

SIMON DE BURBURE

architect

Beschrijvende nota

04/06/2024

Betreft: Bouwen van een eengezinswoningen.

Adres: Veurestraat 26, 9051 Afsnee

Geachte Heer, Geachte Mevrouw,

In bijlage kan U het ontwerpdossier terugvinden betreffende het bouwen van een eengezinswoning in de Veurestraat 26 te Afsnee.

Wij danken U alvast voor het in acht nemen van deze aanvraag en vragen ons te contacteren bij eventuele onduidelijkheden via onderstaande gegevens.

Hoogachtend,

Simon de Burbure

Architect

SIMON DE BURBURE

architect

VOORWERP AANVRAAG

De aanvraag betreft de sloop van een bestaande, sterk verouderde woning en bijgebouw. Op dit bouwrijp perceel wordt een de herbouw van een nieuwe eengezinswoning voorzien.

Locatie: Veurestraat 26, 9051 Afsnee

Kadaster: 26° afdeling, Sectie B, 118r

RUIMTELIJKE CONTEXT

1. Feitelijk uitzicht

De bestaande woning bevindt zich langs de Leie in een residentiële buurt met groen karakter.

2. Zoneringsgegevens

Het goed is gelegen in een woongebied en valt onder het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. Het goed is eveneens gelegen in het BPA Afsnee-Zuid, daterende van 02/02/1989, dat als leidraad gebruikt werd opdat de goede ruimtelijke ordening gegarandeerd blijft.

BESCHRIJVING VAN DE UIT TE VOEREN WERKEN

Programma

Voorliggend project betreft het bouwen van een vrijstaande woning langs de Leie. De woning bevat een gelijkvloerse verdieping van 246m², een dakverdieping met hellende daken van 180m² en een kelderverdieping van 278m². De kelder zal dienen als berging, fitness en voor hobbyruimtes.

Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

- De woning is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- De herbouw beoogt een kwalitatieve woning te creëren ter vervanging van een bestaande verouderde woning.
- Er is voldoende parkeerplaats op eigen terrein. De noodzakelijke verharding wordt tot een minimum beperkt. De verharding wordt voorzien in functie van zoveel mogelijk bestaand groen te behouden in de voortuin.
- De bouwdiepte is 22,7m en heeft een gelijkaardige diepte als de linker buur. De bouwdiepte zal daarbij geen hinder veroorzaken voor beide burens. De beoogde bouwdiepte komt niet dieper dan de huidige achterbouwlijn.
- Er wordt binnen de contouren van de bouwzone van het BPA gebouwd.
- De inplanting van de nieuwe woning ligt op de linker perceelsgrens gelijk aan de bestaande woning, om vertrappt naar de straat te verlopen naar de rechter gevel.
- Het gelijkvloers van de woning wordt op TAW 9.29M voorzien, het gemiddelde hoogtepeil van de straat kan aangenomen worden op TAW 9.40M, het terrein helt licht naar beneden van de straat naar de Leie toe.
- De woning omvat één gelijkvloerse bouwlaag, één dakverdieping en één kelderverdieping.
- Het perceel ligt niet in overstroombaar gebied.
- Er wordt een beperkte reliefwijziging gedaan om de kelder bereikbaar te maken via de tuin. Deze reliefwijziging wordt uitgevoerd door middel van een grashelling.
- Het zwembad wordt voorzien in de achtertuin, hierbij wordt rekening gehouden met de omliggende bomen en hun kroonprojectie opdat hiervoor geen bomen gekapt dienen te worden.
- De infiltratiekom ter infiltratie van het regenwater wordt voorzien tussen de woning en de straat.

SIMON DE BURBURE

architect

Er wordt evenwel een afwijking van de BPA-voorschriften aangevraagd volgens artikel 4.4.9/1 VCRO.

- Bouwdiepte : het BPA schrijft een maximum bouwdiepte van 20 meter voor.

> De bouwdiepte van de nieuwe woning is 22,7m. De bouwdiepte zal geen hinder veroorzaken voor beide burens. Dit werd voorafgaand ook afgetoets met omgevingsambtenaar Karel Bloeyaert. Daarbij ontvingen we op 20 oktober 2023 ook het voorakkoord van het voorliggende volume.

