Model verklarende nota architect

Architect : Emma Senesael
Adres : Rijselstraat 5 -8200 Brugge
Telefoon : 0468 29 87 68
E-mailadres : emma.senesael@student.howest.be

Brugge, 15 December 2022

VERKLARENDE NOTA

A. Voorwerp van de aanvraag:

Opgave van:
Hogeschool HOWEST Brugge, Architecten team lectoren APU

Omschrijving:
In de stedelijke context worden twee meergezinswoningen gebouwd, elk met twee wooneenheden en een gemeenschappelijke inkom en trappenhal voor de bewoners.
Een van de wooneenheden is ingericht voor mensen met een beperking.
Daarnaast wordt een openbaar groenpark aangelegd dat aansluit bij de woningen en hun tuinen. Het project wordt gerealiseerd op het perceel aan de Spoorwegstraat 296-304 in Brugge. Het perceel (25 AFD/ST-MICHIELS 2 AFD, sectie B, 0521/00 G/M/E/F/H 002) ligt naast een spoorweg op een helling. Er is momenteel bebouwing op het perceel aanwezig, de bouwvolumes met annexen zullen afgebroken worden.
Zie bijgevoegde foto's – Bijlage 1

Motivatie:
Het doel van het project is het realiseren van een kwalitatieve en duurzame meergezinswoning voor twee gezinnen, waarbij één van de bouwblokken ingericht is voor mensen met een beperking. Daarnaast willen we bijdragen aan vergroening en het creëren van een ontmoetingsplek in de buurt. We streven ernaar om de woning te bouwen met duurzame materialen en technieken, zodat het een positieve bijdrage kan leveren aan het milieu en de levenskwaliteit van de bewoners en de omgeving.

De woning zal ook toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, zodat iedereen kan genieten van het comfort en de gemakken van de woning. We hopen dat het project een voorbeeld kan zijn voor andere ontwikkelingen in de buurt en een bijdrage kan leveren aan een gezonde en duurzame leefomgeving voor iedereen.

B. Ruimtelijke context van de geplande werken
Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland;
Omschrijving van de bouwplaats:

- Het perceel op Spoorwegstraat 296 t.e.m. 304 , 8200 Brugge
- Kadastrale gegevens:25AFD/ST-MICHIELS 2 AFD,sectie B,0521/00G/M/E/F/H002

Omschrijving van de omgeving:
De meergezinswoning wordt geplaatst in een woonzone naast een drukke baan en een spoorweg op een helling, wat mogelijk geluidsoverlast kan veroorzaken. De straat is vol met rijwoningen met voortuinen en hellende daken met ongeveer dezelfde dakhoogte, hoewel er licht verschillen zijn bij sommige woningen. De buren aan de meergezinswoning hebben beide een andere dakhoogte, dus we zullen dezelfde bouwhoogte nemen als de rechterbuur. De meergezinswoning past in de omgeving door het voorzien van een voortuin en een hellend dak met uitbouw en inpandig terras.

Zoneringgegevens van het goed;
Gewestplan Brugge-Oostkust:
In stad Brugge is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing van de stad BRUGGE, het perceel ligt in een woongebied in Brugge – ST-Michiels.

BPA:
Er is geen bijzonder Plan van Aanleg van toepassing

RUP:
Er is een Ruimtelijk Uitvoeringsplan van toepassing, de site valt hierbij onder deelgebied 8 (woongebied Sint-trudo).

Verkaveling (kavelnummer): 25AFD/ST-MICHIELS 2 AFD,sectie B,0521/00G/M/E/F/H002

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

Gewestplan Brugge geldt voor dit perceel en daardoor kan de functie van wonen ingevuld worden op dit perceel. De meergezinswoning is conform met de voorwaarden van het gewestplan.
Gemeentelijke bouwverordening; de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen van de stad Brugge:

Parkeerruimtes en fietsstallingen (art. 10 – 14) > zie hoofdstuk D:

- Voor een meergezinswoning: 1,33 parkeerplaatsen en 1,33 fietsenstallingen per 3 woongelegenheden.

Bij de meergezinswoning hebben we geen parkeerplaats op het perceel, maar er is wel een parkeerstrook naast de baan. We bieden wel voldoende fietsenstalling met 6 fietsenplekken per woonblok, dat stemt overeen met 3 fietsplekken per wooneenheid.

Voortuinverharding (art. 16)

- De voortuinen moeten om esthetische redenen zoveel mogelijk groen ingevuld worden. De verharding zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken. Waar de grootte van de voortuin dit toelaat dienen deze verhardingen beperkt te worden tot maximum 1/3 van de voortuin.

