

Stedenbouwkundige vergunning Stad Gent

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning - motivatienota

Onze Referentie : 2025/D/BA/machtigingsnota

MOTIVATIENOTA ter verantwoording van het aanvragen van machtiging(en)

Bouwheren: Verstraete Pascal Contact : tel : 0479/567395
en Klune Jacqueline Contact : tel : 0495/274494
Abeelstraat 11, 9000 Gent roge@citadelic.be

Bouwplaats :

Te Gent, Brabantdam121 te Gent, met secundaire ontsluiting in de Abeelstraat, en kadastrale omschrijving :

Gent, 4^{de} afdeling, sectie D, nr(s) 2023D

Voorwerp van de aanvraag :

Volledige verbouwing van een vergunde eengezinswoning met horecazaak.

Gelegen in BPA 121 (Binnenstad deel Zuid) in een verwevingszone met referentie toegelaten bouwhoogte van 13m.

Het ontwerp voorziet nu in een compartimentering tussen de woning en de horeca-zaak.

Gezien de staat en recente historiek van het pand is een zeer grondige renovatie aan de orde.

Gezien het pand ook werd opgenomen op de lijst van het Inventaris Bouwkundig erfgoed, moest ook rekening gehouden worden met de eisen van de dienst Monumentenzorg.

Het voorliggend ontwerp werd reeds aan de bevoegde diensten voorgelegd. Gezien de urgentie van de verbouwing werd samen met de dienst Monumentenzorg en de Dienst Stedenbouw en ruimtelijke planning naar een definitief ontwerp toegewerkt.

Er werd eveneens reeds met de Preventieadviseur van Brandweerzone Gent Centrum overleg gepleegd.



A. Beknopt feitelijk uitzicht en verduidelijking van de bestaande toestand van het goed waarop de machtigingen worden aangevraagd

De bestaande kroonlijst en de dakaanzet bevindt zich boven de aanpalende buurpercelen op ongeveer 12,80m.

De kroonlijst van het buurperceel in de Brabantdam, eveneens met een referentie toegelaten bouwhoogte van 13m, bevindt zich ongeveer 0.75 m lager dan onze te behouden kroonlijsthoogte, dus op ongeveer 12,05m.

De kroonlijst van het buurperceel in de Abeelstraat, gelegen in zone C voor woningen en tuinen, bevindt zich op ongeveer 9,95m en dus ongeveer 3,10m lager dan onze kroonlijsthoogte. De woning is, zoals de 3 verdere percelen, uitgerust met een platte dakconstructie. (De verste woning heeft een buitenruimte aan de achterzijde van het perceel.)

De bestaande dakconstructie, deels hellend deels plat uitgevoerd, dient vervangen te worden. De dienst Monumentenzorg uitte de stellige wens om de gehele bestaande dakconstructie boven de bakgoot dan ook te verwijderen, en minimum de volledige voorgevel van hellende dakvlakken te voorzien.

Gezien de opname op de lijst van het Inventaris Bouwkundig erfgoed, dienen het pleisterwerk, de gevelornamenten en dus ook de bestaande bekleede bakgoot met ornamenturen langsheen de gehele straatgevel te worden behouden of in ere hersteld.

B. Feitelijk uitzicht en verduidelijking van de beoogde toestand van het goed waarop de machtigingen van toepassing zijn.

Zoals vermeld onder het vorige punt zal enkel het uitzicht van de dakconstructie wijzigen in de beoogde toestand.

Er wordt voldaan aan de eis van de dienst Monumentenzorg om langsheen de voorgevel alle dakvlakken hellend uit te voeren.

De hellingsgraad van de beoogde dakvlakken is 51 graden.

In de beoogde toestand van het vernieuwde dak dienen echter machtigingen aangevraagd te worden wegens afwijkingen van het BPA 121 Binnenstad deel Zuid.

Er dient ons inziens een machtiging aangevraagd te worden voor :

1. De aanzet van het dakvlak dient gelijk te vallen met de kroonlijst.
2. De aanzet tot de insprong in het dakvlak dient zich ten minste 1m achter het gevelvlak te bevinden.
3. Alle dakschilden dienen hellende te zijn.

Hierna worden deze verschillende afwijkingen verduidelijkt en eveneens een aanvraag tot machtiging van deze afwijking aangevraagd.

1. Machtiging : de aanzet van het dakvlak dient gelijk te vallen met de kroonlijst.

Betreft : de aanzet van de dakvlakken bevindt zich maximaal 25 cm boven de kroonlijst.

Ten gevolge van water en vorstschade is het pleisterwerk van de gevel op verschillende plaatsen zwaar aangetast en zal deze verwijderd en vernieuwd moeten worden.

Op andere plaatsen langsheen de kroonlijst is het pleisterwerk grotendeels intact of herstelbaar.

Gezien de vraag van de dienst Monumentenzorg om de gevel in de originele toestand terug te brengen, de vraag om de dakconstructie te vervangen door hellende dakvlakken en de feitelijke toestand van het gebouw, lijkt het ons bouwtechnisch opportuun om de noodzakelijk te plaatsen ringbalk 'op' de bestaande volle muur te plaatsen. Dit om de bestaande toestand van de kroonlijst en de gevelornamentatie onder de kroonlijst zoveel mogelijk onaangeroerd te laten en enkel te vervangen waar nodig.

