NOTA bij de AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING:

INDEX A

ARCHITECT atelier avondzon
ir. ar. Arthur Verraes
Morekstraat 395, 9032 Gent
0479 68 18 77
hallo@atelieravondzon.be

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

voorwerp aanvraag:

- totaalrenovatie herenhuis;
- afbraak & vernieuwen bestaande aanbouw;
- vernieuwen hoofddak met dakterras;
- isoleren achtergevel;
- rooien bomen & aanleg zwemvijver;

gegevens bouwplaats:

- Franz Merjaystraat 20 , 1050 ELSENE
- ELSENE 7de AFD sectie B perceel 306k40

opdrachtgever

- [redacted]

RUIMTELIJKE CONTEXT

Beschrijving ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen

Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland:

Bestaande toestand

/FUNCTIE:

- Herenhuis met bel-etage
- Woning, opgedeeld in 1 appartement en 1 studio onder het dak

/BOUWVOLUME:

- hoofdvolume van sous-sol, 3 niveaus en zolderverdiep met hellend dak
- achteraan een bijbouw van 2 bouwlagen met plat dak
- bouwdiepte op het gelijkvloers van 14,2m waarvan het hoofdgebouw 10,2m;
- kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw van 11,91 m t.o.v. de stoep;
- kroonlijsthoogte van de achterbouw van 7,66 m t.o.v. de tuin;
- sous-sol kelder zonder trap naar de tuin
- dakkapel met dakterras t.h.v. dak aanbouw toegankelijk via de zolder niv. +4

/GEVELAFWERKING:

- gewitte voorgevel met zwarte niet-originele ramen en arduinen gevelelementen;
- achtergevel aanbouw roodbruine baksteen ;
- zwart pvc buitenschrijnwerk straatzijde;
- wit en zwart pvc buitenschrijnwerk achtergevel;
- arduinen tredes voordeur, dorpels en plint;
- zwart gelakt stalen hekwerk ;

- tuinmuren wit geschilderd met rood keramische muurkappen

/INRICHTING:
- perceel met een oppervlakte van ca. 168 m^2 waarvan 76 m^2 tuin.
- footprint gebouw: 79 m^2
- breedte van het perceel van 5,57 m;
- diepte van het perceel van 30,18 m;

PERCEEL
- gew. Bestemmingsplan: typisch woongebied & gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)
- gew. Stedenbouwkundige verordening: bereikbaarheidszone B
- gem. Stedenbouwkundige verordeningen
- Erfgoed: opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als onderdeel van een ensemble (nrs. 16–20); geen formeel beschermingsstatuut

Het goed is gelegen in een residentiële stedelijke omgeving.
De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door woningen en groepswoningen in gesloten bebouwing. De woning grenst links aan een woning met gelijkaardig gabariet voor zowel hoofdvolume als aanbouw en rechts aan een groepswoning met extra bouwlaag.

Het terrein loopt qua reliëf licht op naar de achterzijde. Het niveau van de achterliggende stadstuin bevindt zich ca. 138cm hoger dan het niveau van de stoep.

In de tuin staan verschillende meerstammige heesters (Fatsia Japonica) en enkele bomen met ter hoogte van de perceelsgrens met de buur links.

Andere gegevens die belang hebben bij de beoordeling van de aanvraag:
- Voor het betrokken goed werd in 2003 een stedenbouwkundig attest verleend met als ref. 82/2003 – 139/20
- Voor het betrokken goed werd recent geen bouwtoelating bekomen of geweigerd.
- Voor het betrokken goed heeft 03/07/'26 een vooroverleg plaatsgevonden met de dienst stedenbouw
- Het goed is gelegen langs een gemeenteweg.

