



2025_GR_00203 De aanleg en opheffing van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024030450 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg - zonder openbaar onderzoek – Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Behandeld in vergadering van 13 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Patricia De Beule; Jenna Boeve
Sami Souguir; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Stijn De Roo; Gaëlle De Smet;
Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Bob Cammaert; Mathieu
Cockhuys; Dilek Arici; Veerle Baert; Jonas Naeyaert, Fractievoorzitter Vlaams Belang; Lies
Vanpeperstraete
Tom Van Dyck

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

de heer Bjorn Allary, de heer Joris Van Duffel en Joris Van Duffel namens Urbanlink BVBA diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Antwerpsesteenweg 793 kadastraal gekend als afdeling 18 sectie B nrs. 17V, 17S, 17T, 19F, 19G, 20C, 21T, 21X, 22X2, 22W2, 23W2, 24C en 25_. Deze aanvraag

werd op 29/02/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 12/03/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Voor deze aanvraag werd er reeds een gemeenteraadsbeslissing voor het nieuwe openbaar domein genomen op 25/03/2024. Het college van burgemeester en schepenen verleende de verkavelingsvergunning op 04/04/2024. Hierna volgde een beroepsprocedure. In kader van dat beroep werd een nieuwe PIV ingediend met een gewijzigd rooilijnplan. Om die reden vroeg de deputatie ook een nieuwe gemeenteraadsbeslissing. Dat is het voorliggend besluit.

Beschrijving aanvraag:

Het projectgebied is gelegen aan de zuidrand van Oostakker, nabij de wijk Oude Bareel. Het terrein is 18646 m² groot (cfr. opmeting landmeter) en paalt aan de zuidzijde aan de Antwerpsesteenweg en aan de oostzijde aan de Hollenaarstraat. Ten westen van de site bevinden zich de scoutsterreinen van Gidsen Sint-Lucia en de Carrefoursite. De ruimte ten noorden van het terrein kenmerkt zich door het voorkomen van vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen.

Naast het bouwrijp maken van het terrein omvat de aanvraag het verkavelen van de site in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen en de aanleg van nieuwe openbare wegenis en groenaanleg.

Aan de noordzijde van het terrein wordt een reeks van 20 gekoppelde eengezinswoningen voorzien (loten 1 tem 20) met centraal een lot voor een gemeenschappelijke fietsenberging (lot 29) en aan de Hollenaarstraat een lot voor een meergezinswoning Blok C (lot 31).

Aan de zijde van de Antwerpsesteenweg wordt lot 32 voorzien waarbinnen 2 meergezinswoningen (blok A en blok B) kunnen worden opgetrokken met een tussenliggende collectieve groenzone. In blok A is naast een woonfunctie ook een functie detailhandel van maximum 400 m² BVO en een kantoorfunctie of functie van dienstverlening van maximum 500 m² BVO mogelijk. Aan de oostzijde van Blok B worden nog 8 loten voor eengezinswoningen gepland (lot 21-28) en lot 30 voor een gelijkvloerse fietsenstalling.

Onder de loten 32 en 21 tem 28 wordt een overdruk ingetekend voor de parkeergarage. De inrit van de parkeergarage wordt aan de westzijde van blok A voorzien.

Er wordt een nieuwe rooilijn gevestigd die aansluit op de Antwerpsesteenweg aan de zuidzijde, de Hollenaarstraat aan de oostzijde en de perceelsgrens met de Carrefoursite aan de westzijde. Het noordoostelijke parkgedeelte wordt buiten de grenzen van de rooilijn gehouden.

De voortuinstrook voor lot 31 aan de Hollenaarstraat wordt eveneens overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent en komt binnen de rooilijn te liggen. In functie van deze aansluiting wordt de bestaande rooilijn van de Hollenaarstraat gewijzigd en wordt ter hoogte van de aanleg van het nieuwe parkpad de aanleg van de Hollenaarstraat bijgesteld. De Hollenaarstraat wordt ter hoogte van de aansluiting aangepast met een voetpaduitstulping met verlaagde boordsteen zodat brandweervoertuigen de nieuwe ontwikkeling op kunnen rijden. Hiervoor moeten 3 straatbomen worden verwijderd. Met het plaatsen van een rijbaankussen en een oversteekplaats wordt de aansluiting van het parkpad benadrukt en wordt deze aansluiting duidelijk gelezen.

Tussen de Hollenaarstraat en lot 31 worden 5 ondergrondse containers voor afvalophaling gepland. Het bestaande voetpad wordt achter deze containers gelegd in functie van de verkeersveiligheid van de voetgangers.

Aanpassingen tov de eerder genomen beslissing in eerste aanleg:

In het aangepast plan, op vraag van het Agentschap Wegen en Verkeer, wordt het stuk openbaar domein aan de Antwerpsesteenweg smaller en is het beperkt tot enkel een fiets- en wandelpad en een ontsluiting voor de hulpdiensten. Er staan paaltjes aan de steenweg zodat hier geen wagens kunnen oprijden. Het resterende deel aan de steenweg blijft privaat. Dit betekent dat de oprit naar de ondergrondse garage nu privaat blijft en rechtstreeks aantakt op de steenweg. Dit op vraag van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV).

Aan de zijde van de Hollenaarstraat wordt enkel toegang voorzien voor voetgangers, fietsers en de hulpdiensten aan de hand van een pad in beton met een overbreedte in grindgazon.

Het autovrije ontsluitingspad dat aantakt op de Hollenaarstraat splitst meer westwaarts in twee armen namelijk 'parkweg noord' en 'parkweg zuid' om ter hoogte van de doorsteek naar de Antwerpsesteenweg weer samen te komen en een connectie te maken naar het zuiden (Antwerpsesteenweg) en het westen (Carrefoursite). De toegangen tot de woningen worden ter hoogte van het pad waar mogelijk gebundeld. Tussen het ontsluitingspad en de rooilijn wordt een wadi in combinatie met een groenzone gepland. Tussen beide parkwegen is een centrale groenzone voorzien.

Vanuit het parkpad worden twee toegangen voorzien naar de scoutsterrein van Gidsen Sint-Lucia.

