



Vergadering van 3 december 2025

2025_GR_01085 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025021307 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Johannes Hartmannlaan, 9040 Gent. - Goedkeuring

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

Alain Vanwynsberghe namens ALBAT & PARTNERS NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Johannes Hartmannlaan kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 583K en 1240A.

Deze aanvraag werd op 10/07/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/09/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich in de wijk 'Sint-Amandsberg' langs de Johannes Hartmannlaan en Duivestaartstraat. Het perceel is gelegen binnen het RUP 'Stedelijk wonen', is braakliggend en heeft een totale oppervlakte van ca. 5.600m². Er wordt op het perceel een vrijstaande meergezinswoning met 19 entiteiten voorzien. Het gebouw bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een onder 50 graden teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak.

In bestaande toestand is er geen (vlotte) toegang tot het perceel voor zowel voet-, fiets- of autoverkeer. Er is vanaf de Johannes Hartmannlaan een wandel- en fietspad (Duivestaartstraat) uit grind aanwezig met een breedte tussen 1m en 1,3m, dat toegang biedt tot het

Rozenbroekenpark alsook de achterliggende Kriekerijstraat. Het publiek toegankelijk pad is deels gelegen op het privaat perceel van de aanvraag.

Het ontwerp voorziet zowel een aanpassing van de Johannes Hartmannlaan ter hoogte van de ontsluiting van dit private perceel, als het plaatselijk verleggen van het fiets- en wandelpad dat toegang geeft naar het Rozenbroekenpark. Het deel openbaar domein dat zal dienen als toegang tot de site wordt heraangelegd als woonerf op kosten van de bouwheer. Hierbij wordt de breedte van de verharding van het woonerf beperkt tot 4m waarbij het aanwezig voet- en fietspad alsook autoverkeer geïntegreerd wordt binnen deze verharding. Het na heraanleg onverharde gedeelte wordt aangelegd als groenzone met een bovengrondse infiltratievoorziening in functie van de afwatering van de verharde zone.

Daarnaast wordt ook een nieuw stuk openbaar domein voorzien. Er wordt een deel van het private domein overgedragen naar het openbaar domein van de Stad zodat het wandel- en fietspad volledig op openbaar domein komt te liggen. Op de kop wordt het fietspad opgeschoven richting park, het heeft een breedte van 2,03m en sluit verderop aan op het bestaande fietspad (Duivestaartstraat). In functie van die verplaatsing en een groene inkleding ervan, wordt ook de bestaande houtkant aan de linkerzijde van het perceel overgedragen als openbare groenzone. Het gaat in totaal om een strook aan de linkerzijde van het perceel met een oppervlakte van 708m². Deze zone wordt voorzien als groene buffer tussen het project en het wandel- en fietspad.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 september 2025 tot 10 oktober 2025.

Resultaat : Een petitieijst en 12 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 artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning 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 neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook 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:

In functie van het perceel (beter) toegankelijk te maken voor zowel voetgangers, fietsers en autoverkeer wordt het deel van de Johannes Hartmannlaan ter hoogte van het projectgebied heraangelegd door de bouwheer met een aanpassing van de rooilijnen. Huidig voorstel voorziet een kwalitatieve invulling als woonerf waarbij zowel voetgangers als fietsers prioriteit krijgen en

er een veilige toegang tot het fiets- en wandelpad wordt bekomen. De heraanleg zorgt ook voor een duidelijke en toegankelijke aantakking op het bestaande fietspad (Duivestaartstraat) die voldoende ruim is voorzien. Door de aanpassing van de rooilijnen en de feitelijke heraanleg ter hoogte van toegang tot huidig project wordt die ook duidelijk afgesplitst van de private oprit en wordt het fietspad vanaf het woonerf een afzonderlijk en kwalitatief aangelegd pad. Er wordt dus een duidelijke splitsing van verkeersstromen voorzien met in het bijzonder aandacht voor een kwalitatieve en veilige inrichting voor de zwakke weggebruiker. Verder wordt er in functie van het pad een groot deel van het perceel kosteloos overgedragen naar het openbaar domein in functie van een groenbuffer tussen het pad en het bouwproject. Die groenzone sluit aan bij het bestaande park en begeleidt het fietspad, het vormt zo als openbaar groen een meerwaarde voor de ruimere omgeving. Door het opschuiven van de rooilijn alsook de kosteloze overdracht naar het openbaar domein komt het pad volledig op openbaar domein te liggen in eigendom van Stad Gent.

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 omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag 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):

- 2220 ALBAT_BA_Landmeter_Rooilijnplan_251023.pdf (deel van de beslissing)
- 2220 ALBAT_BA_Landmeter_PlanGrondafstand_250709.pdf (deel van de beslissing)
- advies Farys Johannes Hartmannlaan 50 Gent-Sint-Amandsberg.pdf
- Johannes Hartmannlaan _ advies Fluvius.pdf
- Dossier OMV_2025021307 - advies Wyre.pdf
- Dossier OMV_2025021307 - advies Proximus.pdf
- Johannes Hartmannlaan-Duivestaartstraat-Kriekelijkstraat ZN, 9000, Gent advies Brandweer.pdf
- 071612.005- bijlage bij advies brandweer.pdf
- Dossier OMV_2025021307 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf

Voorstel

Legt aan de 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 omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Johannes Hartmannlaan en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 583K en 1240A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voortvloeiend uit externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 september 2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 30 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 12 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 10 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 4 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

