

## Vergunningsaanvraag – Renovatie dakappartement Hoogstraat 121, Brussel 1000 - Verklarende nota

<b>1 VOORWERP AANVRAAG</b>	<b>1</b>
<b>2. RUIMTELIJKE CONTEXT</b>	<b>1</b>
<b>2.1 Het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken zijn gepland</b>	<b>1</b>
<b>2.2 Zoneringsgegevens en overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context</b>	<b>2</b>
<b>3 Integratie van de geplande werken in de omgeving</b>	<b>2</b>

## 1. VOORWERP AANVRAAG

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de renovatie en herinrichting van een bestaand dakappartement, gelegen te Hoogstraat 121, 1000 Brussel, kadastraal gekend als 9de afdeling, sectie K, nummer 1580E.

Het project omvat geen wijziging van het aantal woonentiteiten en behoudt de bestaande footprint van het appartement. De geplande ingrepen bestaan hoofdzakelijk uit een interne herorganisatie van de ruimtes, de grondige renovatie van het dak en de dakopeningen, alsook de toevoeging van een beperkte dakkapel aan de achterzijde, met als doel de woonkwaliteit, de daglichttoetreding en het ruimtelijk comfort te verbeteren.

Aansluitend op de dakkapel wordt een toegang voorzien tot het bestaande platte dak, dat wordt ingericht als een klein terras met groendak. Daarnaast wordt onder de nok van het dak een mezzanine ingericht als slaapruiimte, zonder bijkomende volumetoename aan de straatzijde.

Deze aanvraag betreft enkel niveau 5 en 6 van dit gebouw. Van de onderliggende verdiepen zijn weinig gegevens bekend.

## 2. RUIMTELIJKE CONTEXT

### 2.1 Het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken zijn gepland

Het gebouw waarin het dakappartement is gelegen, maakt deel uit van een gesloten bouwblok in de Marollen en werd oorspronkelijk vergund in 1894 als woongebouw met commerciële plint. Het pand bestaat uit een handelsgelijkvloers en één wooneenheid per verdieping, waarbij het betrokken appartement zich bevindt op de vijfde verdieping (zolderverdieping). Het dakappartement is bereikbaar via de gemeenschappelijke traphal en bestaat momenteel uit een inkomhal met toegang tot een badkamer en toilet. De leefruimte is opgevat als één grote open ruimte, met aan de straatzijde een keuken en eetruimte en aan de achterzijde een slaapgedeelte. Deze functies worden hoofdzakelijk van elkaar gescheiden door vaste kasten en lichte inrichtingselementen.

Door de ligging onder de schuine dakvlakken is de bruikbaarheid van bepaalde zones, met name de keuken, beperkt. Onder de nok van het dak bevindt zich een beperkte zolderruimte, die momenteel geen volwaardige woonfunctie vervult en enkel via het dak toegankelijk is. Wel staat deze volgens de stedenbouwkundige inlichtingen gekend als woongebied.

Het bestaande dak is uitgerust met meerdere kleine dakramen en verkeert in een staat die een grondige renovatie verantwoordt, zowel op vlak van comfort als energetische prestaties.

De renovatie wenst een maximaal gebruik te voorzien van de bestaande oppervlakte.

De renovatie beoogt het creëren van een open en samenhangend woonplan, waarbij lichttoetreding en efficiënt ruimtegebruik centraal staan. Door het openwerken van niveau 5 tot in de nok ontstaat een uitgesproken ruimtelijk gevoel, met een sterke verticale beleving en een maximale benutting van de beschikbare volume.

Aan de achterzijde wordt een dakkapel voorzien die extra bruikbare vloeroppervlakte en bijkomende lichtinval genereert. Deze dakkapel is bewust gepositioneerd ter hoogte van de leefruimte en niet ter hoogte van de gemeenschappelijke traphal, zodat de ruimtelijke kwaliteit van de private woonvertrekken wordt versterkt zonder impact op de collectieve circulatie.

Achter de traphal bevindt zich een verticaal opgedeelde dubbelhoge zone waarin de meest compacte functies van de woning zijn ondergebracht, met name de sanitaire cel en het afzonderlijk toilet. Boven de douche wordt ene daklicht geplaatst, zodat ook deze ruimte van natuurlijk daglicht kan profiteren. Boven deze zone bevindt zich een mezzanine = een slaapruiimte, die mee profiteert van de verticale ruimtelijkheid. Voor de sanitaire ruimte is bijkomend een afsluitbare kamer voorzien, die flexibel kan worden ingezet als berging of als thuiswerkplek.

