

# verkavelingsvoorschriften: zie punten E en F

---

## MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

---

### A. Voorwerp van de aanvraag

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden situeert zich in de Tolhuislaan nr 2/4 te 9000 Gent, de percelen zijn gekend onder Afdeling 1, Sectie A, nrs. 1584s2 en 1584r2.

### B. Zoneringsgegevens van het goed:

- Gewestplan: De site ligt volgens het gewestplan in woongebied met cultureel, historisch en/of esthetische waarde.
- RUP: Afbakening grootstedelijk gebied Gent (Gewestelijk RUP): niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften gelden
- BPA: geen
- Beleidsplan: Ruimte voor Gent: structuurvisie 2030, Het project is gelegen in de deelruimte 'Binnenstad'
- Erfgoed: Niet beschermd of geïnventariseerd als erfgoedobject
- Archeologie: Het goed ligt binnen een vastgestelde archeologische zone: Historische stadskern van Gent (ID 11888)

### C. Beschrijving van de ruimtelijke context en de bestaande toestand van het goed

De site is gelegen op een beeldbepalende plaats op het kruispunt tussen de Tolhuislaan en de Kartuizerlaan, in de wijk Sluizeken – Tolhuis – Ham. De site wordt gekenmerkt door zijn spitse hoek en lange gevels van ca. 18,5m, waarvan één aan de Tolhuislaan en één aan de Kartuizerlaan.

Het op vandaag volgebouwde perceel bestond oorspronkelijk uit twee autonome percelen/gebouwen:

- op de hoek een kamerwoning boven een café, oorspronkelijk gekend als Tolhuislaan nr. 2: Dit bouwvolume bestaat uit 3 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.
- een rijwoning op Tolhuislaan nr. 4: Dit gebouw manifesteert zich aan de kant van de Tolhuislaan als een volume van 3 bouwlagen met hellend dak en bouwdiepte van 8,2m. Aan de kant van de Kartuizerlaan beslaat het volume 2 bouwlagen en is het afgewerkt met een plat dak.

Doorheen de jaren zijn deze twee gebouwen echter samengevoegd, waardoor ze in hun huidige toestand niet meer autonoom functioneren. De panden zijn intern verbonden op het gelijkvloers. Deze samenvoeging is rechtmatig tot stand gekomen. Op vandaag betreft het gebouw op de site bijgevolg een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning bestaande uit een handelsgelijkvloers met twee bovengelegen wooneenheden. Het gebouw is opgenomen op de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbare woningen.

In het noordoosten grenst het perceel aan de eengezinswoningen Kartuizerlaan 1 en Tolhuislaan 6. Deze rijwoningen beschikken elk over een hoofdvolume met een zeer beperkte bouwdiepte van 5,8m. Het hoofdvolume van de woningen telt drie bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. Beide woningen beschikken tevens over aanbouwvolume van drie bouwlagen hoog. Beide panden zijn voor de toetreding van daglicht aangewezen op enerzijds de ramen in de voorgevel en anderzijds de ramen die uitgeven op een klein koertje centraal in het bouwblok. Deze koertjes sluiten aan op het hoekperceel:

- Het koertje van de woning Kartuizerlaan 1 grenst aan een kleine vide in het bestaande bouwblok, beide koertjes zijn afgescheiden door een lage tuinmuur.
- Het koertje van de woning Tolhuislaan 6 wordt aan de zijde van het hoekperceel op vandaag begrensd door de 3 bouwlagen hoge gemene muur van de bestaande rijwoning Tolhuislaan 4.

Verder is het hoekpand omgeven door het openbaar domein, zijnde het voetpad met

- aan de zijde van de Tolhuislaan een bushalte en een boomvak.
- aan de zijde van de Kartuizerlaan twee boomvakken en een twee parkeerplaatsen voor langsparkeren

De ruimere omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van drie tot vier bouwlagen hoog afgewerkt met voornamelijk hellende daken. Recht tegenover het perceel (zuidwestelijk) bevindt zich het Fratersplein.

#### **D. Verantwoording van de verkavelingsaanvraag**

Deze aanvraag tot verkavelingsvergunning heeft als doel het kunnen afsplitsen van de voormalige rijwoning t.h.v. Tolhuislaan nr. 4, met het oog op de ontwikkeling van een nog op te richten kwalitatieve ééngezinswoning op dit lot. De verkavelingsvoorschriften houden rekening met de aansluiting op de aanpalende woningen ten noorden van de site (d.i. Tolhuislaan 6 en Kartuizerlaan 1). Door de bouwblokdiepte met deze woningen overeen te stemmen ontstaat een patio die met het geheel van de koertjes van de aanpalende woningen een grote vide creëert die voldoende lichtinval in de kern van het bouwblok mogelijk maakt. Deze vide is een verbetering ten opzichte van de huidige toestand.

Door afsplitsing van de oorspronkelijke rijwoning kan het hoekpand als autonoom gebouw gerenoveerd worden met de nodige aandacht voor zijn erfgoedkwaliteiten.