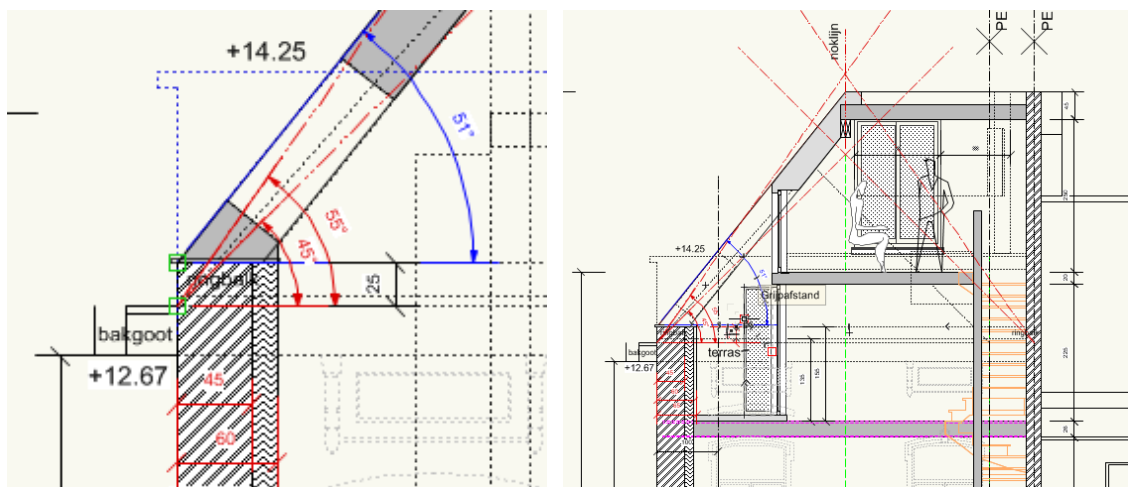
Er zal bij uitvoering wel gestreefd worden om dit hoogteverschil zoveel mogelijk te beperken. Gezien het feit dat er momenteel geen zicht is op de bestaande situatie en toestand van het overgrote deel van de kroonlijst en de bestaande verticale bovenbouw van de muur, lijkt het ons dan ook verstandig om deze machtiging te vragen zodat er bij uitvoering geen problemen worden gecreëerd. We zullen deze hoogte hoe dan ook beperken tot een maximum van 25cm.

Deze afwijking heeft weinig tot geen gevolgen ten opzichte van de belendende percelen.

Zoals blijkt uit de onder het punt A. beschreven bestaande toestand valt een verhoging van het snijpunt tussen de gevel en het dakvlak binnen de bepalingen artikel 3.3.5.1.

Visueel zal deze afwijking vanop straatniveau nauwelijks zichtbaar zijn gezien de brede geornamenteerde bakgoot op dezelfde positie blijft.

Ondanks de aangevraagde verhoging blijft de nokhoogte binnen het diafragma van 45/55° van de oorspronkelijke aanzethoogte van het dakvlak.



2. Machtiging ivm de aanzet tot insprong ten minste 1m achter het gevelvlak.

Betreft : de aanzet van de insprong van het terras bevindt zich 0,65m achter het gevelvlak.

Het beoogde terras en de bijhorende insprong in het dakvlak langsheen de gevel van de Abeelstraat voldoet aan de vereiste dat de maximale breedte 1/3 van de totale gevelbreedte niet mag overschrijden. (gevelbreedte:13,50m, insprong : 3,65m (max.1/3: 4,5m))

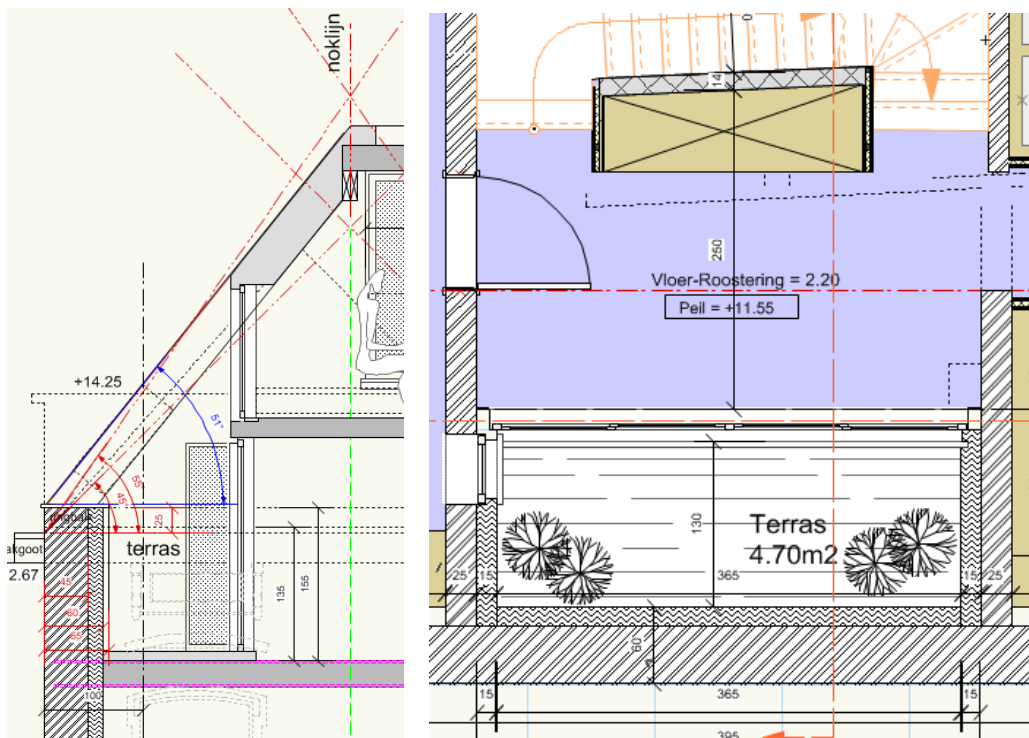
Er dient wel een machtiging gevraagd te worden om deze insprong te starten net na de afgewerkte binnenzijde van het gevelvlak. (+/- 0,65m) (zie onderstaande tekeningen)

Deze machtiging wordt enerzijds aangevraagd uit de vaststelling dat de meeste dakkapellen in de Brabantdam, en eveneens de dakkapel van de overbuur in de Abeelstraat hun aanzet in, of net na het gevelvlak vinden. Dit geldt trouwens ook voor het merendeel van de dakvlakramen.

Anderzijds dient deze machtiging te worden aangevraagd om de ruimtelijke beleving en binnenbelichting van het ontwerp te verbeteren. Er is ook geen noodzaak aan een visuele bevuilding door een 'valbeveiliging' op de scheiding tussen gevel en dakvlak gezien het vloeroppervlak van het beoogde terras zich reeds op minimum 1,35m (afh. van machtiging 1) onder de aanzet van het dakvlak bevindt.

