



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_07647 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024092134 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Gentstraat en Puigem, 9041 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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

Kathleen Dewulf namens GLOBAL REX BV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Gentstraat 156, 158, Puigem 34A en 34B kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 422Z, 434P, 434L, 434N, 435E, 455W en 455X. Deze aanvraag werd op 22/01/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 23/04/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft het verkavelen van percelen in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen, 14 eengezinswoningen en 2 loten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren worden er 4 bouwvelden voorzien. Alle grond (met uitzondering van de 2 loten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik) die buiten de 4 bouwvelden valt, wordt overgedragen naar de Stad. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds nieuwe wegenis (2429,5 m², gevat door nieuwe rooilijnen) en anderzijds een nieuwe groenzone (805,1 m², niet gevat door een rooilijn). De groenzone bevindt zich aan de oostkant van het projectgebied, op de grens met de aanpalende scholensite. De nieuwe wegenis bevindt zich langs alle bouwvelden.

Het gemotoriseerd verkeer krijgt beperkte toegang tot de verkaveling door het voorzien van een korte inritzone (30 m) naar de toekomstige ondergrondse bewonersparking aan het begin van de verkaveling. De rest van de verkaveling is vormgegeven als een woonerf waarbij er langsgrachten voorzien worden en beperkte toegangspaden naar de toekomstige gebouwen. Tot slot wordt de aanzet van nieuwe doorsteken richting de scholencampus en met uitbreiding richting de straat Puigem voorzien. Op heden kan er nog geen effectieve verbinding gemaakt worden tussen de verkaveling en deze gebieden aangezien de aanpalende percelen privaat zijn.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 maart 2025 tot 15 april 2025.

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

Naar aanleiding van een wijzigingslus werd een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 28 juli 2025 tot 26 augustus 2025.

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

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

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:

Om de woningen te kunnen bereiken wordt er nieuwe wegenis aangelegd. Hiervoor wordt een nieuwe rooilijn gevestigd.

Rooilijnplan

Langs de Gentstraat wordt ter hoogte van de toegangszone van de nieuwe verkaveling, een rooilijn opgeheven over een breedte van 8,27 meter. Verder wordt een nieuwe rooilijn telkens tot tegen de grenzen van de bouwloten gelegd, dit is dus tot tegen de voorgevels van de hier geplande woningen. Aan de oostzijde van het projectgebied wordt een aanzet voorzien voor een doorsteek naar de aanpalende scholensite, bestemd voor wandelaars en fietsers. Daarnaast wordt ook een potentiële doorsteek richting Puigem voorzien voor zachte weggebruikers. Op dit moment kunnen deze verbindingen nog niet effectief worden gerealiseerd, aangezien de aanpalende percelen privaat eigendom zijn. Het voorzien van deze doorsteken is echter positief, met het oog op een toekomstige verbetering van de doorwaadbaarheid van de wijk.

De ruimte binnen de nieuwe rooilijnen wordt, samen met de nieuwe zone voor openbaar groen, kosteloos overgedragen om te worden toegevoegd aan het gemeentelijk openbaar domein.

Inrichting openbaar domein

Met deze verkaveling wordt een nieuwe weg gecreëerd die aantakt op de Gentstraat. Deze weg functioneert voor gemotoriseerd verkeer als rechtstreekse toegangsroute naar de toekomstige ondergrondse parkeergarage, waarvan de inrit zich ca. 30 m vanaf de Gentstraat bevindt. Aan het einde van deze korte inritzone, net voorbij de inrit van de parkeergarage, worden verkeerspaaltjes geplaatst. Achter deze paaltjes worden geen bijkomende parkeerzones voorzien. Alle parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zullen zich in de ondergrondse parkeergarage situeren. Hierdoor is doorgaand gemotoriseerd verkeer niet mogelijk en ontstaat een autoluw binnengebied. Dit draagt bij aan een veilige en kwalitatieve leefomgeving, met meer ruimte voor voetgangers en fietsers.

Het gedeelte van de verkaveling dat toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit een rijweg van 4 meter breed. Deze wordt uitgevoerd in 2,85 meter uitgewassen beton, met aanliggende betonstraatstenen van 1,15 meter breed. De inrit langs de Gentstraat wordt plaatselijk breder aangelegd om te voldoen aan de vereiste draaicirkels voor brandweervoertuigen. Het autoluwe gedeelte van de verkaveling bestaat eveneens uit 4 m verharding: 2,85 m uitgewassen betonverharding en 1,15 m grindgazon, en is dus niet voorzien voor dagelijks gebruik voor wagens. De omgevingsaanleg is qua verharding beperkt tot het strikt noodzakelijke. Voor de afwatering van de wegenis worden wadi's op het openbaar domein voorzien.