De integratie van de geplande werken in de omgeving:

Nieuwe toestand

/FUNCTIE: Eengezinswoning

Het pand was historisch opgedeeld in meerdere wooneenheden; bij vergunning 82/2003 werd dit teruggebracht naar 2 duplexen. Sinds 2023 is het pand bewoond door één eigenaar. De renovatie formaliseert deze feitelijke toestand en herstelt de woning in haar oorspronkelijke bestemming als eengezinswoning, conform het GBP en in lijn met de vaststellingen tijdens het vooroverleg met de dienst stedenbouw.

/BOUWVOLUME:
De bestaande bijgebouwen en het huidige hoofddak worden gesupprimeerd. De traphal en centrale leefruimte op +1 worden opengewerkt. Een nieuwe aanbouw van één bouwlaag houdt de huidige bouwdiepte aan; de toegang tot de tuin verloopt via een nieuwe perceelsbrede trap can 5 optredes.

Voor het hoofddak keren we aan de achterzijde terug naar het originele gabariet van de woning, zoals zichtbaar op het archiefmateriaal uit 1893. Aan de voorzijde zoekt het nieuwe volume aansluiting bij de nok van de linkerbuur en de kroonlijst van de rechterbuur. Zo ontstaat een kwalitatieve verblijfsruimte met avondterras. De bestaande kroonlijst aan de voorgevel blijft behouden en fungeert als borstwering die het dakterras aan het zicht onttrekt.

/GEVELAFWERKING:
De woning maakt deel uit van een geïnventariseerd ensemble (nrs. 16–20) en is opgenomen in de erfgoedinventaris, zonder formeel beschermingsstatuut. De gevelinterventies houden rekening met het architecturale karakter van de woning en de samenhang van het straatbeeld.

De **straatgevel (hoofdgevel)** wordt opgefrist. Het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen door wit gelakt houten schrijnwerk naar oud model, in lijn met het historische karakter van de woning. Het nieuwe schrijnwerk elders wordt uitgevoerd in aluminium met naturel afwerking. Het dak van het nieuwe volume aan de straatzijde krijgt een afwerking in zink staande naad, natuurkleur. Ter hoogte van de kroonlijst komt een wit gelakte stalen spijltjesbalustrade.

De **achtergevel van het hoofdgebouw** en de gevels van de nieuwe aanbouw worden geïsoleerd en afgewerkt met een lichtgrijze gevelpleister. Dak, dakrand en regenpijpen van de aanbouw in zink, natuurkleur.

De **vrijgekomen zijgevel** — blootgesteld door de sloop van de bestaande aanbouw — wordt geïsoleerd en waterdicht afgewerkt met een lichtgrijze gevelpleister.

/INRICHTING:

- Kelder: toilet, wasruimte, technisch lokaal en opbergruimte
- Belle-étage: inkomhal, leefruimtes en keuken
- Verdieping +2: 2 slaapkamers en badkamer
- Verdieping +3: master bedroom, dressing en badkamer
- Zolder +4: polyvalente ruimte en avondterras

De bestaande interieurelementen — trap, vloeren, sierlijsten — worden zoveel mogelijk behouden en opgefrist.

<u>Toelichting dakterras:</u>

Het project voorziet een dakterras aan de straatzijde. We zijn ons bewust van de gevelwaarde van deze woning, haar statuut als onderdeel van een geïnventariseerd ensemble (nrs. 16–20) en de samenhang met de naburige percelen. Mede na overleg met de dienst stedenbouw kozen we er bewust voor de ingreep zo te ontwerpen dat hij zo weinig mogelijk zichtbaar is vanop de openbare weg en het straatbeeld van het ensemble respecteert.
De dakconstructie en dakrand zijn zo uitgewerkt dat het nieuwe volume met zijn kroonlijst aansluit op die van beide buren. De bestaande kroonlijst volstaat als borstwering; enkel een lage balustrade van 20 cm wordt toegevoegd voor de verplichte doorvalbeveiliging. De afwerking in natuurkleurig aluminium en zink staande naad is bewust tijdloos en neutraal gehouden, zodat de ingreep opgaat in de omgeving zonder afbreuk te doen aan het historische karakter van de gevel.
Functioneel laadt het terras de polyvalente ruimte op +4 op via een kamerhoog raam, en doet het occasioneel dienst als buitenzitruimte. De vrijgekomen zijgevel ter hoogte van de aanpalende woning wordt geïsoleerd en waterdicht afgewerkt.
Een vergelijkbare ingreep werd reeds vergund in de onmiddellijke omgeving, met name voor het pand **Franz Merjaystraat 52**, waar eveneens een dakterras werd ingericht aan de straatzijde. Dit bevestigt de aanvaardbaarheid van de ingreep binnen de stedenbouwkundige context van de straat.

