

NOTA VAN DE ARCHITECT BIJ AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN OMV_ 2025135390

STAD / GEMEENTE

9000 GENT

AANVRAGER

Mevr. Anja Haems

Oordegemstraat 23, 9520 Vlierzele

VOORWERP

handelingen met stabiliteitswerken, zonder functiewijziging, met wijziging van het aantal woongelegenheden:

- 1) Omvormen van 1 kamer op het gelijkvloers tot berging.
- 2) Gedeeltelijke wegnemen van het dak boven een kamer om een patio te creëren. De nieuwe buitenwanden rondom de patio worden voorzien van de nodige ramen in de aansluitende kamers (6 en 7).

ADRES BOUWPLAATS

Winterstraat 9, 9000 Gent

Kad. GENT 8 AFD, sectie H, perceel 158/00N002

RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN OF HANDELINGEN

ZONERING VAN HET GOED:

- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| - Volgens RUP: | Grootstedelijk gebied Gent |
| - Volgens het gewestplan: | Gentse en Kanaalzone: WOONGEBIED |
| - Volgens APA: | - |
| - Volgens BPA: | - |

KORTE OMSCHRIJVING VAN DE GEPLANDE WERKEN:

De omgevingsaanvraag strekt tot het uitvoeren van een **verbouwing met stabiliteitswerken aan de binnenmuren en het dak en in de achterbouw van een vergund geachte kamerwoning**. Bedoeling is aldus een patio te bekomen om de woonkwaliteit van 2 studentenkamers in deze achterbouw te vergroten.

De huidige kamers 6 en 7 krijgen enkel daglicht via een lichtkoepel. De eigenaar wenst de actuele bergruimte die zich tussen beide kamers bevindt, om te vormen tot een patio. Op deze manier kunnen beide kamers voldoende daglicht ontvangen conform alle voorschriften inzake woonkwaliteit. Bij destructief onderzoek is gebleken dat de constructie van de achterbouw opgetrokken is door middel van een kolommen- en balkensysteem. In het midden zijn er telkens 2 kolommen voorzien op een afstand van +/-3,8m. Hierdoor werd voordien een vrij plan gecreëerd, en kunnen de niet-dragende binnenwanden van de kamer 6 en 7 plaatselijk worden aangepast zodat deze ruimtes doorlopen en een zicht krijgen op de beoogde patio. Tevens kunnen we door eenvoudige en kleine ingrepen, zonder zware structurele aanpassingen, een deel van de huidige dakconstructie wegnemen om de patio te creëren.

Ter hoogte van de patio zal de bestaande vloer verwijderd worden. Verder zijn er geen aanpassingen aan bestaande vloer en/of dakconstructies.



Stalen kolom waarop dakconstructie rust



zicht in huidige kamer waar zicht naar patio komt

In de patio zal er door middel van een levend groenschermconstructie in het midden, voor de nodige privacy gezorgd worden tussen beide kamers. De patio zal niet verhard worden.

De riolering en fundering (m.u.v. het opbreken voor de patio), en het bestaande hoofdgebouw vooraan blijven volledig ongewijzigd.

MOTIVERING EN SITUERING VAN DE GEPLANEDE WERKEN:

Gedeeltelijke verwijderen van het dak ter creatie van een patio en plaatsen van nodige ramen in omsluitende wanden, dewelke zorgen voor het nodige daglicht in de aanpalende kamers.

De bestaande kamerwoning ondergaat op het gelijkvloers, in de achterbouw, een relatief eenvoudige verbouwing. Heden bevinden er zich 4 kamers in de achterbouw. De achterste kamer zal omgevormd worden tot berging. Dit aangezien er geen materiaal meer mag gestockeerd worden in de kelder volgens het brandweerverslag. De middelste kamer zal omgevormd worden tot patio, voldoende extra oppervlakte aan de 2 aanpalende kamers. Op deze manier kunnen we de 2 studentenkamers voorzien kunnen worden van het nodige daglicht via een verticaal raam dat uitgeeft op een patio.

Bestaande toestand:

De kamerwoning telde initieel (en sinds jaar en dag) 9 vergund geachte studentenkamers. Daartoe zij verwezen naar de opname in het vergunningenregister dd. 3.01.25. Op 5.02.25 werd door de eigenaar formeel afstand gedaan van dit vermoeden voor 2 kamers; thans wenst de aanvrager deze afstand te verankeren in onderhavige aanvraag door de wijziging van het aantal woongelegenheden voor zoveel als nodig (en zonder enige nadelige erkenning) mee op te nemen in de stedenbouwkundige handelingen.

De 5 kamers in de hoofdbouw waaraan geen werken uitgevoerd worden, zijn alle vijf conform de minimale woningkwaliteitsnormen en beschikken over de nodige conformiteitsattesten.

De achterbouw bestaat uit 2 kamers en 2 bergingen (voormalige kamers). De kamers zijn momenteel enkel voorzien van een koepel om daglicht binnen te brengen en voldoen hierdoor thans niet aan het algemeen bouwreglement noch aan de Vlaamse Codex Wonen.

