

BESCHRIJVENDE NOTA

PROJECT GEGEVENS

Gegevens van het goed

Opdrachtgevers : dhr. Jan HEYNDRIKX en mevr. Christine DE RACKER
Adres : Petrus De Broestraat 10 - 9030 Mariakerke
Telefoon : (Jan) 0494/45 54 14

Ligging werf

Provincie : OOST - VLAANDEREN
Adres : Eeklostraat 129 - 9030 Mariakerke

Kadastrale gegevens

Afdeling, Sectie, Nr. : Afdeling 29 - Sectie A - Nr. 246C

Percelen palend aan het goed

1 Adres : Eeklostraat 127 - 9030 Mariakerke
Kadastrale gegevens : Afdeling 29 - Sectie A - Nr. 247B

2 Adres : Eeklostraat 131 - 9030 Mariakerke
Kadastrale gegevens : Afdeling 29 - Sectie A - Nr. 246B

Na de werken aanwezige nutsvoorzieningen

Volgende nutsvoorzieningen zullen aanwezig zijn na de werken

Riolering	JA / NEE
Elektriciteit	JA / NEE
Drinkwater	JA / NEE
Openbare verlichting	JA / NEE
Telefoon	JA / NEE
FM	JA / NEE
Gas	JA / NEE

PROJECT BESCHRIJVING

1. Voorwerp van de aanvraag

Het betreft het verbouwen van een ééngezinswoning, open bebouwing.

Toelichting naamgeving documenten

BA_{Voorwerp-ID}_{Tekeningsoort}_{Toestand}_{vrije tekst}.EXT

BA_*VW_{Tekeningsoort}_{Toestand}_{vrije tekst}.EXT

BA_*RB_{Tekeningsoort}_{Toestand}_{vrije tekst}.EXT

*VW= Verbouwen Woning

*RB= Rooien Bomen

2. Ruimtelijke context

De woning is gelegen in een rustige straat in Mariakerke, zijnde de Eeklostraat 129. Deze straat is een zijstraat van de Groenestaakstraat. De straat bestaat uit hoofdzakelijk uit open bebouwingen. De woningen beschikken over een voortuinstrook die palen aan het openbaar domein en een (ruime) achtertuin.

2.1. De zoneringsgegevens van het goed

Bij navraag op de gemeente werd ons volgende informatie verschaft :

Het goed is

* gelegen in een gewestplan of ontwerp gewestplan :

Naam :

**GENTSE EN KANAALZONE
WOONGEBIED**

Gelegen in het gebied :

* gelegen in een algemeen plan van aanleg van de gemeente :

NEE

* gelegen in een (de) bijzondere plan(nen) van aanleg of het (de) voorlopig opgenomen bijzonder(e) plan(nen) van aanleg:

NEE

* gelegen in een gemeentelijke bouwverordening

JA

**ALGEMEEN BOUWREGLEMENT - STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VAN STAD GENT ABR VERSIE 2023
(GECOÖRDINEERD)**

* gelegen in een verkaveling

JA

VERKAVELING KERVYN D'OUDE MOOREGEM 04/04/1967 - 1966 MA 068/00

* een beschermd monument, stads- of dorpsgezicht, landschap

NEE

* gelegen aan een gewestweg, provincieweg,...

NEE

Niet nader verstrekte informatie volgens de gemeente wordt als niet-relevant beschouwd.

2.2. Hoe ziet de plaats er uit op het ogenblik van de aanvraag

* De stedenbouwkundige vergunning van de woning dateert van 1972.

* De woning is een open bebouwing met een gevelbreedte van circa 12m00 en een bouwdiepte van circa 8m60. De woning heeft een gelijkvloerse en een eerste verdieping onder zadeldak. Aan de rechterzijde van het gelijkvloers bevindt er zich een grote garage dewelke van de voorgevel tot aan de achtergevel doorloopt. Aan de linkerzijde van de woning situeert zich de living. Ter hoogte van de achtertuin is de keuken met bijhorende berging gelegen. Het toilet en de inkomhal met trap naar de verdieping bevindt zich aan de voorzijde.