Over de site loopt een stuk van de buurtweg 'Sentier 91' die niet meer aanwezig is op het terrein. Het gedeelte van deze buurtweg lopende over het projectgebied wordt afgeschaft. Ten noorden loopt deze buurtweg dood op de private percelen van de woningen langs de Meerakker. Het zuidelijke vervolg van deze buurtweg loopt over de scoutsterreinen in westelijke richting. Ook dit zuidelijke vervolg is op het terrein niet zichtbaar.

Het park en de ontsluitingwegen naar de wooneenheden worden kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent. De oppervlakte van de over te dragen grond bedraagt 8431 m². Hiervan wordt een deel in natuurlijk groen aangelegd (excl. brandweewegen, verhardingen, wadi's,...).

Procedure:

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart 2024 tot 18 april 2024.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 10 digitale bezwaren

Deze bezwaren werden samengevat en besproken in kader van de door het college van burgemeester en schepenen verleende verkavelingsvergunning.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 22 januari 2025 tot 20 februari 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren

In kader van de beroepsprocedure werd het college ook om advies gevraagd. Dit voorwaardelijk gunstig advies aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen bevat ook een samenvatting en bespreking van deze bezwaren. (zie gekoppeld besluit in e-Besluitvorming)

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad de opheffing van de gemeenteweg 'Sentier 91' en het nieuwe rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De overdracht van een oppervlakte van 8413 m² naar het openbaar domein maakt de aanleg van een voldoende robuuste openbare ruimte mogelijk. De rooilijnen sluiten direct aan op de bouwzones met hiervoor infiltratiegrachten en een ontsluitingspad. De verharding van de wegenis wordt met een breedte van 2,70 m tot een minimum beperkt. De brandweerwegen lopen samen met deze wegenis, waardoor enkel een uitbreiding met een strook grindgazon van 1,30 m breed in functie van de brandweerweg vereist is. Het beperken van de verhardingsgraad op het toekomstig openbaar domein wordt op prijs gesteld en draagt bij aan het verwezenlijken van de klimaatdoelstellingen van Stad Gent.

Door de autoparkeerplaatsen integraal in één enkele ondergrondse parking te clusteren kan het overgrote deel van het projectgebied autovrij gehouden worden, met uitzondering van hulpdiensten, verhuisbewegingen en grote leveringen.

De wijzigingen aan het rooilijnplan en aan de inrichting van het nieuwe openbaar domein ten opzichte van de eerder goedgekeurde plannen, meer bepaald het beperken van het openbaar domein tot een fiets- en wandelpad, hebben maar een beperkte impact op het ruimtelijk functioneren van het geheel. De auto-ontsluiting stond in het vorige ontwerp louter in functie van deze private ontwikkeling waardoor de aanpassing op vraag van AWV te verantwoorden is. De meer strikte scheiding van autoverkeer en de openbare fiets- en wandelverbinding is positief voor de zachte weggebruiker.

De paaltjes aan de toegangen verhinderen ongewenst verkeer. Dit maakt de aanleg van een voldoende ruim en kwalitatief openbaar park mogelijk voor zowel de nieuwe bewoners als voor de buurtbewoners.

Door het autoluwe binnengebied zet het ontwerp bovendien in op het creëren van een fijnmazig trage wegennetwerk binnen het projectgebied en draagt hiermee bij aan de herwaardering van de trage wegen in de omgeving. Het project voorziet een kwalitatieve doorsteek naar de Antwerpsesteenweg en het terrein van de jeugdbeweging vanuit de Hollenaarstraat.

Het project anticipeert eveneens op een mogelijke toekomstige fiets- en voetgangersdoorsteek zodra de aanpalende Carrefoursite een nieuwe invulling zou krijgen. De goede doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers maken bovendien de ontsluiting mogelijk van het openbaar park voor de buurt.

De doorsteken vanuit de bestaande openbare wegen dragen bij aan de ontsluiting van het openbaar park voor de buurt. Daarnaast dragen deze assen voor fietsers en voetgangers bij tot het optimaliseren van gebruikscomfort van het park en de sociale controle in deze openbare ruimte.

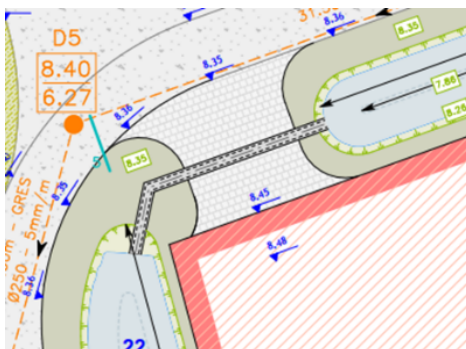
Het schrappen van het ongebruikt deel van de bestaande voetweg 'Sentier 91' doet geen afbreuk aan de goede doorwaadbaarheid op deze site. Dit deel van de voetweg is immers op het terrein niet aanwezig en loopt dood op de woonontwikkeling Meerakker in het noorden. Voorliggende aanvraag biedt een alternatieve ontsluiting voor fietsers- en voetgangers vanuit de Antwerpsesteenweg naar de Hollenaarstraat. Met deze nieuwe ontsluiting wordt de connectie gemaakt tussen de Antwerpsesteenweg en de achtergelegen woonbuurt.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd en bijgesteld in het technisch dossier. Als bijzondere voorwaarden worden reeds een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die moeten worden aangepast:

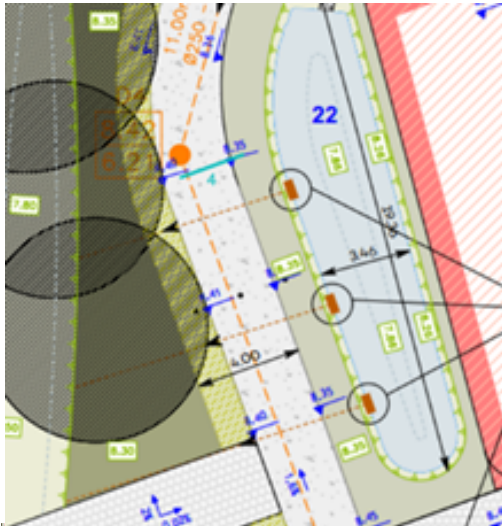
- De verlagingen ifv de compensatie van de overstromingsgevoelige zone worden onderling verbonden met PP buizen. Door geringe diepte van deze zones is het onmogelijk om deze buizen onder de koffer van de paden te voorzien. Deze verbindingen dienen aangepast te worden naar verholen goten.