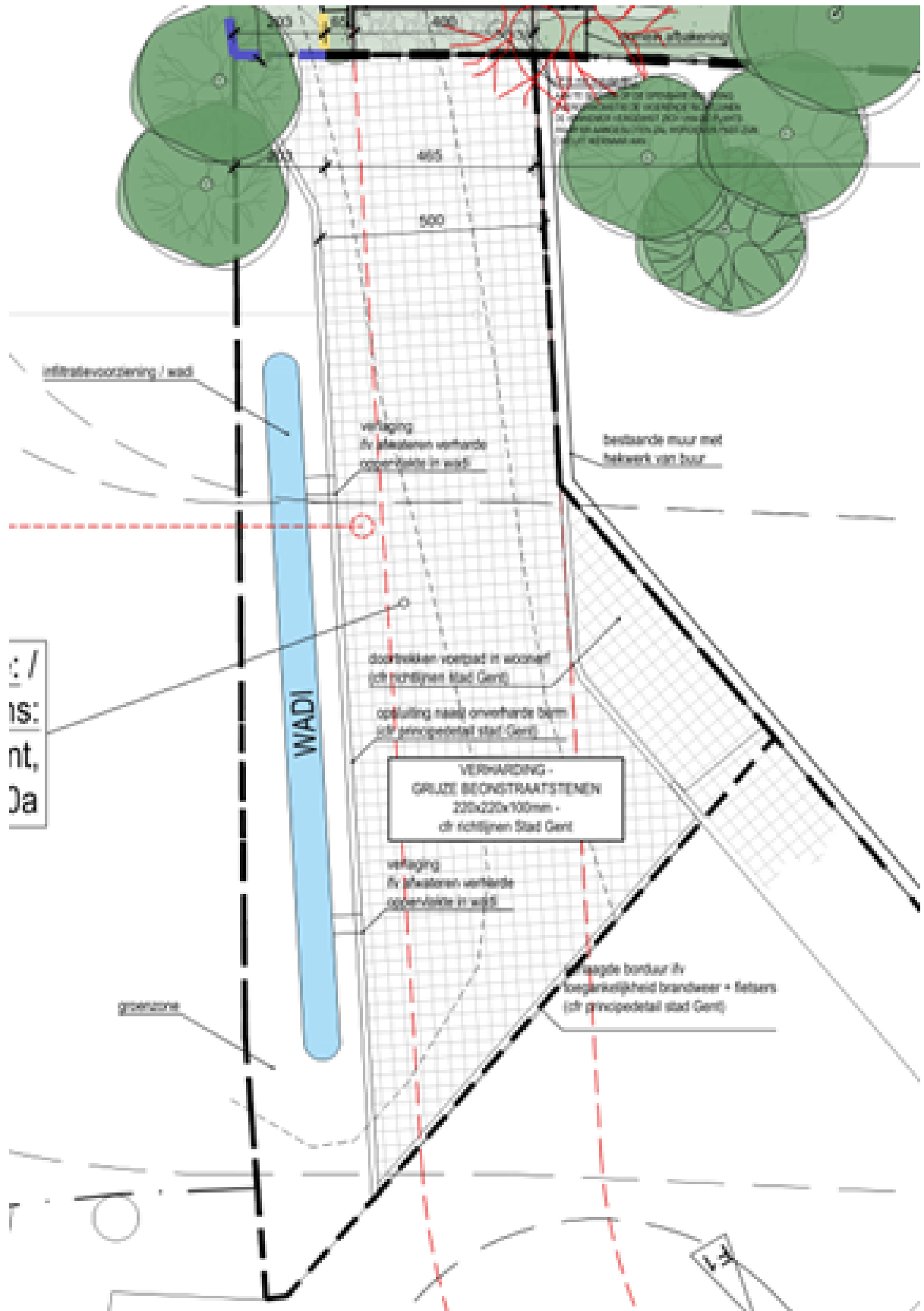
Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

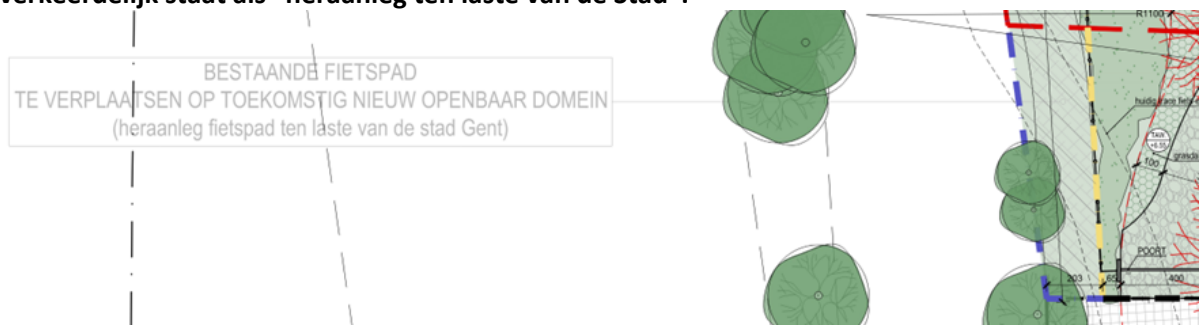
Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden. Voor dit project omvat dit volgende onderdelen:

De aanleg van het nieuwe deel woenerf:



is:
nt,
Ja

De verplaatsing van het deel fietspad dat over privaat domein loopt (en op de plannen verkeerdelijk staat als “heraanleg ten laste van de Stad”:



De opbraak van de openbare riolering tot de grens openbaar/privaat (streng links):

1240A

5,49/EI=400*600/L=46/5,28

SR069

SR0694940

6,7



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 vraagt Stad Gent 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 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 Grootchalig 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.

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2025021307 voor gronden aan Johannes Hartmannlaan voor vergunning in aanmerking komt.

