



Bestemd voor de gemeenteraad
2025_CBS_04997 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024165612 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen, 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een gemeenschappelijke groenzone, 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat en Wulverdam, 9041 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Willem De Waele namens ANDRIES BV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Wolfputstraat 151, 173 en Wulverdam 24 kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 227C, 227B, 233_, 234N, 234M, 234D, 234E en 235Y. Deze aanvraag werd op 23/12/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 21/01/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag situeert zich aan enerzijds de Wolfputstraat en anderzijds de Wulverdam te Oostakker. De omgeving kenmerkt zich door een echte woonomgeving. Er komen in de onmiddellijke omgeving zowel rijwoningen, halfopen als vrijstaande woningen voor. Het projectgebied is op vandaag braakliggend en beslaat een oppervlakte van ca. 1,2 ha.

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden:

- 27 loten voor grondgebonden ééngezinswoningen;
- 3 loten voor meergezinswoningen (incl. min. 50% van gezamenlijke BVO als economische functie);
- 1 lot voor uitbreiding tuinzone of gemeenschappelijke groenzone;
- 3 loten voor gemeenschappelijke fietsberging verspreid over de site;
- lot voor wegenis

De bedoeling is om 41 effectieve woontiteiten te gaan voorzien (in de kavels voor eengezinswoningen en meergezinswoningen). In de meergezinswoningen komen naast woontiteiten ook 2 commerciële ruimtes van circa 300 m² en 30 zorgkamers voor begeleid wonen.

Openbaar domein/rooilijn

Het project voorziet in 2182,6m² nieuw openbaar park waarin zich een fiets- en wandelpad bevindt, ook toegankelijk voor hulpdiensten. Het gaat om een centraal park met een opening aan de Wolfputstraat en een opening aan de Wulverdam. Aan de Wulverdam wordt een openbare maaiveldparking voorzien (10-tal parkeerplaatsen).

Het pad doorheen de groenzone krijgt een totale breedte van 4 m (2,50 m betonverharding en 1,5 m grindgazon). Dit pad krijgt twee aantakkingen op de Wolfputstraat en loopt verder naar de Wulverdam waar de betonverharding 4 m breed is. Vanop de Wulverdam moet immers de openbare maaiveldparking bereikt kunnen worden.

Vanuit dit centrale pad vertrekken telkens toegangspaden naar de woningen. Deze worden zoveel mogelijk gebundeld.

De nieuwe rooilijnen liggen quasi overal op de nieuwe voorgevels. Ter hoogte van de Wulverdam wordt er een openbare parkeerzone voorzien van een 10-tal parkeerplaatsen.

Er worden 2 private percelen in eigendom van de Stad Gent mee opgenomen binnen de contour van de aanvraag, namelijk perceel 277b en een deeltje van perceel 233 (zie informatief bijgevoegd opmetingsplan, afpaling vastgesteld door het college op 9 februari 2023). Deze perceelsdelen sluiten aan bij de bestaande voetweg die de Wulverdam met de Wolfputstraat verbindt en die in kader van voorliggende aanvraag ook wordt heraangelegd. Perceel 277b wordt grotendeels opgenomen in het nieuw openbaar domein dat in kader van deze verkaveling wordt aangelegd, meer bepaald de openbare parkeerhaven. Een klein deel ervan zal samen met het deeltje van perceel 233 geruimd worden met de private eigenaar in functie van een heldere en logische grens tussen de private percelen en het omliggende openbaar domein. Deze grondoverdracht volgt de geëigende procedure en maakt geen deel uit van voorliggend besluit en de erin opgelegde lasten.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 januari 2025 tot 27 februari 2025.

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

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een 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.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

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

Het centrale publiek toegankelijk domein wordt geconcipieerd als een autovrij woonerf waar het verblijfs- en speelkarakter centraal staat. Het verkavelingsconcept voorziet in een goede ontsluiting voor traag verkeer d.m.v. een wandel- en fietspad van min. 2,50m breed.

