

Stedenbouwkundige vergunning Stad Gent

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning - verantwoordingsnota

Onze Referentie : 2025/D/BA/verantw.nota

VERANTWOORDINGSNOTA AANVRAAG – Voorwerp v.d. Aanvraag

Bouwheren: Verstraete Pascal Contact : tel : 0479/567395
en Klune Jacqueline Contact : tel : 0495/274494
Abeelstraat 11, 9000 Gent roge@citadelic.be

Bouwplaats :

Te Gent, Brabantdam121 te Gent, met secundaire ontsluiting in de Abeelstraat, en kadastrale omschrijving :

Gent, 4^{de} afdeling, sectie D, nr(s) 2023D

Voorwerp van de aanvraag :

Volledige verbouwing van een vergunde eengezinswoning met horecazaak.

Het voorliggende ontwerp voorziet nu wel in een compartimentering tussen de woning en de horecazaak, wat op zich geen evidentie was met het gevraagde programma.

Gezien de staat en recente historiek van het pand is een zeer grondige renovatie aan de orde.

Gezien het pand werd opgenomen op de lijst van het Inventaris Bouwkundig erfgoed, dient ook rekening gehouden worden met de eisen van de dienst Monumentenzorg.

Het voorliggend ontwerp werd reeds aan de bevoegde diensten voorgelegd. Gezien de urgentie van de verbouwing werd samen met de dienst Monumentenzorg en de Dienst Stedenbouw en ruimtelijke planning naar een definitief voorontwerp toegewerkt.

Er werd eveneens reeds met de Preventiedienst van Brandweerzone Gent Centrum overleg gepleegd.



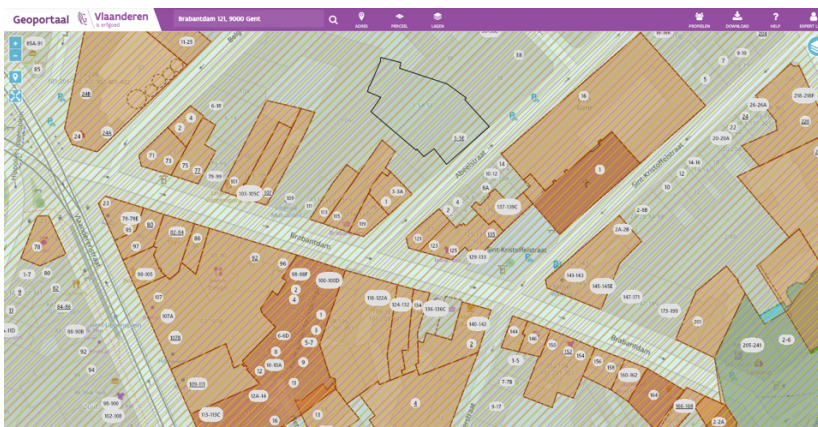
1. JURIDISCHE CONTEXT – Voorwerp v.d. Aanvraag

1. De aanvrager wenst op het perceel gelegen op de hoek tussen de Brabantdam en de Abeelstraat het bestaande gebouw te renoveren, en daarbij zoals bij de reeds vervallen en nooit gestarte bouwvergunning de horecazaak over het gelijkvloers en de eerste verdieping te spreiden. Dit omdat het perceel op zich vrij langwerpig en smal is, en de nodige oppervlakte voor de verticale circulatie naar de bovenliggende woning en het te voorziene mindervalidetoilet, een behoorlijk deel van het grondoppervlak inneemt.
2. De bovenliggende verdiepingen, boven de horecazaak, waar de woning zich dient te ontwikkelen zijn in zeer slechte staat en aan een volledige renovatie toe. De aanvrager wenst in het woongedeelte een volwaardige woning voor hen en hun drie kinderen. Er werd uiteindelijk toch geopteerd om maar 3 slaapkamer te voorzien. Enerzijds gezien de leeftijd van de kinderen en anderzijds omdat de ruimtelijkheid van de woning ernstig zou inboeten indien een 4^e slaapkamer in het programma moest worden opgenomen. De beoogde toestand is dus om een volwaardige woning met ontsluiting via de Abeelstraat te creëren om zo ook de bestaande zaak zijn karakter te laten behouden. Op deze ontsluiting via de Abeelstraat wordt ook de noodcirculatie van de horecazaak geënt. De circulatie-zones werden duidelijk afgelijnd, opgesplitst en voldoen ons inziens nu aan de gewestelijke verordeningen inzake toegankelijkheid en werden ook afgetoetst met preventiedienst van de brandweer. Er zullen evenwel aan meer brandveiligheidseisen moeten worden voldaan. (actieve bewaking)
3. Het perceel ligt binnen het RUP 167 Stedelijk Wonen – deelgebied Gent Centrum – Zuid – Sint Kristoffelstraat, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van stad Gent op 27 juni 2017.
4. Naast de algemene stedenbouwkundige voorschriften, bevat het RUP voor de deelgebieden ook nog specifieke stedenbouwkundige voorschriften.
5. De aanvraag is gelegen in een BPA, nr 121 Binnenstad deel Zuid.
6. Het voorwerp van de aanvraag is opgenomen op de lijst van Vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 20-06-2023.

