



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_11422 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2025031793 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage - met openbaar onderzoek - Broekstraat, 9030 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepenen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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

Michiel Van de Veire namens Huysman Bouw NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Broekstraat 27, 29 en 29A kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 193F2, 193E2, 196E, 1004F, 1004D, 1004H en 1028A.

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

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage.

De projectsite heeft een oppervlakte van 6.665m² en bevindt zich ter hoogte van de kruising van de Broekstraat en de Kleine Broekstraat in Mariakerke. Het hoekperceel zelf maakt geen onderdeel uit van de projectsite gezien dit een recente woning betreft. De site situeert zich binnen het traditionele verkavelingslandschap dat Wondelgem en Mariakerke typeert. In de huidige toestand bevinden zich 3 vrijstaande eengezinswoningen op de site. Daarnaast wordt de site voornamelijk gekenmerkt door een markante beukenrij, alsook een aantal volwassen bomen die verspreid liggen over de percelen.

Het ontwerp voorziet in 5 bouwvolumes rond een openbare weg met groenzone. De volumes bestaan uit 2 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak, dus drie nuttige woonlagen.

Het project krijgt een publieke doorsteek (openbaar domein) die de Broekstraat met de Kleine Broekstraat verbindt en een publieke uitloper vormt naar het Vijfweegsepark aan de noordzijde van de projectsite. De volledige projectsite blijft autovrij dankzij een ondergrondse parking die vanaf de Broekstraat rechtstreeks wordt ontsloten aan de hand van een inpandige parkeerhelling. De verharding wordt tot een minimum beperkt. Enkel de toegangen tot de woonvolumes krijgen een verhard pad, samen met de inrijhelling en het wandelpad dat Broekstraat met Kleine Broekstraat verbindt. Dit 2m brede wandelpad in uitgewassen beton wordt ter hoogte van de woongebouwen aangevuld met een strook grindgazon en markeert zodoende de brandweg. 2.364m² van de projectsite wordt overgedragen aan het openbaar domein, hiervoor werd een rooilijnplan en een plan van grondoverdracht toegevoegd aan het dossier.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 september 2025 tot en met 16 oktober 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 81 bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig 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:

De aanvraag is een kwalitatief project dat voor een eerder beperkte verdichting zorgt en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, en tevens ook voor de buurt een meerwaarde zal betekenen. Het behoud van het groene karakter en de focus op kwalitatieve publiek toegankelijke groene ruimte verhogen de leefbaarheid van de wijk. Door in te zetten op doorwaadbaarheid van het project ontstaat tegelijk mogelijkheid voor een nieuwe veilige openbare fiets- en voetgangersverbinding. Het parkeren wordt gebundeld in voorliggend project, waardoor de auto veel minder bepaalt hoe de ruimte wordt ingericht. Het ontworpen tracé van het wandel- en fietspad en de voorziene breedte van 2m in betonverharding zijn goed gekozen om een veilige doorsteek te verzekeren. Met betrekking tot de gekozen materialen en de technische opbouw zijn wel aanpassingen nodig om het ontwerp af te stemmen op de Gentse ontwerprichtlijnen voor openbaar domein. Die worden als bijzondere voorwaarden opgenomen in dit besluit. De nieuwe rooilijnen worden aan de buitenzijde van het toekomstig openbaar domein gelegd, zodat de groenzones als het ware als brede groene bermen binnen het wegdomein komen te liggen. Dit zorgt voor een eenduidige grens en is een verantwoorde keuze in dit ontwerp zodat dit als één geheel toegevoegd kan worden aan het openbaar wegdomein van de 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 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_2025031793 - ROOILIJNPLAN.pdf (deel van de beslissing)
- 90301902 AW 2025-06-30_grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025031793 - BRANDWEER extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - FARYS extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - FLUVIUS extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - PROXIMUS extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - WYRE extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - Verslag Omgevingsambtenaar.pdf

Beslist het volgende:

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

Artikel 1:

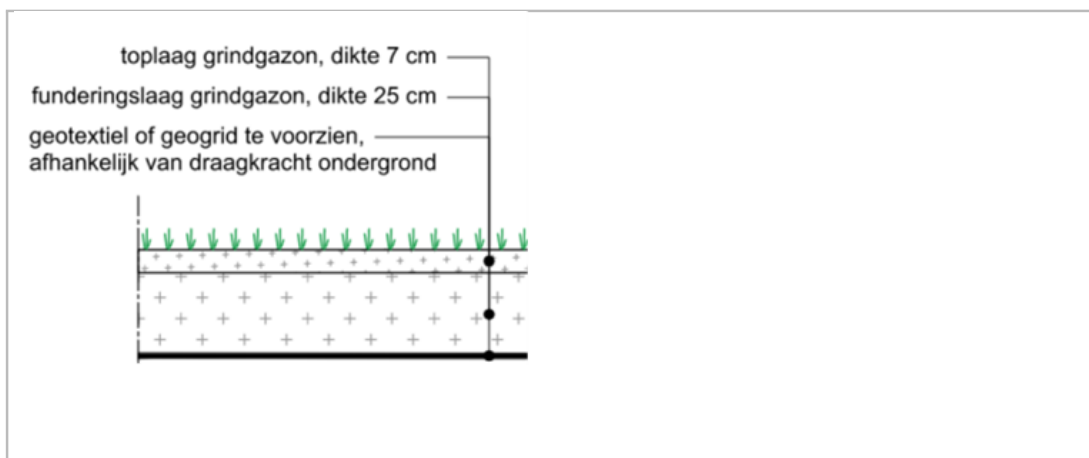
keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:Artikel 2:

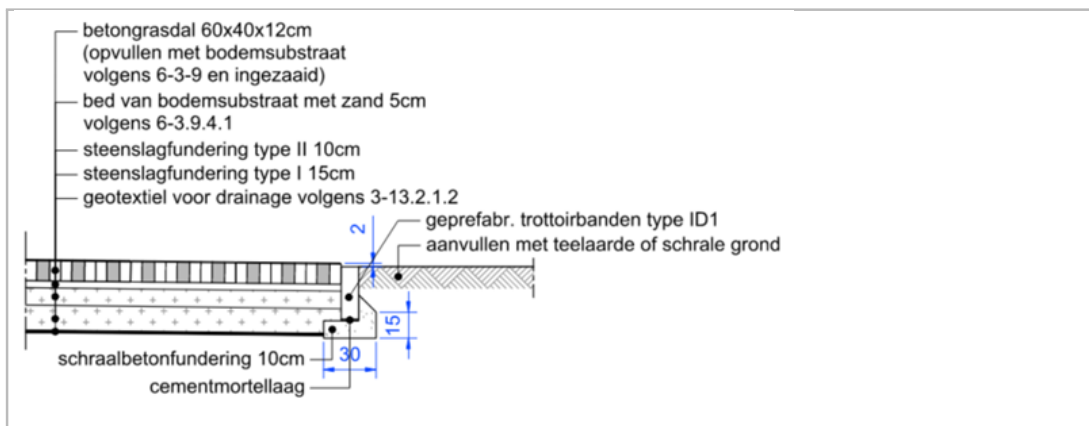
keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Broekstraat 27, 29 en 29A en kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 193F2, 193E2, 196E, 1004F, 1004D, 1004H en 1028A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Toekomstig openbaar domein:

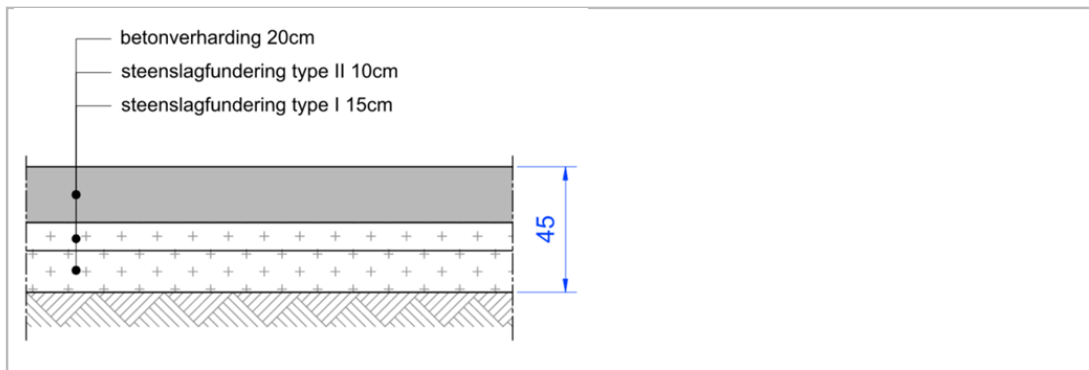
- Het fiets- en wandelpad dat aangelegd wordt in een uitgewassen betonverharding dient aangepast te worden naar een grijze geveegde betonverharding.
- De opbouw van het grindgazon moet aangepast worden aan volgen de voorschriften van Stad Gent:



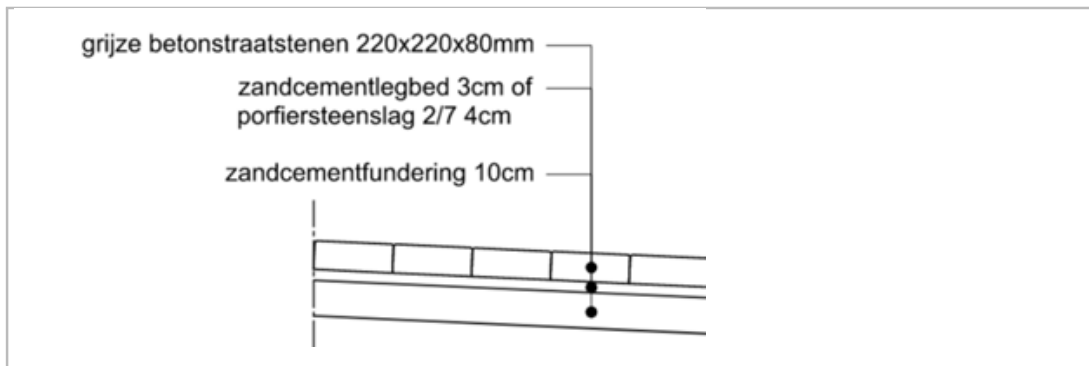
- De opbouw van de grasbetontegels moet aangepast worden aan volgen de voorschriften van Stad Gent:



- De opbouw van de betonverharding moet aangepast worden aan volgende voorschriften van Stad Gent:



- De toegangspaden naar de woningen dienen eveneens aangelegd te worden met een dwarselling van 2% naar de brandweerweg en volgens onderstaande voorschriften van Stad Gent:



- Halfverharding dient aangelegd te worden met een dwarselling van 1%.

- 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 wegnis, bij voorkeur daar waar er kan gereden worden met ruimwagens. De kolk is zo bereikbaar en zichtbaar in functie van haar onderhoud.

- In fase technisch dossier wensen wij dat:

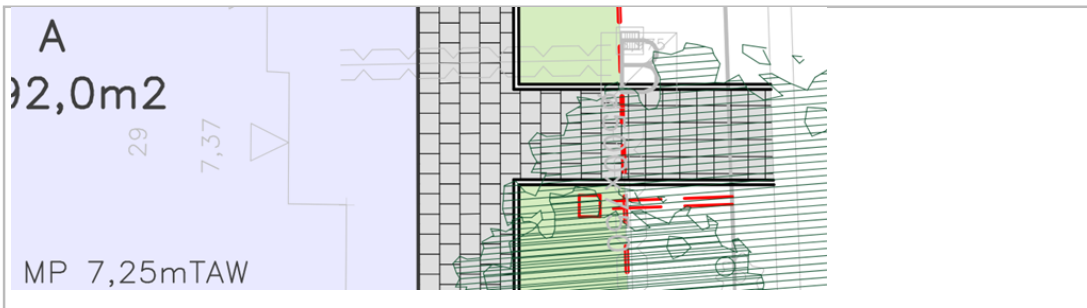
1. de riolering mee wordt ingetekend op het grondplan van de wegnis.
2. voor het volledige projectgebied de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding opgegeven worden. Eveneens bijkomende peilen op het plan gezet te worden t.h.v. de aansluitingen met het bestaand openbaar domein.
3. Volgens de dwarsprofielen ligt het overstortniveau op 6.80 TAW terwijl het rioleringsplan spreekt van een overstortniveau op 6.75 TAW. Gelieve de plannen op elkaar af te stemmen.

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

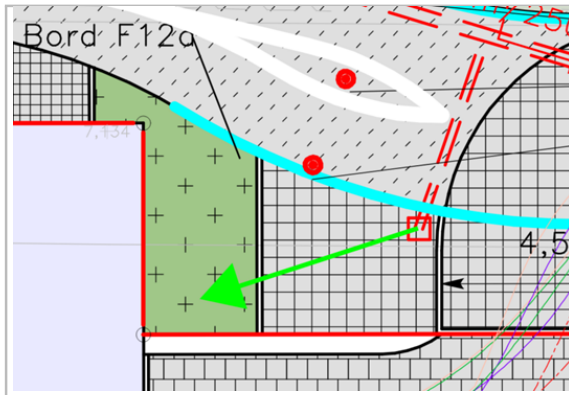
- De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.
- Naar integraal toegankelijkheid wordt er gestreefd naar een dorpel peil van 2 cm t.o.v. de openbare wegenis.
- De aansluiting van het fiets- en wandelpad op de Kleine Broekstraat dient naadloos te gebeuren. Hiervoor zal een bijkomende straatkolk moeten geplaatst worden.
- De kantstrook dient hersteld te worden d.m.v. een ter plaatse gestorte kantstrook. Prefab elementen worden niet toegelaten.
- Huisaansluitputjes dienen gepositioneerd te worden op het openbaar domein t.h.v. de rooilijn.
- Voorzien van een huisaansluitputje op deze locatie:



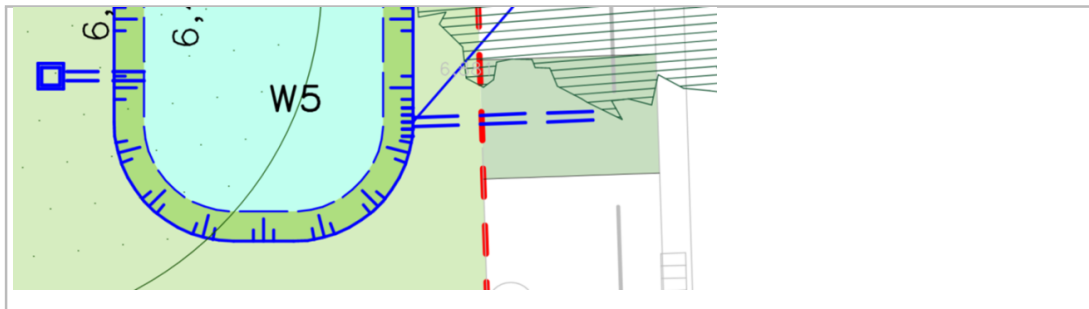
- Pad iets te schuiven naar boven om meer afstand te hebben van de boom. Huisaansluiting ook, het putje zelf dient op het openbaar domein te zitten.