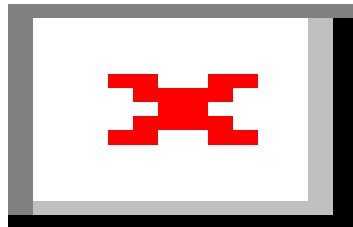
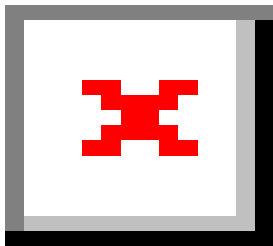
- We laten geen knikken toe in verbindingen met verholen goten. De infiltratiekom nr 22 dient zodanig uitgebreid te worden zodat een rechte verbinding voorzien kan worden. Het is aangewezen om hiervoor het overgedimensioneerde toegangspad naar de meergezinswoning verder in te snoeren.



- Alle infiltratiebekkens liggen op hetzelfde niveau en storten over via 3 kolken in kom nr 22. Het feit dat er 3 overstortkolken voorzien worden doet vermoeden dat dit komt omdat één kolk het volume aan water niet aan zal kunnen. Als dit het geval is blijft de vraag natuurlijk als de verholen goten de beperkende factor niet zullen worden en als de “druklijn” niet boven de randen van de kommen uit zal stijgen. Dit al zeker voor de kommen met de kleinste nummers die door maximaal 20 verholen goten moet lopen lijkt dit niet onwaarschijnlijk. In alle geval lijkt het aangewezen om ook in kom nr 1 een overstortkolk te plaatsen die loopt naar kom nr 26 om zo de druklijn en het risico op water op de paden te verlagen.



- Op het schema van de verhardingen ivf de afwatering hebben we onze sterke twijfels dat de aansluiting met de Antwerpsesteenweg klopt qua peilen. Er staan geen peilen op de plannen thv de aanpassingen die gebeuren aan de Antwerpsesteenweg zelf. Deze aanpassingen ontbreken in hun geheel op deze plannen ondanks dat ze weldegelijk deel uitmaken van de uit te voeren lasten.



- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van 2 mm/m. Voor halfverharding dient de dwarshelling 1% te bedragen.
- Voor alle zones waar aangesloten wordt op het bestaande openbaar domein dienen we te besluiten dat de peilen onvoldoende uitgewerkt blijven. Ook de peilen van de bestaande toestand zijn in deze zones onvoldoende uitgewerkt.
- De sturingskast van het pompstation is niet ingetekend in de grondplannen. Deze heeft echter een aanzienlijke omvang en is ruimtelijk beeldbepalend. Deze sturingskast dient tegen de rooilijn voorzien te worden. Het pad richting de kast wordt beperkt tot 1,2m breedte.
- De parkpaden worden niet uitgewassen en niet voorzien van wapening, de uitvoering gebeurt volgens volgende opbouw:
- Zitbanken min 50 cm achter de rand van het doorlopende pad plaatsen zodat de functionele breedte van het pad ter hoogte van de zitbank niet beperkt wordt.
- De toegangspaden naar de privatieve binnentuin tussen Blok A en B en naar gidsen Sint-Lucia worden beperkt tot een breedte van 2m ipv 3m. Ook het toegangspad van blok A op het voetpad van de Antwerpsesteenweg is ter hoogte van de rooilijn te beperken tot een breedte van 2m.

- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.
- De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.
- Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- De privaatieve brandweerweg in de voortuin t.h.v. blok A is tijdelijk van karakter. Deze dient onthardt te worden nadat de Antwerpsesteenweg wordt heraangelegd waarbij de brandweer dan over het fiets- en voetpad komt te rijden op het openbaar domein.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024030450 - plan overdracht.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024030450 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024030450 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2024030450 - advies Farys.pdf
- OMV_2024030450 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2024030450 - advies Proximus.pdf
- OMV_2024030450 - advies VMM.pdf
- OMV_2024030450 - advies Wyre.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt de opheffing van het rooilijnplan van 'Sentier 91' en het nieuwe rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Antwerpsesteenweg 793 en kadastraal gekend als afdeling 18 sectie B nrs. 17V, 17S, 17T, 19F, 19G, 20C, 21T, 21X, 22X2, 22W2, 23W2, 24C en 25_, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 mei 2024 met kenmerk 064413-009/NVDV/202).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** van 16/5/2024 onder ref. VK-24-319 – 2^{de} advies moeten worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM** (advies van 22 januari 2025, met kenmerk WT 2024 OG 0285_B_2) moeten nageleefd worden.

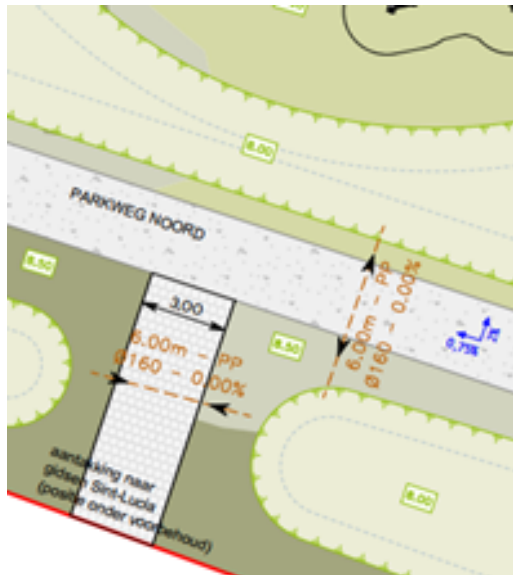
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 28 maart 2024, met kenmerk 5000062811) moeten nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 10 april 2024, met kenmerk JMS 607160) moeten nageleefd worden.

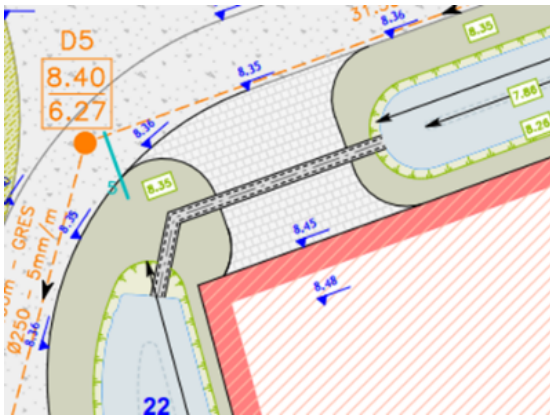
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 15 maart 2024, met kenmerk 25144698) moeten nageleefd worden.