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_2024092134_rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024092134_beloftekostelozegrondafstand.pdf
- OMV_2024092134_AdviesBrandweer.pdf
- OMV_2024092134_AdviesFarys.pdf
- OMV_2024092134_AdviesProximus.pdf
- OMV_2024092134_AdviesWyre.pdf
- OMV_2024092134_VerslagOA.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 Gentstraat 156, 158, Puigem 34A en 34B en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 422Z, 434P, 434L, 434N, 435E, 455W en 455X, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen:

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 16/04/2025, met kenmerk VK-25-299) moeten strikt nageleefd worden.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 maart 2025 met kenmerk 064607-007/CDB/2025).

Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 13 maart 2025, met kenmerk JMS 641895) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 11 maart 2025, met kenmerk 25184470) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden gesteld door Fluvius mbt aanleg nieuwe infrastructuur moeten nageleefd worden.

Projectgebonden voorwaarden:

Wegenis

Algemeen:

Het privédoel moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

We wensen voor het volledige projectgebied de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding te ontvangen. Deze dienen op het grondplan wegenis en riolering te staan.

Deze dienen in fase technisch dossier gedetailleerder uitgewerkt te worden.

De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken

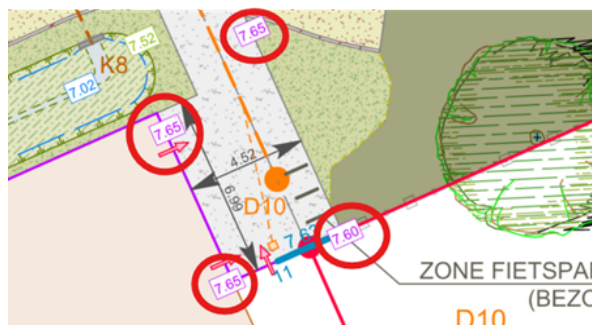
Technisch:

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% en een langshelling van min. 2 mm/m te hebben.

Op basis van deze langshelling dient elke woning te worden voorzien van een individuele vloerpas die is afgestemd op de peilen van het openbaar domein. Zoals de peilen nu zijn uitgewerkt, ontbreekt op verschillende plaatsen een langshelling in de wegenis, wat niet toelaatbaar is.

Halfverharding/waterdoorlatende verharding dient aangelegd te worden met een helling van 1%.

Het is niet toegelaten om water van openbaar domein te laten afwateren richting privaat domein.



De toegangspaden ter hoogte van de wadi's moeten verder gedetailleerd worden uitgewerkt. Aan weerszijden van het toegangspad moet een groenzone van minimaal 30 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.

Van elke type verharding wensen wij een uitgewerkt typedwarsprofiel.

Alle toegangspaden dienen per 2 gekoppeld te worden. De gekoppelde paden hebben een breedte van 1,5 m (inclusief boordsteen) en mogen t.h.v. de perceelgrens uitwaaiëren (onder een hoek van 45°) zodat beide percelen een pad van 1,5 m breedte hebben.

Het toegangspad richting kavel 6 moet versmald te worden tot 1m50.

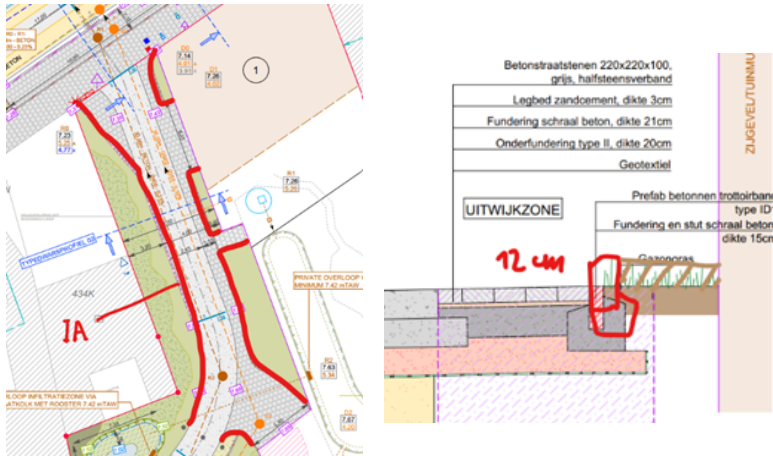
Het toegangspad van lot 11 en de fietsenstalling dienen beperkt te worden tot 2m.

