



2024_CBS_04605 OMV_2023149160 K - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Tolhuislaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

UNBUILT BVBA met als contactadres Drongensesteenweg 18/001, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023149160) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning
- Adres: Tolhuislaan 2 en 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 1584R2 en 1584S2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 januari 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 april 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

1.1. Beschrijving van de omgeving en plaats

De aanvraag heeft betrekking op een hoekperceel met adres Tolhuislaan 2-4, afgebakend door de Kartuizerlaan en de Tolhuislaan in de wijk Sluizeken – Tolhuis – Ham. Het perceel heeft een spitse hoek met een breedte van slechts 2,55m. Aansluitend wordt het afgelijnd door 2 langere zijden van circa 18,50m waarvan één aan de Tolhuislaan en één aan de Kartuizerlaan. In het noordoosten wordt het perceel gesloten door de aanpalende eengezinswoningen (Kartuizerlaan 1 en Tolhuislaan 6).

Het perceel Tolhuislaan 2-4 bestond oorspronkelijk uit 2 autonome percelen en gebouwen. Het hoekpand had als adres Tolhuislaan 2. Ten noorden daarvan bevond zich Tolhuislaan 4 dat doorliep vanaf de Tolhuislaan tot de Kartuizerlaan. De panden zijn momenteel echter intern verbonden op het gelijkvloers en opgenomen op 1 perceel. Deze samenvoeging is rechtmatig tot stand gekomen. Op vandaag betreft het gebouw een meergezinswoning bestaande uit een gelijkvloerse handelsruimte en 2 bovengelegen woonentiteiten. Het gebouw is vastgesteld in de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbare woningen.

Het originele hoekpand Tolhuislaan 2 bestaat uit een volume van 3 bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Het originele pand Tolhuislaan 4, heeft aan de Tolhuislaan een hoofdvolume van 3 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Aansluitend en palend aan de Kartuizerlaan bevindt zich een aanbouwvolume van 2 bouwlagen afgewerkt met een plat dak.

De buurpanden Kartuizerlaan 1 en Tolhuislaan 6 beschikken elk over een hoofdvolume met een zeer beperkte bouwdiepte van ca. 5,80m. Het hoofdvolume van de woningen telt 3 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. Beide woningen beschikken tevens over aanbouwvolume van 3 bouwlagen hoog, palend aan de zijde van de andere burens (Kartuizerlaan 3-9 en Tolhuislaan 10). De panden zijn voor de toetreding van daglicht bijgevolg 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 op het hoekperceel van de aanvraag. Het koertje en de vide 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.

De ruimere omgeving bestaat verder voornamelijk uit gesloten bebouwing van 3 tot 4 bouwlagen hoog, afgewerkt met voornamelijk hellende daken. Recht tegenover het perceel (zuidwestelijk) bevindt zich het Fratersplein.

1.2. Beschrijving van het project

Deze aanvraag tot verkavelingsvergunning wil het voormalige pand en perceel Tolhuislaan nr. 4 opnieuw afsplitsen (lot 1, ca. 71m²) met het oog op de ontwikkeling van een nieuwe

ééngzinswoning, na sloop van het bestaande volume. Door deze afsplitsing kan het originele hoekpand (lot 2, ca. 106m²) als autonoom gebouw opnieuw gerenoveerd worden met de nodige aandacht voor zijn erfgoedkwaliteiten.

De verkavelingsvergunning maakt het mogelijk om een ontwikkeling voor de ganse site te voorzien, waarbij lot 1 kan worden afgesplitst met het oog op de realisatie van een nieuwbouwproject aan de hand van een verkoop op plan.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 12/09/2019 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande woning (OMV_2019082095).
- Op 05/12/2019 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers en 2 appartementen (OMV_2019102814).
- Op 18/11/2022 werd een weigering afgeleverd voor de afbraak van een bestaand geheel van hoekpand, rijhuis en bijgebouwen en het heropbouwen van een meergezinswoning (OMV_2022091329).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweezerzone Centrum

Gunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 31 januari 2024 onder ref. 037494-009/PV/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Algemene gegevens: aard/ bestemming: verkaveling voor meer- en ééngzinswoning(en).

Advies: De brandweer heeft geen bezwaar tegen het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning.

Besluit: gunstig.

3.2. De Lijn

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 29 januari 2024. Op 24 april 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.3. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 22 februari 2024 onder ref. VK-24-154. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Deze aanvraag betreft het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning.

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Lot 1 (voor een gesloten eengezinswoning) en lot 2 (het te verbouwen hoekpand) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is geen uitbreiding noodzakelijk.

