



2026_GR_00123 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023090185 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen (max. 64 wooneenheden), het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van de bestaande bebouwing, Everstraat, 9040 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Afgevoerd in openbare vergadering van 23 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Els Roegiers; Frederik Sioen; Liesbet De Weder; Sarah Van Acker; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

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

Charly Schutte namens Acasa Projects NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) gelegen aan Antwerpsesteenweg en Everstraat kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 334A, 335P6, 335Z6, 335G6, 335P5, 335X6, 335A7, 335Y5, 335D4, 335L7, 335V7, 335D8, 335A8, 335X7, 335B8, 335M6 en 336Y. Deze aanvraag werd op 10/07/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 04/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning verleend door het CBS. Erna startte de beroepsprocedure met als resultaat een voorwaardelijke vergunning van de deputatie Oost-Vlaanderen op 21/11/2024. Tegen deze vergunning werd beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwisting. Dit leidde op 19/06/2025 tot een vernietiging van de beslissing van de deputatie.

Met betrekking tot de wegenis/openbaar domein sprak de Raad voor Vergunningsbetwisting zich uit over het rooilijnplan dat niet volledig genoeg was en de onduidelijkheid over eigendomssituaties/erfdienstbaarheden. Inhoudelijk ging men niet in op het concept en de uitvoering van het openbaar domein. Via een wijzigingslus in kader van het beroep werd het aanvraagdossier, inclusief rooilijnplan, aangepast om tegemoet te komen aan de argumenten in de beslissing van de Raad (zie ook beschrijving verderop).

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag is gelegen aan de Antwerpsesteenweg en de Everstraat te Sint-Amandsberg. De projectzone is de afwerking van een binnengebied en is gelegen tussen de Antwerpsesteenweg, de Everstraat en de Nieuwelaan. De te verkavelen zone heeft een oppervlakte van circa 13500 m².

De verkaveling voorziet 25 loten waarvan 19 voor eengezinswoningen en de overige voor schakelwoningen en meergezinswoningen. Er worden drie bouwzones aangeduid. Eén dwars op de Everstraat aan een nieuwe toegangsweg voor fietsers en wandelaars, de andere twee bevinden zich aan de twee zijdes van een nieuwe openbare groenzone.

Deze verkaveling omvat ook nieuwe wegenis en een openbare groenzone. De aanvraag bevat dus ook een rooilijnplan. De nieuwe openbare weg bestaat enerzijds uit de ingang aan de Antwerpsesteenweg voor wagens, de ingang aan de Everstraat voor fietsers en wandelaars en een centrale groenzone tussen de bouwblokken. Daarnaast wordt er een groenzone ingericht tussen lot 1 en lot 2, die aansluit bij het groen langs de Nieuwelaan. De nieuwe rooilijn omvat de twee toegangen en het centrale plein. De groenzone zit niet binnen de nieuw te vestigen rooilijn maar wordt wel opgenomen in het openbaar domein van de stad.

De via deze verkaveling nieuw te ontwikkelen site wordt bereikbaar gemaakt via de doorgang aan de Antwerpsesteenweg en wordt nagenoeg volledig autoluw opgevat. Parkeren en autoverkeer worden geconcentreerd nabij de toegang aan de Antwerpsesteenweg. Er wordt een openbare maaiveldparking voorzien voor bezoekers waarop in de toekomst ook de inrit naar de ondergrondse parkeergarage voor de bewoners zal aansluiten. Er worden ook openbare fietsenstallingen voorzien.

Deze gemeenteraadbeslissing kadert in een beroepsprocedure. In eerste aanleg werd reeds een gemeenteraadsbeslissing genomen over een nieuwe rooilijnplan en het ontwerp van de wegenis. Deze gemeenteraadsbeslissing bevatte een aantal voorwaarden en werd genomen op 25/03/2024. De wijzigingen van de aanvrager zijn wat betreft het wegenisdossier uiterst beperkt. Ook het aantal loten en de rest van de verkaveling blijft hetzelfde. Verder werden er ook verschillende studies toegevoegd (natuurtoets/soortentoets/mobiliteitstoets).

Men heeft het rooilijnplan aangepast en vervolledigd. Er is intussen ook een vergunning bekomen voor de sloop van de muur van een garage die op de rooilijn staat zodat dat argument uit de beroepsprocedure intussen zonder voorwerp is. Ter hoogte van de maaiveldparking die links op het einde van de nieuwe toegangsweg aan de Antwerpsesteenweg voorzien is, wordt de rooilijn opgeschoven verder weg van de tuinzone van het lot links van de toegangsweg. Door deze verschuiving is ook de maaiveldparking zelf in het ontwerp wat aangepast. De maaiveldparking schuift met de rooilijn mee op. Het aantal parkeerplaatsen blijft hetzelfde maar er is minder ruimte om bomen te voorzien op de maaiveldparking. De toegangsweg zelf is verbreed tot een weg voor twee richtingen (5,65 m breed). Dit binnen dezelfde rooilijnbreedte.