Lot 2 heeft recht op max. 2 toegangspaden. 1 voor de woning en 1 voor het atelier. Het 3^{de} pad moet gesupprimeerd worden.

Het eerste deel van de wegegis tot aan de autovrije zone moet worden aangelegd als woonerf, waarbij de boordstenen worden uitgevoerd als boordsteen type IA met een opstand van 12 cm. Op de laagste punten worden deze plaatselijk verlaagd tot 0 cm, zodat het oppervlaktewater naar de aanliggende groenzone kan afvloeien. Een opstand van slechts 5 cm is onvoldoende om foutparkeren in de groenzone te voorkomen. In de groenzone zelf moet een glooiing voorzien worden om het water te laten infiltreren.

De inritconstructie aan Gentstraat moet in een ander materiaal wordt uitgevoerd dan het trottoir, zonder dat het ook als een parkeerstrook kan gelezen worden.

De paaltjes die het autoluw woonerf afschermen voor gemotoriseerd verkeer moeten voldoende vergevingsgezind zijn voor fietsers.



De fietstentallingen dient uitgevoerd te worden met een fietsentalling van het type Gent en geen fietsnietjes. Eveneens kan deze niet op een rioleringsput worden geplaatst.

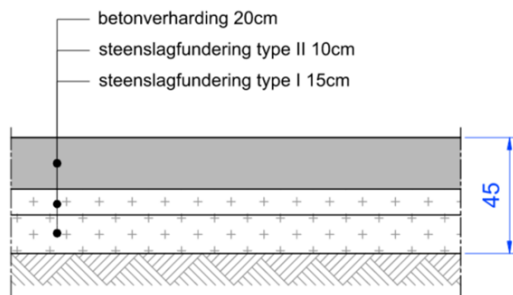
De verbinding van de wadi's onderling dient te gebeuren d.m.v. een verholen goot i.p.v. een PP-buis.

Brandweg die volledig in groen ligt (dus gewapend gazon + daarnaast gras): hier dient een vlakke boordsteen van 20cm aangebracht te worden, om een blijvende visuele aflijning te hebben van de brandweg.

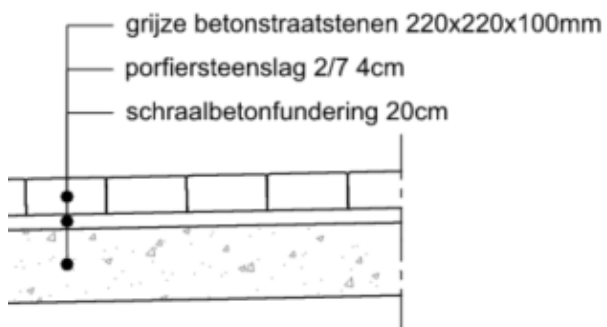
De nutsleuf dient zodanig gepositioneerd te worden dat deze langs de kant van de woningen ligt.



De opbouw van het betonpad is niet conform de richtlijnen van Stad Gent en moet aangepast worden cfr onderstaande figuur. Eveneens dient de beton grijze geveegde beton te zijn i.p.v. uitgewassen.



De opbouw van het woonerf is niet conform de richtlijnen van Stad Gent en moet als volgt aangepast worden:



Tussen de toplaag en de funderingslaag van het grindgazon dient geen geotextiel te zitten.

Er dient geen boordsteen te zitten tussen het voetpad en de oprit. Daarnaast moet het legpatroon van de klinkers op de oprit aangepast worden, zodat de klinkers haaks op de rijrichting liggen.

De herstelling van de rijweg t.g.v. de aansluiting van de riolering dient mee opgenomen te worden in het technisch dossier.

Boordstenen dienen ingetekend te 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 overstortkolk wordt steeds op het laagste punt van de kruin van de infiltratievoorziening gepositioneerd en verticaal zo hoog mogelijk uitgevoerd (3 cm onder aangrenzend maaiveldpeil). Op deze manier wordt het beschikbaar volume in de infiltratievoorziening maximaal benut. De overstortkolk ligt aan de kant van de wegenis, bij voorkeur daar waar er kan gereden worden met ruimwagens. De kolk is zo bereikbaar en zichtbaar in functie van haar onderhoud.