De dienst Monumentenzorg was niet gekant tegen een uitsparing in het nieuw te plaatsen hellend dak om een buitenruimte te creëren, maar deze diende langsheen de straatgevel zo beperkt mogelijk te zijn, en liefst ook zonder geprononceerde dakkapel.

In het voorliggende ontwerp werd gepoogd om de woning toch een buitenruimte te bieden met orientatie W, N/W en met een kwalitatieve belevingswaarde zonder afbreuk te doen aan de visuele eenheid van het gebouw.



Tek 1 en 2

Indien de insprong op 1m achter het gevelvlak zijn aanvang zou nemen heeft het buitenterras noch licht noch zicht.(tek 1) Daarmee zou dan ook de natuurlijke belichting en het open karakter van de 'doorloopruimte' verloren gaan. Het concept voor deze ruimte is de mogelijkheid te bieden om deze als een BIBU-ruimte te gebruiken. Dit heeft als voordeel dat de buitenruimte potentieel verhoogd wordt, en zich nog altijd vrij dicht bij de keuken bevindt.

Hiermee komen we enerzijds tegemoed aan de vereiste van de dienst Monumentenzorg om zo minimaal mogelijk in te grijpen in het dakvlak langsheen de straatgevel en toch de nodige kwaliteitsvolle buitenruimte te creëren.

3. Machtiging ivm hellende dakvlakken.

Betreft : de beoogde platte dakschilden aan de achterzijde van het perceel

Zoals reeds gezegd is het perceel lang en smal langsheen de Abeelstraat en drukte de dienst Monumentenzorg de uitdrukkelijke wens uit om de gehele dakconstructie boven de bakgoot te voorzien van een hellend dak.

In de bestaande toestand heeft het pand een deel hellend dak langsheen de Abeelstraat, welke wordt omsloten door platte dakschilden met niveauverschillen aan de achtergevel en een volledig plat dak naar de gevel van de Brabantdam toe.

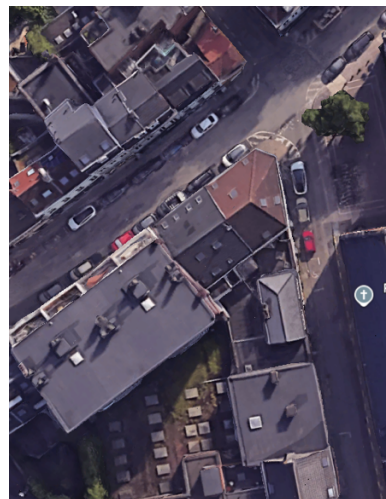
Het perceel een nieuw dak met enkel hellende dakschilden geven lijkt ons bijna onmogelijk in dit geval. Vooral de aansluiting en relatie tot het aanpalende gebouw in de Brabantdam leidt tot problemen. Het feit dat het perceel een langwerpige hoekperceel is, versterkt de probleemstelling.

De oorzaak hiervan lijkt ons te liggen in een situatie die niet vaak terug te vinden is in de stad. De 'gemene muren' van de percelen vormen duidelijk geen rechte hoek met de voorgevel en tegelijk lopen de voor- en achtergevel niet evenwijdig. Deze situatie doet zich voor in het bouwblok van ons perceel en eveneens in het tegenoverliggende bouwblok (in Abeelstraat) richting Vlaanderenstraat.

De dakconstructies, waarvan enkelen volledig als plat dak werden uitgevoerd, hebben eigenlijk geen noklijn, maar een nokvlak. (foto1) Deze situatie is in het volgende bouwblok richting Sint-Annaplein niet meer aanwezig. (foto2)



F1



F2

De 'binnenwand' van beide bouwblokken is als gevolg van deze percelen dan ook bijzonder gefragmenteerd. (foto3)

Het grote verschil tussen beide is echter de breedte. Het binnengebied, in zoverre daar sprake van kan zijn in het bouwblok van ons perceel is onbestaande. (foto4)



F3



F4



F5

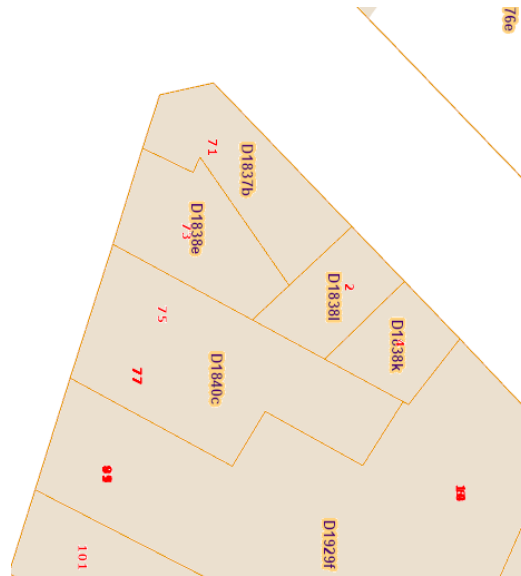
De moeilijke verhouding tussen de gevraagde hellende dakvlakken van ons hoekperceel en het buurperceel langsheen de Brabantdam is vergelijkbaar met de situatie van het tegenoverliggende perceel op de hoek met de Abeelstraat en de Brabantdam. (foto3 , foto4, foto 5)

De situatie op de hoek van de Brabantdam met de Belgradostraat (foto6 (onder)) lijkt een elegante oplossing. Hier vormt het smalle hoekperceel (rode pannen) een ordentelijke aansluiting op de dakvlakken van de buurpercelen. Niettegenstaande diende voor het perceel liggend in de brabantdam toch nog voor een plat dak geopteerd te worden. Hoogst waarschijnlijk werden deze gebouwen wel samen opgetrokken gezien de onregelmatige perceelsvorm (foto7).

