal een afwijking worden aangevraagd. Het gebouw voldoet voor de rest wel aan de voorschriften van het BPA.

De woning werd aangeduid met een ster, dit betekent “bescherming en waardestelling van het erfgoed”.

~ Het gebouw werd ingeschreven op de wettelijke inventaris op 19-08-2024.

6. Brandpreventie

De nodige branddetectoren worden voorzien in de woning, volgens de voorschriften van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voor woningen worden geen bijkomende eisen opgelegd door de brandweer.

Opgemaakt te Sint-Agatha-Berchem op 20 november 2025.

De architect

De aanvragers

Guido PICALAUSA

Grete De RIDDER
Guido PICALAUSA