  Met uitzondering van navermelde bepalingen zijn slechts volgende verhardingen toegelaten in de voortuin: Paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximum breedte van 1 meter

Bij de meergezinswoning hebben we een groot pad langs de woning voorzien, zodat rolstoelgebruikers voldoende ruimte hebben om te rijden en te draaien. We hebben wel groen in de voortuin, maar er is meer verharding aanwezig dan we graag zouden hebben.

dakhelling in binnenstad (art. 23)

- In de Brugse binnenstad moeten alle gebouwen bij verbouwingen aan de dakstructuur of bij nieuwbouw afgedekt worden met hellende daken waarbij de helling minimaal 30° en maximaal 60° bedraagt.
- Bij afwijking kunnen platte daken worden toegestaan voor bijgebouwen met een beperkte oppervlakte, voor zover dit platte dak wordt ingericht als groendak.

De meergezinswoning voldoet aan de voorwaarden van het artikel, met een dakhelling van 45°. Achteraan hebben we een enkele verdieping met een plat dak dat gebruikt wordt als terras. Dit wordt niet meegerekend in het artikel omdat het aan de achterzijde ligt en een beperkte oppervlakte heeft.

In het hellende dak hebben we ook een uitbouw met een plat dak, dat gebruikt wordt als groendak en dus volgens het artikel toegestaan is.

dakdoorbrekingen (art. 24)

- In de hellende daken kunnen lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.

De meergezinswoning voldoet niet aan de voorwaarden voor dakdoorbrekingen omdat er twee veluxramen in het hellende dak zijn die breder zijn dan toegestaan. Deze keuze is gemaakt om meer zonlicht in de slaapkamers te krijgen, er is wel rekening mee gehouden dat de veluxen open moeten kunnen voor verluchting.
Om toch toestemming te krijgen, heb ik de velux opgedeeld om het glasoppervlakte kleiner te maken en zo lijkt het vanop de straat op verschillende ramen met toegestane breedte naast elkaar, terwijl er nog steeds voldoende zonlicht is binnenin.

technische aspecten (art. 25 – 28)

Hoogte woon- en verblijfslokalen

- Onverminderd andersluidende specifieke reglementeringen, moet de afstand tussen vloer en plafond van alle woon- en verblijfslokalen minimum 2,40m bedragen.

De meergezinswoning voldoet aan de voorwaarden van het artikel omdat de afstand tussen het plafond en de vloer 2,80m is. Het vloerpakket van de terrassen is 10 cm dikker, wat de afstand vermindert tot 2,70m. Als we de plafondhoogte uniform maken over de volledige woning a.d.h.v. een verlaagd plafond, blijven we nog steeds voldoen aan het artikel.

Minimale oppervlakte

- De minimale effectieve verblijfsoppervlakte van een woongelegenheid wordt bepaald op 33m². Worden niet als verblijfsoppervlakte meegerekend: de oppervlakten van de sanitaire cellen, de horizontale en verticale verbindingen en de oppervlakten waarvan de hoogte niet beantwoordt aan het voorschrift van hoogte woon- en verblijfslokalen.

De meergezinswoning voldoet aan de voorwaarden, met een effectieve verblijfoppervlakte van 42,95 m² voor de invalide wooneenheid en 52,42 m² voor de andere wooneenheid.

Minimale licht en luchttoetreding

- Elke kamer en elke woongelegenheid moet daglicht ontvangen. De woonkamer, keuken en de slaapkamers moeten daglicht ontvangen.

De meergezinswoning voldoet aan de voorwaarden. De woonkamer, keuken en slaapkamer van beide wooneenheden hebben allemaal ramen die toegang geven tot natuurlijk zonlicht en ook de mogelijkheid bieden om de ruimtes te verluchten.

Materiaalgebruik (art. 33 - 34):

- Voor de daken: de hellende daken moeten afgewerkt worden met rode of zwarte gegolfde keramische pannen, met natuurleien of met rode keramische tegelpannen.
  De overheid kan een platte rode-zwarte pan toestaan voor kunsthistorische redenen…

De meergezinswoning voldoet aan de voorwaarden, we maken de keuze om als dakbedekking gebruik te maken van zwarte gegolfde keramische pannen.

- Voor de gevels: Deze worden opgetrokken in handvormbaksteenmetselwerk dat eventueel geschilder of bepleisterd kan worden. Het gebruik van natuursteen voor gevels kan worden toegelaten. Het gebruik van andere materialen kan uitzonderlijk worden toegelaten, mits esthetische verantwoorde architecturale vormgeving.

De meergezinswoning voldoet aan de voorwaarden, we maken de keuze om onze gevel op te trekken uit beige handvormbakstenen.