Voorwaarden inzake de aanleg openbaar domein:

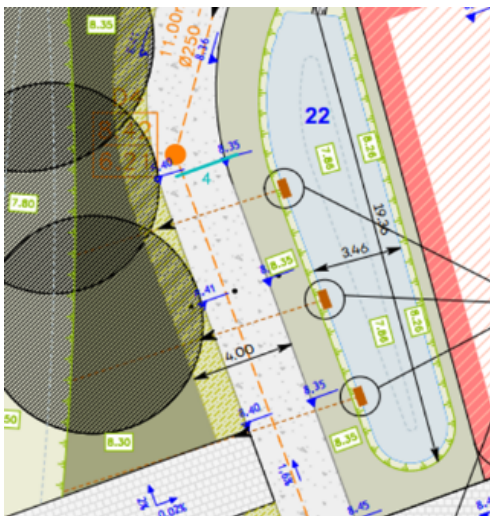
- De verlagingen ifv de compensatie van de overstromingsgevoelige zone dienen aangepast te worden naar verholen goten.



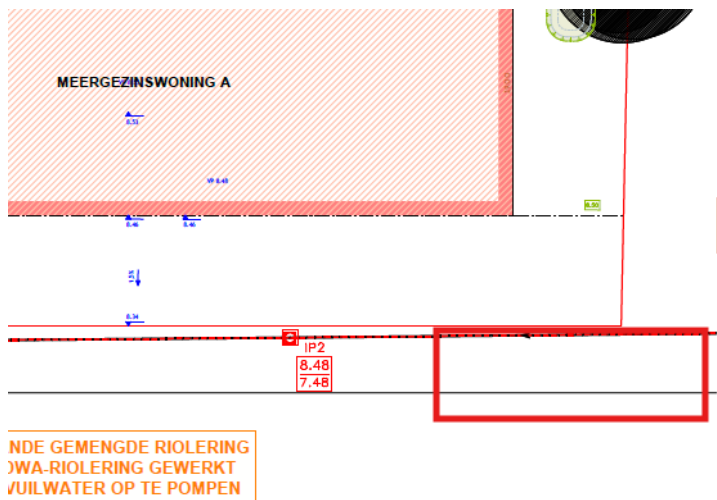
- De infiltratiekom nr 22 dient zodanig uitgebreid te worden zodat een rechte verbinding voorzien kan worden. Het overgedimensioneerd toegangspad naar de meergezinswoning moet verder ingesnoerd worden.



- In kom nr 1 moet een overstortkolk geplaatst worden die loopt naar kom nr 26 om zo de druklijn en het risico op water op de paden te verlagen.



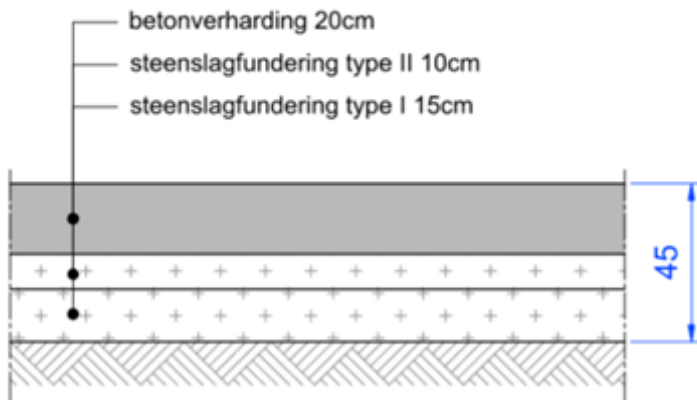
- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van 2 mm/m. Voor halfverharding dient de dwarshelling 1% te bedragen.



- De sturingskast van het pompstation is niet ingetekend in de grondplannen. Deze sturingskast dient tegen de rooilijn voorzien te worden. Het pad richting de kast wordt beperkt tot 1,2m breedte.
- De parkpaden worden niet uitgewassen en niet voorzien van wapening, de uitvoering gebeurt volgens volgende opbouw:

Lokale wegen

(B9, B10, karresporen en fietspaden)



- Zitbanken min 50 cm achter de rand van het doorlopende pad plaatsen zodat de functionele breedte van het pad ter hoogte van de zitbank niet beperkt wordt.
- De toegangspaden naar de privatieve binnentuin tussen Blok A en B en naar gidsen Sint-Lucia worden beperkt tot een breedte van 2m ipv 3m. Ook het toegangspad van blok A op het voetpad van de Antwerpsesteenweg is ter hoogte van de rooilijn te beperken tot een breedte van 2m.
- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.
- De openbare, groene berm mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.
- Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- De privatieve brandweerweg in de voortuin t.h.v. blok A is tijdelijk van karakter. Deze dient onthard te worden nadat de Antwerpsesteenweg wordt heraangelegd waarbij de brandweer dan over het fiets- en voetpad komt te rijden op het openbaar domein.
- Waar de taluds van de infiltratievoorzieningen te steil zijn om machinaal te beheren, wordt lage heesterbeplanting voorzien.
- Waar bij de grote wadi's in de overige groenzones de ruimte beschikbaar is, moet gestreefd worden naar zo flauw mogelijke taluds.
- De zitbanken langs de paden staan op een verharde ondergrond.
- De picknickbank in de centrale groenzone moet nabij de speelzone voorzien worden en op een verharde ondergrond staan.
- Er wordt ruimte voorzien naast de zitelementen i.f.v. integrale toegankelijkheid.

- Het concrete beplantingssortiment wordt afgestemd met de Groendienst van de Stad Gent in de fase van het technisch dossier. Er dient in dit dossier ook een onderhoudsplan toegevoegd te worden op basis van de terreineenheden van de Groendienst.
- De centrale groenzone wordt maximaal gevrijwaard van verdichting door de bouwwerken.
- De groenzone die ligt tussen het scoutsterrein, de Carrefoursite en de percelen aan Meerakker (met avontuurlijke inrichting) wordt integraal gevrijwaard van alle werfverkeer en werfopslag door middel van een fysische barrière.