Inventaris Onroerend Erfgoed 2025: Hoekhuis [online],

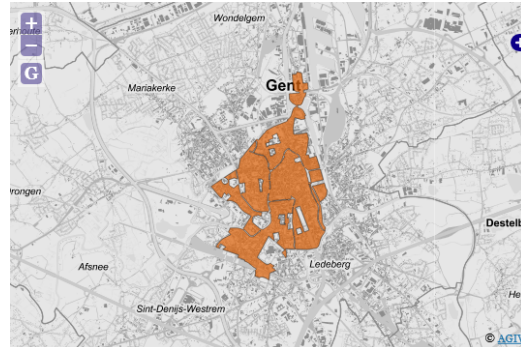
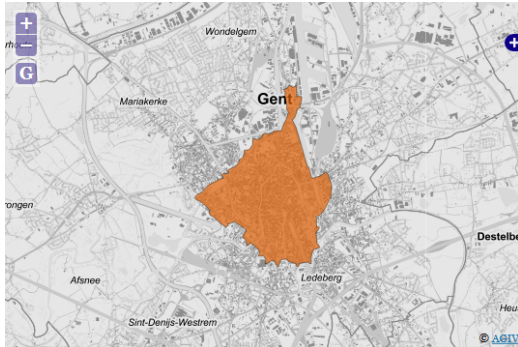
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/132687> (geraadpleegd op 31 december 2025).

7. Bepaalde panden in de directe omgeving zijn wel opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als Vastgesteld bouwkundig erfgoed:



Bron: Geoportaal Inventaris Bouwkundig Erfgoed

8. Tot slot is het perceel ook gelegen binnen de Unesco werelderfgoed bufferzone 'Belfort, Lakenhal en Mammelokker' en binnen de vastgestelde archeologische zone 'historische stadskern van Gent'



Bron: Geoportaal archeologie - bufferzone

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

1. De ruimtelijke context van de aangevraagde werken, meer bepaald:

A. Het feitelijk uitzicht en de bestaande toestand waarvoor de wijzigingen worden aangevraagd

De dienst monumentenzorg drukte de uitdrukkelijke wens uit om de gehele dakconstructie boven de bakgoot te verwijderen, en langsheen de volledige gevel een hellend dak te voorzien.

Anderzijds moet ook de gehele straatgevel langsheen de Brabantdam en de Abeelstraat in ere worden hersteld. De gevels en gevelopeningen dienden ongewijzigd te blijven.

Trappen mochten zich ook niet voor de raampartijen bevinden.

Uiterlijk is de dus enkel de dakconstructie veranderd. Ook de vloerniveaus worden grotendeels behouden, of krijgen in het geval van het bordes op niveau +1 langsheen de gevel van de Abeelstraat, een blijvende referentie. De tussenverdiepen worden gezien als een ingevoegd element dat zich koppelt aan de achterliggende noodcirculatie.

B. Het feitelijk uitzicht en de beoogde wijzigingen die worden aangevraagd

Dakconstructie :

De te vervangen dakconstructie bestaat zoals gevraagd door de dienst Monumentenzorg langsheen de straatzijdes volledig uit hellende dakschilden.