F6



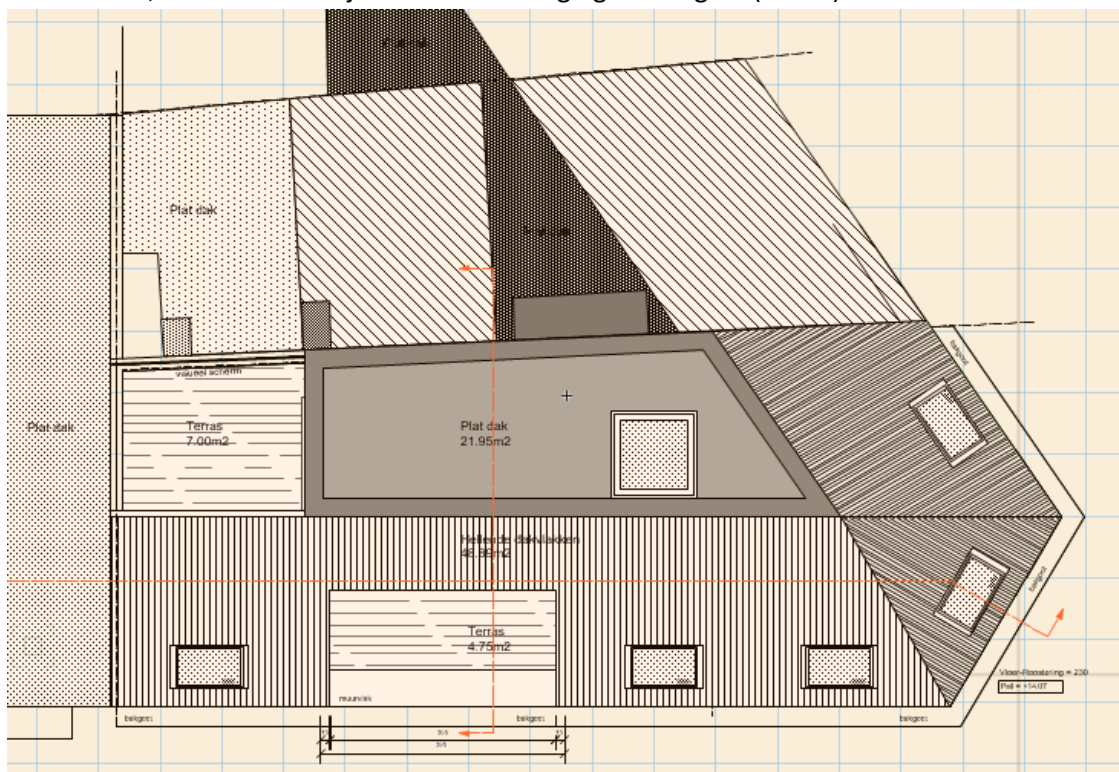
F7



Deze voorbeelden vormen op zich geen verantwoording voor de voorliggende aanvraag tot machtiging voor het gebruik van platte dakschilden, maar hiermee willen we wel aangeven dat er een zoektocht is gebeurd naar het uitsluitend gebruik van hellende dakschilden.

De gevoerde zoektocht heeft geleid tot het voorliggende ontwerp en is het resultaat van het afwegen van zowel technische, onderhoudsvriendelijke en ruimtelijke aspecten.

Er is uiteindelijk geopteerd om de binnenschilden van de dakconstructie uit te voeren in 2 platte dakschilden, waarvoor we bij deze een machtiging aanvragen. (foto 8) F8

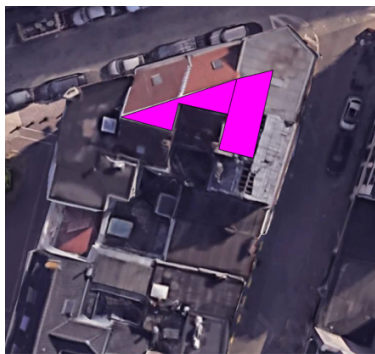


De vorm van het perceel, en de plaatsing van hellende dakschilden aan de gevelzijde maken de plaatsing van de hellende dakschilden met kilgoot aan de 'binnen'zijde van het perceel zo goed als onmogelijk.

Het feit dat het buurperceel een nokvlak heeft in plaats van een noklijn, maakt deze aansluiting van 'binnen' dakschilden niet alleen bouwtechnisch, naar onderhoud (bereikbaarheid), maar ook naar mogelijke belichting problematisch van aard.

Er werd dan ook gekozen om de dakstructuur van het perceel samen met dit van het bouwblok zo goed mogelijk te rationaliseren.

Er werd geopteerd om het driehoekig nokvlak van het buurperceel niet te herhalen, maar het om te slaan en qua hoogtes ongeveer gelijk te trekken met de andere (verdere) buurpercelen in de Brabantdam. (fotoreeks 9 onder)