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen

- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

BEPALEN WAARBORGEN

Op basis van de geraamde kostprijs worden de eventueel te stellen waarborgen vastgelegd. Je stelt deze voor de aanvang van de werken. (Zie last 4)

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst

- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

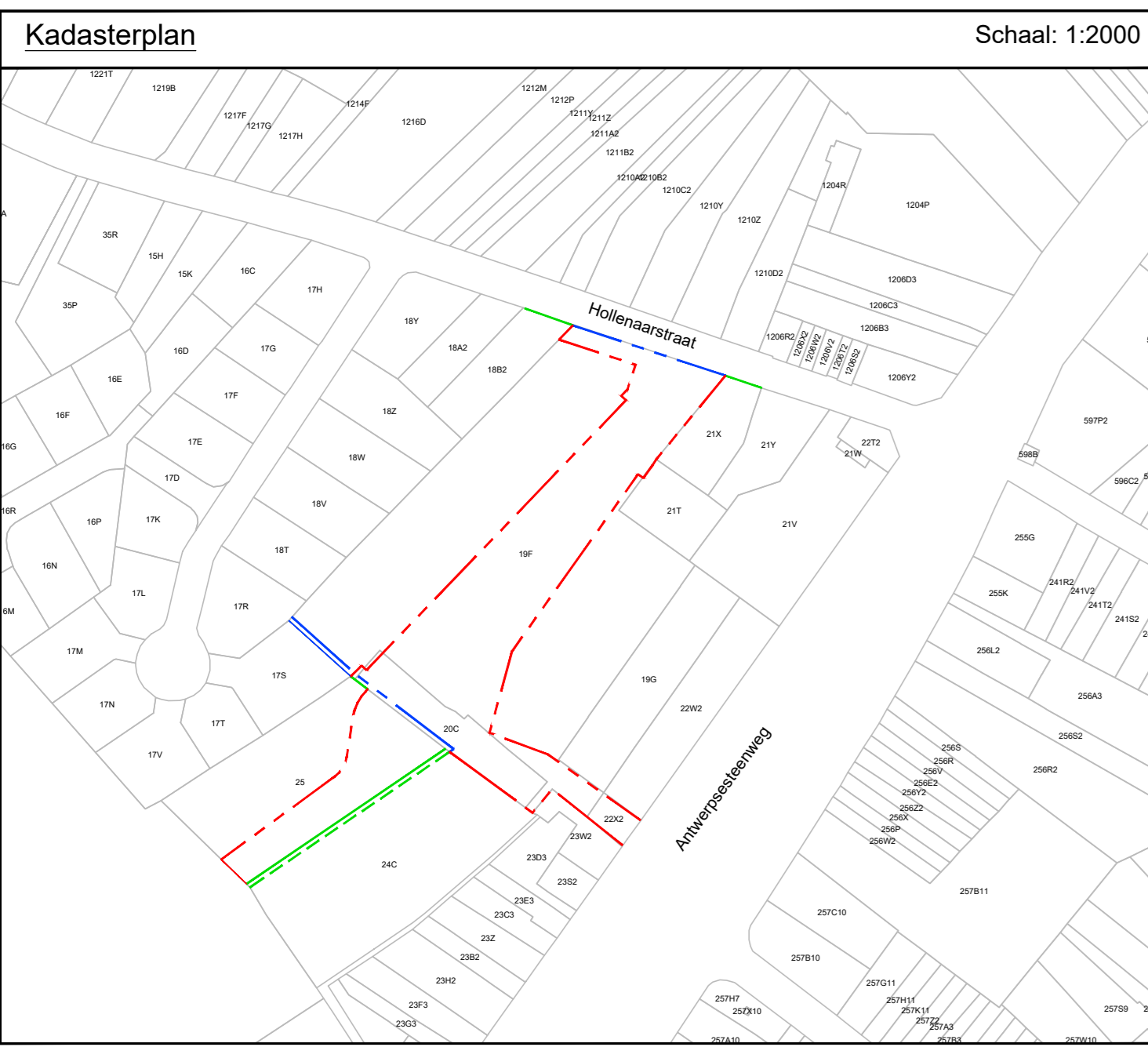
De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 4:

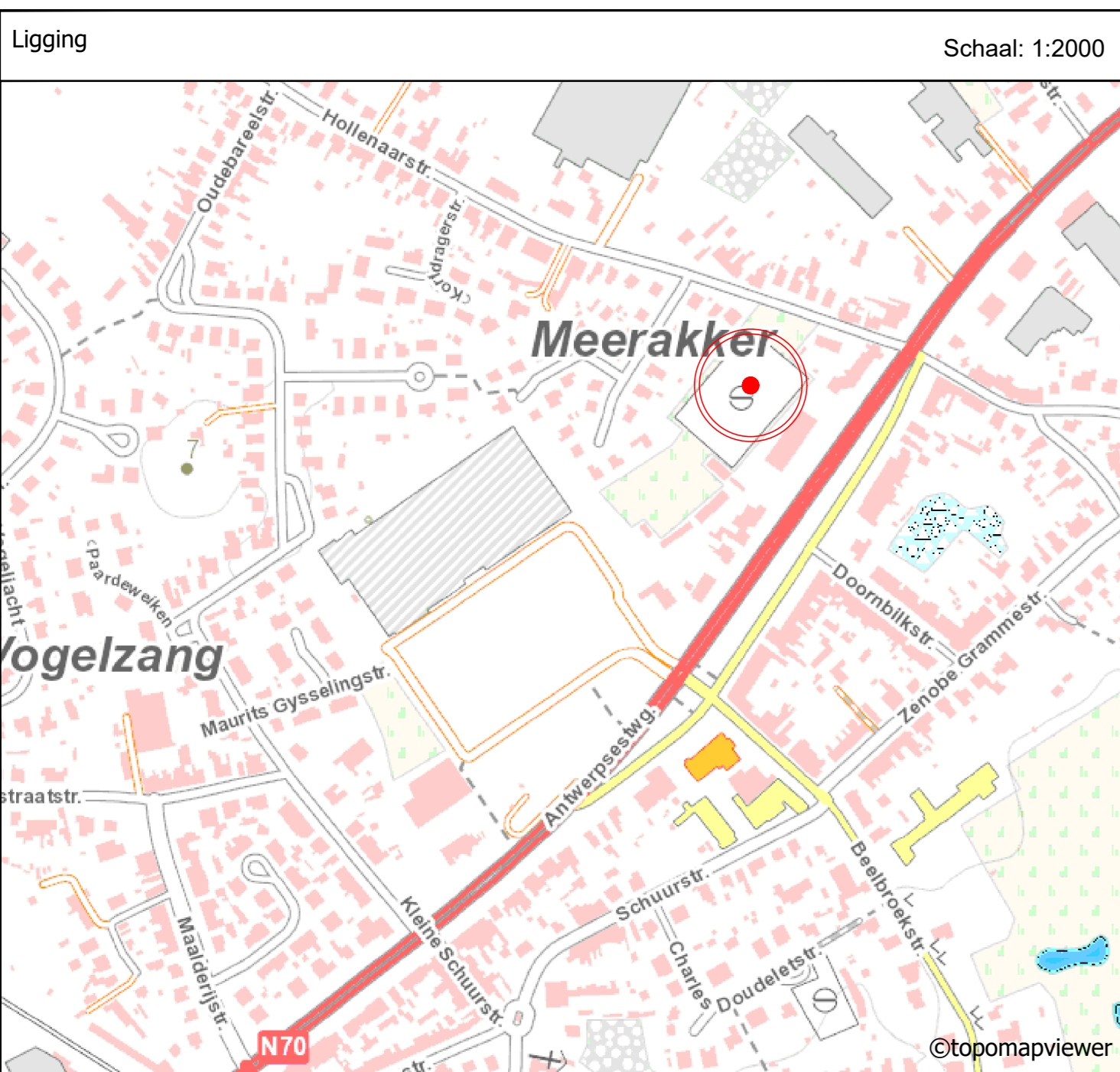
heft het besluit van 24 juni 2024 met kenmerk 2024_GR_00553 - *De aanleg en afschaffing van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024030450 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent - Goedkeuring*, op.