Voor het dienstverkeer kan een eenvoudig circuit voor de brandweerwagens ontwikkeld worden, rekening houdend met de vereiste bochtstralen voor de toegankelijkheid van de brandweer. De brandweerweg volgt de hoofdtoegang van de site aan de Antwerpsesteenweg, loopt verder via het fiets- en voetgangerspad rondom de centrale groenzone en gaat vervolgens verder tot aan de Everstraat. De aangeduide lus bereikt alle woonentiteiten vanop een afstand kleiner dan 10 meter.

De nieuwe weg die aantakt op de Antwerpsesteenweg is voorzien als een tweerichtingsweg tot aan de toegang tot de openbare fietsenstalling. Daarna gaat de weg over in een lusvormig pad rond de centrale groenzone dat aan de andere kant van de groenzone verder loopt richting Everstraat. Deze padenstructuur wordt uitgewerkt volgens het principe van 2 m grindgazon naast 2 m beton. Zowel aan de Everstraat als voorbij de toegang tot de geclusterde openbare parkeerplaatsen worden paaltjes voorzien.

Ter hoogte van de inrit aan de Antwerpsesteenweg komt een afvalstraatje en twee parkeerplaatsen voor deelwagens.

Procedure:

Eerste aanleg:

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 28 september 2023 tot 27 oktober 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, 3 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 14 digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 15 januari 2024 tot 13 februari 2024.

Resultaat : geen petitielijsten, 2 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 12 digitale bezwaren

Al die bezwaren werden samengevat en besproken in kader van de door het college verleende omgevingsvergunning.

Tweede aanleg:

Naar aanleiding van een wijzigingslus in beroep werd een derde openbaar onderzoek gehouden van 6 september 2024 tot 5 oktober 2024.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 9 digitale bezwaren

Een vierde en laatste openbaar onderzoek werd, opnieuw na wijzigingslus, gehouden van 17 november 2025 tot 16 december 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en een digitaal bezwaar

In kader van de beroepsprocedure werd de Stad opnieuw om advies gevraagd. De samenvatting en bespreking van de bezwaren uit dat laatste openbaar onderzoek, is deel van dat advies. Het college neemt op 29 januari 2026 een beslissing over dat advies. Dat collegebesluit wordt ter info voor de raadsleden aan voorliggend besluit gekoppeld.

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.

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

Het concept en de inrichting van het nieuw openbaar domein wordt fundamenteel niet gewijzigd. Bijgevolg is onderstaande grotendeels een herneming van wat er in het vorige gemeenteraadsbesluit qua motivatie is opgenomen.

Aanpassingen

Ten opzichte van het dossier in eerste aanleg heeft men de toegangsweg verbreed om eenvoudiger met wagens te kunnen kruisen. Dit is in het ontwerp nu voorzien vanaf de oprit aan de steenweg tot aan de maaiveldparking. Om de veiligheid te garanderen volstaat het om voor de eerste 10 m vanaf de steenweg een verbreding te voorzien. Het gaat immers vooral over de inrij- en uitrijbewegingen. Als voorwaarde wordt daarom opgenomen dat de verbreding enkel noodzakelijk is voor de eerste 10 m. Daar voorbij kan de weg terug versmallen zoals eerder voorzien om zo de verharding te beperken tot wat noodzakelijk is.

Verder wordt de maaiveldparking aan de linkerkant van de toegangsweg opgeschoven ten voordele van een extra bufferstrook voor de achtertuin voor het lot links van de toegangsweg.

Wegenisconcept en inrichting

Er werd gekozen om de hoofdontsluiting voor wagens te voorzien aan de Antwerpsesteenweg en enkel fiets- en wandelverkeer aan de Everstraat toe te laten. Dit is ingegeven vanuit het feit dat de Everstraat een woonstraat is waar de impact van meer verkeersbewegingen groter is dan extra verkeer op de steenweg.

De aanleg van de wegen met een andere materialisatie (rijweg aan de Antwerpsesteenweg versus 2 m beton/2m grindgazon voor de toegangsweg aan de Everstraat en de rondgang rond de centrale groenzone) maakt duidelijk voor wie deze toegankelijk zijn. Het wagenverkeer en het ander verkeer wordt op die manier duidelijk gescheiden. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Met de twee toegangen wordt de doorwaadbaarheid van dit gebied tussen de Everstraat, Antwerpsesteenweg en de Nieuwelaan verhoogd. Deze doorwaadbaarheid geldt vooral voor

fietsers en wandelaars. Dit is positief. De zijde Everstraat blijft wel altijd toegankelijk voor de hulpdiensten.

