

OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG

ADDENDUM B26 – VERANTWOORDINGSNOTA

HUBERT FRERE-ORBANLAAN 511, 9000 GENT



1 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

OPDRACHT	Aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij de medewerking van een architect vereist is.
PROJECT	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging aantal woonegelegenheden: Regularisatie van een dakterras op de 8ste verdieping bij een duplex appartement.
BOUWHEER	Pierre Huyghebaert Mariakerksesteenweg 195 9031 Drongen
ARCHITECT	Coupez Architecten Gent bv Tom Coupez Hertstraat 6a 9000 Gent
BOUWPLAATS	Hubert Frère-Orbanlaan 511 9000 Gent
KADASTRALE IDENTITEIT	GENT – AFD4 – SECTIE D – PERCEEL 2945H

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

ZONERINGSGEGEVENS EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in de Hubert Frère-Orbanlaan nr. 480 - 512. De Hubert Frère-Orbanlaan is een gemeenteweg, parallel aan de Zuidparklaan en vlakbij de R40. De straat wordt gekenmerkt door appartementsgebouwen en kantoren van 8 à 9 bouwlagen.

Het gebouw betreft een meergezinswoning; het voorwerp van de aanvraag is het duplex appartement nr. 511 en situeert zich op de 7de en 8ste verdieping.

Volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" (KB 14/09/1977) is het perceel gelegen in woongebied met CHE-waarde. Op deze plaats is het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' van kracht. Het "BPA Binnenstad Deel Muinkpark" is van toepassing. Het "Algemeen Bouwreglement. Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent" is eveneens van toepassing op het perceel.

GEGEVENS INZAKE BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

Het voorwerp van de aanvraag staat niet op de inventaris onroerend erfgoed.

3 BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE WERKEN

FEITELIJK UITZICHT EN TOESTAND VAN DE PLAATS WAAR DE WERKEN WORDEN GEPLAND

De meergezinswoning is een gebouw van 9 bouwlagen hoog, waarbij de 9de bouwlaag zich respectievelijk 5,45m terugtrek t.o.v. de rooilijn vooraan en 1,50m t.o.v. de achtergevel van de hoofdbouw. Aan de linkerzijde wordt er ca 6m afstand gehouden van de linkerperceelsgrens; rechts ca. 8 à 9m. Op het gelijkvloers bevinden zich 4 appartementen en een extra woonentiteit voor de conciërge. Op verdieping 1 t.e.m. 6 zijn er telkens 4 appartementen per bouwlaag. Op de 7de verdieping zijn er opnieuw 4 appartementen, waarvan de 2 middelste duplex appartementen zijn met nog een functionele bouwlaag op verdieping 8.

Het voorwerp van de aanvraag betreft het duplex appartement nr. 511, die zich situeert op de 7de en 8ste verdieping. Op de 7de verdieping bevindt zich de inkomhal, eetplaats, keuken, berging, woonkamer, salon en een binnentrap. Aan de eetplaats en keuken bevindt zich een noord georiënteerd terras van 11,3m², aan de achtergevel. De 8ste verdieping omvat een nachthal, een badkamer en 4 slaapkamers. Vanuit slaapkamer 4 is er toegang naar een zuid gericht dakterras van 30,6m², aan de voorgevel.

Destijds werd bij de bouw van het appartementsgebouw in 1958-1959 reeds op dezelfde plaats een terras aangelegd door de toenmalige bouwheer.

Het terras is 3,95m diep en 7,85m breed; en start op 150cm teruggetrokken t.o.v. de rooilijn. Het dakterras is aangelegd in houten planken, waarbij er een trede niveauverschil zit tussen het toegangsniveau - aan de buitendeur van slaapkamer 4 - en de rest van het terras. Aan de linkerzijde, de grens tussen appartement nr. 510, is er een schoorsteen van 57cm diep en vervolgens een zichtscherf van 180cm hoogte, over een diepte van 134cm. De rest van het terras is afgebakend door een glazen balustrade van 100cm hoogte. Hierdoor is de rest van het platte dak niet toegankelijk vanop het dakterras.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Deze aanvraag wenst het aangelegde dakterras aan appartement nr. 511, op de 8ste verdieping, te regulariseren. Op 28/02/2024 werd door de 'Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu' van Stad Gent een 'Aanmaning Stedenbouwkundig Misdrif' verstuurd, met als kenmerk D2024156.002.