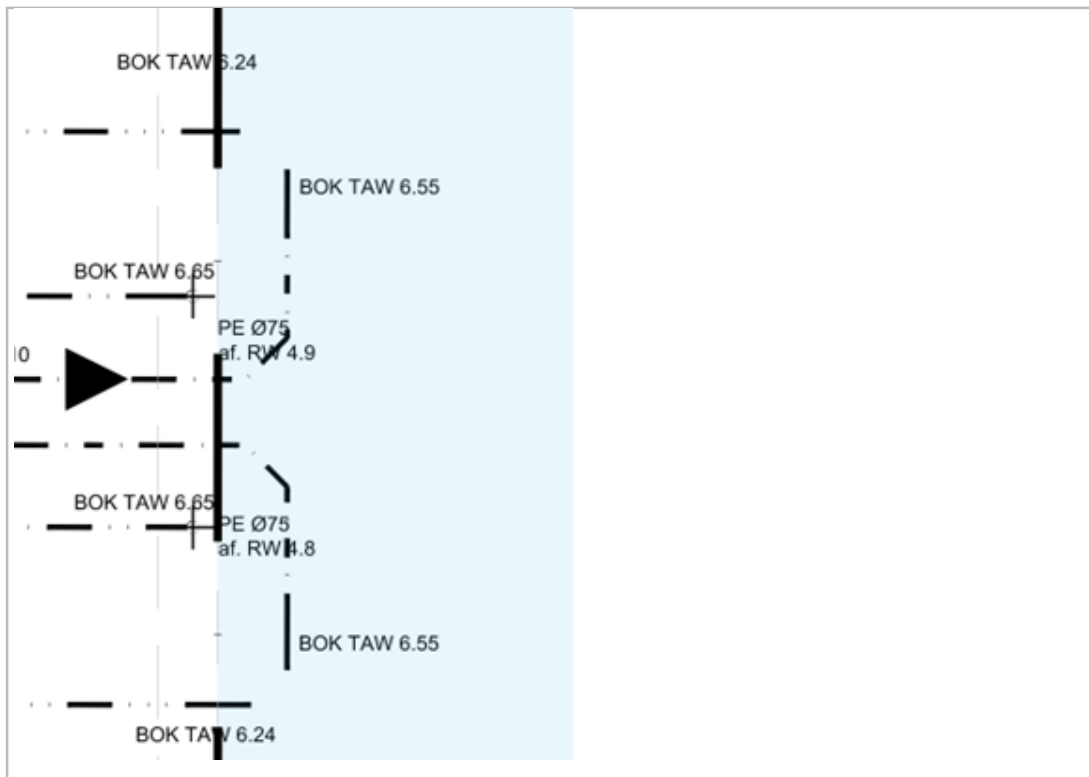
- Alle huisaansluitputjes zijn te voorzien op het openbaar domein, de huisaansluiting van blok B is te verplaatsen;



- Ook voor dit blok B is een huisaansluiting voor RWA te voorzien op het openbaar domein:

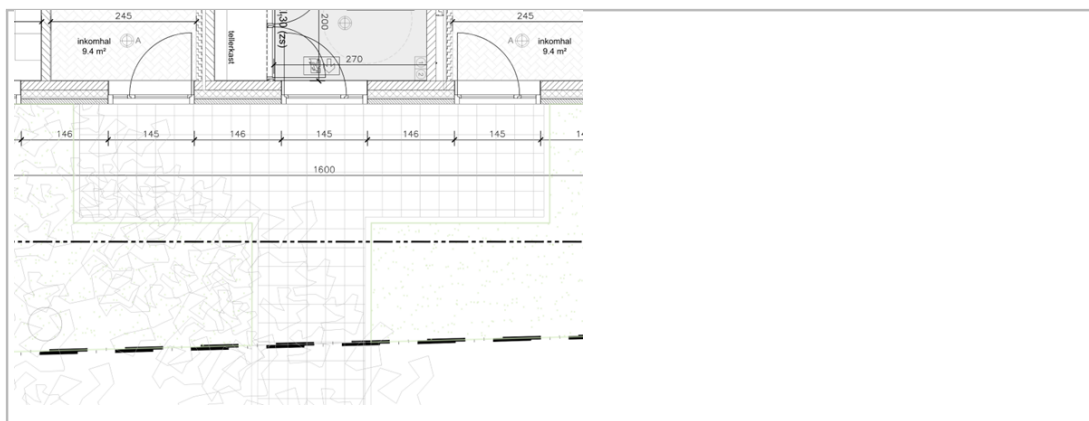


- Het is niet toegestaan om private leidingen en putten op het openbaar domein te voorzien, de DWA dient in rechte lijn aangesloten te worden op de huisaansluiting, alle DWA leidingen en de overloop van de septische put zijn op het eigen terrein samen te brengen en mogen niet over het openbaar domein aangesloten worden op de huisaansluiting! Dit geldt voor alle gebouwen.