Op de verdieping is er aan de linker gevel een grote slaapkamer. Aan de rechter gevel zijn er 2 kleinere slaapkamers. Aan de voorgevel bevindt zich (boven de onderliggende inkomhal) de badkamer. Verder is er aan de achtergevel (boven de onderliggende keuken) nog een bureau met toegang tot een smalle berging.

* De woning heeft 2 dakkapellen, één aan de voorgevel en één aan de achtergevel. Deze zijn gesitueerd in het midden van de gevels, en vergroten de badkamer en bureau ruimte. De nokhoogte is 7m55; de kroonlijsthoogte 2m95.

* De woning is afgewerkt met een wit geschilderde gevelsteen, het dak uit rode dakpannen. Het buitenschrijnwerk bestaat hoofdzakelijk uit houten ramen met voorzien van luiken waarbij er enkele niet meer in goede staat verkeren. Sommige ramen zijn reeds vervangen door pvc ramen. De kleur is wit / groen.

* De woning heeft een zekere charme in een mooie omgeving. Echter voldoet ze niet meer aan de comforteisen van vandaag, dit zowel op energetisch als leefbaar vlak. De woning is niet geïsoleerd, de ruimtes zijn te klein voor een gezin van 5, alle technieken zijn verouderd.

* In de tuinzone rechts achteraan is er een tuinhuis aanwezig. Deze bevindt zich op voldoende afstand van de perceelgrenzen.

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

3.1. Ontwerp en motivatie van de keuzes, Visueel-vormelijke elementen

De woning wordt in zijn totaliteit verbouwd en uitgebreid. Het betreft hier een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER).

* De gevelsteen van de bestaande woning zal volledig worden gesloopt, incl. de schouw aan de linker gevel. Alle gelijkvloerse vloeren gaan eruit, het buitenschrijnwerk wordt gesloopt, de bestaande dakbedekking wordt gesloopt, alle bestaande technieken worden verwijderd,... De binnenmuren aan beide zijden van de bestaande keuken wordt (een deel) gesloopt. Op het eerste verdiep zijn de structurele ingrepen beperkter. De achtergevel wordt op het gelijkvloers verwijderd voor grote glaspertijen en een nieuwe uitbreiding.

* De 4 gevels van de woning worden voorzien van nieuwe isolatie en een nieuwe gevelstenen afwerking, kleur crème wit genuanceerd. De gevelbreedte wordt hierdoor vermeerderd van 12m00 naar 12m26; de bouwdiepte van 8m60 naar 8m86.

* De nieuwe uitbreiding heeft een bouwdiepte van circa 4m10 tov de 8m86, waardoor de totale bouwdiepte vermeerderd van 8m60 naar 12m96. De breedte van deze nieuwe uitbreiding bevindt zich niet over de volledige gelijkvloers verdieping maar is beperkt, zijnde een breedte van 8m06.

De uitbreiding is volledig voorzien van grote glaspertijen om een open zicht op de tuin te creëren en het binnen en buitengevoel te optimaliseren. De uitbreiding dient om een optimale leefruimte met open keuken te creëren.

* Op het verdiep wordt het hellend dak aan de achtergevel vervangen door een plat dak. Aan de rechter gevel loopt dit platte dak door tot aan de achtergevel van het gelijkvloers. Aan de linker gevel blijft het platte dak binnen het bestaande volume. Hierdoor verruimen de slaapkamers zonder daarom te veel naar achteren toe uit te breiden. De bestaande dakkapel aan de achtergevel zal verdwijnen. Het platte dak begint circa 0m83 van de linker gevel en loopt door tot de volledige rechter gevel.

In de dak uitbreiding worden aan de linker gevel 2 kinderkamers ondergebracht. Aan de rechtergevel, in de uitbreiding welke doorloopt vanaf het gelijkvloers, komt de grote slaapkamer (master bedroom). De huidige badkamer aan de voorgevel verandert van plaats; aan de voorgevel komt een bureauruimte.