De leefruimte en de keuken zijn georganiseerd binnen één open plan, zowel horizontaal als verticaal, wat bijdraagt aan een vloeiende ruimtelijke leesbaarheid en een optimale lichtverdeling. Via een schuifraam in de dakkapel maakt de keuken rechtstreeks verbinding met een klein terras, gelegen boven het platte dak van de onderliggende wooneenheid. Hoewel het terras beperkt is in oppervlakte, vormt het een bijzonder waardevolle buitenruimte binnen de dense stedelijke context van de Marollen. Rondom het terras wordt een groendakbuffer met hogere beplanting voorzien, die bijdraagt aan de privacy, de beleving en de ecologische kwaliteit van het geheel.

## 2.2 Zoneringsgegevens en overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (PRAS) is het goed gelegen in:

- woongebied;
- een zone van culturele, historische en esthetische waarde;
- een commerciële kern;

Het pand is bovendien gelegen binnen het perimeter van voorkeurecht "Marolles" en in een stedelijke context met een uitgesproken historisch karakter.

De bestaande woonfunctie van het dakappartement is vergund en conform de geldende stedenbouwkundige toestand. De aanvraag voorziet geen functiewijziging en geen bijkomende woonentiteit, maar beoogt uitsluitend een kwalitatieve renovatie en optimalisatie van een bestaande woning.

De geplande ingrepen zijn verenigbaar met de bepalingen van het Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), het Gewestelijk Bestemmingsplan (PRAS) en het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). De ingrepen blijven beperkt in schaal, behouden het bestaande bouwvolume en dragen bij aan de verbetering van de woonkwaliteit en de energetische prestaties van het gebouw.

## 3 Integratie van de geplande werken in de omgeving

De geplande ingrepen zijn opgevat met bijzondere aandacht voor de stedelijke en historische context van de Marollen. De renovatie vertrekt vanuit het bestaande volume en respecteert de oorspronkelijke opbouw van het gebouw, waarbij de straatgerichte gevels en dakvlakken ongewijzigd blijven.

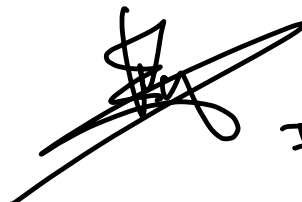
De grondige renovatie van het dak en de vervanging van de bestaande dakramen door grotere en performantere dakramen gebeurt binnen het bestaande dakvlak en zonder wijziging van de dakvorm of kroonlijsthoogte. Deze ingrepen dragen bij aan het thermisch comfort, de daglichttoetreding en de duurzaamheid van het dakappartement, in overeenstemming met de doelstellingen van het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake woonkwaliteit en energieprestatie.

De toevoeging van de dakkapel wordt uitsluitend aan de achterzijde van het gebouw voorzien. De ingreep is beperkt in schaal en ondergeschikt aan het hoofdvolume, waardoor zij zich discreet integreert in het bestaande daklandschap. Door de situering binnen een gesloten bouwblok blijft de dakkapel onzichtbaar vanaf het openbaar domein en heeft zij geen impact op het straatbeeld of de leesbaarheid van de bestaande daklijn.

Het gebouw dateert uit het einde van de 19de eeuw en maakt deel uit van een historisch gegroeid stedelijk weefsel. Hoewel het pand niet formeel beschermd is, werd bij het ontwerp aandacht besteed aan het behoud van de leesbaarheid van het oorspronkelijke volume. De nieuwe toevoeging, de dakkapel) wordt uitgevoerd in een sobere, aards getinte materialisatie, zodat zij zich harmonieus inschrijft in de bestaande context en duidelijk herkenbaar blijft als een hedendaagse, maar discrete ingreep. Het dak zal worden uitgevoerd in dezelfde pannen als de huidige om zo aansluiting te vinden bij het naburige pand. Aansluitend op de dakkapel wordt een terras ingericht op een bestaand plat dak, zonder bijkomende volumetoename of wijziging van het bouwprofiel. Het terras wordt aangelegd in combinatie met een groendak, wat bijdraagt aan waterbeheer, biodiversiteit en thermisch comfort. Door de ligging aan de achterzijde en de beperkte schaal veroorzaakt deze buitenruimte geen hinder voor de omgeving en blijft zij onzichtbaar vanuit de openbare ruimte. Ook wordt een buffer van 1,9m tov de buur gerespecteerd.

De voorgestelde ingrepen zijn het resultaat van een projectspecifieke en maatgerichte benadering, afgestemd op de bestaande dakstructuur en de interne organisatie van het appartement. Het project resulteert in een zorgvuldig geïntegreerde renovatie, die de bestaande woning aanpast aan hedendaagse woonnormen en comfortvereisten, met respect voor de ruimtelijke, stedenbouwkundige en historische context van de omgeving.

Architect NONA Architectuur bv

 opsteller  
Guy Waegeneire  
Te Architect, zaakvoerder