Het autovrije karakter wordt gegarandeerd door enkele ontwerpkeuzes:

- door plaatsing van verkeerspaaltjes alsook een versmallende wegenis richting binnengebied
- Het is volgens de motivatienota de bedoeling om een pakjesmuur te voorzien in één van de meergezinswoningen aan de Wolfputstraat. Dit staat in de motivatienota maar niet in de voorschriften. Om dit concreet te maken wordt opgenomen dat dit in bouwzone moet opgevangen worden. De pakjesdiensten kunnen hun voertuig kwijt in de publiek toegankelijke parkeerplaatsen of tijdelijk stationneren op de inrit om te voet dit collectief pakjespunt te bereiken. Dit gemotoriseerd verkeer hoeft bijgevolg ook geen toegang te nemen tot het centrale binnengebied.

Er worden 3 aansluitingen voorzien op het bestaand openbaar domein. Tweemaal voor fietsers/wandelaars/hulpdiensten in Wolfputstraat en éénmaal voor gemotoriseerd verkeer in Wulverdam. Deze aansluitingen zijn telkens op minder dan 6m breedte voorzien. De meest oostelijke aansluiting in Wolfputstraat heeft wel een aandachtspunt naar zichtbaarheid. Gezien er een vrije zichthoek is naar links, en dus het dichtste aankomende verkeer wordt dit als aanvaardbaar beoordeeld. De inritten in zowel Wolfputstraat als Wulverdam moeten nog van verlaagde boordstenen voorzien worden. Hierbij moet de verlaging aan de meest oostelijke aansluiting in Wolfputstraat verlengd worden tot voorbij de trage doorsteek (sentiern°88), zodat ook fietsers deze boordsteen kunnen oprijden. Dit betreft momenteel de huidige situatie ter plekke. Er worden ook nog 2 bijkomende afzonderlijke inritten voor zacht verkeer voorzien in Wolfputstraat voorzien op de bestaande wegenis. Deze worden ook gebruikt als brandweerinritten. Verlaagde boordstenen zijn hier ook voorzien.

Door de aanleg te voorzien in een deel grindgazon en een deel betonverharding en door de toegangspaden naar de voordeuren te gaan clusteren is er voldaan het uitgangspunt van een

minimum aan verharding. Er worden ook wadi's voorzien om zowel het water dat op de verharding van het openbaar domein terecht komt op te vangen, alsook de overloop van de private wadi's.

Het rooilijnplan legt rondom het centrale openbaar park 2 paden met een rooilijnbreedte van zo'n 10m vast, binnen die breedte bevinden zich naast de paden met aanleunend daarbij een strook grindverharding, ook ruimte voor water en toegangspaden naar de woningen. Ter hoogte van de aansluiting op de Wulverdam verbreedt de zone binnen de rooilijnen in functie van de daar voorziene parkeerhaven.

Doordat het centrale park de verbinding maakt tussen de Wulverdam en de Wolfputstraat ontstaat met dit project een belangrijk schakel in het verhogen van de doorwaadbaarheid voor fietsers en wandelaars. Op vandaag wordt dit al voorzien door de buurtweg tussen deze twee straten maar door hier een park aan te koppelen voor de ruimere buurt lijkt het logisch dat ook deze verbinding veel gebruikt zal worden zowel voor de bewoners van dit project als voor de ruimere buurt.

Zowel de padenstructuur, de parkeerhaven als het centrale park worden opgenomen in het openbaar domein van de Stad Gent. Dit beslaat zo'n halve hectare, waarvan een klein deeltje vandaag ook al in eigendom is van de Stad. Gezien de over te dragen grond ruim meer is dan wat noodzakelijk is om de woningen bereikbaar te maken en de groennorm van 20m² per woning te realiseren, kan de overdracht van de reststukjes van de percelen 277b en 233 via grondruil verantwoord worden. Hiervoor moet wel nog de geëigende procedure doorlopen worden, deze maakt geen deel uit van voorliggend besluit.