Op het vlak van circulatie is het ontwerp hoogstaand. Door te kiezen voor een geclusterde parking en een autovrij binnengebied staat de leefkwaliteit en verkeersveiligheid voorop. Het openbaar domein kan worden ingericht in functie van ontmoeting, spel, hemelwaterinfiltratie,... Ook het scheiden van het harde en zachte verkeer komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de bewoners ten goede.

De nieuwe ontsluitingswegen en bijhorende groenzones worden kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de stad. Op die manier zijn ze vrij toegankelijk voor iedereen, ook voor buurtbewoners, en krijgt elke nieuwe woning een duidelijke adressering. Bij een project van deze schaal met een groot aantal individuele woonkavels, is het logisch dat die rechtstreeks palen aan een openbare weg. Opname in het openbaar domein is dan ook evident.

De verharding blijft minimaal door de keuze om enkel 2 m te betonneren voor de paden waar geen verkeer voor wagens op zit. De toegangspaden tot aan de woningen worden ook telkens geclusterd om de verharding zoveel mogelijk te beperken.

Er zijn verschillende voorwaarden opgenomen met betrekking tot de wegenis en het waterverhaal dat hieraan gekoppeld is. Deze voorwaarden zorgen ervoor dat het regenwater op het openbaar domein er ook wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Deze voorwaarden worden mee opgenomen in het gemeenteraadbesluit.

Groen

De aanvraag voorziet in een centrale groenzone tussen de bouwblokken van circa 1.300 m². Tussen de meergezinswoningen aan de Nieuwelaan en verderop richting de Nieuwelaan wordt nog een groenzone (ca. 1.700 m²) overgedragen naar de stad. Samen met de andere gronden langsheen de Nieuwelaan, die al eigendom zijn van de stad, wordt er zo een aaneengesloten openbare groenstructuur langsheen de Nieuwelaan ingericht. Deze groenzone is zichtbaar en bereikbaar vanuit het project door de openingen tussen de twee meergezinswoningen. De verkaveling voorziet dus zowel nieuw openbaar groen tussen de bouwblokken alsook een visuele en fysieke verbinding met de groenstructuur langs de Nieuwelaan.

Het voorzien van een centrale groenstructuur is slim en doordacht en resulteert in aaneengesloten stukken openbaar groen die in verhouding staan tot het aantal woonentiteiten dat hier opgericht kan worden.

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.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023090185 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023090185 - advies ANB.pdf
- OMV_2023090185 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2023090185 - advies Farys.pdf
- OMV_2023090185 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2023090185 - advies Proximus.pdf
- OMV_2023090185 - advies Wyre.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Heft volgend gemeenteraadsbesluit van 25/03/2024 op: 2024_GR_00223 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023090185 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen (max. 64 wooneenheden), het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Everstraat en Antwerpsesteenweg, 9040 Gent.

Artikel 2:

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

Artikel 3:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Antwerpsesteenweg en Everstraat en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 334A, 335P6, 335Z6, 335G6, 335P5, 335X6, 335A7, 335Y5, 335D4, 335L7, 335V7, 335D8, 335A8, 335X7, 335B8, 335M6 en 336Y, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

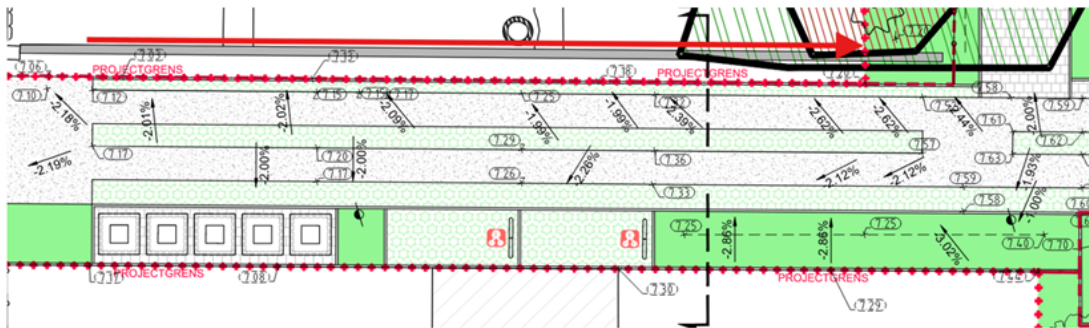
Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 december 2025) met kenmerk 063260-011//2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 31 januari 2024, met kenmerk VK-23-213 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 3 oktober 2023, met kenmerk 5000047165) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 2 november 2023, met kenmerk MS 562283) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 3 oktober 2023, met kenmerk 25112835) moeten strikt nageleefd worden.