3.4. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 februari 2024 onder ref. 5000058559. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gunstig advies:

Na zorgvuldige overweging en in overeenstemming met de richtlijnen van Fluvius, willen we u informeren dat er geen werken door Fluvius zullen worden uitgevoerd en bijgevolg geen kosten zullen worden aangerekend indien u een gewone standaardaansluiting aanvraagt van maximaal 17,3 kVA per lot. Indien grotere vermogens gewenst zijn, gelieve opnieuw contact op te nemen met Fluvius en dan zal er een nieuwe studie opgemaakt worden.

Het is belangrijk op te merken dat de kosten voor het aansluiten van de tellers zullen worden opgenomen in de offerte voor de aansluiting zelf.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

3.5. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 4 maart 2024 onder ref. JMS 546887. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.

De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

3.6. Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 6 februari 2024 onder ref. 25140636. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is, voor zover dit voor een verkaveling kan worden nagegaan, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 WATERPARAGRAAF.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan 2 een voldoende uitgeruste gemeentewegen..

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

De site is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Om het negatieve effect van het toekomstige project op de waterhuishouding te beperken zullen milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige omgevingsvergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement van de Stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De wordt meegegeven als **opmerking**.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem. De wordt meegegeven als **opmerking**.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van

de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf. De wordt meegegeven als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 februari 2024 tot en met 6 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

8.1. Erfgoedwaarde: behoud nr. 2 en sloop nr. 4

De Tolhuislaan, en bij uitbreiding de volledige buurt rond de Tolhuislaan en Kartuizerlaan, wordt gekenmerkt door 19^{de}-eeuwse bebouwing opgetrokken in baksteenarchitectuur nl. woningen met 3 bouwlagen van 2 traveeën onder doorlopende of iets verspringende kroonlijst. De risalieten en het gebruik van verschillend getinte baksteen verbreken enigszins de eentonigheid. De Tolhuislaan wordt hierbij gekenmerkt door een groot aantal winkelpanden.

Behoud nr. 2

De gevels van hoekpand Tolhuislaan 2 bestaan uit een baksteenparament met gekleurde baksteenmotieven rondom de getoogde gevelopeningen, risalieten met verfijnde detaillering en een kroonlijst met consoles. De gelijkvloerse verdieping wordt het gekenmerkt door winkelpuien op de zijgevels en een winkeldeur geïntegreerd op de hoektravee.

De behouden 19^{de}-eeuwse baksteenarchitectuur en specifieke detailleringen van dit hoekpand zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een beeldbepalend deel is van het overwegend 19^{de}-eeuwse straatbeeld van dit deel van de Tolhuislaan. Het pand is daarenboven zichtbaar van vanuit verschillende zichtassen vanuit het Fratersplein, de Tichelrei en de Kartuizerlaan. Samen met de panden Tolhuislaan 1-3 vormt het de aanzet van deze in oorsprong 19^{de}-eeuwse straat.

Het hoekpand, Tolhuislaan 2, heeft dan ook een beeldbepalende waarde. Het pand heeft ook een uitgesproken locus- en belevingswaarde door de positie in het straatbeeld en doordat het een deel vormt van de behouden gebleven 19^{de}-eeuwse straatzicht van dit deel van de straat. Daarnaast heeft dit pand door zijn typerende 19^{de}-eeuwse baksteenarchitectuur en zijn verfijnde detaillering, een architecturale waarde.

Met de verkaveling wordt het pand nr. 2 opnieuw afgesplitst volgens de historische indeling (lot 2). De verkaveling legt geen verdere voorschriften op waardoor het pand na verkaveling verbouwd kan worden met inachtneming van de beginselen van een goede ruimtelijke ordening, waaronder de 'visueel-vormelijke elementen' en 'cultuurhistorische aspecten' (artikel 4.3.1 §2 van de VCRO). Dit wordt gunstig beoordeeld.

De wijze waarop deze verbouwing kan opgevat worden, wordt bij wijze van illustratie meegegeven in de toegevoegde plannenset 'plannen nieuwe toestand' in het dossier. Huidige beslissing doet hierover nog geen uitspraak daar deze niet geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Sloop nr. 4

Het pand Tolhuislaan nr. 4 heeft een veel eenvoudigere architectuur, de verfijnde detailleringen ontbreken en de gelijkvloerse verdieping werd reeds zeer sterk verbouwd. Dit pand heeft zijn erfgoedwaarde verloren. Het lage grijze volume in de Kartuizerlaan heeft ook geen erfgoedwaarde.

Met de verkaveling wordt het voormalige pand en perceel Tolhuislaan nr. 4 opnieuw afgesplitst (lot 1) met het oog op de ontwikkeling van een nieuwe kwalitatieve eengezinswoning, na sloop van het bestaande volume. De sloop is aanvaardbaar.

Voor de sloopwerken op de loten dient een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te worden aangevraagd. De vergunningsplichtige sloopwerken maken geen deel uit van voorliggende aanvraag. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

8.2. Algemene voorschriften: onlosmakelijk verbonden karakter lot 1 en 2

Met deze verkaveling wordt volgend bouwproject mogelijk gemaakt:

- De sloop van een deel van het pand Tolhuislaan 2-4 (het originele pand nr. 4) en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning op deze plaats (lot 1).