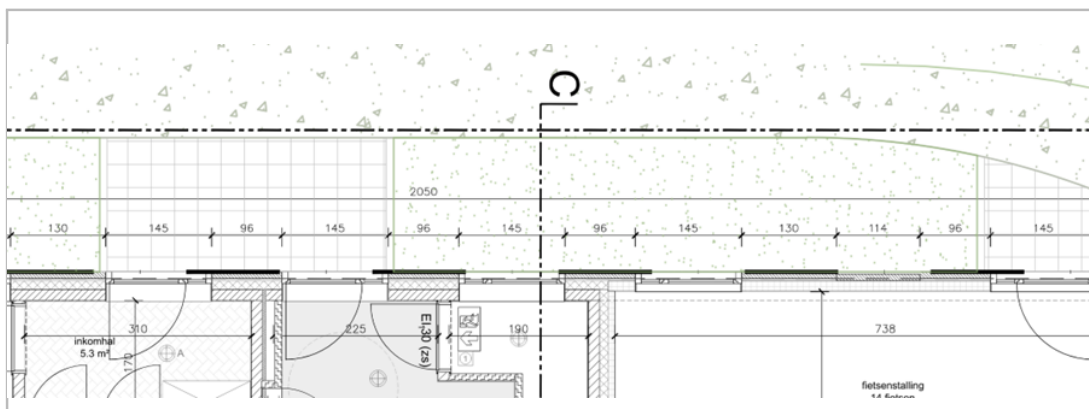


- De oprit naar de ondergrondse parking kan gewijzigd worden naar maximaal 6m thv de perceelsgrens ipv de op het plan voorgestelde 4,5m en dit om een vlottere en conflictvrije beweging toe te laten

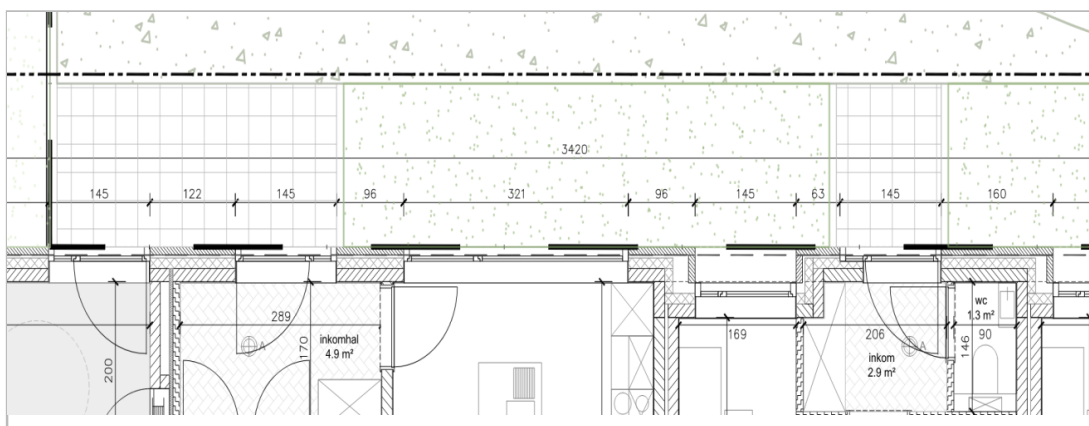
- Paden zijn maximaal 1,5m breed. Voor gebouw A: zowel het deel langs de gevel als de verbinding naar de straat zijn aan te passen naar 1,5



- Voor gebouw B: toegang fietsenstalling aan te passen naar 1,5m, paden voordeuren: elk 1,5m met 1m groen tussen



- Voor gebouw C: toegang naar de woningen elk pad 1,5m, meergezinswoning: 2 paden 1,5m met restruimte ertussen groen



- Voor gebouwen D en E: toegang naar de woningen elk pad te beperken tot 1,5m

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 september 2025 met kenmerk 072665-005/PV/2025).

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies 15 september 2025 onder ref. 5000110110) moeten strikt nageleefd worden.

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies 28 oktober 2025 onder ref. OVL-05855-A) moeten strikt nageleefd worden.

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ VMM

De voorwaarden opgenomen in het advies van de VMM (advies 20 november 2025 onder ref. AD-25-956) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

Het advies van Proximus afgeleverd op (29 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

Het advies van Wyre afgeleverd op (10 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Groen Bomen

- De boombeschermingsmaatregelen, opgesomd in de BEA op pagina 21 (overzichtstabel) dienen uitgevoerd te worden, zeker het aanbrengen van vast hekwerk om de totale boombeschermingszone TBBZ aan te duiden en dit voorafgaand alle bouwwerkzaamheden (inclusief de bemalingsactiviteiten).
- De werken (inclusief rooiingswerken en snoeiwerken) worden begeleid door een ETW'er,
- Een deel van het bemalingswater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten.
- In de extensieve openbare zone aan de zijde Kleine Broekstraat worden de wadi's met meer flauwe taluds vorm gegeven, zodat ze ook machinaal beheerbaar zijn maar ook landschappelijk worden geïntegreerd. Een aangepast voorstel (contour en hellingsgraad van de wadi's) is te bezorgen aan Groendienst in functie van het technisch dossier.
- Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) wordt voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de Groendienst van de Stad Gent afgestemd.