Coördinaten der grenspunten

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING	PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	108657.01	196444.52	niet gematerialiseerd	18	108753.54	196394.85	niet gematerialiseerd
2	108659.56	196446.99	niet gematerialiseerd	21	108747.52	196386.40	niet gematerialiseerd
3	108661.15	196445.46	niet gematerialiseerd	22	108723.84	196405.36	niet gematerialiseerd
4	108748.70	196536.43	niet gematerialiseerd	23	108717.16	196397.34	niet gematerialiseerd
5	108747.11	196537.95	niet gematerialiseerd	24	108689.22	196417.90	niet gematerialiseerd
6	108749.21	196540.13	niet gematerialiseerd	25	108690.59	196418.82	niet gematerialiseerd
7	108751.94	196548.44	niet gematerialiseerd	26	108657.85	196418.90	niet gematerialiseerd
8	108726.12	196556.93	niet gematerialiseerd	27	108620.69	196373.35	niet gematerialiseerd
9	108730.78	196561.72	niet gematerialiseerd	28	108591.89	196401.41	niet gematerialiseerd
10	108782.25	196544.79	niet gematerialiseerd	29	108600.04	196407.48	niet gematerialiseerd
11	108759.92	196516.55	niet gematerialiseerd	30	108608.08	196412.47	niet gematerialiseerd
12	108751.83	196514.54	niet gematerialiseerd	31	108626.04	196423.62	niet gematerialiseerd
13	108754.56	196510.23	niet gematerialiseerd	32	108641.26	196433.15	niet gematerialiseerd
14	108752.77	196511.50	niet gematerialiseerd	33	108655.85	196443.39	niet gematerialiseerd
15	108710.31	196451.89	niet gematerialiseerd				
16	108702.69	196424.35	niet gematerialiseerd				
17	108722.49	196416.96	niet gematerialiseerd				

Vastlegging van de grenzen
 - Grenzen volgens coördinaten opgemaakt door landmeter-expert W. De Maegt dd. 17-01-2025.
 - Op grond van het gemeentelijk besluit van 17-01-2025.



OVERDRACHTSPLAN

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**
STAD GENT
 Sint-Amandsberg
 18de Afd., Sie B, nrs. 25, 19f, 19g, 22w2, 22x2 en 20c

Gelegen te
Hollenaarstraat - Antwerpsesteenweg 793, 9040 Gent

Voorlegg vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
 Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

In openbaar onderzoek schepencollege van tot
 Goedgekeurd door deputatie in zitting van