Bouwtechnisch is het creëren van een volledige dakconstructie uit hellende dakschilden bijzonder complex.

Gezien het perceel smal en lang is, werd geopteerd om de achterliggende dakschilden te vervangen door platte dak constructie(s).

Er werd geprobeerd om met deze platte dak constructie(s) eveneens de ruimtelijkheid en beleving van de woning te vergroten. (zie Motivatie nota - machtigingsaanvraag)

Dit gaf ook de mogelijkheid om een buitenruimte te creëren zonder een te grote uitsparing uit de zichtbare straatdakschilden te nemen, hoewel de mooiste zichten zich wel aan deze straatzijde bevinden.

Anderzijds is een buitenruimte aan de straatzijde weinig interessant gezien de gevel zich vrij hoog optrekt ten opzichte van het vloerpeil (+/- 1.35 zonder ringbalk en afwerking). (zie Motivatie nota - machtigingsaanvraag)

Circulatie :

De circulatie bevindt zich in de donkerste hoek van het perceel, en blijft zodoende zo ver mogelijk van de gevelpartij. Er werd daarbij gepoogd om de ruimtes maximaal naar de buitenomgeving te richten en te belichten.

Voorgevel/kroonlijst :

De nieuwe kroonlijst (gerenoveerd of vernieuwd) blijft zoals gevraagd door de dienst Monumentenzorg op dezelfde hoogte als deze van de bestaande situatie. Gezien de staat van het gebouw moet er zeker rekening gehouden worden met de plaatsing van een ringbalk om de gehele gevel weer deftig te 'pakken'. Er is gekozen om de ringbalk (of een deel ervan) boven op de bestaande gevel te voorzien. (afhankelijk van latere studie) Gezien de breedte van de bakgoot zal dit volgens ons nauwelijks zichtbaar zijn vanop de omliggende straten, of de ervaring van de gevel beïnvloeden.

De horecazaak :

De horecazaak wordt open getrokken tot de tweede verdieping. De hoge plafondhoogte en de noodzaak om rustborden op de verticale circulatie te hebben, hebben tot een zoektocht geleid die er voor gezorgd heeft dat er met splitlevels werd gespeeld.

Indien er een keuken gewenst wordt zal deze zich best op splitlevel 0/1 bevinden.

Tijdens het overleg met de preventiedienst van de brandweer werd deze mogelijkheid besproken en als haalbaar beschouwd. Er dienen wel extra brandpreventiemaatregelen getroffen te worden.

De kelder wordt hoofdzakelijk voor utiliteitsfuncties voorbehouden, samen met het extra sanitair.

De indeling van de kelder lijkt ons grossomodo aan de behoefte naar stockplaats en sanitair te voldoen. Er dient evenwel voldoende ruimte voorzien te blijven om een regenwater- en sceptische-put te plaatsen.

De oppervlaktes lijken ons dus representatief. De invulling zal een studie op zich vragen, gezien er mogelijks ook funderingselementen/werken zullen moeten worden uitgevoerd.

2. De overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Alle plannen werden voorafgaandelijk met de dienst Stedenbouw, de dienst Monumentenzorg en de brandweer afgetoetst.

Voor alle afwijkingen ten opzichte van de wettelijke en ruimtelijke context verwijzen we naar de Motivatie nota ter verantwoording van de aangevraagde machtigingen.

3. De integratie van de aangevraagde wijzigingen in de omgeving

Er is gepoogd de vernieuwde toestand zo goed mogelijk in de omgeving in te passen en rekening te houden met de buurpercelen en het straatbeeld.

Programma :

Er werd gepoogd om de verschillende functies, en zeker de vermenging ervan, samen met de gewestelijke verordening toegankelijkheid, tot een beter geheel te smeden.

Het was geen evidentie om de verdiepingen boven het café toegankelijk te maken via een aparte ingang. Anderzijds leidde dit naar ons inziens wel tot een meer belevingsvolle interne ruimte.

Besluit :

We hopen hierbij zowel vanuit erfgoed oogpunt, als naar de goede ruimtelijke ordening, een aanvaardbaar ontwerp te hebben voorgesteld.

Alvast dank.

De aanvragers

Verstraete Pascal
en Klune Jacqueline

Abeelstraat 11, 9000 Gent