Projectgebonden

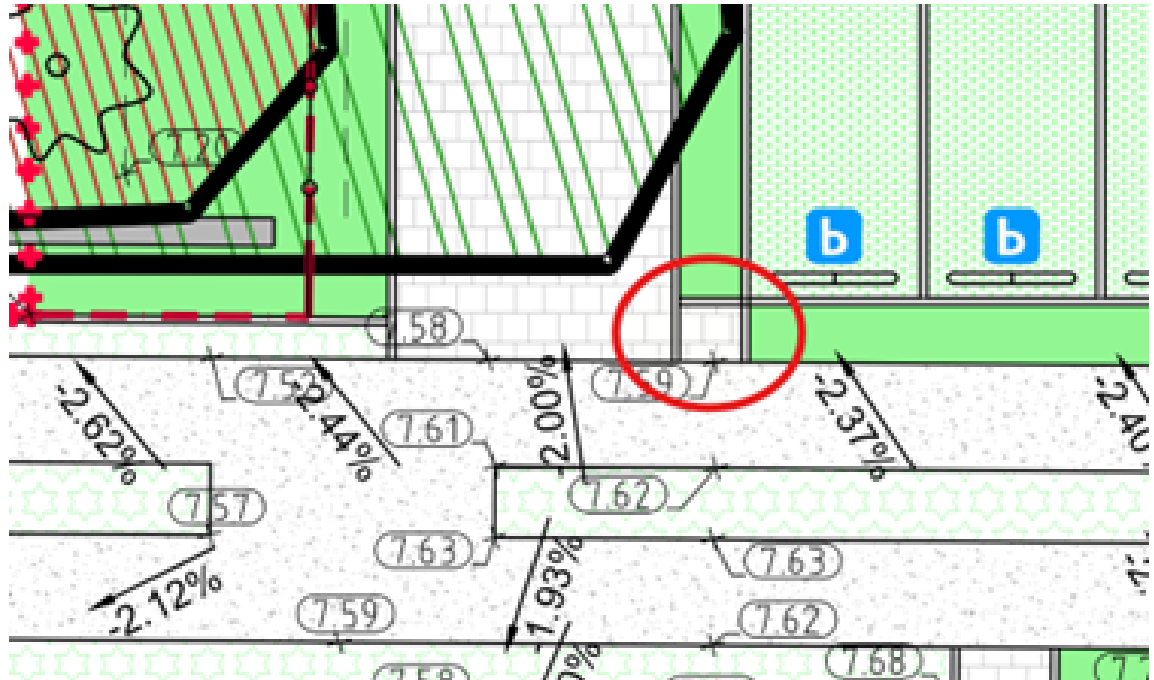
- De toegangsweg tussen de Antwerpsesteenweg is verbreed over de volle lengte van 4m naar 5,65m. Enkel de eerste 10m gemeten vanaf de rooilijn van de Antwerpsesteenweg moet op die manier verbreed worden (volledig in beton). De overbreedte in grasdallen recht tegenover de uitrit van de parking is te behouden als extra kruisingszone.
- Het is verboden om water van openbaar naar privaat domein te laten afwateren. T.h.v. typedwarsprofiel 3 zal het water dat afkomstig is van het karrespoor afwateren richting de private eigenaar wat niet wordt toegelaten. De verharding dient éénparig af te wateren naar de brede berm en de verharding van de rijweg moet lager aangelegd worden.

Hoe meer richting het binnengebied, hoe steiler de halfverharding afhelt richting richting de private buur



- T.h.v. het voet/fietspad aan de Antwerpsesteenweg en Everstraat dient er een uitstulping te worden gecreëerd waarbij ook dient rekening te worden gehouden met de afwatering. Eveneens dient de herstelling van de asfalt t.g.v. de rioolaansluiting in de Everstraat te gebeuren tot de halve baanbreedte. Herstelling dient mee uitgewerkt te worden.
- T.h.v. dwarsprofiel PRT 1 zien wij nog altijd problemen met de helling van de wadi richting de loten 6 t.e.m. 13. Op het grondplan is de eerste 0,5 m vlak ingetekend terwijl volgens de peilen en het dwarsprofiel er een helling is van 10 tot 20%. Deze zone dient vlak aangelegd te worden.
- Links en rechts van de toegangspaden naar de verschillende loten dient er een vlakke groenzone te voorzien zijn van 0,5 m waarbij vervolgens de verholde goot uitmondt in de wadi d.m.v. deze te laten afschuiven met dezelfde helling van de talud.
- De palen die het verkeersvrij gebied afsluiten dienen net voorbij de parking geplaatst te worden. Zoals ze nu ingetekend staan, zal er foutief geparkeerd worden t.h.v. de cabine.
- T.h.v. de groenzone in de hoek die ook wordt overgedragen naar het openbaar domein, dient er geen boordsteen geplaatst te worden. Groen mag aansluitend doorlopen.
- De toegangspaden richting de verschillende woningen dienen uitgevoerd te worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8 cm met een breedte van max. 1,5 m.
- De ondergrondse afvalcontainers dienen vlak geplaatst te worden.