Nokvlakken



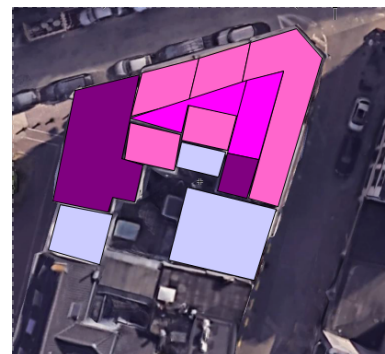
Hellende dakschilden



Platte dakschilden



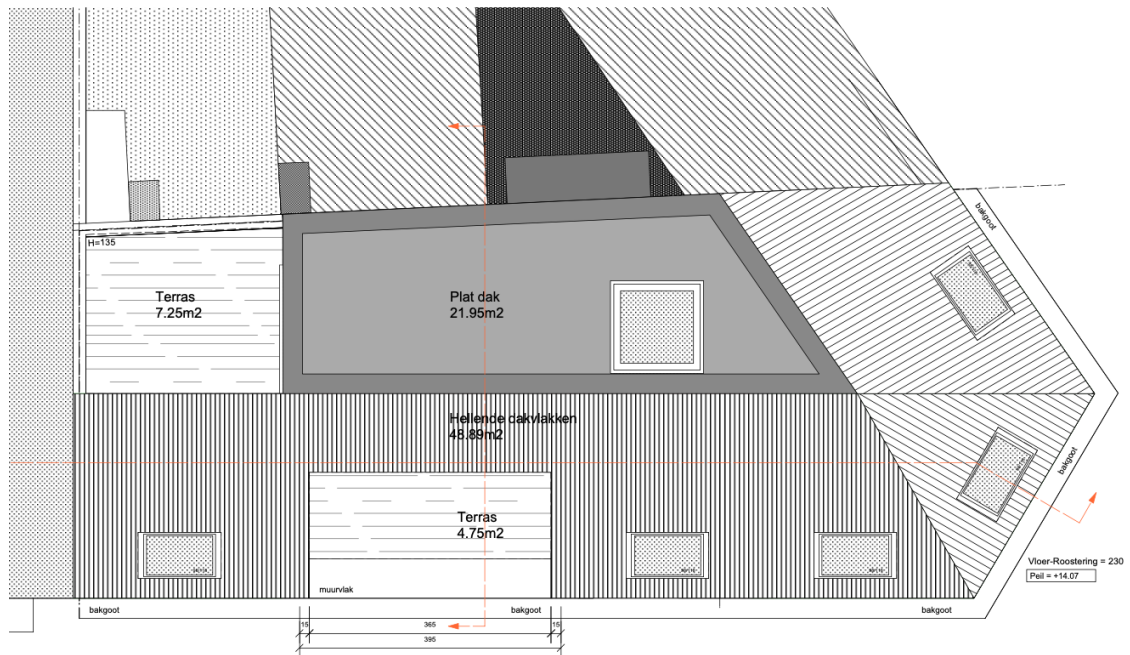
3D extractie



top van het bouwblok

Het beoogde nokvlak van ons ontwerp wordt niet aangehouden tot aan de perceelsgrens met het buurperceel in de Abeelstraat. Daar is ook geen reden toe. Het werd dan ook verlaagd tot de nodige nuttige hoogte van de onderliggende slaapkamer.

Het punt van de opdeling is mede bepaald door de interne structuur van het bestaande gebouw. We splitsen deze ter verdere verantwoording en toelichting graag op in deze 2 delen. Het Platte dak en het Terras.



1. Plat dak

Het gebruik van het horizontale dakschild lost, zoals reeds eerder vermeld, mogelijke problemen met waterhuishouding op langsheen de gemene muur (perceelsgrens). Ook naar belichting, ruimtebeleving en ruimtegebruik kan door het platte dak naar ons aanvoelen een betere organisatorische en programatorische oplossing geboden worden.

Zoals reeds eerder werd aangegeven ligt het te behouden vloerniveau op minimum 1,35m onder de aanzet van het dakvlak. De positionering van de dakvlakramen situeert zich hierdoor zo dicht mogelijk bij het muurvlak. (Dit zou voor dakvlakramen langsheen de gemene muur van de Brabantdam hebben betekend dat er op een opgaande wand werd gekeken en er toch minstens 1 moest zijn om de goot te kunnen inspecteren.)

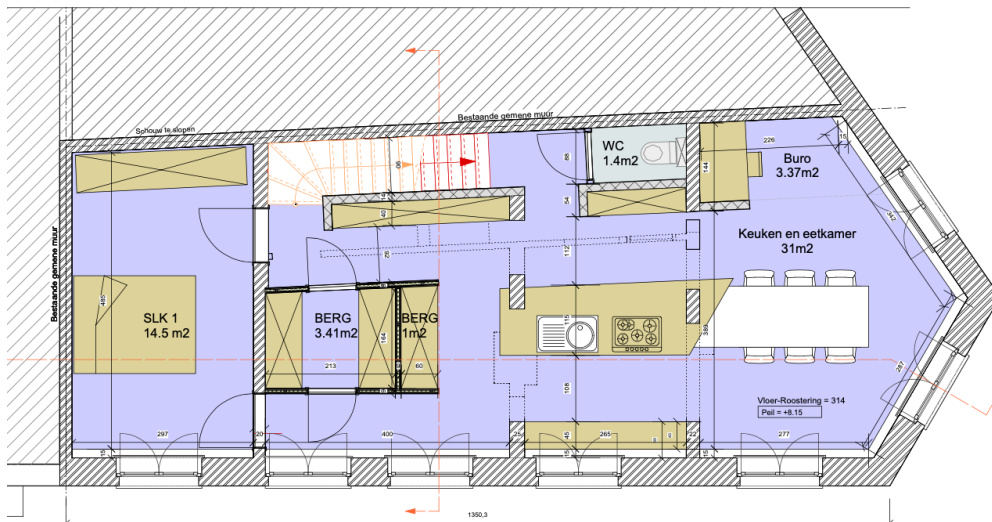
Door de nok horizontaal aan te sluiten op het buurperceel hopen we de kwaliteit van de woning, zowel naar ruimtebeleving als naar de nodige buitenruimte, zo te verhogen, zonder daarbij afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige inpassing in het bouwblok, dat een machtigingsaanvraag geoorloofd is.

Concreet is een ontsluiting van de dakverdieping via een rechte trap, zelfs met L-vormig verdreven eindpunt, gelegen langs de gemene muur bijna onmogelijk wegens de nodige ruimte om de kapconstructie en de binnengoot te kunnen plaatsen. Dit betekende voor het grondplan van de tweede verdieping dat er centraal nog een 'trapruimte' diende opgenomen te worden.