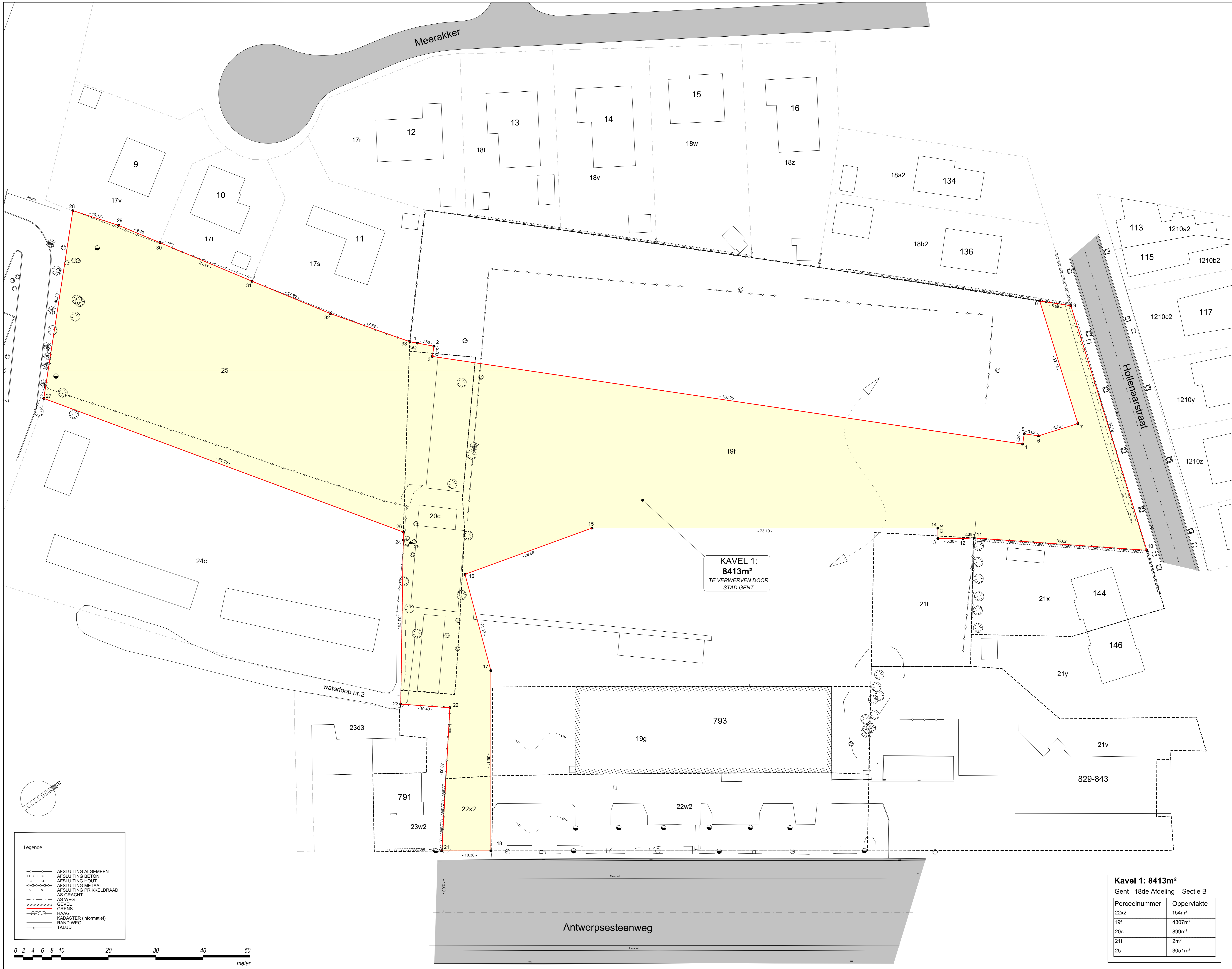
Op datum van **27 januari 2025** is ondergetekende **Wouter De Maegt**, Landmeter-Expert, bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten onder het nummer LAN04 0514, handelend in opdracht van Teccon bvba, gevestigd te 9030 Mariakerke - Kleimoer 16, overgegaan tot het opmaken van het overdrachtsplan van bovengemelde eigendoms. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met stedsbouwkundige zonerings zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gelden naar recht;

Wouter De Maegt
Landmeter-Expert nr. 270-200

Planrefnr. AAPD	Opgemeten nvt	Opgemaakt TG	Schaal
2025.41802	1	27-01-2025	1:250
		2	Formaat
			841 x 1265mm

Dossiernummer 2025.41802

Elke eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn aardstaat, zijn realiteit en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardwijzing afhankelijk van de gebruikte omzettings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht.
 Planmetrie (v): Lambert72 (Wpss) / Altimetrie (z): nvt



Legende

	AFSLUITING ALGEMEEN
	AFSLUITING BETON
	AFSLUITING HOUT
	AFSLUITING METAAL
	AFSLUITING PRIKKELDRAAD
	AS GRACHT
	AS WEG
	SEVEL
	GRENS
	HAAG
	KADASTER (informatief)
	RAND WEG
	TALUD