* Het platte dak van de laagste uitbreiding wordt voorzien van een extensief groendak. Het bestaande zadeldak zal worden voorzien van een sarkingdak (isolatie boven op de bestaande dakspanten). Hierdoor zal de bestaande nokhoogte verhogen van 7m55 tot een hoogte van circa 7m86, en zal de bestaande kroonlijsthoogte aan de voorgevel ook verhogen van 2m95 tot een hoogte van circa 3m20. De kroonlijsthoogte aan de achtergevel (platte dak) krijgt een hoogte van 6m00.

Het achterste dakvlak zal worden voorzien van zonnepanelen.

* Het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen door aluminium ramen kleur brons, waardoor deze samen met de gevelstenen één harmonisch geheel vormt. De nieuwe glazen uitbreiding krijgt zwarte profielen van kleur, wat een accent zal zijn in het geheel.

* Aan de rechter gevel van de woning komt er een tuinberging dewelke aansluit tegen de woning. De berging bevindt zich circa 5m76 dieper tov de voorgevel en wordt circa 0m50 teruggetrokken tov de achtergevel. De berging heeft een breedte van circa 3m50. De tuinberging is voorzien van een luifel die zowel de deur van de tuinberging als die van de woning bedekt. De luifel wordt zo beperkt mogelijk gehouden in omvang. De tuinberging heeft een maximale hoogte van circa 2m85 en zal opgetrokken en afgewerkt worden in een houten gevelbekleding, verticale lattenstructuur.

Om deze tuinberging mogelijk te maken, zullen er 2 bomen moeten gerooid worden.

B1: Goudenregen, meerstammig, diam1 33cm, diam2 49cm

B2: Sierappel, meerstammig, diam1 50cm, diam2 30cm, diam3 49cm

Na de werken zullen er 2 nieuwe bomen geplant worden.

* De bestaande tuinberging in de tuin wordt gesloopt.

* Er wordt voorzien in een nieuwe regenwaterput van 10 000l, een groendak en een wadi als infiltratie.

3.2. Overeenstemming met de voorschriften

* Het perceel gelegen te Mariakerke, Eeklostraat 129, 29e afdeling, sectie A, nr. 246C, is volgens het gewestplan gelegen in 'woongebied'. Het perceel is niet gelegen in een BPA of gemeentelijk RUP. Het maakt wel deel uit van een goedgekeurde vervallen verkaveling (1966 MA 068/00). De voorschriften in de verkaveling vormt geen weigeringsgrond meer, maar deze werd wel afgetoetst zodoende de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

VW = Verbouwen Woning

- De alleenstaande woningen zijn van het type villa met max. één bovenverdieping of van het type bungalow.

> Ook in de nieuwe toestand voldoen we hieraan

- De inplanting van het hoofdgebouw in het perceel is vrij onder voorbehoud:

a/ Achteruitbouwzone min. 6m00

> Ook in de nieuwe toestand voldoen we hieraan

b/ Zijdelingse vrije niet bebouwde zones min. 4m00

> De huidige vrije zijdelingse stroken bedragen respectievelijk 4m09 en 3m98

> Door de noodzaak om de woning kwalitatief en volwaardig te isoleren, worden deze zones versmald naar respectievelijk 3m96 en 3m87

- De bebouwde oppervlakte mag 1/4e van het totaal perceeloppervlak niet overschrijden.

De oppervlakte van het terrein bedraagt 635,60m².

$635,60/4 = 158,90 \text{ m}^2$ maximaal te bebouwen

> In de bestaande toestand:

- Oppervlakte woning + tuinhuis: $(103,20 + 6,15)\text{m}^2 = 109,35\text{m}^2$

> In de nieuwe toestand:

- Oppervlakte woning + nieuwe isolatie/gevelstenen + uitbreiding + zijdelingse tuinberging:
(97,11 + 9,26 + 30,62 + 19,25) = 156,24m².