Er worden naast de aanleg van nieuw openbaar domein ook een aantal werken op de bestaande wegenis voorzien. Zo wordt er een collectief ondergronds afvalstelsel voorzien aan de Wulverdam, het bestaand pad tussen de Wulverdam en de Wolfputstraat wordt heraangelegd, er worden 5 bezoekersparkeerplaatsen voorzien aan de Wolfputstraat en er worden aan deze weg verkeerskussens verplaatst.

Door het voorzien van een collectief ondergrondse ophaalpunt aan de Wulverdam wordt de wekelijkse afvalophaling aan de bestaande wegenis voorzien waardoor het autovrije karakter verzekerd wordt.

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.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024165612 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024165612 - opmetingsplan.pdf
- OMV_2024165612 - advies Brandweer.pdf

- OMV_2024165612 - advies Farys.pdf
- OMV_2024165612 - advies Proximus.pdf
- OMV_2024165612 - advies Wyre.pdf
- OMV_2024165612 - verslag gem. OA.pdf

Beslist het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het 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 Wolfputstraat 151, 173 en Wulverdam 24 en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 227C, 227B, 233_, 234N, 234M, 234D, 234E en 235Y, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 januari 2025 met kenmerk 066315-008/PV/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (zie advies van 22/01/2025, met kenmerk 25178196) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (zie advies van 03/03/2025, met kenmerk VK-25-085) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 30 januari 2025, met kenmerk JMS 637067) moeten strikt nageleefd worden.

Aanpassingen bestaand openbaar domein

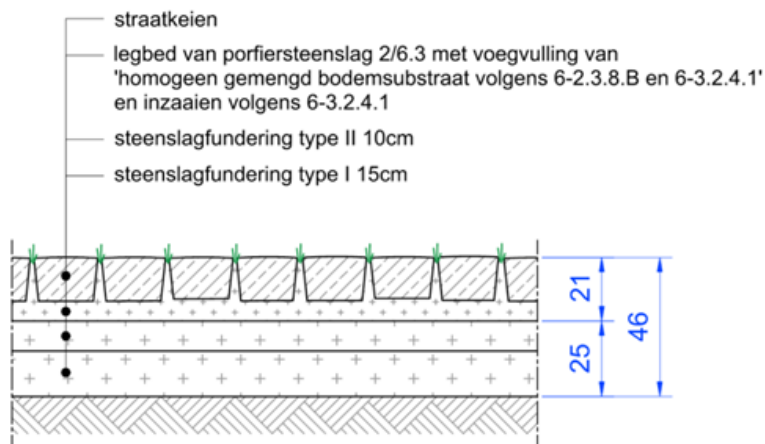
- De inritten in zowel Wolfputstraat als Wulverdam moeten nog van verlaagde boordstenen voorzien worden. Hierbij moet de verlaging aan de meest oostelijke aansluiting in Wolfputstraat verlengd worden tot voorbij de trage doorsteek (sentiern°88), zodat ook fietsers deze boordsteen kunnen blijven oprijden.
- Tussen het voetpad en de langse parkeerplaatsen in de Wolfputstraat dient er een boordsteen type IA te zitten met een opstand van 12 cm.
- De zone ter hoogte van het sorteerstraatje moet gedetailleerder worden uitgewerkt met een peilenstudie en profielen. Er is geen rekening gehouden met de aansluiting van de doorsteek op de Wulverdam. Het pad moet, zoals in de bestaande toestand, naadloos aansluiten en niet via het voetpad. Er zal naar aanleiding van het advies van IVAGO een bijkomende afvalcontainer geplaatst moeten worden. Om dit allemaal te kunnen inplannen, zal de openbare riolering moeten worden omgelegd zodat de containers kunnen worden verschoven.
- De bestaande doorsteek tussen Wolfputstraat en Wulverdam dient heraangelegd te worden in een betonverharding.