- Deze zone mag niet verhard worden:



- De overstortkolk wordt afgewerkt met een enkele rij kasseien in functie van groenbeheer. Als compromis tussen afwatering en vergevingsgezindheid wordt de kolk ingewerkt op 3 cm onder het aangrenzend maaiveldpeil.
- De centrale looper van de parking dient aangelegd te worden in waterpasserende betonstraatstenen ipv kasseien met grasvoegen ivf de toegankelijkheid.
- De grens van het openbaar domein moet duidelijk afleesbaar zijn in functie van beheer. Afhankelijk van de locatie wordt dit opgelost door middel van plaatsing van een boordsteen, afsluiting of voorzien van een ander beplantingstype.
- Nieuwe bomen worden op minimaal 3m van gevels geplant (2de en 3de orde bomen), of op 6m van gevels (1ste orde bomen).
- In de inkomzone zijde Everstraat wordt de aanplant van struweel afgestemd op de beschikbare breedtes, zodat alle planten vrij kunnen uitgroeien (beheerlast laag houden).
- De voorziene wadi's worden geoptimaliseerd in de fase technisch dossier (zo nodig aanpassen van taludverhoudingen, asymmetrisch profiel). Om de dwarsprofielen van de wadi's beter te begrijpen / te optimaliseren is een plan met aanduiding waterstanden in diverse scenario's (zomer- en wintersituatie, T20, T100 e.d.) nodig.
- In de centrale speelzone wordt speelinfrastructuur voorzien die complementair is met de elementen in het speelbosje. Dit is nader af te stemmen met Groendienst / Jeugdendienst in fase technisch dossier.
- De werkzaamheden nabij bestaande te behouden bomen en boszone worden opgevolgd (sloop en aanleg) door een gecertificeerd bomendeskundige. De nodige posten hiervoor moeten opgenomen worden in het technisch dossier.

Artikel 4:

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 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