- de afstand tot de zijdelingse percelen is kleiner dan op BPA

- De zijdelingse afstand van de woning tot de rechter perceelsgrens bedraagt 5,17 meter.

- De zijdelingse afstand van de woning tot de linker perceelsgrens bedraagt 4 meter.

Integratie in de omgeving

De klassieke woning zal zich integreren in de omgeving door zijn serene architectuur, wit geschilderde gevels, hellende daken met donkere leien dakbedekking en mix van houten en stalen buitenschrijnwerk. Er wordt gebruik gemaakt van klassieke, ecologische en duurzame bouwmaterialen.

De vele vrijstaande ééngezinswoningen in de straat met zicht op de Leie zorgen voor een goede inpasbaarheid van dit project in zijn omgeving.

Verharding en groen

Het volledige perceel omvat 3005m² waarvan er 246m² bebouwd wordt door de woning. Naast de bebouwde constructies wordt er 195m² verhard in waterdoorlatende verharding voor de oprit van de woning. De oppervlakte van het pad naar de voordeur en terrassen bedraagt 116m², ook in waterdoorlatende verharding. de patio bedraagt 27m², het zwembad 53m² > 80m² verharding, niet waterdoorlaatbaar.

De totale verharde oppervlakte behelst 637m² (incl. bebouwing), wat zich vertaalt in 21% van de totale terreinoppervlakte.

Hierbij wordt actief gekozen voor waterdoorlatende verharding waar mogelijk.

Door de woning te bouwen op reeds eerder verharde zones dienen geen bomen gerooid te worden en kunnen deze behouden worden zonder ongerustheid voor aantasting van de wortelgestellen. De werfweg zal beschermd worden door rubberen rijplaten waaronder lavasteen geplaatst wordt om de druk te verspreiden. De bomen in de voortuin zullen zoals op onderstaande foto beschermd worden tegen eventuele schade van voertuigen. Enkel 1 spar zal gerooid worden cfr. inplantingsplan.



SIMON DE BURBURE

architect

Hemelwater en riolering

Voorliggende aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van hemelwater.

Woning: 246m² bebouwing + dakoverstelen = 317m² dakopp.

Verharding waterdoorlaatbaar: 195m² oprit, pad 47m², terras 69m² = 311m²

Verharding: 27m² patio

Zwembad: 53m², aangezien het een overloopzwembad betreft met automatische bijvulling zal overtollig water steeds via de filterinstallatie gepompt worden en hier het waterniveau geregeld worden. Cfr. Vlaro alle water dat via de filter loopt dient aangesloten te worden op de hhw.

Het project voorziet een nieuwe ondergrondse constructie (kelder). De aanleg van de ondergrondse constructie zal er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt.

De ondergrondse constructie zal dan ook uitgevoerd worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Het hemelwater van het terras, de oprit en de paden infiltreert op eigen bodem en er wordt maximaal ingezet op waterdoorlatende verhardingen waar mogelijk. De afwatering en infiltratie gebeurt op eigen terrein waardoor de openbare riolering niet nodeloos belast wordt. De waterdoorlaatbare verharding is voorzien op een onderfundering die ook waterdoorlaatbaar is en hierop tegels, ongevoegd. De oprit wordt voorzien in kasseien, tevens op een waterdoorlaatbare verharding, ongevoegd.

Er wordt een gescheiden stelsel voorzien tot aan de rooilijn cfr. de vigerende richtlijnen.

Het bestaande tracé naar dat zich onder de toegangsweg bevindt, wordt vernieuwd op dezelfde locatie.

Het volledige dakoppervlak van de woning wordt opgevangen in de regenwaterputten. De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op een infiltratiekom cfr. de verordening, welke op zijn beurt voorzien wordt van een noodoverlaat naar de riolering. Er worden hemelwater-putten met een totale opslag van 40.000L geplaatst. Er is een grote vraag naar hergebruik van het regenwater. Zo worden de toiletten, buitenkraantjes, de wasmachine en enkele dienstkranen (wassen wagens en onderhoud tuin) voorzien op regenwater. De overloop wordt aangesloten op een infiltratiekom met terugslagklep. Deze heeft een volume van: en een infiltrerende opp. van:



Simon de Burbure

Architect,

Bouwheer,