Hierdoor overschrijden we de maximale bebouwde oppervlakte van 1/4 van het perceel niet.

- Alle gevels van het hoofdgebouw dienen uitgevoerd te worden in dezelfde stijl en met dezelfde materialen en kleuren. Alle blinkende, helgekleurde en minderwaardige materialen zijn verboden.

> Ook in de nieuwe toestand voldoen we hieraan. De gevels worden afgewerkt met een gevelsteen crème witte kleur.

- Daken: de uithellende vlakken naar de gevels zullen begrepen zijn tussen de 0 en 55°. Het gebruik van glanzende, verglaasde en helgekleurde materialen is verboden.

> Ook in de nieuwe toestand voldoen we hieraan. De helling van het zadeldak verandert niet. De nieuwe dakafwerking bestaat uit roodbruine dakpannen, natuurlijke tint.

- Bijgebouwen: de zichtbare gevels zullen uitgevoerd worden in dezelfde zin en met dezelfde materialen als het hoofdgebouw. De dakbedekking en helling zullen dezelfde zijn als deze van het hoofdgebouw.

> Aan de rechtse perceelgrens zal er een nieuwe tuinberging komen, palend aan de woning. De gevels worden afgewerkt met houten gevelbekleding, verticale lattenstructuur. Door deze niet in een gevelsteen af te werken maar in hout, zal het geheel veel lichter, fijner en kleinschaliger ogen. We wensen geen massiviteit.

- Garages: n.v.t.

- Niet bebouwde delen: er zal maximaal worden ingezet op groen.

De totale verharding in de bestaande toestand bedraagt:

70,80 m² terras en oprit

6,75 m² toegangspad

Totaal: 77,55 m²

De totale verharding in de nieuwe toestand bedraagt:

42,00 m² oprit

8,15 m² tuinpad

27,30 m² terras

Totaal: 77,45 m²

> De totale verharde oppervlakte in nieuwe toestand is identiek als deze in bestaande toestand. Er is aldus geen toename van verharding.

RB = Rooien Bomen

Om een nieuwe tuinberging aan de rechter perceelsgrens mogelijk te maken, zullen er 2 bomen moeten geroid worden.

B1: Goudenregen, meerstammig, diam1 33cm, diam2 49cm

B2: Sierappel, meerstammig, diam1 50cm, diam2 30cm, diam3 49cm

Na de werken zullen er 2 nieuwe bomen geplant worden.

3.3. Cultuur-historische aspecten

Niet van toepassing.

3.4. Mobiliteitsimpact

Er zal geen verandering zijn qua mobiliteitsimpact.

3.5. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Er zal geen verandering zijn qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

3.6. Bodemrelief

Het reliëf wordt niet gewijzigd.

3.7. Hinderaspecten, gebruiksgenot, gezondheid en veiligheid

3.8. Brandweer

nvt

4. Integratie van de werken of handelingen in de omgeving

4.1. Beschrijving van de wijze van afwerking van het terrein

Achteraan links van de nieuwe uitbouw wordt er voorzien in een nieuw terras; deze zal afwateren op eigen terrein. Achteraan het perceel zal zich de WADI bevinden.

Op vraag van de groendienst zal de wilg rechts vooraan behouden blijven en zal de nieuwe oprit rond de wilg geplaatst worden. De oprit zal worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. De gerooide bomen zullen worden gecompenseerd in de achtertuin.

5. Besluit

Het voorgelegde ontwerp is stedenbouwkundig aanvaardbaar en brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang. De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet overschreden daar kleurgebruik/materiaalkeuze integratie in de bestaande omgeving en samenhang met de naburige woningen nastreeft.

Rekening houdend met het bovenstaande, vragen wij het stadsbestuur van GENT om deze omgevingsaanvraag GUNSTIG te adviseren en de gevraagde vergunning af te leveren.

Opgesteld te Destelbergen, op 07/05/2024