Vrijhouden van grachten

Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen.

Artikel 3:

legt aan de houders 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.

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.

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 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_2025031793 voor gronden aan Broekstraat 27, 29 en 29A voor vergunning in aanmerking komt.

2025_CBS_11422 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2025031793 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage - met openbaar onderzoek - Broekstraat, 9030 Gent

PROVINCIE : OOST-VLAANDEREN

STAD GENT (Mariakerke)

Project Broekstraat – Kleine Broekstraat

ROOILIJNPLAN

Schaal : 1/500

LEGENDE

- voorgestelde rooilijn
- te behouden rooilijn
- toekomstig openbaar domein
- af te schaffen rooilijn



Aldus opgemaakt te Aalter, 15 december 2025
Namens het Studieburo Goegebeur

Dominique Goegebeur
landmeter-expert, beëdigd door de
Rechtbank van Eerste Aanleg van Gent
Lan040996

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Gent in zitting van :

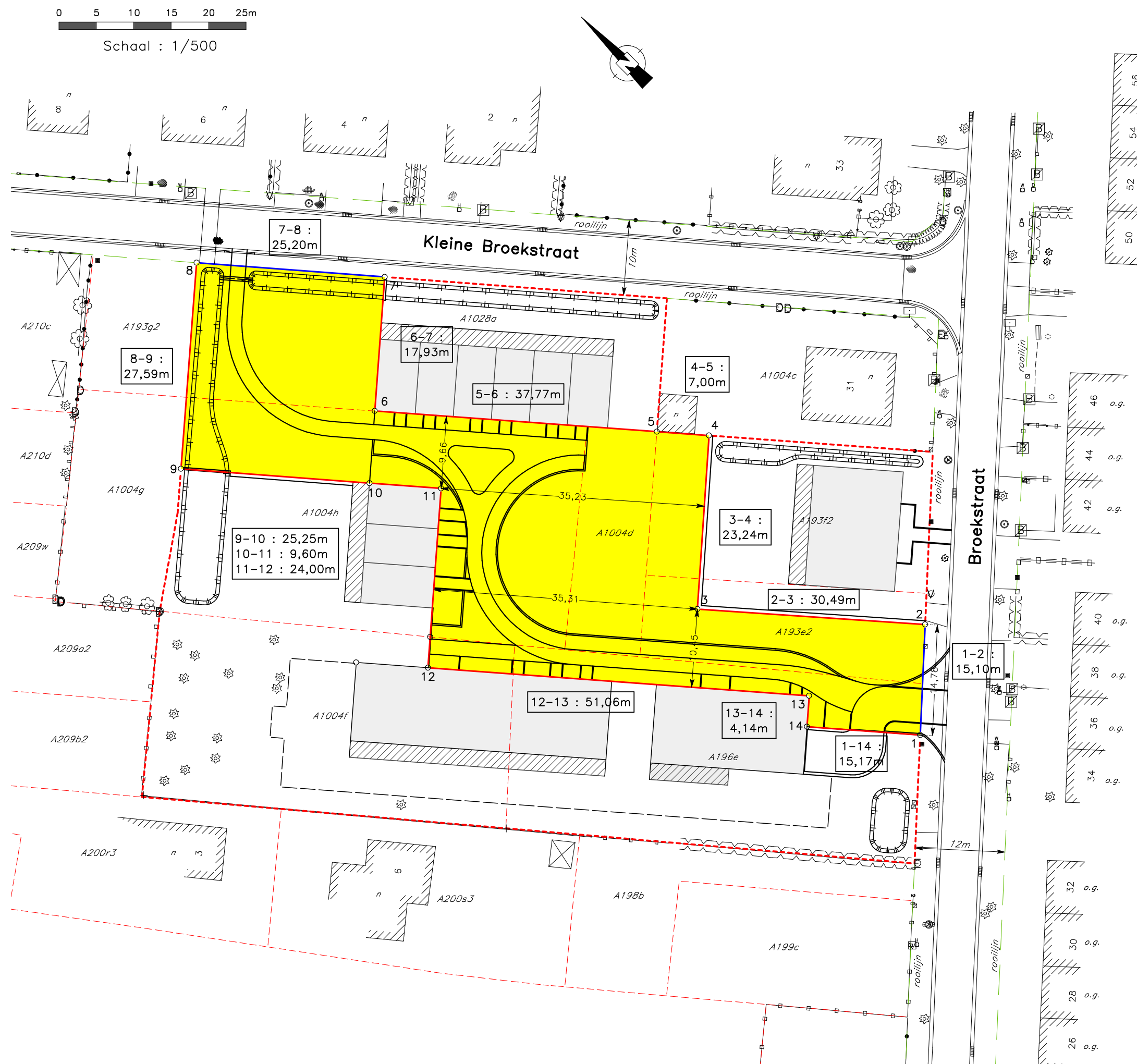
In opdracht, De Voorzitter,
Algemeen directeur,