Aanleg nieuw openbaar domein

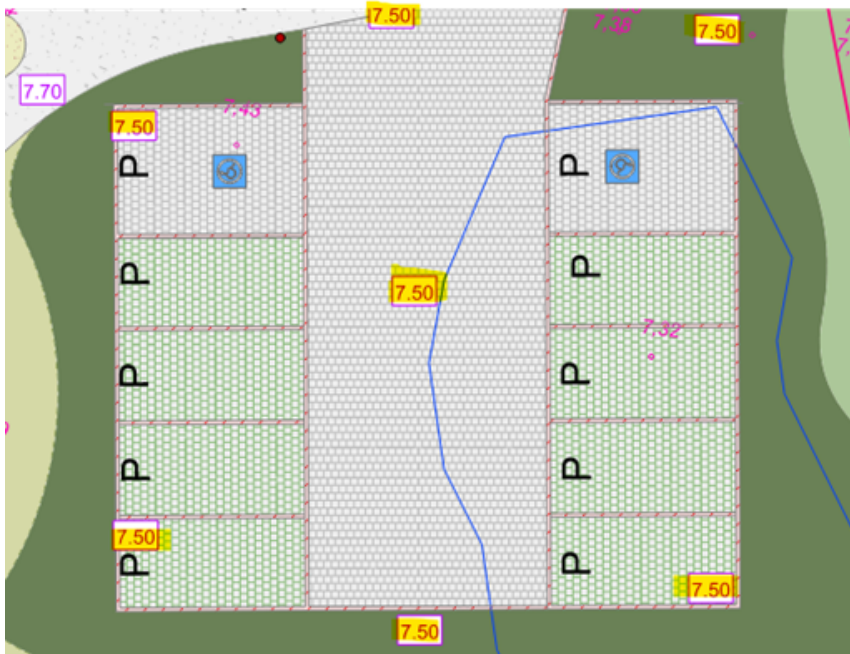
- De padenstructuur in de verkaveling die in principe enkel toegankelijk is voor fietsers en voetgangers (met uitzondering voor verhuisbewegingen en herstellingen) wordt afgeschermd door paaltjes. Hiervoor zal een sleutelbeheerder moeten aangesteld worden.
- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% en een langshelling van min. 2 mm/m te hebben. Zoals de peilen nu zijn uitgewerkt, ontbreekt op verschillende plaatsen een langshelling in de wegenis.
- Halfverharding / waterdoorlatende verharding dient aangelegd te worden met een helling van 1%.
- De toegangspaden ter hoogte van de wadi's moeten verder gedetailleerd worden uitgewerkt, aangezien de huidige tekening technisch niet uitvoerbaar is. Aan weerszijden van het toegangspad moet een groenzone van minimaal 50 cm worden voorzien, zodat de boordsteen van het pad correct wordt ingesloten. Daarnaast moeten de uiteinden van de verholen goten de natuurlijke helling van het talud volgen en dienen de verholen goten afgeschuind te worden. Deze talud staat eveneens niet ingetekend op het grondplan.
- In kader van de uitwerking van het technisch dossier moet voor elk type verharding een uitgewerkt typedwarsprofiel bezorgd worden.
- De parkeerplaatsen met uitzondering de mindervalide parkeerplaats dienen uitgewerkt te worden met kasseien 12 x 18 cm voorzien van grasvoegen.

Opbouw:

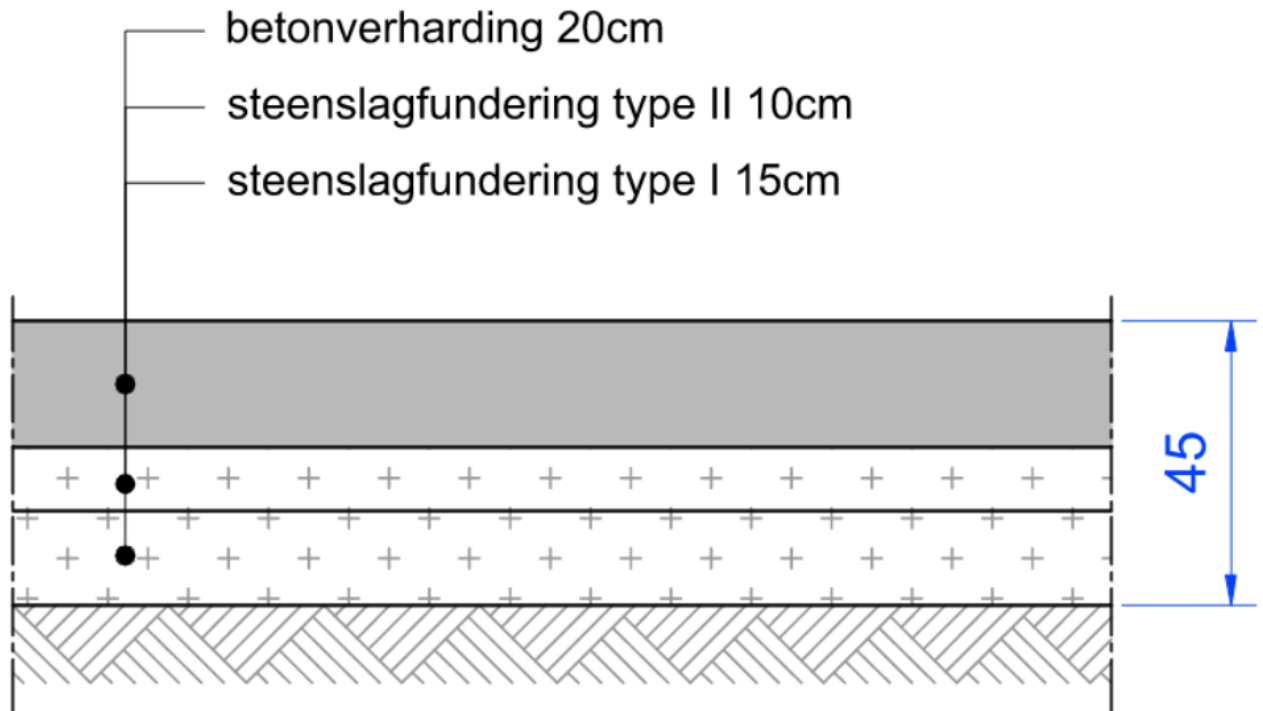
met grasvoegen



- De afwatering van het parkeerhaventje is momenteel niet correct ontworpen, aangezien alles op hetzelfde niveau ligt, wat niet mogelijk is. Dit ontwerp moet worden herzien om een correcte afwatering te garanderen.



- Eveneens moeten alle parkeerplaatsen met uitzondering van een mindervalide parkeerplaats een breedte hebben van 2,5 m.
- Er moet minimaal 1 boom per 5 parkeerplaatsen voorzien worden op de bovengrondse parking. De plantvakken voor de bomen dienen minimaal dezelfde afmeting te hebben als een parkeerplaats op zich.
- Alleen de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn voor het openbaar domein zullen worden verhard. De verharding moet tot een minimum worden beperkt. Om dit te kunnen beoordelen, moeten de draaicirkels van de brandweer overal correct worden ingetekend op het grondplan, rekening houdend met de draibewegingen.
- De toegangspaden voor loten 3 tem 18 moeten zo worden aangelegd dat het laagste punt thv de verholen goot ligt, zoals aangegeven op de typedwarsprofielen en niet zoals aangegeven op het grondplan. Daarop staat verkeerdelijk dat het hoogste punt thv de verholen goot ligt.
- De enkele paden richting de woningen mogen een maximale breedte hebben van 1,5 m. De gekoppelde paden hebben een breedte van 1,5 m en mogen t.h.v. de perceelgrens uitwaaiëren (onder een hoek van 45°) zodat beide percelen een pad van 1,5 m breedte hebben.
- In kader van de uitwerking van het technisch dossier moeten de boordstenen ingetekend worden op het grondplan en moet per type aangeduid staan in de legende. Eveneens moet het ook duidelijk zijn op het grondplan wat de hoogte van de opstand dient te zijn.
- De opbouw van het betonpad moet als volgt aangepast worden conform de voorschriften van Stad Gent:



- Voor het grindgazon dient er geen geotextiel geplaatst te worden tussen de toplaag en het funderingssubstraat.
- De aansluiting met Wulverdam en Wolfputstraat moet verder worden uitgewerkt. Daarnaast moet de herstelling van het asfalt voor de aansluiting van de riolering ruimer worden voorzien. Put R0 moet ook worden opgenomen.
- De infiltratievoorzieningen in de centrale groenzone worden landschappelijker uitgewerkt (flauwere taluds, variabele taludverhoudingen).
- Ter hoogte van de Wolfputstraat wordt minstens één boom van 1ste orde voorzien.
- In de zuidelijke zone wordt een (half)verhard pad voorzien met een integraal toegankelijke zitbank. Parkmeubilair wordt op een gesloten verharding geplaatst.
- Brugconstructies als spelelement in het zuidelijk deel worden geschrapt.
- De recreatieve invulling van de groenzone wordt meer gedifferentieerd i.f.v. de doelgroep van de aanpalende woonvormen (zorgwonen, eengezinswoningen).
- Het bijgewerkte landschapsontwerp, het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment, o.a. talud infiltratievoorziening langs de gevels), groenbeheerplan en voorstel voor spelprikkel worden voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd

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.

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 waar 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.

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 'uizetplan' 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: tdwegen@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.

Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2024165612 voor gronden aan Wolfputstraat 151, 173 en Wulverdam 24 voor vergunning in aanmerking komt

2025_CBS_04997 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024165612 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen, 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een gemeenschappelijke groenzone, 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat en Wulverdam, 9041 Gent

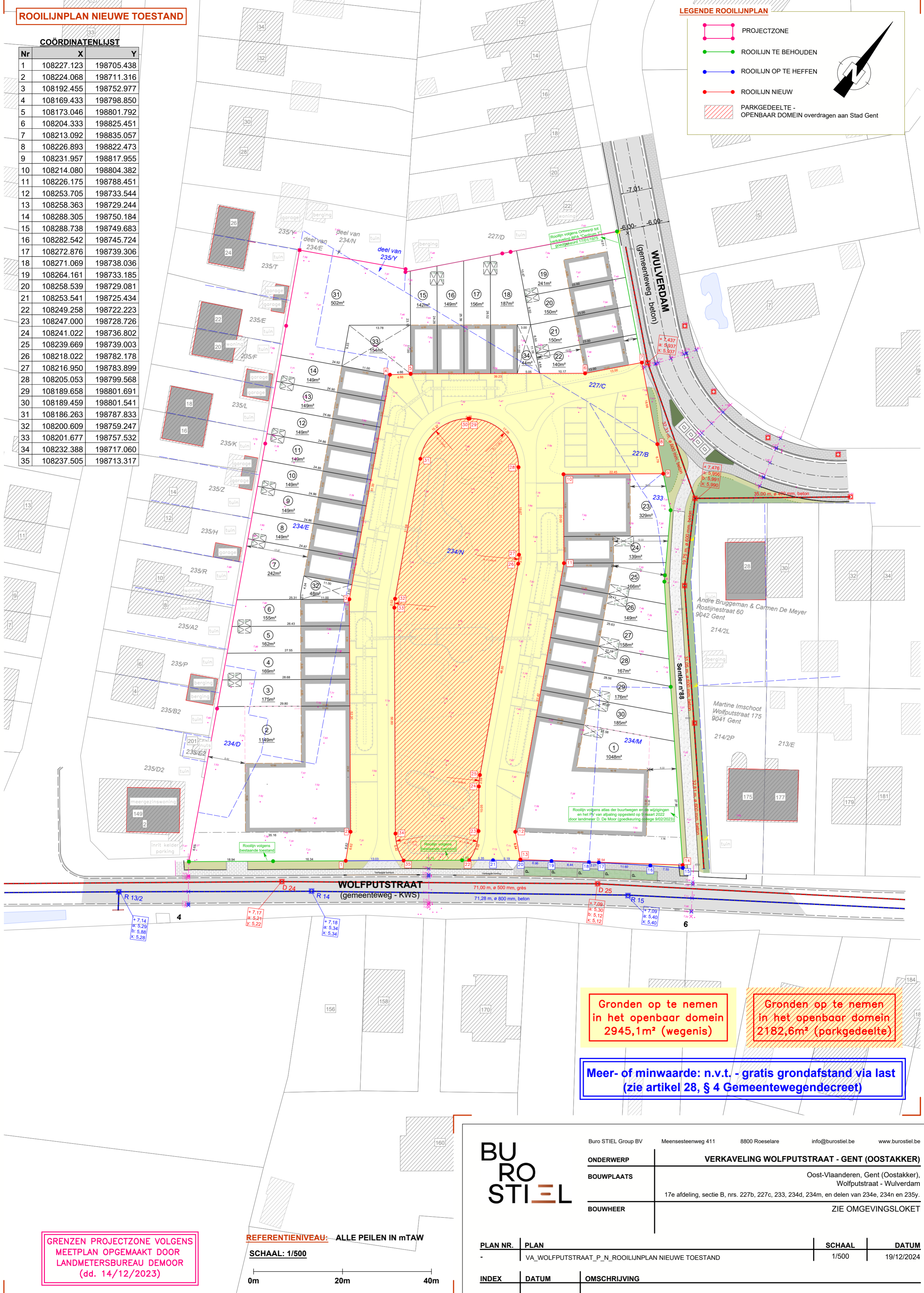
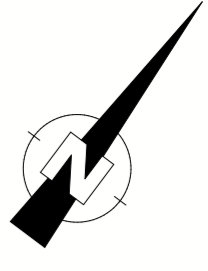
ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND

COÖRDINATENLIJST

Nr	X	Y
1	108227.123	198705.438
2	108224.068	198711.316
3	108192.455	198752.977
4	108169.433	198798.850
5	108173.046	198801.792
6	108204.333	198825.451
7	108213.092	198835.057
8	108226.893	198822.473
9	108231.957	198817.955
10	108214.080	198804.382
11	108226.175	198788.451
12	108253.705	198733.544
13	108258.363	198729.244
14	108288.305	198750.184
15	108288.738	198749.683
16	108282.542	198745.724
17	108272.876	198739.306
18	108271.069	198738.036
19	108264.161	198733.185
20	108258.539	198729.081
21	108253.541	198725.434
22	108249.258	198722.223
23	108247.000	198728.726
24	108241.022	198736.802
25	108239.669	198739.003
26	108218.022	198782.178
27	108216.950	198783.899
28	108205.053	198799.568
29	108189.658	198801.691
30	108189.459	198801.541
31	108186.263	198787.833
32	108200.609	198759.247
33	108201.677	198757.532
34	108232.388	198717.060
35	108237.505	198713.317

LEGENDE ROOILIJNPLAN

- PROJECTZONE
- ROOILIJN TE BEHOUDEN
- ROOILIJN OP TE HEFFEN
- ROOILIJN NIEUW
- PARKGEDEELTE - OPENBAAR DOMEIN overdragen aan Stad Gent



Gronden op te nemen in het openbaar domein 2945,1m² (wegenis)

Gronden op te nemen in het openbaar domein 2182,6m² (parkgedeelte)

Meer- of minwaarde: n.v.t. - gratis grondafstand via last (zie artikel 28, § 4 Gemeentewegendecreet)

GRENZEN PROJECTZONE VOLGENS MEETPLAN OPGEMAAKT DOOR LANDMETERSBUREAU DEMOOR (dd. 14/12/2023)

REFERENTIE NIVEAU: ALLE PEILEN IN mTAW

SCHAAL: 1/500



Buro STIEL Group BV	Meensesteenweg 411	8800 Roesselare	info@burostiel.be	www.burostiel.be
ONDERWERP	VERKADELING WOLFPUTSTRAAT - GENT (OOSTAKKER)			
BOUWPLAATS	Oost-Vlaanderen, Gent (Oostakker), Wolfputstraat - Wulverdam			
BOUWHEER	17e afdeling, sectie B, nrs. 227b, 227c, 233, 234d, 234m, en delen van 234e, 234n en 235y. ZIE OMGEVINGSLOKET			

PLAN NR.	PLAN	SCHAAL	DATUM
-	VA_WOLFPUTSTRAAT_P_N_ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND	1/500	19/12/2024
INDEX	DATUM	OMSCHRIJVING	