Groen

- De bomen tussen de wadi en westelijke perceelsgrens worden geschraapt en vervangen door enkele exemplaren in de verbrede delen van de wadi.
- Nieuwe bomen worden buiten de kroonprojectie van bestaande bomen geplant.
- Er wordt een extern boomdeskundige aangesteld om de maatregelen voor duurzaam behoud en noodzakelijke beheerwerken te formuleren, en om de uitvoering tijdens de werf ervan te begeleiden. Dit omvat ook het opstellen van maatregelen ter bescherming van de bomen tegen uitdroging tijdens de bemalingsactiviteiten.
- De infiltratiegracht (in onbruik na sloop van de serres) wordt in de zone van de bestaande wilgen niet gedempt maar behouden en geïntegreerd in de parkzone (eventueel als deel van de wadi).
- De exacte positie van de wadi wordt aangepast bij opmaak technisch dossier rekening houdend met aanwezige bomen en te behouden grachtzone (zie voorwaarde hier boven) en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent en Farys.
- Zitbanken worden op een gesloten verharding geplaatst; de zitbank binnen de kroonprojectie van de bestaande wilgen wordt geschraapt.
- Er wordt een nieuwe kwalitatieve afsluiting voorzien tussen de projectzone en de aanpalende scholencampus.
- Er wordt een technisch dossier opgemaakt en ter goedkeuring aan de Groendienst bezorgd. Het concrete beplantingsplan (inclusief positie bomen) en beheerplan wordt voorafgaand met Groendienst afgestemd.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), dient bevoeiing/infiltratie voorzien te worden aan de te behouden bomen binnen de projectzone en deze op het schooldomein er naast. Hiervoor worden voorafgaandelijke afspraken gemaakt met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

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 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 '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 gegeoreferend 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-buitplannen>

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_2024092134 voor gronden aan Gentstraat 156, 158, Puigem 34A en 34B voor vergunning in aanmerking komt.

2025_CBS_07647 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024092134 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Gentstraat en Puigem, 9041 Gent

ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND

SCHAAL: 1/500

LEGENDE ROOILIJNPLAN

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

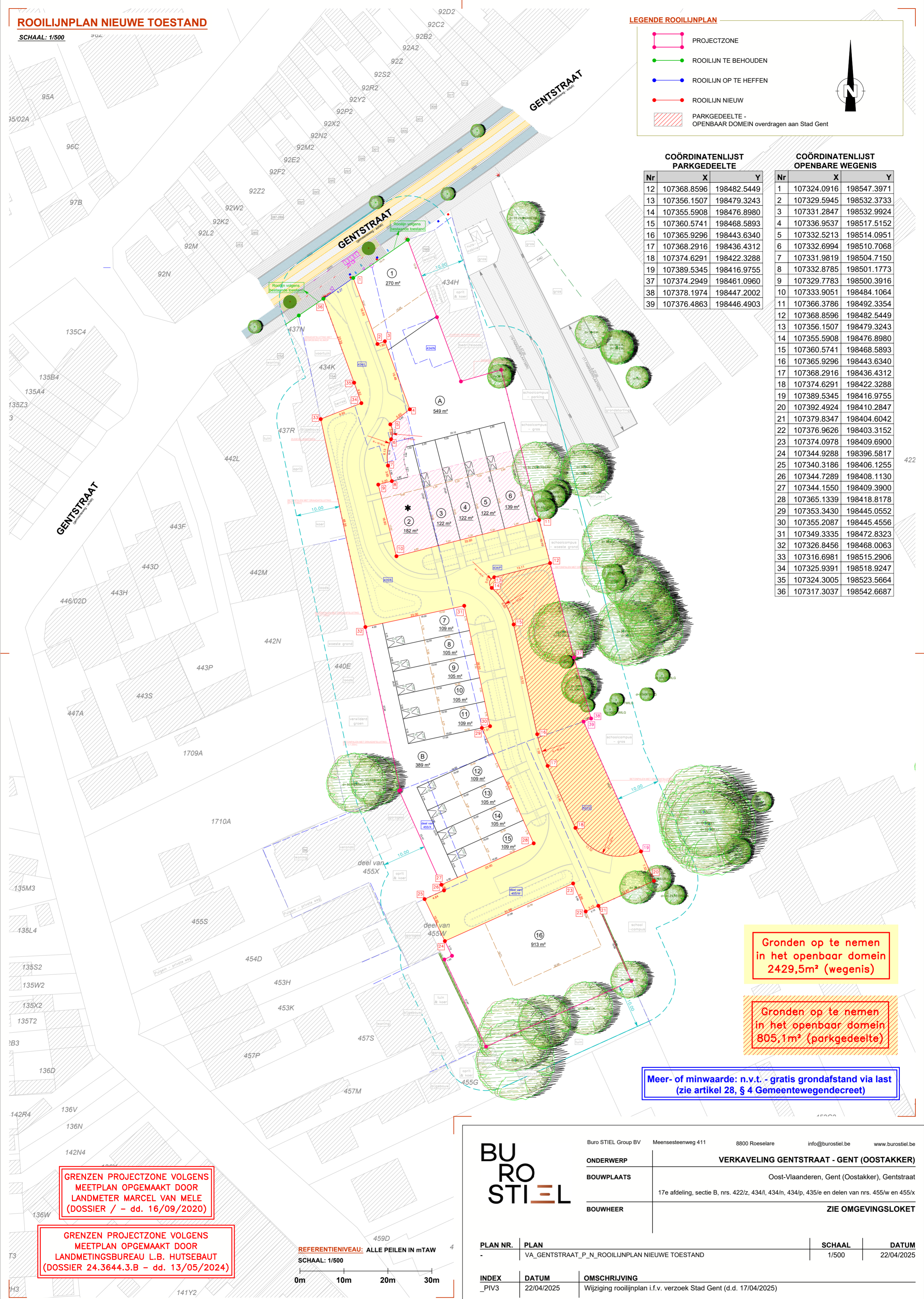


COÖRDINATENLIJST PARKGEDEELTE

Nr	X	Y
12	107368.8596	198482.5449
13	107356.1507	198479.3243
14	107355.5908	198476.8980
15	107360.5741	198468.5893
16	107365.9296	198443.6340
17	107368.2916	198436.4312
18	107374.6291	198422.3288
19	107389.5345	198416.9755
37	107374.2949	198461.0960
38	107378.1974	198447.2002
39	107376.4863	198446.4903

COÖRDINATENLIJST OPENBARE WEGENIS

Nr	X	Y
1	107324.0916	198547.3971
2	107329.5945	198532.3733
3	107331.2847	198532.9924
4	107336.9537	198517.5152
5	107332.5213	198514.0951
6	107332.6994	198510.7068
7	107331.9819	198504.7150
8	107332.8785	198501.1773
9	107329.7783	198500.3916
10	107333.9051	198484.1064
11	107366.3786	198492.3354
12	107368.8596	198482.5449
13	107356.1507	198479.3243
14	107355.5908	198476.8980
15	107360.5741	198468.5893
16	107365.9296	198443.6340
17	107368.2916	198436.4312
18	107374.6291	198422.3288
19	107389.5345	198416.9755
20	107392.4924	198410.2847
21	107379.8347	198404.6042
22	107376.9626	198403.3152
23	107374.0978	198409.6900
24	107344.9288	198396.5817
25	107340.3186	198406.1255
26	107344.7289	198408.1130
27	107344.1550	198409.3900
28	107365.1339	198418.8178
29	107353.3430	198445.0552
30	107355.2087	198445.4556
31	107349.3335	198472.8323
32	107326.8456	198468.0063
33	107316.6981	198515.2906
34	107325.9391	198518.9247
35	107324.3005	198523.5664
36	107317.3037	198542.6687



Gronden op te nemen in het openbaar domein 2429,5m² (wegenis)

Gronden op te nemen in het openbaar domein 805,1m² (parkgedeelte)

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

GRENZEN PROJECTZONE VOLGENS MEETPLAN OPGEMAAKT DOOR LANDMETER MARCEL VAN MELE (DOSSIER / - dd. 16/09/2020)

GRENZEN PROJECTZONE VOLGENS MEETPLAN OPGEMAAKT DOOR LANDMETINGSBUREAU L.B. HUTSEBAUT (DOSSIER 24.3644.3.B - dd. 13/05/2024)

REFERENTIELEVEL: ALLE PEILN IN mTAW
SCHAAL: 1/500



Buro STIEL Group BV	Meensesteenweg 411	8800 Roeselare	info@burostiel.be	www.burostiel.be
ONDERWERP	VERKAVELING GENTSTRAAT - GENT (OOSTAKKER)			
BOUWPLAATS	Oost-Vlaanderen, Gent (Oostakker), Gentstraat			
BOUWHEER	ZIE OMGEVINGSLOKET			

PLAN NR.	PLAN	SCHAAL	DATUM
-	VA_GENTSTRAAT_P_N_ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND	1/500	22/04/2025
INDEX	DATUM	OMSCHRIJVING	
_PIV3	22/04/2025	Wijziging rooilijnplan i.f.v. verzoek Stad Gent (d.d. 17/04/2025)	