Het college van burgemeester en schepenen van Stad Gent bevestigt dat onderhavig plan ter
inzage van het publiek werd neergelegd in het stadhuis van Gent van tot

Vanwege het College, De Burgemeester,
Algemeen directeur,

Gezien en definitieve vaststelling door de gemeenteraad van Gent op :

In opdracht, De Voorzitter,
Algemeen directeur,



Coördinatentabel

(Lambert 72)

Nr.	X (m)	Y (m)
1	101525,82	197233,63
2	101536,73	197243,61
3	101516,67	197266,57
4	101534,16	197281,85
5	101529,59	197287,15
6	101504,92	197315,74
7	101518,50	197327,45
8	101502,08	197346,57
9	101481,15	197328,59
10	101497,60	197309,42
11	101503,86	197302,16
12	101485,69	197286,48
13	101519,04	197247,82
14	101515,91	197245,12

Legende

- Grenspaal
- Loofboom
- Kleine boom
- Struik
- Nutskast
- Paal
- Verkeersteken
- Plaatsnaam
- Brievenbus
- Water
- Brandkraan
- Divers
- Huisaansluitput
- Straatkolk
- Inspectieput
- Inspectieput gemengd
- Inspectieput vierkant
- Scharnier poort
- Asphalt
- Keien
- Betonstraatstenen
- Steenslag
- Merkpaal LON
- Afsluiting algemeen
- Afsluiting betonplaten
- Afsluiting beton op eigendom
- Afsluiting gladde draad hoog
- Afsluiting gladde draad laag
- Bomenrij loofbomen
- Beplanting haag
- Beplanting plantsoen
- Perceelsgrens
- Te behouden rooilijn
- Af te schaffen rooilijn
- Voorgestelde rooilijn
- Grens project
- Gracht bovenkant

*Punten zijn niet te materialiseren
Grenzen zijn niet gematerialiseerd*

Grenslijn 1-2 : rooilijn Broekstraat
Grenslijn 7-8 : volgens plan 44038-10284
Grenslijn 8-9 : volgens plan 44038-10555
Andere grenzen volgens architectuurplan

Kadastrale gegevens			Naam en adres van de eigenaar	Tot. opp. kad. perc. (m2)	Opp. inlijving openbaar domein	
Afd	Sect	Nrs.			m2	dm2
29	A	193e2	Huysman Promoties Stationsstraat 77 9900 Eeklo	428	308	41
29	A	193f2		729	135	78
29	A	196e		1298	243	44
29	A	1004d		390	291	18
29	A	1004f		1190	45	44
29	A	1004h		1476	884	57
29	A	1028a		1130	453	17

Nr.	Datum	Historiek
1	30/06/2025	Afstand van wegen

Uittreksel uit het kadastraal plan



"De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is enige eigenaar van de kadastrale gegevens 1.1.2025 die op dit document voorkomen"

schaal : 1/1.250

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN STAD GENT (Mariakerke)

Dossiernummer: 90301902

Projectnaam: **Project
Broekstraat – Kleine Broekstraat**

Nummer: 90301902/AW/1

Naam: **Grondplan
afstand van wegen**

Datum: 30/06/2025
Schaal: verschillende
Opgemeten: BB / JV
Opgemaakt: BB



Kestelstraat 2
9880 Aalter
Tel:+32 (0)9 377 13 93

ing. D. GOEGEBEUR
Lan040996
Bestuurder

Voor akkoord,

Huysman Promoties
vertegenwoordigd door D. Huysman
Stationsstraat 77
9900 Eeklo

Gezien en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van Gent,
in zitting van:

In opdracht,

Algemeen Directeur,

De Burgemeester,

Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad van Gent,
in zitting van:

In opdracht,

Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

Coördinatentabel

(Lambert 72)

Nr.	X (m)	Y (m)
1	101525,82	197233,63
2	101533,55	197240,70
3	101502,90	197276,24
4	101523,60	197294,09
5	101529,59	197287,15
6	101534,16	197281,85
7	101516,67	197266,57
8	101536,73	197243,61
9	101504,92	197315,74
10	101518,50	197327,45
11	101502,08	197346,57
12	101481,15	197328,59
13	101497,60	197309,42
14	101503,86	197302,16
15	101485,69	197286,48
16	101519,04	197247,82
17	101515,91	197245,12

Bemating

(in m)

13-14	9,60
14-15	24,00
15-16	31,06
16-17	4,14
1-2	15,17
1-3	10,48
2-3	46,93
3-4	27,34
4-9	28,60
9-13	9,68
6-7	23,24
7-8	30,49
2-8	4,30
2-3	46,93
3-4	27,34
4-5	9,17
5-6	7,00
12-13	25,25
11-12	27,59
10-11	25,20
9-10	17,93
8-13	9,68