- Het verbouwen van het overblijvend bouwvolume met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde (lot 2).

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 wordt opgenomen in de algemene voorschriften. Dit voorschrift vervalt logischerwijs zodra de projecten op beide loten vergund zijn.

8.3. Bouwvoorschriften lot 1

Inplanting

De footprint van het gebouw is beperkt tot de aangeduide 'zone voor gesloten bebouwing' (gele zone), de 'zone voor groenaanleg' (groene zone) is niet bebouwbaar. Door dit te doen 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.

Typologie en buitenruimte

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woonegelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

De voorschriften laten enkel 1 eengezinswoning toe. Tevens wordt een voldoende grote buitenruimte opgelegd, dit kan in de 'zone voor groenaanleg' (groene zone) of d.m.v. terrassen. Dit is in lijn met bovengaande visie.

Nok- en kroonlijsthoogte

De nokhoogte bedraagt maximaal deze van de aanpalende gebouwen. De kroonlijsthoogtes van de voorgevels dienen zich in te passen tussen de kroonlijsten van de linker- en rechterbuur. Grosso modo betekent dit dat aansluiting gezocht wordt met het bestaande straatbeeld en ingezet wordt op een volume van 3 à 4 bouwlagen. Dit gabariet is in lijn met de Gentse 'basisschaal' waarmee gestreefd wordt naar voldoende ruime en kwalitatieve eengezinswoningen. T.h.v. de patio wordt ook gepaste hoogte gezocht, in aansluiting met de gevels bij de burens.

Opmerking

De wijze waarop de nieuwbouw kan opgevat worden, wordt bij wijze van illustratie meegegeven in de toegevoegde plannenset 'plannen nieuwe toestand' in het dossier. Huidige beslissing doet

hierover nog geen uitspraak daar deze niet geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden en mits naleven van de opgelegde lasten, is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023149160_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023149160 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning aan UNBUILT bvba gelegen te Tolhuislaan 2 en 4, 9000 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 31 januari 2024 met kenmerk 037494-009/PV/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 22 februari 2024, met kenmerk VK-24-154) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 12 februari 2024, met kenmerk 5000058559) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 4 maart 2024, met kenmerk JMS 546887) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 6 februari maart 2024, met kenmerk 25140636) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein en riolering

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

I.f.v. de toegang tot de gebouwen kan maximaal één toegangspad van 1,5m verhard worden. De (eventuele) rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Op te nemen in de verkoopsaktes

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een **gescheiden rioleringsstelsel** (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande **huisaansluitingen** zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als **wachtaansluiting**. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Voor de **sloopwerken** op lot 1 dient een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te worden aangevraagd. De vergunningsplichtige slopingswerken maken geen deel uit van voorliggende aanvraag.

De wijze waarop de **nieuwbouw op lot 1** en **verbouwing op lot 2** kan opgevat worden, wordt bij wijze van illustratie meegegeven in de toegevoegde plannenset 'plannen nieuwe toestand' in het dossier. Huidige beslissing doet hierover nog geen uitspraak daar deze niet geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Waterhuishouding

Om het negatieve effect van het toekomstige project op de waterhuishouding te beperken zullen milderende maatregelen opgelegd worden **via de toekomstige omgevingsvergunning(en)**. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het **algemeen bouwreglement van de Stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater**. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente **drainage** optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of

ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een **grondwaterbemaling** kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Schade openbaar domein en plaatsbeschrijving

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor **beschadigingen** aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke **plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadkantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

Werfzone en werfverkeer

In functie van de **werfzone** op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

In functie van de organisatie van het **werfverkeer** dient het [Mobiliteitsbedrijf](#) en de [cel Minder Hinder](#). Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

De stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het->

[stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport](#)) .

De Stad Gent wil:

- Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.
- Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.
- Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een **huisnummeringsattest** na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>.

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de delingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in

artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_04605 - OMV_2023149160 K - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Tolhuislaan, 9000 Gent
- Vergunning

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 ééngesinswoning 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 ééngesinswoning 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 ééngesinswoning op lot 1:
 - o De eengezinswoning is voldoende ruim (ca. 190m²) en beantwoordt aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement.
 - o Er kan voldoende buitenruimte gecreëerd worden door het gebruik van dakterrassen (ca. 40m²).
 - 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.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023149160

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
20G_VK_L.pdf	vw3Tk6nF1MFMe92hIF78YQ==
20G_VK_B_0.pdf	EZ1Z/7GoCKbEP9GWW9yQwg==
20G_VK_N_0.pdf	NBpYqRAcS4iGvd28bjiyGg==