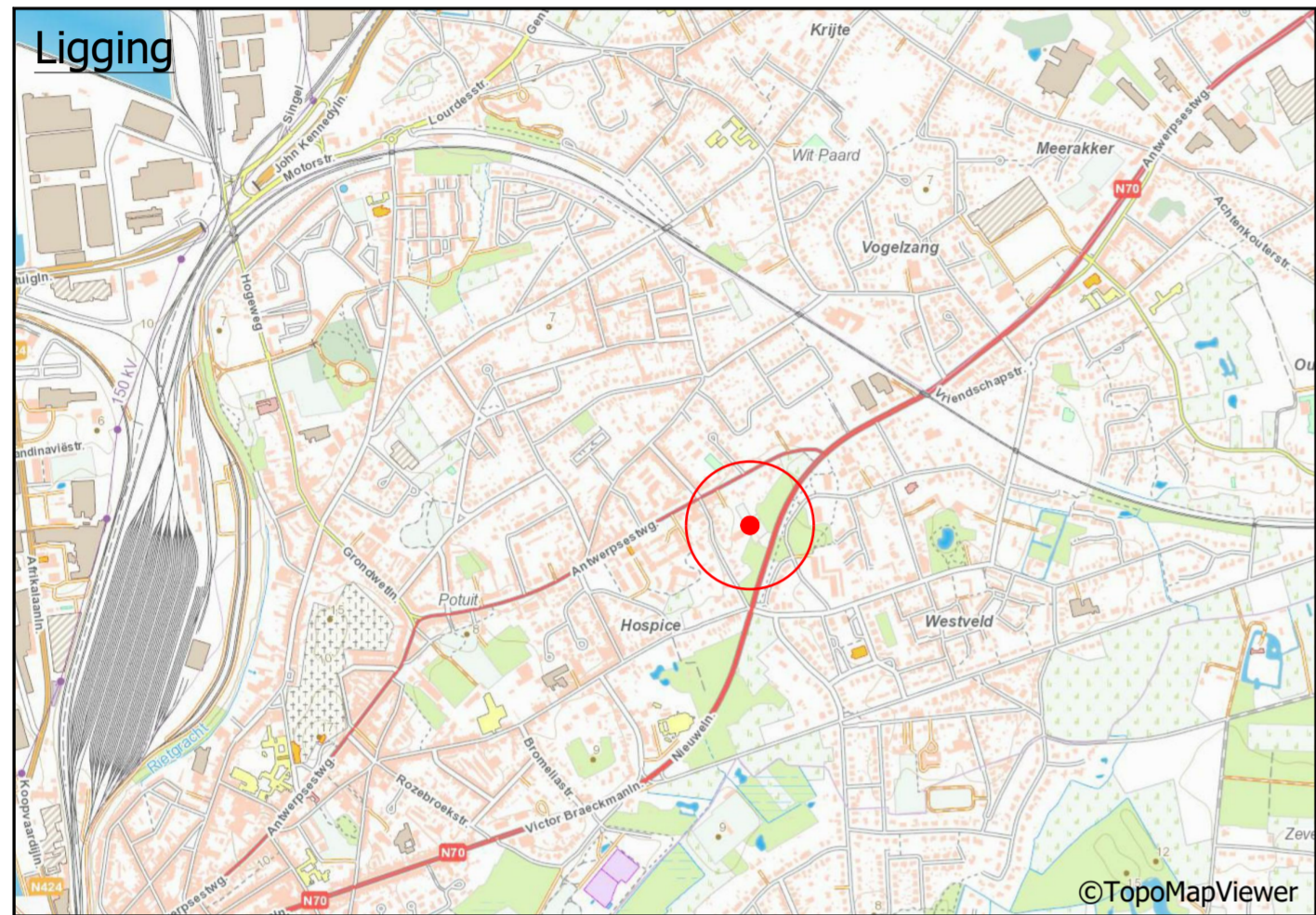
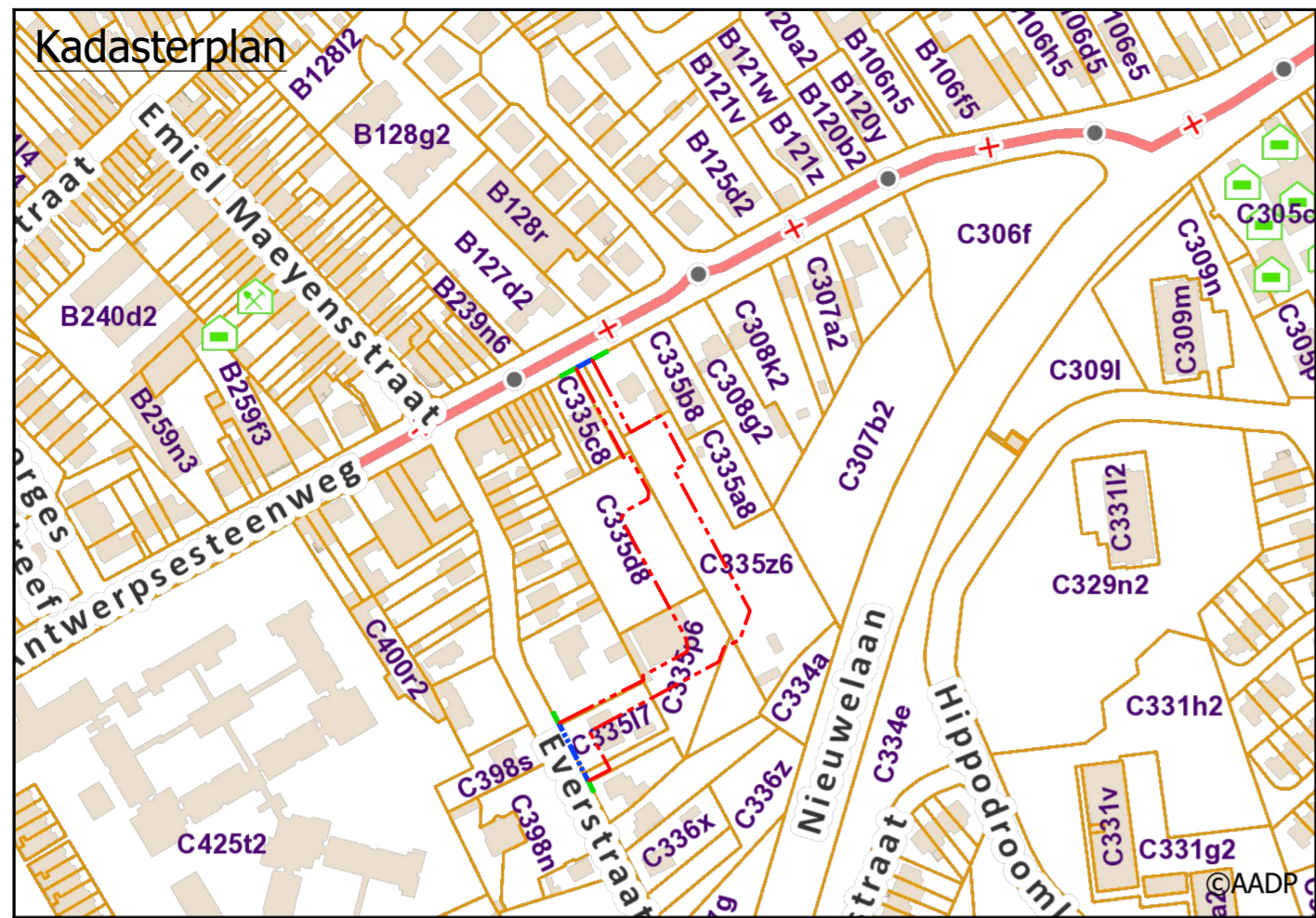
Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

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.