- Voor het schrijnwerk: Kunststof is niet toegelaten als materiaal voor schrijnwerk. Het schrijnwerk van vensters, deuren en poorten moet uitgevoerd worden in hout, met voldoende profilering. Esthetisch verantwoord gebruik van metaal kan worden toegelaten.

De meergezinswoning voldoet deels aan de voorwaarde. We hebben gekozen om het schrijnwerk uit aluminium te maken omdat we een modern en praktisch materiaal willen gebruiken. We geven het een zwarte verflaag om deze te laten overeenkomen met de kleur van de dakpannen.

Burgerlijk wetboek: wetgeving op lichten en zichten:

We voldoen aan de wetgeving van lichten en zichten.
Er is wel een mogelijkheid om van het terras van de bovenste wooneenheid naar het terras van de invalide wooneenheid inkijk te hebben. Dit is wel toegelaten hier is het artikel Bestemming van de Huisvader (Art. 692) van toepassing.
Dit artikel zegt dat het de verantwoordelijkheid is van de bewoners om elkaar te respecteren, en niet bewust bij elkaar gaan binnenkijken.

Conclusie:
de aanvraag wijkt af wat betreft:
- Materiaalgebruik schrijnwerk : keuze voor Aluminium
- Dakdoorbreking : Keuze voor grotere ramen, esthetische keuze
- Voortuinverharding : Meer verharding dan toegestaan, toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers vergemakkelijken
- Parkeerruimtes en fietsenstallingen : Geen voorziene parkeerruimtes, maar wel mogelijkheid om te parkeren op parkeerstrook naast de rijbaan.

Er is een openbaar onderzoek vereist in toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

De integratie van de geplande werken in de omgeving

De straat is vol met rijwoningen met voortuinen en hellende daken met ongeveer dezelfde dakhoogte, hoewel er licht verschillen zijn bij sommige woningen. De buren aan de meergezinswoning hebben beide een andere dakhoogte, dus we zullen dezelfde bouwhoogte nemen als de rechterbuur. De meergezinswoning past in de omgeving door het voorzien van een voortuin en een hellend dak met uitbouw en inpandig terras.

We voldoen aan grotendeel van de stedenbouwkundige voorwaarden, deze aspecten zorgen er ook voor dat dit geplande werk goed in de omgeving zal passen. Zoals de materiaalvoorwaarden, de aanleg van een voortuin, toepassen van een hellend dak.

We doen geen grote zichtbare aanpassingen die ervoor gaan zorgen dat we een volledig verschillende straatbeeld gaan krijgen.

C. Toegankelijkheid voor het publiek
het gebouw is niet toegankelijk voor het publiek

Toetsing door de ontwerper aan de gewestelijke reglementering inzake toegankelijkheid voor personen met een handicap:

In de meergezinswoning is dit van toepassing; het is van belang dat de volledige wooneenheid aangepast is voor mindervalide personen. Dit betekent dat ook de gemeenschappelijke delen, zoals de trappenhal en afvalruimte, aangepast zijn om zo toegankelijk mogelijk te zijn voor deze personen.

Daarnaast zal het aan te leggen groenpark aangrenzend aan de woning en tuin, ook aangepast worden aan de behoeften van rolstoelgebruikers. Zo zal er bijvoorbeeld gezorgd worden voor aangepaste vloerpassen, zodat deze personen niet te veel hoogteverschillen hoeven te overbruggen. Dit zorgt ervoor dat het groenpark voor iedereen toegankelijk en genietbaar is.

Conformiteit met gewestelijke verordening: ja

D. Mobiliteit en parkeergelegenheid

Het project heeft betrekking op:
een woonfunctie in de Brugse binnenstad (artikel 11§1 van de verordening)

Mobiliteitsstudie:
Geen van bovenvermelde kenmerken is van toepassing op het ingediend project.

Parkeergelegenheid:

Volgens de gemeentelijke verordening zijn nieuwe parkeerplaatsen en/of fietsstallingen vereist bij het project. Uit bijgevoegde berekening in de toelichtende mobiliteitsnota en uit de plannen blijkt het vereiste aantal. Het ontwerp voldoet aan deze bepalingen.
het bestaand aantal parkeerplaatsen en/of fietsstallingen vermindert. Uit bijgevoegde berekening in de toelichtende mobiliteitsnota en uit de plannen blijkt dat het resterend aantal voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening.

E. Hoge constructies
Het project noodzaakt een studie inzake de visuele impact.
buiten binnenstad: hoogste punt constructie binnen de bufferzone is minstens 20m

F. Bijlage 1:



G. Ondertekening

Bouwheer Architect