

Afzender:

Architect
architect Valérie Vanhee bv

Tennisstraat - 9050 Gentbrugge
T +32 (0)494 20 58 69 | E valerie_vanhee@yahoo.com

ONTWERP VERSLAG 01

Project:	Verbouwing woongebouw met horeca en handelszaak
Werk:	Heilige-Geeststraat 3 – 9000 Gent
Opdrachtgever (OG):	Dhr. Alex Dekeyzer Rue Principal; Figueiro dos vignos 3260-323 SN Douro Portugal
Dossiernummer:	008 04 08 24
Datum vergadering:	19 maart 2025 – 15u30
Locatie:	vergaderzaal C1.11, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Aanwezigen:	Sofie Van Steenbrugge (Dienst Bouwen) Veerle Vercauteren (Dienst Monumentenzorg) Valérie Vanhee (architect) (AR)
--------------------	--

A. Besproken punten:

- Programma: cf. de geldende regelgeving is het positief dat leegstaande verdiepingen boven de economische plint worden gerenoveerde tot volwaardige woningen.
- Woongebouw:
 - 2.1. Studio W1.1: de opening naar de aangrenzende ruimte van 1,5 m wordt bij voorkeur iets breder gemaakt zodat in de volledige leefruimte maximaal geprofiteerd kan worden van dit bijkomende daglicht.
 - 2.2. Studio W1.5: de oppervlakte in de lange gang is weinig waardevol. Dit wordt gecompenseerd door de bijkomende ruimte op de mezzanine die bereikbaar is via een trapladder. Door de beperkte hoogte telt deze oppervlakte weliswaar niet mee voor de netto-vloeroppervlakte. Het grondplan van de mezzanine is toe te voegen aan de aanvraag.
 - 2.3. Studio W1.6:
 - 2.3.1. Daar de woning volledig aan de achterzijde van het gebouw ligt en bijgevolg voor de brandweer niet bereikbaar is vanop de openbare weg is een nooduitgang via een brandladder vereist. Hierbij gaat de voorkeur naar de nooduitgang via de brandladder aan het terras. De brandladder aan het dakvlakvenster moet verwijderd worden.
 - 2.3.2. De buitenruimte mag evenwel niet gebruikt worden als terras. De vloerafwerking uit tegels en eventuele balustrades moeten verwijderd worden.
 - 2.4. Daglicht: te onderzoeken door AR.
- Gemene muren:
 - 3.1. Opgetrokken gemene muur op de 2° verdieping: aangezien het ontstaan moeilijk te achterhalen is en mogelijks als vergund geacht kan worden kan deze wellicht behouden blijven -> te onderzoeken door Sofie.
 - 3.2. Houten zichtschermen op de 1° verdieping: moeten verwijderd of verplaatst worden. Dergelijke zichtschermen op de verdiepingen worden niet aanvaard op de perceelsgrens. Er mag een terras gerealiseerd worden tot op 1,90 afstand van de perceelsgrenzen. De afsluiting ervan kan ook gerealiseerd worden door bijvoorbeeld een spijlenbalustrade.
- Riolering:
 - 4.1. Aansluiting t.h.v. horeca:
 - 4.1.1. Het pand heeft 2 aansluitingen op de openbare riolering. Deze kunnen beide behouden blijven.
 - 4.1.2. De toiletten van de horeca en de hiermee gepaard gaande riolering zijn vergund geacht en kunnen behouden blijven.
 - 4.1.3. De vetvangput wordt gelegegd door een ruimingsdienst. De overloop ervan mag niet op de riolering aangesloten worden -> te onderzoeken door AR.
 - 4.2. Aansluiting t.h.v. handelszaak:
 - 4.2.1. In de vergunde toestand is er aan de handelszaak geen keuken, noch badkamer. In de aanvraag zit het realiseren van de badkamer en de keuken vervat. Bijgevolg zijn er rioleringswerken genoodzaakt. Bij rioleringswerken moeten DWA en HWA gescheiden verlopen tot aan de perceelsgrens.
 - 4.3. Hemelwaterafvoeren die rechtstreeks op de openbare riolering zijn aangesloten mogen behouden blijven.
- Horecazaak:

- 5.1. Omwille van de erfgoedkundige waarde van het moluren plafond in de afhaalzone moet het brandwerende verlaagd plafond verwijderd worden en de compartimentering aan de bovenzijde gerealiseerd worden.
- 5.2. Buitendeur: cf. het overleg tussen Sofie en de Preventiedienst mag de nooddeur naar binnen draaien omwille van de beperkte capaciteit. De draairichting moet bijgevolg aangepast worden.
6. Handelszaak:
 - 6.1. Eventuele publiciteit moet cf. de regelgeving opgevat worden. Op de gevel mogen geen borden bevestigd worden, enkel aparte letters worden aanvaard.
 - 6.2. De hoogte van het plafond in de keuken en badkamer moet correct aangeduid worden op grondplan en snede -> te onderzoeken door AR.
7. Fietsenstalling:
 - 7.1. Afwijking op het ABR kan aanvaard worden omwille van de andere functie dan wonen op de gelijkvloerse verdieping. De afwijkingsaanvraag moet gemotiveerd worden.
 - 7.2. Bij eventuele toekomstige verbouwingswerken van de horecazaak en/of vernieuwing van het huurcontract met nieuwe uitbaters moet de indeling ervan herbekeken worden zodat bijvoorbeeld een fietsenstalling geïmplementeerd kan worden.

Opgemaakt op 21/03/2024 te Gentbrugge.

Hoogachtend,

Architect Valérie Vanhee