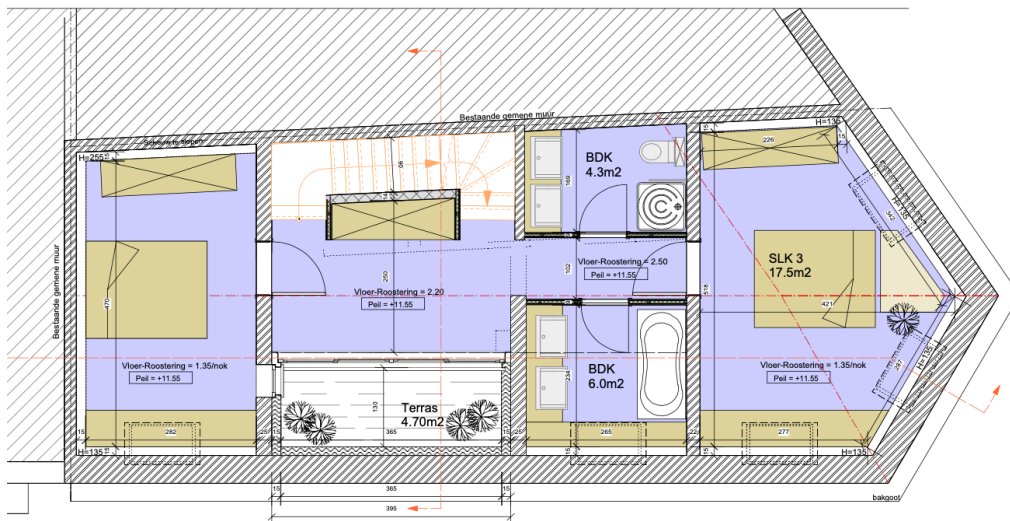
Aangezien we de huidige draagstructuur van het gebouw zoveel mogelijk wilden behouden, en dus de ruimte indeling door de dwarsmuren op de gevel van de Abeelstraat wilden volgen, is een extra trap langs de gemene muur ook niet mogelijk omdat men terug te weinig vrije hoogte heeft bij het landen op de dakverdieping.

Al deze mogelijkheden werden ernstig onderzocht.

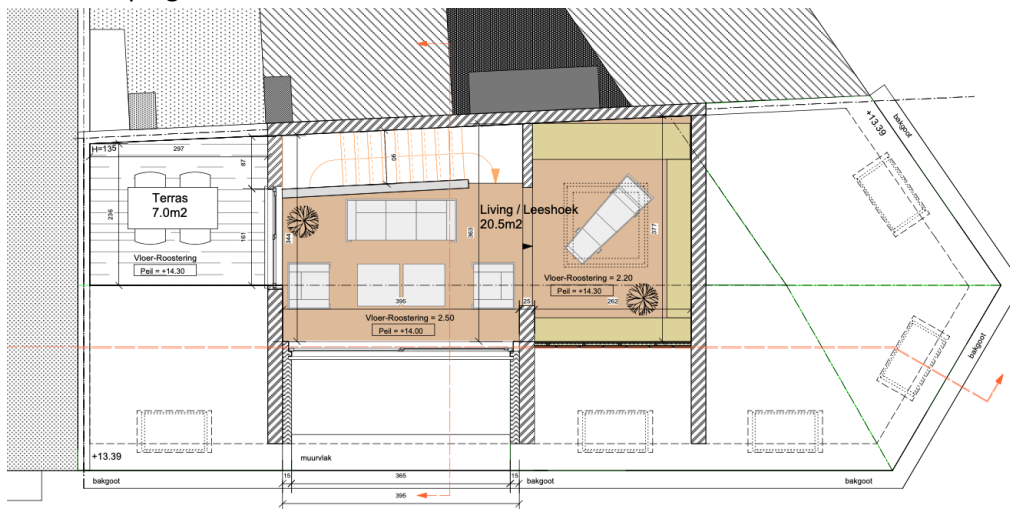
Het gebruik van een plat dakschild heeft dus niet enkel te maken met de dakverdieping maar eigenlijk met de gehele ordening van de woning.



Niveau 2



Dakverdieping



Mezzanine

Er werd gepoogd de woning een open karakter te geven met respect voor de bestaande structuur en deze zonering van de verschillende ruimtes afleesbare te houden.

Wat ons rest is de verdediging van de verticale plaatsing van dit platte dakvlak.

Op zich is een vrije hoogte van 2,50m onder het platte dakvlak voldoende om de dakverdieping (en dus ook de onderliggende) te organiseren.

De minimumhoogte van dit vlak bevindt zich iets hoger dan de hoogte van het huidige te verwijderen platte dak.

Het platte dak aansluiten op gelijke hoogte van de dakdriehoek van het buurperceel, en hier de omslag te maken werd als optie ook niet weerhouden om verschillende redenen.

Deze redenen geven tergelijktijd het totstandkomingsproces van het voorliggende ontwerp weer, hetwelk ter machtiging voorligt. (tek 11/12)

1. De aansluitingshoogte op de platte dakdriehoek van het buurperceel ligt onder de grens van nokhoogtes resulterend uit de 45/55° regel

Het hoogteverschil tussen onderkant nok en onderkant van dit aansluitende platte dak ligt ongeveer tussen de 0,65m tot 1,95m volgens deze 45/55° regel.

De vrije hoogte bij aansluiting op de platte dakdriehoek is ongeveer 3,35m.

De vrije hoogte bij het aansluiten op de nok zou zich bevinden op ongeveer 3,90m tot 4,95m.

De vrije hoogte op zich is ruim voldoende maar het hoogteverschil tot de nok levert weinig meerwaarde aan de ruimtes.

2. De hoogte van dit vlak heeft weinig tot geen invloed op de bezonning binnen het bouwblok

Zoals we reeds bij de analyse van de dakopbouw van het bouwblok hebben besproken is er in het bouwblok geen sprake van enige tuinzone. Ook in de dakschilden en de horizontale dakvlakken van het bouwblok bevinden zich bijna geen ramen waarbij licht wordt getrokken. De hoogte van de bebouwing langsheen de Brabantdam en het feit dat het bouwblok zeer smal is resulteert in een bebouwing waarin de leefruimtes hoofdzakelijk straatgericht zijn. Het merendeel van de circulatiekokers bevindt zich aan de achterzijde.

We kunnen eigenlijk stellen dat de keuze van de hoogte van ons platte dakschild weinig tot geen invloed heeft op het binnengebied. Niettegenstaande is een rationele keuze gemaakt met in acht name van een minimale beïnvloeding.

3. Het hoogteverschil tussen het laagst mogelijke platte dakvlak (vrije hoogte 2,5m) en de vrije hoogte bij aansluiting op de dakdriehoek van het buurperceel levert geen beduidende meerwaarde.

Het verschil in vrije hoogte tussen deze vlakken is ongeveer 0,85m, wat dus resulteert in een vrije hoogte van ongeveer 3,35m. Dit punt sluit aan bij ons 1^e punt, maar betekent wel dat

het hoogteverschil tussen de plafondhoogte en de potentiële nokhoogtes vermeerderd dient te worden en zich dan tussen de 1,50m tot 2,80m situeert volgens deze 45/55° regel.

