

Project:	Functiewijziging opbrengsteigendom
Werk:	Heilige-Geeststraat 3 – 9000 Gent
Aanvrager:	Dhr. Alex Dekeyzer Rue Principal; Figueiro dos vignos 3260-323 SN Douro Portugal
Datum:	18.07.2025

VERANTWOORDINGSNOTA ARCHITECT

A. Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft de functiewijziging van een opbrengsteigendom die in vergunde toestand bestaat uit een horecazaak, handelszaak, een appartement en studentenhuisvesting met 8 kamers die omgevormd wordt tot een horecazaak, handelszaak en een woongebouw met 6 studio's. In de huidige situatie bestaat het gebouw uit een horecazaak, een appartement, 3 toeristische logies en studentenhuisvesting met 5 kamers. De omvorming naar toeristische logies en 5 kamers is onrechtmatig tot stand gekomen.

B. Ruimtelijke context

1. Feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland:

De opbrengsteigendom bestaat uit een kelder, 3 bovengrondse bouwlagen en een hellend dak. De achterbouw op de gelijkvloerse verdieping heeft een plat dak. Een smalle zone van deze achterbouw is opgetrokken tot de 1^{ste} verdieping. Het perceel is gelegen in dichtbebouwde stedelijke omgeving en is net als de onmiddellijke omgeving nagenoeg volledig bebouwd.

2. Zoneringsgegevens van het goed:

Het goed is gelegen binnen de 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het 'origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone' is het goed ingekleurd als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

3. Overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

Volgens het gewestplan kan in het woongebied de functie wonen gecombineerd worden met horeca en handel voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Beide functies zijn in de nabije omgeving aanwezig en wenselijk voor de centrale ligging in het commercieel en historisch centrum van de stad.

Het pand is als stadswoning opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dienst Monumentenzorg pleit voor behoud van de hoofdbouw, met inbegrip van voor- en achtergevel, de dragende structuur (vloeren, wanden en spanten) en waardevolle elementen zoals het stucwerkplafond met lijsten op de gelijkvloerse verdieping. Het moluren plafond wordt terug zichtbaar gemaakt door het verlaagde plafond in de afhaalzone te verwijderen. Interne verbouwingen zijn mogelijk.

De verschillende functies in het gebouw zijn cf. art. 2.15 van het ABR Gent toegankelijk via een aparte ingang. Het gebouw beschikt over 2 bestaande aansluitingen op de openbare riolering. Deze blijven behouden. Er zijn geen wijzigingen aan de aansluiting ter hoogte van de horecazaak. Het afvalwater van de keuken wordt er opgevangen in een vetvangput die in eigen beheer geruimd wordt.

Bij het realiseren van de keuken en badkamer in toeristische logie 1 is de afvoer aangepast naar een gescheiden stelsel cf. art. 3.4§1 van het ABR Gent waarbij het hemelwater van de daken achteraan opgevangen wordt in een bovengrondse hemelwaterput. De overloop ervan infiltreert in de tuin van de logie. De hemelwaterafvoeren van het dak vooraan zijn vermoedelijk rechtstreeks op de openbare riolering aangesloten. Deze blijven ongewijzigd. Het sanitair van de horecazaak is aangesloten op een septische put cf. art. 3.6 van het ABR Gent. In de handelszaak wordt hiervan afgeweken omdat dit technisch niet mogelijk is cf. motivatie in bijlage.

De leegstaande verdiepingen worden omgevormd tot 6 volwaardige woningen met een gemiddelde oppervlakte van 39 m² wat een meerwaarde is voor de woonkwaliteit en het pand. Alle woningen voldoen aan de minimum vereisten betreffende vloeroppervlakte en daglichttoetreding in studio's cf. art. 4.17 en art 4.20 van het ABR Gent.

4. Integratie van de geplande werken in de omgeving:

Op de 1^{ste} verdieping grenst het plat dak aan de aangrenzende percelen. De houten zichtscheren worden verwijderd. Het dakterras wordt cf. het burgerlijk wetboek met betrekking tot zichten beperkt tot 1,90 m van de perceelsgrens door het plaatsen van een borstwering. Het terras op de 2^{de} verdieping wordt enkel gebruikt als vluchtweg voor studio W1.6. De terrastegels worden verwijderd.

Verder zijn er geen wijzigingen aan het gebouw t.o.v. de vergund geachte toestand.