2026_GR_00123 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van
OMV_2023090185 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27
loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen (max. 64 wooneenheden), het
uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van de bestaande bebouwing, Everstraat,
9040 Gent



tecon landmeters-experten kleimoer16 9030 gent - mariakerke tel. +32 9 380 36 82 www.tecon.be info@tecon.be

ROOILIJNPLAN

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**
STAD GENT
 19e Afd., Sie C, nrs. 335z6, 335a8, 335d8, 335p6, 335g6,
 335i7, 335x7 & 335x6

Gelegen te
Antwerpsesteenweg thv 814 - Everstraat 35, 9000 Gent

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

In openbaar onderzoek schepencollege van tot Gepubliceerd in Staatsblad op

Op datum van **31 oktober 2025** is ondergetekende **Sven Verheugen**, Landmeter-Expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten onder het nummer LAN/211883, handelend in opdracht van Tecon bvba, gevestigd te 9030 Mariakerke - Kleimoer 16, overgegaan tot het **opmaken van het rooilijnplan** van bovenvermelde eigendom. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met stedenbouwkundige zoneringen zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gelden naar recht;

Sven Verheugen Datum: 2025.11.03
 (Signature) 13:01:03 +01'00'
 Sven Verheugen opgemaakt te Mariakerke op 31-10-2025

Planrefnr. AAPD	Opgemeten TV 08-07-2020	Opgemaakt SH 31-10-2025	Schaal 1:200
Dossiernummer 2023.37465 / 2025.42769	Versie 1	Versie 5	Formaat 594x594mm

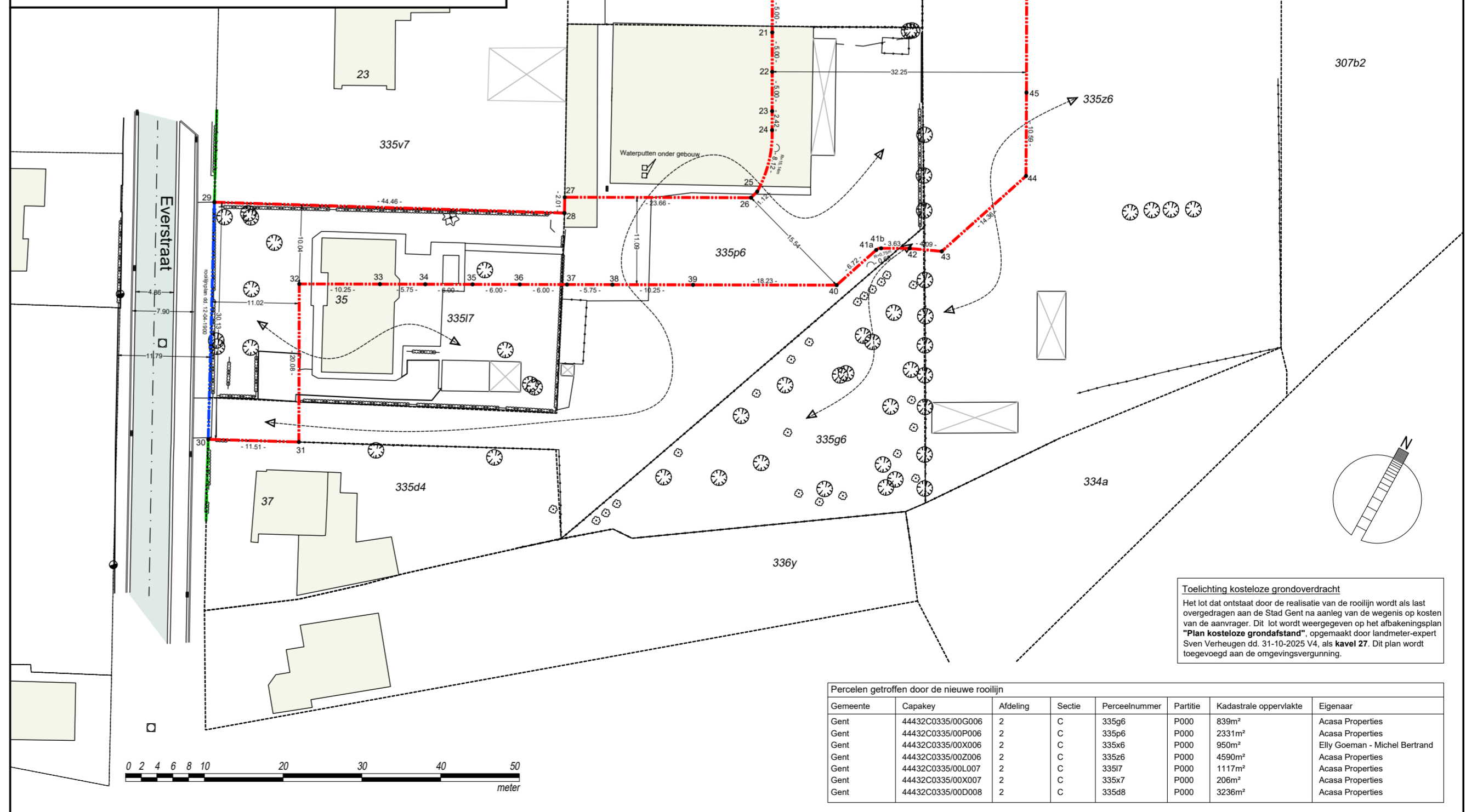
Elke eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn idealisatie, zijn relatieve en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht. Planimetrie (xy): lambert72 / Altimetrie (z): nvt