/DUURZAAMHEID

De renovatie vertrekt vanuit een doordachte duurzaamheidsstrategie die technische installaties, isolatie, waterhuishouding en zonnewering integreert.

Verwarming & koeling
De woning wordt verwarmd via een lucht-waterwarmtepomp. De buitenunit — een Weheat Blackbird liggend model — wordt geplaatst ter hoogte van de nok op het platte dakgedeelte van de aanbouw. Door bewust te kiezen voor een liggend model en deze te positioneren achter de dakrand, blijft de installatie volledig onzichtbaar vanop de openbare weg. Dit is in lijn met de gevelwaarde van de woning en haar statuut als onderdeel van een geïnventariseerd ensemble.

Isolatie
Als isolatiemateriaal wordt gekozen voor cellulose, een milieuvriendelijk materiaal op basis van gerecycleerd papier met uitstekende akoestische en thermische eigenschappen. Het matriaal zorgt ook voor een goede vochtbuffering, wat de binnenluchtkwaliteit ten goede komt.

Zonnewering
Alle relevante geveldelen worden voorzien van zonnewering om oververhitting in de zomer te beperken en het comfort te optimaliseren, in combinatie met de hoge thermische massa van de bestaande muren.

Regenwaterrecuperatie
Regenwater wordt opgevangen en gebufferd voor hergebruik, onder meer voor de beroming van het sanitair en de bewatering van de tuin en zwemvijver. Dit vermindert het verbruik van leidingwater en sluit aan bij de onthardingsdoelstelling voor het perceel.

/VEGETATIE & AFSLUITINGEN

De tuin wordt onthard. Geen wijzigingen reliëf. De huidige exotische heesters (*Fatsia japonica*) hebben de tuin grotendeels overgenomen en worden gerooid. Twee bomen langs de linker perceelsgrens, te dicht op de gemene muur, worden eveneens gerooid. Geen van beide bomen overschrijdt een hoogte van 4 m of een stamomtrek van 40 cm. De opdrachtgevers voorzien nieuwe inheemse beplanting.

De zwemvijver wordt compact gehouden en gesitueerd aan de achterzijde van het perceel. Om de bestaande tuinmuren te vrijwaren en de groene aanleg te bewaren, wordt voldoende afstand tot de muur aangehouden. De constructie schuift in de helling zodat de bovenzijde minstens 1,90 m onder de bovenkant van de tuinmuur blijft. Het resultaat versterkt het groene, natuurlijke karakter van de binnenblok. Zie referentiebeeld.

