

# FETISSTRAAT 35-39

# 3.4

## Pool 3 – INTERGENERATIES

- Renovatie van het gebouw, creatie van 4 woningen ▪

### BESTAANDE SITUATIE

#### SITE

Dit neoklassieke geheel is gebouwd op drie percelen, met koetspoorten en een grondmuur van blauwe steen. Het heeft vijf traveeën en drie niveaus en een zadeldak met pannen.

De gevel werd licht gerenoveerd. De ramen zijn recent. De twee woonhuizen werden omgebouwd tot kantoren, met een centrale gang tussen de twee symmetrische traphuizen.

De staat van het huis is middelmatig, de muren werden bekleed, de kelders en het dak zijn in slechte staat.

Huidige bestemming: kantoren PMS.

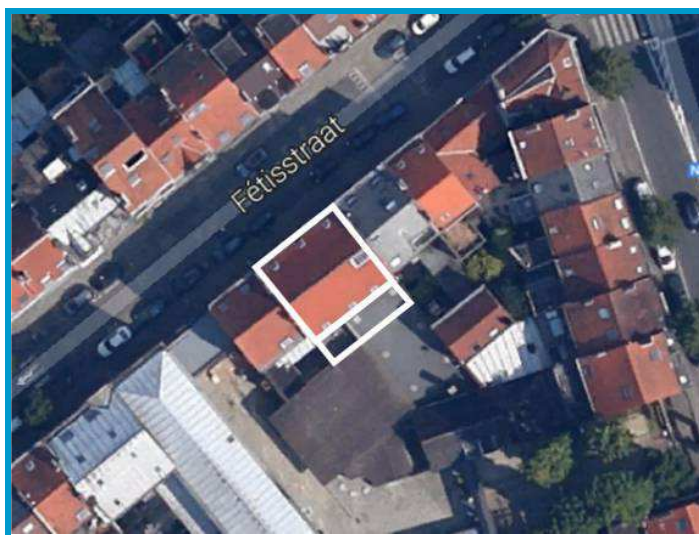
Aandachtspunt: de oude verbinding van de koetsdoorgang met het binnenterrein van het huizenblok komt uit op theater Yvan Baudouin, en de oude binnenpleinen werden bebouwd, wat maakt dat de achtergevel van het gelijkvloers blind is.



Zicht vanuit de Fétisstraat

### Identiteitskaart

<b>Projecttype</b>	Vastgoed
<b>Ligging</b>	Fétisstraat 35, 39 Kadaster: 44E6
<b>Eigenaar</b>	Gemeente Etterbeek
<b>Wettelijke bestemming</b>	Voorzieningsgebied van collectief nut of openbare dienst
<b>Gebruik</b>	Huidig: PMS-centrum
<b>Bouwhoogte – Staat</b>	GV+2+D Middelmatige staat
<b>Oppervlakte</b>	Perceel: 118 m <sup>2</sup> Bebouwd: 118 m <sup>2</sup>
<b>Budget</b>	850.000 euro



## PLAN

De verbouwing tot woning wordt mogelijk wanneer het PMS-centrum verhuist naar Waverssesteenweg 506.

Deze 'schuifoperatie' zal rekening moeten houden met de strakke planning van de uitvoering van het DWC. De renovatie van Waverssesteenweg 506, buiten het DWC, zal ook prioritair moeten worden uitgevoerd.

De vrijmaking van de achterkant van de gelijkvloerse verdieping door de heraanleg van een privétuin maakt het mogelijk om een woning te bouwen die op het gelijkvloers correct wordt belicht. Een standaardwoningstype met 2 slpk zal zich herhalen op de 3 bovenste verdiepingen.

De beoogde functie is perfect geschikt voor deze rustige straat, die vooral een woonfunctie heeft. Omdat het niet mogelijk is om een ondergrondse parking te creëren, kan de koetsdoorgang worden opgewaardeerd tot een grote ruimte voor tweewielers die uitkomt op de hal.

## PROGRAMMA

### Huisvesting:

- ♦ **GV + 3 niveaus** – 1 woning 1 slpk, 3 woningen 2 slpk 438 m<sup>2</sup> (woningen gelijkgesteld met sociale woningen) + tuin 49 m<sup>2</sup>;

### Diensten:

- ♦ -1 – kleine kelderruimten, technische lokalen en vuilnisbakken 120 m<sup>2</sup>;
- ♦ GV – hal wandelwagentjes en parking voor tweewielers 52 m<sup>2</sup>;
- ♦ Verticaal verkeer 50 m<sup>2</sup>.

## PROJECT EN TECHNIEKEN

Ingrijpende renovatie met zo mogelijk behoud van de bestaande houten trap. De hal van het gelijkvloers zal de eerste functie van de koetsdoorgang respecteren. De binneninrichtingen zullen de bestaande dragende structuur respecteren, met een nieuwe hardhouten vloer. De dagfuncties zullen achteraan zijn gevestigd (veel licht, aanleg van een tuin) en de nachtfuncties aan de straatkant. Ervoor zorgen dat er geen inkijk is ten opzichte van de burens.

## DUURZAME ONTWIKKELING

- ♦ Renovatie volgens de nieuwe eisen 'EPB Passief 2015';
- ♦ Aanleg van een tuin in volle grond;
- ♦ Inrichting van een fietsparking.

## PROGRAMMATISCH SCHEMA