Nieuwe toestand:

In de achterbouw zal de middelste berging/kamer omgevormd worden tot patio. Vermits de aanwezige muren allemaal bestaan uit lichte constructies, kan dit eenvoudig gebeuren, zonder ingrijpende verbouwingswerken. De patio zal instaan voor het binnenbrengen van licht en buitenlucht en derhalve meer contact met buiten in de aanpalende 2 kamers.

Het creëren van de patio kan vervolgens eenvoudig door het plaatselijk verwijderen van de dakconstructie en het weghalen van de bestaande tegelvloer.

In de nieuwe wanden rondom de patio, zullen 3 ramen worden voorzien met min. $2,7\text{m}^2$ glasoppervlakte wat meer is dan $1/10$ van de vloeroppervlakte. Deze wanden van de kamers en gang worden opgetrokken in een houtskeletbouw, aangezien deze niet-dragend zijn.

De patio zal niet verhard worden, maar groen aangeplant. In het midden van de patio komt een groen zichtscherp, dat begroeid zal worden door een levende klimplant.

De kamers voldoen aan de minimale voorschriften:

Kamer 6 (kamer met keuken) : $17,7\text{m}^2 \geq \text{min. } 12\text{m}^2 + 3\text{m}^2$

Kamer 7 (kamer met keuken en douche) : $18,04\text{m}^2 \geq \text{min. } 12\text{m}^2 + 3\text{m}^2 + 3\text{m}^2$

De kamers worden voorzien van een rooster voor toevoer van verse buitenlucht volgens de norm. Hierdoor is de continue toevoer van verse buitenlucht verzekerd, conform het algemeen bouwreglement. Daarnaast kunnen de kamers nog steeds bijkomend verlucht worden door de bestaande opengaande koepels.

Links naast de patio zal nog een bijkomende gemeenschappelijke douche voorzien worden, toegankelijk via de gang. Dit brengt het aantal gemeenschappelijke douches op 2 voor het gebouw. Wat voldoende is voor de 6 kamers die niet voorzien zijn van een eigen douche.

De achterste berging blijft behouden, daar worden geen werken uitgevoerd.

Er worden geen werken aan gemene muren uitgevoerd, deze blijven allemaal ongewijzigd.

De gabarieten van de aanpalende/gemene muren blijven behouden.

De positionering van afwatering hemelwater en vuil water wijzigt niet. Er worden dan ook geen werken aan de riolering (zowel HWA als DWA) voorzien.

Materiaalgebruik:

Nieuwe wanden worden uitgevoerd in houtskeletwand met een antraciet kleurige HPL gevelplaat aan de buitenzijde. Een zeer duurzaam gevelmateriaal met weinig onderhoud.

Aan de binnenzijde worden structuren afgewerkt met gipskartonplaten om een brandweerstand van EI1 60 te bekomen waar nodig.

BESCHRIJVING VAN BESTAANDE EN NIEUWE TOESTAND:**VERGUNDE TOESTAND:**

Vergunde toestand (kamerwoning met 7 kamers) is gelijk aan bestaande toestand:

Enkel plannen bestaande toestand en nieuwe toestand van de geplande werken worden aangeleverd.

OPPERVLAKTES:

	oppervlakte, per ruimte (m2)			plafondhoogte (m)	raamoppervlakte (m2)	
	BESTAAND	NIEUW	VEREIST (verord. Gent)		AANWEZIG	VEREIST (verord. Gent)
gelijkvloers						
Kamer 6	13,5	17,1	15,00	2,40	2,70	1,7
Kamer 7	17,8	18,08	18,00	2,40	2,78	1,8
verdieping 1 geen aanpassingen aan Bestaande kamers						
verdieping 2 geen aanpassingen aan Bestaande kamers						
TOTALE NUTTIGE OPPERVLAKTE	178,15	166,28				

Gewijzigde oppervlaktes zijn in vet aangeduid.

In nieuwe toestand voldoet het gebouw aan de vereisten van de Stedenbouwkundige verordening Gent.

Bijkomende info:

De werken aan het gebouw gebeuren volledig binnen het bestaande volume, en zijn van beperkte omvang aangezien er zo goed als geen structurele werken nodig zijn.

Er zijn geen aanpassingen aan gemene muren.

De functie blijft ongewijzigd.

Door het creëren van het de patio ontpitten we het tot op vandaag volledig bebouwd perceel. Voor de 2 achterste kamers vergroten we het wooncomfort.

VERORDENING HEMELWATER EN RIOLERING ADD. B25

Bij de geplande werken worden geen werken aan de afwatering voorzien: noch hemelwaterafvoer, noch afvalwater worden ingrijpend gewijzigd.

Hemelwater: bij het wegnemen van de bestaande dakconstructie blijven de bestaande afvoeren in werking. Het water loopt af naar het lager gelegen linkerdeel van het dak, hetwelk ongewijzigd blijft.

Het hemelwater dat in de onverhard patio valt kan perfect infiltreren.