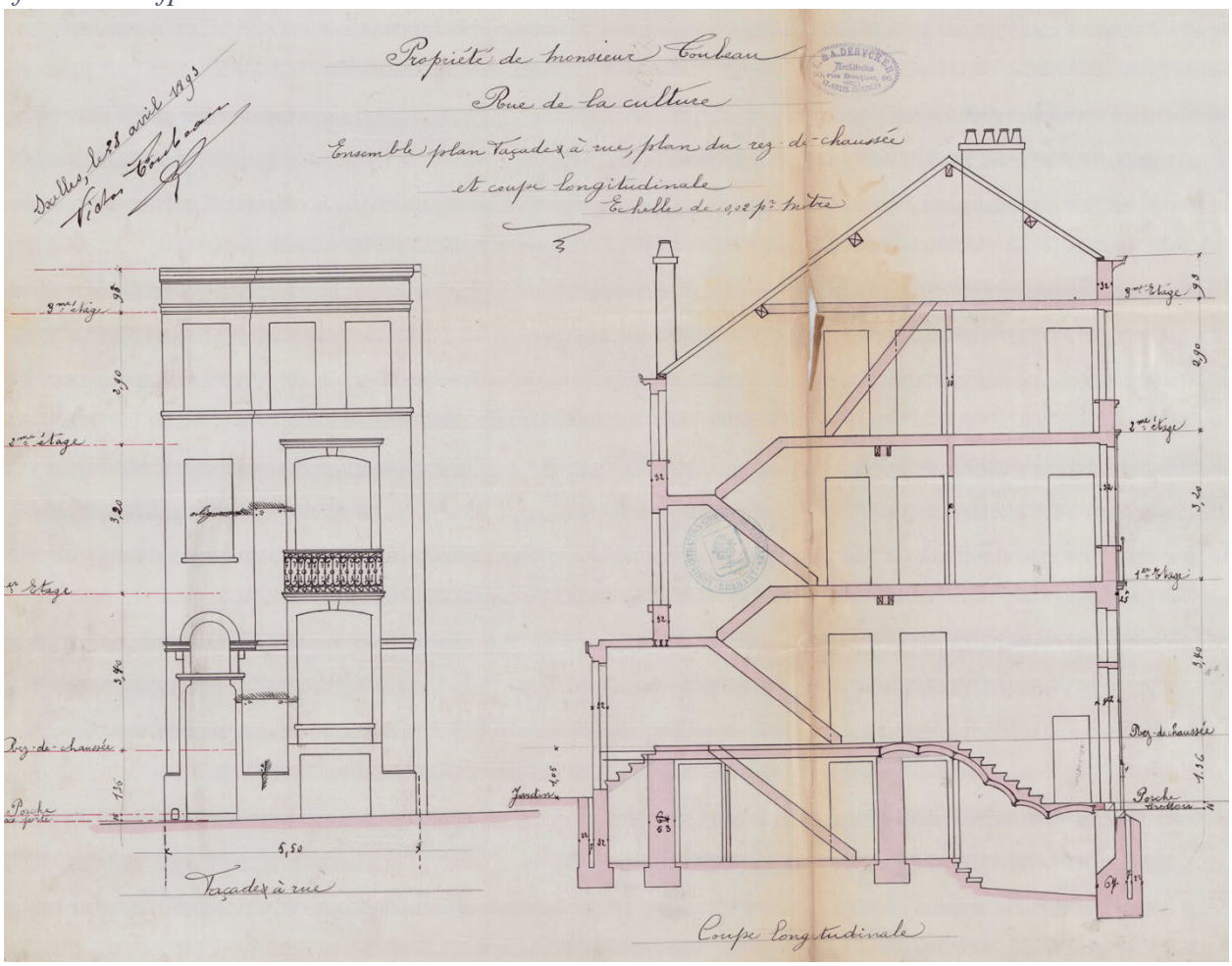
De bestaande gemene tuinmuren blijven ongewijzigd.

CONCLUSIE
Met dit ontwerp blazen we de oude woning nieuw leven in, met veel liefde en respect voor de oorspronkelijke kwaliteiten. De bestaande architecturale sterktes worden niet enkel behouden, maar versterkt. Binnen en buiten vloeien in elkaar, en ook de circulatie intern krijgt een frisse dynamiek. Een project waar woonkwaliteit en stedelijkheid op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Opgesteld dd. 18/08/2026
Arthur Verraes i.o.v. atelier avondzon



afb. 1 archiefplan dd. 28/04/1893



afb. 2 referentiebeelden materialsiatie gevels



afb. 3 referentiebeelden materialsiatie buitentrap



afb. 4 referentiebeeld zwemvijver



afb. 5 referentiebeeld warmtepomp Weheat Blackbird liggend model

