



© Laurent Brandajs

Rijwoning in Etterbeek

Een huis om van te houden

Je nestelen in een vreemd land vraagt tijd en aanpassing. Het Duitse gezin Rometsch-Stöhr slaagde daarin door een oude rijwoning in Etterbeek te kopen en die te laten omtoveren tot een paleis van licht en gezelligheid met alle praktisch comfort dat een gezin met één dochter nodig heeft. „Wij voelen ons hier thuis”, zegt de vrouw des huizes.



Samengesteld
door
Annelies Rutten
Wonen
Gemeenschap

» Lees verder blz. 38

Huisdokter

Verontreinigde grond

Wie een grond of woning koopt, zit zonder twijfel met een hoop vragen. Onlangs werd op Livios een vraag gesteld over het bodemattest. „Wat zijn de verplichtingen als het bodemattest aantoont dat de grond verontreinigd is?“

Volgens Victor Dries van OVAM moet je in eerste instantie nagaan in hoeverre de bodem verontreinigd is. Indien het bodemattest meldt dat de grond verontreinigd is, maar niet meer dan dat, is er geen verder gevolg. Deze zin op het bodemattest wil dan gewoon zeggen dat er een bodemonderzoek is uitgevoerd op de grond, waarin verhoogde concentraties aan bepaalde verontreinigende stoffen zijn aangetroffen, maar dat deze geen enkel risico opleveren en dat er dus niet gesaneerd moet worden. Anderzijds kan het in een dergelijk geval wel aan te raden zijn om het bodemonderzoek op te vragen.

Indien het bodemattest meldt dat de grond moet gesaneerd worden, is het heel belangrijk dat je probeert te weten te komen wie er moet saneren

Indien het bodemattest meldt dat de grond in die mate verontreinigd is dat hij moet gesaneerd worden, is het heel belangrijk dat je probeert te weten te komen wie er moet saneren. Zal de verkoper saneren of is hij niet saneringsplichtig, en zal OVAM in de toekomst saneren, of wil de verkoper proberen jou de saneringsplicht te „verpatsen“?

Indien de verkoper niet saneringsplichtig is, zal dit normaal gezien ook aangegeven zijn op het bodemattest of op een begeleidende brief. Indien de verkoper de saneringsplicht aan jou wil overdragen, heb je er alleszins belang bij dat je zelf ook een bodemsaneringsdeskundige inschakelt, die de financiële risico's en de risico's op tijdelijke beperkingen op het gebruik van de grond die eventueel kunnen voortvloeien uit deze saneringsplicht, deftig kan inschatten.

Ook de verkoper zal een bodemsaneringsdeskundige inschakelen, maar je belangen zijn beter gediend door iemand die jouw verlangens beter kent. Op die manier kan je dan zien of deze risico's wil lopen, en deze risico's vertalen in een geschikte koopprijs voor de grond.



Zit u met een prangende vraag?

rond bouwen of renoveren? Surf naar www.livios.be. Een professioneel vragenpanel formuleert er een oplossing voor uw probleem. In het vragenarchief kunt u op trefwoord zoeken.

Wonen

**Tekst Tine Hollevoet
foto's Laurent Brandajs**

Het voetpad voor de woning in Etterbeek, op enkele minuten van de Europese wijk, ligt open. Het regent en de straat ligt er wat troosteloos bij. Ook de gevel laat geen overweldigende indruk na. Proper maar wel zoals er dertien in een dozijn zijn. Eens binnen kom je in een heel andere wereld.

Een nieuwsgierig meisje komt achter de hoek kijken, haar moeder staat in de keuken. De keuken met aansluitende eetplaats is duidelijk de leefplek in deze woning. Er ligt speelgoed op de vloer en er hangen tekeningen aan de muur. Alles is gloednieuw want behalve de locatie doet niets nog denken aan de keuken die er was toen het gezin de woning in 2003 kocht. De kasten zijn van beige eikenhout en het aanrecht in blauwe hardsteen. De laden zijn in MDF-platen.



Nuchtere gevel verbergt

„De meubels zijn speciaal gekozen om ook toonbaar te zijn in de eetkamer die overloopt in de keuken“, zegt architect Bertrand Vanturenhout.