We willen hier op wijzen omdat dit onze keuzes naar de plaatsing van de verschillende horizontale dakschilden heeft beïnvloed. (zie volgende punt en punt 2. Terras)

4. De hoogte van dit vlak levert geen bijdrage aan het gevraagde programma en aan de architecturale kwaliteit ervan.

De keuze van de hellingsgraad van de dakschilden en de uiteindelijke oppervlakte en plaatsing van de platte dakschilden is het resultaat geworden van een zoektocht naar het zo goed mogelijk verenigen van alle technische en algemeen ruimtelijke aspecten.

De uiteindelijke keuze voor de positie van het horizontale dakvlak heeft echter ook veel te maken met de leefbaarheid en kwaliteit van de woning.

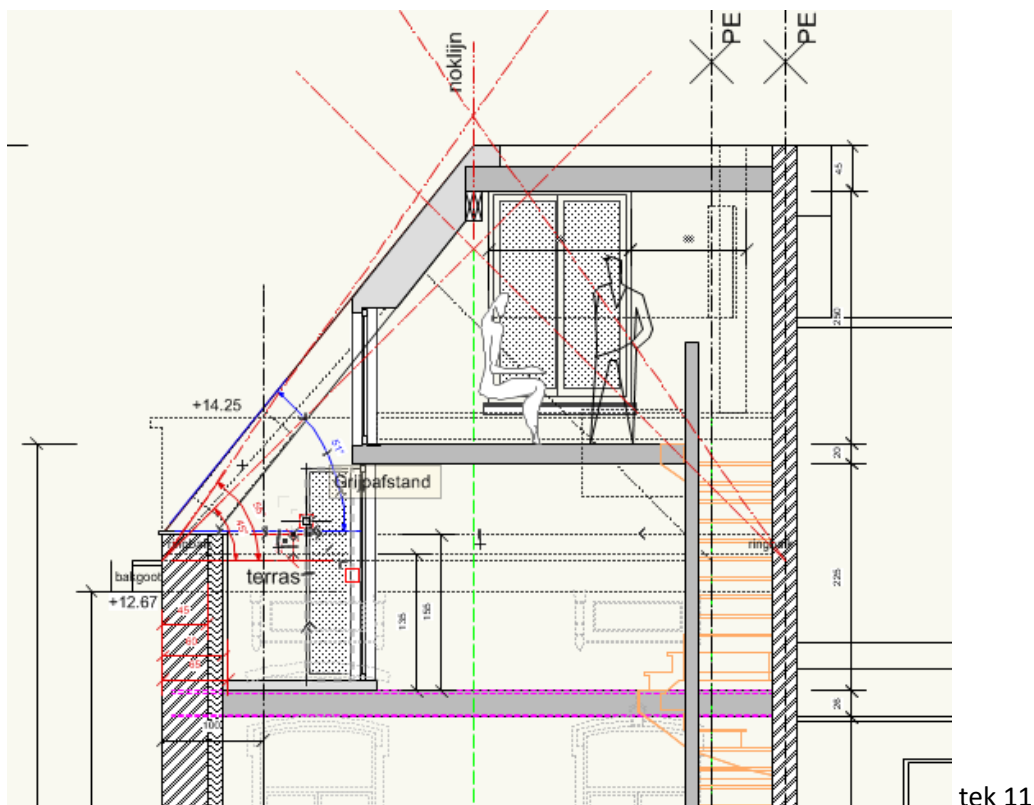
De zoektocht van een betekenisvolle buitenruimte en zit-/leefruimte heeft geresulteerd in het creëren van een mezzanine.

Door de gang-/doorloopruimte met een hoogte van 2,20m volledig te koppelen op een beperkte buitenruimte aan de gevelzijde kon de dakverdieping mooi gestructureerd blijven volgens de bestaande structuur van het gebouw.

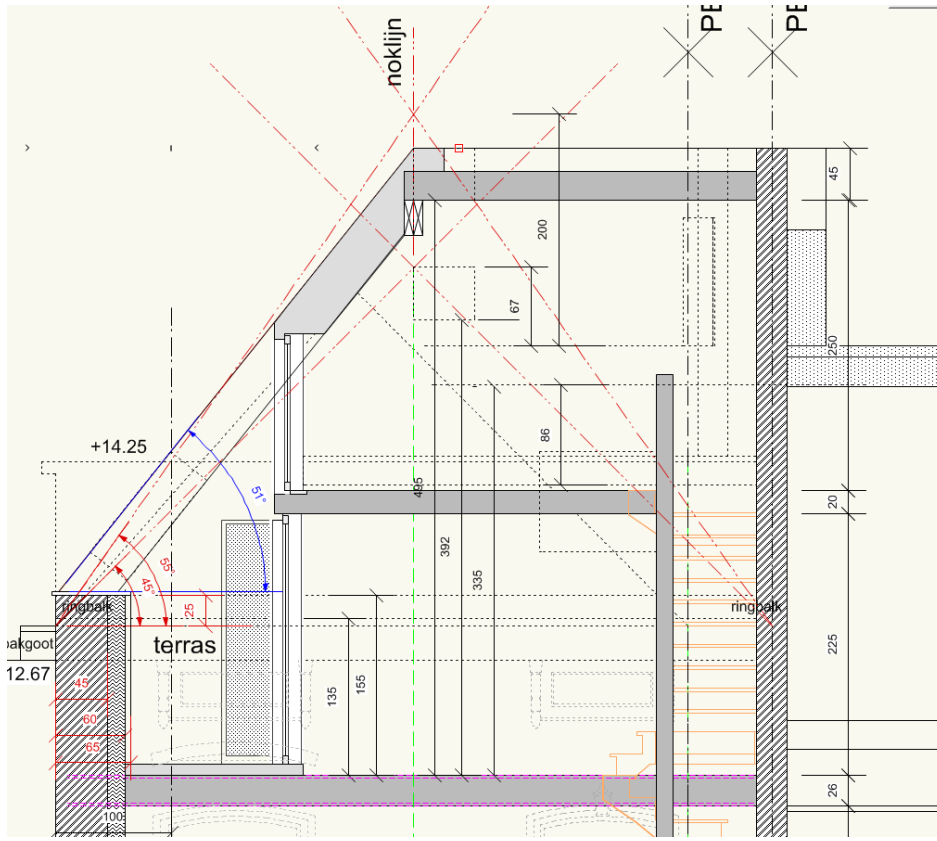
Hierbij krijgen de twee slaapkamer ook een eigen identiteit. De badkamers werden functioneel ingepast en hebben wel een vrije hoogte van 2,50m.