Het te regulariseren dakterras betekent een grote meerwaarde voor het appartement. In het 'Algemeen Bouwreglement' wordt als richtlijn voor een terras/buitenruimte ca. 10% van de netto vloeroppervlakte van het appartement vooropgesteld. Het appartement heeft een NVO van 216m² (130m² op +7 en 86m² op +8). Het terras in de vergunde toestand is slechts 11,3m² groot en is dus slechts ca. 5% van het NVO. In de nieuwe toestand - met het bijkomende dakterras van 30,6m² - is er in totaal 41,9m² buitenruimte, waardoor er ruim voldaan is aan de richtlijn van 'Stad Gent' (ca. 19%). Bovendien is het bestaande terras, aan de achtergevel, bijna uitsluitend noordgericht. Het nieuwe dakterras, aan de voorgevel, krijgt zowel vanuit het oosten, zuiden als westen zon.

De bestaande balustrade wordt verhoogd van 100cm naar 120cm, zodat de valbeveiliging gegarandeerd is. Dit gebeurt d.m.v. een stalen bar van 2cm dikte, zodat er slechts 18cm opening is tussen de onderzijde van de bar en de bovenzijde van de bestaande glazen balustrade.

BESCHRIJVING VAN DE CONFORMITEIT MET DE VIGERENDE STEDENBOUWKUNDIGE REGELGEVING

De geplande werken zijn conform de geldende stedenbouwkundige regelgeving.

BPA Binnenstad Deel Muinpark:

Het perceel ligt in de multifunctionele zone, met een klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern. De bestaande referentiehoogte is 8 bouwlagen. Volgens het BPA mag er 1 bouwlaag afgeweken worden t.o.v. de bestaande referentiehoogte indien de harmonieregel dit toelaat. Het vergunde appartement en het te regulariseren dakterras situeren zich op de 9de bouwlaag. Aangezien zowel het vergunde appartement, als het te regulariseren dakterras niet zichtbaar zijn vanop de straat is er voldaan aan de harmonieregel en is het ontwerp bijgevolg conform het BPA.

Algemeen Bouwreglement Stad Gent:

'Artikel 4.19: Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.'

> In de huidige toestand is het bestaande terras op de 7de verdieping veel te klein voor een ruim 4 appartement met 4 slaapkamers. Bovendien is deze, zowel door de geringe breedte, als door de oriëntatie niet bijzonder kwalitatief.

> In de nieuwe toestand is ruimschoots voldaan aan artikel 4.19 en heeft het appartement een kwalitatieve private buitenruimte.

Met betrekking tot de oppervlaktes van woningen/appartementen legt het bouwreglement het volgende op: Leefruimte min. 24m², keuken min. 6m², eerste slaapkamer min. 11m² en vanaf de tweede slaapkamer geldt een min. oppervlakte van 7m². Aan deze minimale oppervlakte-eisen is voldaan. Alle ruimtes krijgen voldoende licht en lucht binnen.

Vrijstelling vergunningsplicht stedenbouwkundige handelingen:

Naast appartement nr. 511 en het aangelegde dakterras bevinden zich zonnepanelen. Voor het plaatsen van zonnepanelen op een plat dak geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht, op voorwaarde dat de installatie niet hoger dan 1m boven de dakrand komt. Hieraan is voldaan, aldus zijn de bestaande zonnepanelen conform de stedenbouwkundige regelgeving.

Belgische norm NBN B 03-004 Borstwering van gebouwen:

Aangezien de valhoogte meer is dan 12m en het terras zich dichterbij dan 2m van het valgevaar bevindt dient er een balustrade van 120cm hoogte voorzien te worden. De bestaande balustrade bedraagt slechts 100cm. Om te voldoen aan de norm NBN B 03-004 en de valbeveiliging te garanderen wordt er een stalen bar van 2cm dikte voorzien, met de bovenzijde op 120cm boven het terrasniveau. Zo is er een horizontale opening van 18cm tussen de nieuwe stalen bar en de bestaande glazen balustrade; dit is de maximum toegelaten horizontale opening in de balustradezone hoger dan 45cm. Aldus is voldaan aan de norm.