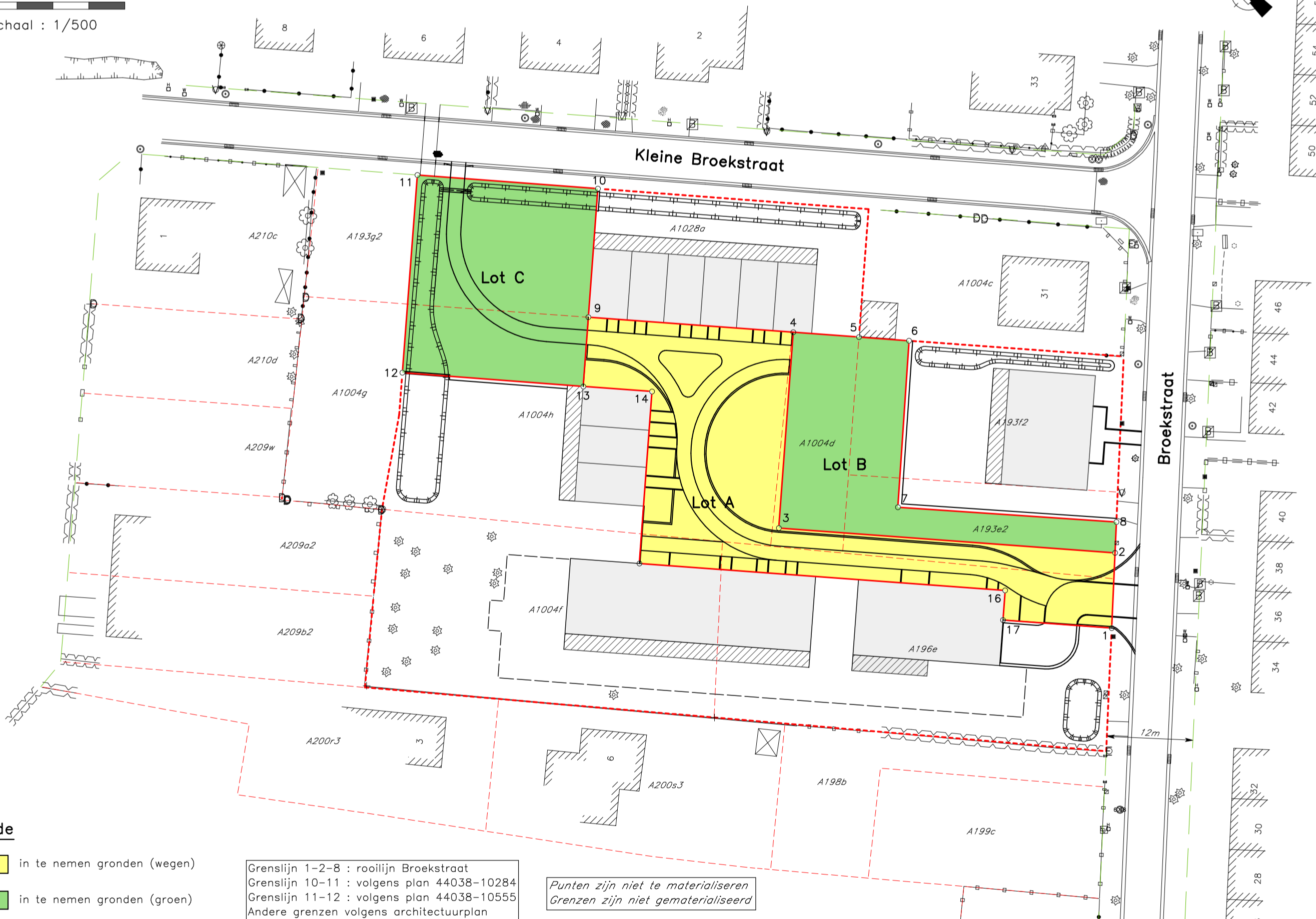
Tabel der in te nemen gronden

	Kadastrale gegevens		Naam en adres van de eigenaar	Aard	In te nemen	
	Afd-Sec	Nummers			m2	dm2
Lot A	29 - A	193e2, 196e, 1004d, 1004f, 1004h	Huysman Promoties vertegenwoordigd door D. Huysman Stationsstraat 77 9900 Eeklo	weg	1093	28
Lot B		193e2, 193f2, 1004d		groen	572	64
Lot C		1004h, 1028a		groen	696	07

Grondplan

0 5 10 15 20 25m

Schaal : 1/500



Legende

- in te nemen gronden (wegen)
- in te nemen gronden (groen)

Grenslin 1-2-8 : rooilijn Broekstraat
Grenslin 10-11 : volgens plan 44038-10284
Grenslin 11-12 : volgens plan 44038-10555
Andere grenzen volgens architectuurplan

Punten zijn niet te materialiseren
Grenzen zijn niet gematerialiseerd