Deze aanvraag maakt het mogelijk om een kwalitatieve ontwikkeling voor de ganse site te voorzien, waarbij de ééngezinswoning (lot 1) kan worden afgesplitst met het oog op de realisatie van een nieuwbouwproject aan de hand van een verkoop op plan.

#### **E. Algemene Voorschriften**

##### ***Voorschrift***

Het project op lot 1 en het project op lot 2 moeten samen aangevraagd worden in één omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Dit voorschrift vervalt van zodra beide projecten vergund zijn.

##### ***Toelichting***

De verkaveling omvat in bestaande toestand het pand Tolhuislaan 2-4. Dit pand betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning bestaande uit een handelsgelijkvloers en twee woningen op de verdiepingen. Met deze verkaveling wordt volgend bouwproject mogelijk gemaakt:

1. De sloop van een deel van het pand Tolhuislaan 2-4 (met name het deel palend aan Tolhuislaan 6 en Kartuizerlaan 1) en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning op deze plaats (lot 1).
2. Het verbouwen van het overblijvend bouwvolume naar een meergezinswoning met een commercieel gelijkvloers, met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde.

De bouwprojecten op lot 1 en lot 2 zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en moeten ruimtelijk samen beoordeeld kunnen worden. De sloop en nieuwbouw op lot 1 kan niet los gezien worden van de verbouwing op lot 2. Het project op lot 1 kan m.a.w. pas gunstig beoordeeld worden indien duidelijk is dat ook een goed project op lot 2 kan gerealiseerd worden. Om die reden moeten de projecten op lot 1 en 2 samen aangevraagd worden. Dit voorschrift vervalt zodra de projecten op beide loten vergund zijn.

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

## F. Voorschriften lot 1

### *Voorschrift*

#### Inplanting:

De inplanting (footprint) van het gebouw dient zich te beperken tot de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor gesloten bebouwing.

#### Terrassen:

De eengezinswoning moet over voldoende buitenruimte kunnen beschikken. Hiertoe is het inrichten van dakterrassen toegelaten.

#### Nokhoogte:

De nokhoogte wordt beperkt door de maximale nokhoogte van de aanpalende gebouwen.

#### Kroonlijsthoogte:

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt:

- Voorgevels: de kroonlijsthoogtes van het pand moet zich t.h.v. de aansluitingen inpassen tussen de kroonlijst van de linker- en rechterbuur.
- de gevels grenzend aan de achtergevel van het hoofdvolume van de aanpalende woningen Tolhuislaan 6 en Kartuizerlaan 1: +10.8m
- voor de gevel aan de patio, die niet grenst aan de aanpalende woningen: +13.0m

#### Dakuitvoering:

Dakvorm is vrij. De dakhelling bedraagt maximaal 45°

#### Materiaalgebruik:

Het materiaalgebruik dient aan te sluiten bij het materiaalgebruik van de gebouwen uit de nabije omgeving.

#### Gebouw type:

Bouwen van een ééngezinswoning in gesloten bebouwing.

### *Toelichting*

De voorgestelde inplanting houdt rekening met de beperkte bouwdiepte van de rijwoningen ten noorden van het perceel, waarop moet aangesloten worden. Zo ontstaat een patio (zone voor groenaanleg) die garandeert dat zowel de noordelijk gelegen rijwoningen als de woning uit lot 1 voldoende daglicht kunnen genieten vanuit de kern van het bouwblok.

Het referentiepeil is het gemiddeld niveau van het voetpad, grenzend aan de rooilijn in de Kartuizerlaan.

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

## G. Toekomstige ontwikkeling van de site

Ter info wordt als bijlage bij deze verkavelingsaanvraag een realiseerbaar bouwproject voor zowel het hoekpand (verbouwing met respect voor de erfgoedwaarde van het pand) als de nieuwbouw ééngezinswoning op lot 1 gevoegd. Deze plannen tonen aan dat een kwalitatieve ontwikkeling van de op heden problematische en verwaarloosde site mogelijk is, met aandacht voor:

- De erfgoedwaarde van het hoekpand. Door afsplitsing van de rijwoning op lot 1 wordt de interne logica en autonomie van het hoekpand hersteld. Het hoekpand kan gerenoveerd worden tot meergezinswoning boven een handelszaak, wat nauw aansluit bij zijn oorspronkelijke functie (kamerwoning boven cafe).
- De kwalitatieve ontwikkeling van een nieuwbouw ééngezinswoning op lot 1:
  - o De eengezinswoning is voldoende ruim (ca. 190m<sup>2</sup>) en beantwoordt aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement.
  - o Er kan voldoende buitenruimte gecreëerd worden door het gebruik van dakterrassen (ca. 40m<sup>2</sup>).
  - o Door de bouwvrije zone in de vorm van de verplichte patio worden de koeren van de aangrenzende gebouwen ook beter belicht dan in de huidige toestand.