De mezzanine doet dienst als zit-/leefruimte met een vrije hoogte van 2,50m. De annex leesruimte boven de badkamer heeft hier een vrije hoogte van 2,20m en een daklicht.

De mezzanine geeft ook een mogelijke ontsluiting tot een buitenruimte NO gericht op het binnenblok. (zie punt 2. Terras)

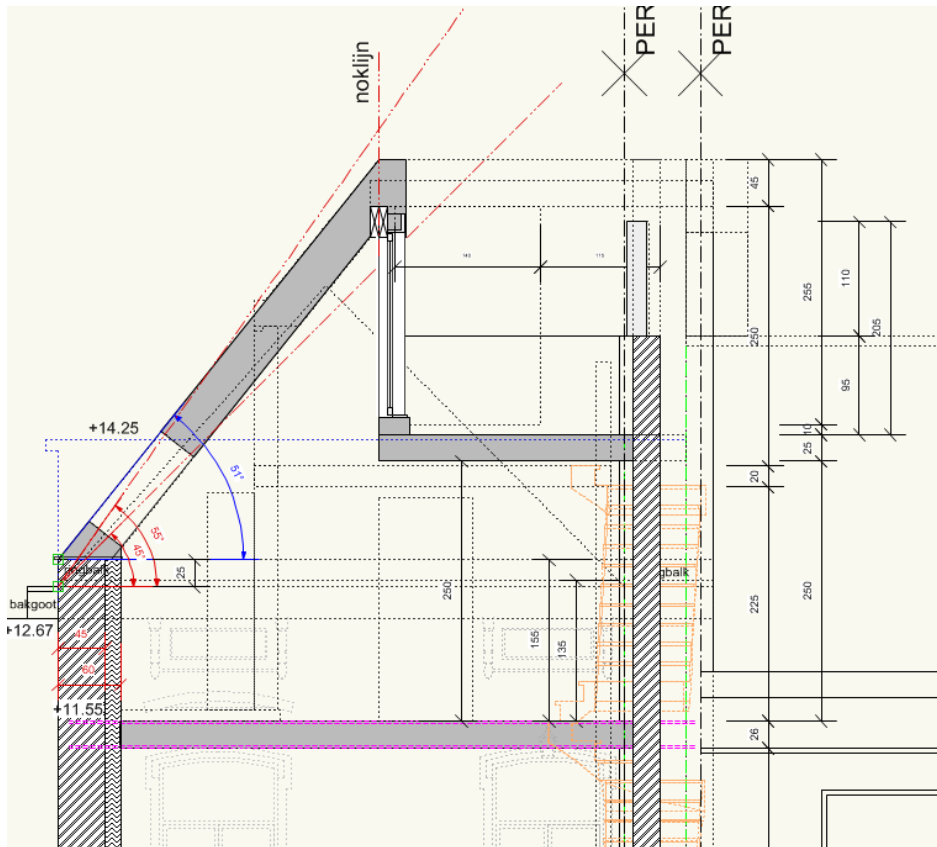


tek 11



tek 12

2. Terras



tek 13

Hoewel de gang-/doorloopruimte gekoppeld is aan het terras is de beperkte oppervlakte ervan eigenlijk niet voldoende binnen het algemeen bouwreglement (20m² / 10% opp.).

De zoektocht naar het beste hoogtepil van het platte dak en de dakconfiguratie leverde de mogelijkheid van de mezzanine op, maar eigenlijk was de uitbreiding van het dakvlak tot over de slaapkamer, grenzend aan de gemene muur met het buurperceel in de Abeelstraat, programatorisch niet nodig. Daarom werd eerst geopteerd om 2 hellende dakvlakken te voorzien in deze slaapkamer.

Door de mezzanine werd het programma verwezenlijkt, de beoogde belevingswaarde gehaald en bleef de bestaande structuur afleesbaar. Het plat dak werd hierbij als het ware gevangen door hellende dakschilden.

Uiteindelijk hebben we toch de keuze gemaakt om het achterliggende dakschild van deze slaapkamer te vervangen door een horizontaal dakoppervlak. (Terras) De uitvoering wordt voorzien als groendak.

De keuze hiervoor is een afweging geweest van verschillende factoren.

1. Een eigenlijk noodzakelijke extra buitenoppervlakte (Terras) te koppelen aan de mezzanine, en deze ook zo meer indirecte verlichting te geven zonder het gebruik van een daklicht.
2. De hoogte en diepte van het gebouw te beperken en zodoende de impact op het wegnemen van een ZW/Z invallend licht op het achterliggende bouwblok te verminderen.
3. De mogelijkheid om een O/ZO lichtinval te krijgen in de onderliggende slaapkamer zonder dat daarbij geen onderhoud van deze raampartij mogelijk is.
Bij het gebruik van het zadeldak is onze enige optie een dakvlakraam te plaatsen aan beide zijden. Er is eveneens de mogelijkheid om na te gaan als het dichtgemetselde raam in de topgevel (gemene muur) eventueel vergunbaar was.

Deze oplossing draagt onze voorkeur weg, maar we zijn ons bewust van de visuele implicatie komende vanuit de Abeelstraat.

Anderzijds zijn er wel mogelijkheden om dit visueel op te lossen, waar we graag in meedenken.

C. Besluit.

We hopen hierbij een voldoende beeld te hebben geschetst rond de redenen en de implicaties van de gevraagde machtigingen.

Alvast dank.

De aanvragers

Verstraete Pascal
en Klune Jacqueline

Abeelstraat 11, 9000 Gent