Kavel 1: 8413m²
 Gent 18de Afdeling Sectie B

Perceelnummer	Oppervlakte
22x2	154m²
19f	4307m²
20c	899m²
21t	2m²
25	3051m²



Coördinaten der grenspunten van de rooilijnen

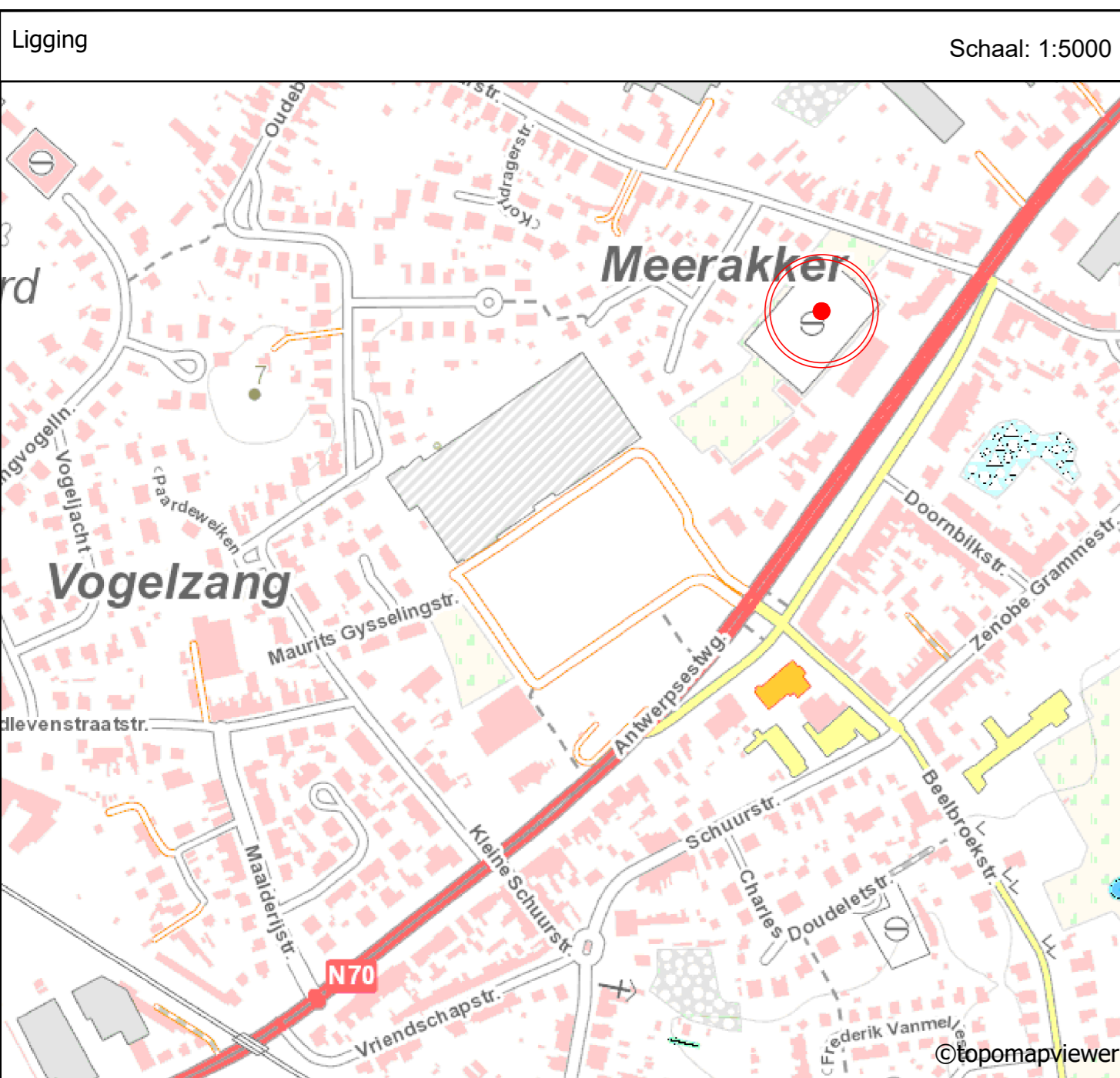
PUNT	X	Y	BESCHRIJVING	PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	108657.01	196444.52	niet gematerialiseerd	18	108753.54	196394.85	niet gematerialiseerd
2	108659.56	196446.99	niet gematerialiseerd	21	108747.52	196386.40	niet gematerialiseerd
3	108661.15	196445.46	niet gematerialiseerd	22	108723.84	196405.36	niet gematerialiseerd
4	108748.70	196539.43	niet gematerialiseerd	23	108717.18	196397.34	niet gematerialiseerd
5	108747.11	196537.95	niet gematerialiseerd	24	108689.22	196417.90	niet gematerialiseerd
6	108749.21	196540.13	niet gematerialiseerd	25	108690.59	196418.82	niet gematerialiseerd
7	108751.94	196548.44	niet gematerialiseerd	26	108687.85	196418.90	niet gematerialiseerd
8	108726.12	196556.33	niet gematerialiseerd	27	108620.69	196373.35	niet gematerialiseerd
9	108730.78	196561.72	niet gematerialiseerd	28	108612.19	196381.63	niet gematerialiseerd
10	108782.25	196544.79	niet gematerialiseerd	29	108650.51	196409.58	niet gematerialiseerd
11	108758.92	196516.55	niet gematerialiseerd	30	108654.49	196416.09	niet gematerialiseerd
12	108757.63	196514.54	niet gematerialiseerd	31	108656.65	196429.72	niet gematerialiseerd
13	108754.56	196510.23	niet gematerialiseerd	32	108660.93	196438.31	niet gematerialiseerd
14	108752.77	196511.50	niet gematerialiseerd	33	108655.85	196443.39	niet gematerialiseerd
15	108710.31	196451.89	niet gematerialiseerd	34	108635.01	196462.20	niet gematerialiseerd
16	108702.69	196424.35	niet gematerialiseerd	35	108636.08	196463.39	niet gematerialiseerd
17	108722.49	196416.96	niet gematerialiseerd	36	108661.59	196439.00	niet gematerialiseerd

Vastlegging van de rooilijnen

- Rooilijnen 1 t/m 9, 10 t/m 18, 21 t/m 24 en 27 t/m 32 zijn nieuwe rooilijnen.
- Rooilijnen 27-28-30-33-34 en 24-25-1-35 volgens de Atlas der Buurtwegen.

Info

List met eigenaarsgegevens van de getroffen kadastrale percelen is toegevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van dit rooilijnplan



ROOILIJNPLAN

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**
STAD GENT
Sint-Amandsberg
18de Afd., Sie B, nrs. 19f, 20c, 21t, 22x2 en 25

Gelegen te **Hollenaarstraat - Antwerpsesteenweg 793, 9040 Gent**

Voorligg vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van _____ Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van _____

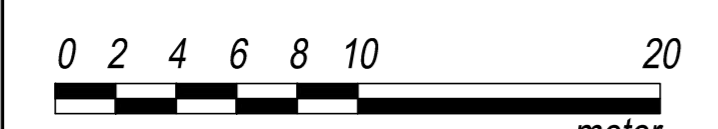
In openbaar onderzoek schepencollege van _____ tot _____ Goedgekeurd door deputatie in zitting van _____

Op datum van **27 januari 2025** is ondergetekende **Wouter De Maegt**, Landmeter-Expert, bevestigd door de Rechterbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten onder het nummer LAN04 0214, handelend in opdracht van Teccon bvba, gevestigd te 9030 Mariakerke - Kleimoer 16, overgegaan tot het opmaken van het rooilijnplan van bovenvermelde eigendom. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verland houden niet stedsbouwkundige zonerings zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gelden naar recht;

Wouter De Maegt
Landmeter-Expert nr. 0214/2025

Planrefnr. AAPD	Opgemeten nvt	Opgemaakt TG	Schaal
		27-01-2025	1:250
Dossiernummer	Versie	Formaat	
2025.41802	1	6	841 x 1265mm

Een eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn aard en dat het niet kan worden gebruikt voor andere doeleinden. Elk object heeft een standaardhoogte afhankelijk van de gebruikte omrekening- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht.
 Planmetrie (v): Lambert72 (Rpsos) / Altimetrie (z): nvt



Legende

	AFSLUITING ALGEMEEN
	AFSLUITING BETON
	AFSLUITING HOUT
	AFSLUITING METAAL
	AFSLUITING PRIKKELDRAAD
	AS GRACHT
	AS WEG
	GEVEL
	HAG
	KADASTER (informatief)
	RAND WEG
	TALUD
	TE BEHOUDEN ROOILIJN
	OUDE ROOILIJN
	NEUWE ROOILIJN

Getroffen percelen
Gent 18de Afdeling Sectie B

Perceelnummer	Getroffen oppervlakte	Kadastrale oppervlakte	Perceelnummer	Getroffen oppervlakte	Kadastrale oppervlakte
22x2	154m²	169m²	18b2	0m²	802m²
19f	4307m²	11124m²	17s	0m²	930m²
20c	899m²	651m²	24c	0m²	3440m²
21t	2m²	585m²	23w2	0m²	301m²
25	1316m²	3160m²	21x	0m²	700m²
54e	0m²	69259m²			