De eetkamer is deels overdekt door de glazen vloer van een mezzanine. Die is bewust in kleinere stukken aangelegd. „Om een zeer praktische reden want te grote stukken raakten niet binnen“, klinkt het eerlijk. Je moet weinig moeite doen om je in te beelden hoe je daar een perfecte zondagmorgen kunt doorbrengen met een kop koffie en een krant. De ideale plaats ook om met vrienden te aperitiven en toch contact te houden met de keuken en eetkamer. „Ik vond het erg belangrijk om interactiviteit tussen hoog en laag optimaal te houden. Ook al zit je op een andere verdieping, je kunt toch makkelijk contact houden met de mensen beneden.“

Zowel de eetkamer als de mezzanine kijken uit op het terras en de stadstuin. Al moest er wel rekening gehouden worden met eventuele nieuwsgierige blikken van de overburen. De achterzijde van de woning bestaat immers voor een groot deel uit glas. Een enorme boom bij de buren schermde de woning al een beetje af maar enkele technische ingrepen bleven nodig.

„Vroeger was er al een annex – meer een obscure veranda – waarin behalve de keuken ook de eetkamer was in ondergebracht“, legt Vanturenhout uit.

Vroeger bestond de achtergevel uit twee enorme vensters, van het dak tot de grond. Dat werkte de architect weg door met een dak op twee hoogtes te werken. „Eerst dachten we aan een groot venster. Omdat de buren een verlies aan licht vreesden gingen we over naar plan B. Dat hield in dat we deel van het dak een niveau naar beneden haalden en uiteindelijk bleek dat ook de beste oplossing. Blijven zoeken, dat is de uitdaging.“

Privacy verzekerd

De eigenares van het huis is een psychiater die op termijn haar praktijk wil onderbrengen in de woning. Daar is nadrukkelijk rekening mee gehouden bij de verbouwingen. Als je de woning binnenkomt, leidt een smalle gang je naar de toekomstige praktijk. Er is ook een toilet voorzien voor de patiënten. In dezelfde inkomhal liep vroeger een smalle gang recht naar de tuin achteraan. Die doorgang is nu afgesloten om omgevot door een handige berging die dienst doet als garage voor de fietsen van het Duitse gezin.



- 1 De achterkant van de woning bestaat voor een groot deel uit glas.
- 2 De keuken met aansluitende eetplaats is de leefplek.
- 3 De mezzanine steekt boven de eetkamer uit op de tuin.
- 4 De master bedroom is een van de drie slaapkamers.
- 5 De badkamer is een combinatie van oud en nieuw.
- 6 Salon en zithoek bevinden zich op de eerste verdieping.



De bewoners zijn Duitse expats die geregeld familie en vrienden over de vloer krijgen



t warme binnenkant



De rest van de woning is volledig afgesloten van dat gedeelte. Er is in de inkomhal een trap naar de andere verdiepingen maar ook in de keuken werd een trap aangebracht waardoor de bewoners alle contact met patiënten kunnen vermijden. De salon en de zithoek bevinden zich op de eerste verdieping. In de badkamer werd het historische plafond behouden en werd een geslaagde combinatie van oud en nieuw materiaal gevonden. De witte lavabo is erg modern en er is ook ruimte voorzien voor een sauna. Die heeft het gezin nog niet laten installeren. De badkamervloer is in Afrosiahout, een zeer harde exotische houtsoort. „Hetzelfde hout dat ook in boten wordt gebruikt”, legt de architect uit. „Het is dus bestand tegen water en uitermate geschikt voor een badkamer. Dankzij een waterdichte bescherm laag met een mat effect behoudt het hout zijn natuurlijk effect.”

Huis met een toekomst

De woning telt drie slaapkamers: een master bedroom voor het echtpaar, op de eerste verdieping naast de badkamer, een kamer voor het dochtertje en een logeerkamer met een ligzetel. Een deel van de zolder werd opgeofferd om er een tweede badkamer in onder te brengen. Een badkamer met douche, toilet en lavabo voor eventuele gasten. Logisch gezien de bewoners Duitse expats zijn die geregeld familie en vrienden uit het vaderland over de vloer krijgen. Nu rest nog een kleine zolder die in de toekomst nog kan dienen om een extra slaapkamer in onder te brengen. Je droomhuis in hartje Brussel neerpoten is niet alleen immens duur maar ook quasi onmogelijk geworden. Er zit bijna niets anders op dan een bestaande woning te kopen en te verbouwen. „Je moet in elk geval zeer creatief zijn. Ik denk een toekomst voor het hele huis”, besluit Vanturenhout. „Ik probeer altijd zo weinig mogelijk te veranderen aan de gevel. Het is belangrijk voor de bewoners dat ze zich binnen op hun gemak voelen en op dat vlak laat ik me dan volledig gaan. Ik probeer heel persoonlijk te werk te gaan. Ik streef niet alleen naar een hogere waarde van het pand maar ook naar een toenemende affectie van de bewoners voor hun huis. Het is de taak van de architect om er iets aangenaam van te maken.”