Coördinaten van de nieuwe rooilijn

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	107693.89	195612.58	niet gematerialiseerd
2	107715.55	195571.90	niet gematerialiseerd
3	107716.38	195570.35	niet gematerialiseerd
4	107718.73	195571.63	niet gematerialiseerd
5	107722.71	195564.28	niet gematerialiseerd
6	107727.47	195555.48	niet gematerialiseerd
7	107727.18	195551.74	niet gematerialiseerd
8	107719.31	195547.48	niet gematerialiseerd
9	107716.88	195546.16	niet gematerialiseerd
10	107716.48	195545.51	niet gematerialiseerd
11	107714.76	195542.62	niet gematerialiseerd
12	107716.19	195539.98	niet gematerialiseerd
13	107718.57	195535.59	niet gematerialiseerd
14	107720.96	195531.19	niet gematerialiseerd
15	107723.35	195526.80	niet gematerialiseerd
16	107725.73	195522.40	niet gematerialiseerd
17	107728.12	195518.01	niet gematerialiseerd
18	107730.50	195513.62	niet gematerialiseerd
19	107732.89	195509.22	niet gematerialiseerd
20	107735.27	195504.83	niet gematerialiseerd
21	107737.66	195500.43	niet gematerialiseerd
22	107740.04	195496.04	niet gematerialiseerd
23	107742.43	195491.64	niet gematerialiseerd
24	107743.58	195489.52	niet gematerialiseerd
25	107745.65	195481.76	niet gematerialiseerd
26	107745.34	195480.70	niet gematerialiseerd
27	107724.54	195469.44	niet gematerialiseerd
28	107725.47	195467.66	niet gematerialiseerd
29	107685.78	195447.61	niet gematerialiseerd
30	107699.50	195420.78	niet gematerialiseerd
31	107709.77	195425.99	niet gematerialiseerd
32	107700.20	195443.64	niet gematerialiseerd
33	107709.21	195448.52	niet gematerialiseerd
34	107714.27	195451.26	niet gematerialiseerd
35	107719.55	195454.12	niet gematerialiseerd
36	107724.83	195456.98	niet gematerialiseerd
37	107730.10	195459.84	niet gematerialiseerd
38	107735.16	195462.58	niet gematerialiseerd
39	107744.17	195467.46	niet gematerialiseerd
40	107760.20	195476.15	niet gematerialiseerd
41a	107762.47	195482.47	niet gematerialiseerd
41b	107762.92	195482.96	niet gematerialiseerd
42	107766.28	195484.61	niet gematerialiseerd
43	107769.86	195486.30	niet gematerialiseerd
44	107774.68	195499.83	niet gematerialiseerd
45	107769.65	195509.16	niet gematerialiseerd
46	107739.36	195565.07	niet gematerialiseerd
47	107744.97	195568.05	niet gematerialiseerd
48	107734.92	195586.60	niet gematerialiseerd
49	107719.25	195582.70	niet gematerialiseerd
49a	107721.08	195579.26	niet gematerialiseerd
50	107701.29	195616.55	niet gematerialiseerd

De hoekpunten zijn niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld.

Info nieuwe rooilijn
 De nieuwe rooilijn, vastgelegd met punten 1 tem 50, volgens verkavelingsplan 250-Everstraat-UD-251027 ontvangen van de opdrachtgever dd. 27-10-2025..



Legende

- AFSLUITING ALGEMEEN
- AFSLUITING BETON
- BUITENMUUR
- GEVEL
- BOUWSEL
- NIEUWE ROOILIJN
- AF TE SCHAFFEN ROOILIJN
- TE BEHOUDEN ROOILIJN
- KADASTER (informatief)
- HAAG
- STRIJKRAND
- SCHEIDING VERHARDING
- TALUD
- SLIKKER
- STRAATKAP WATER
- ONDERZOEKSCHOUW ROND
- DEKSEL
- VERLICHTINGSPAAL
- BOOM
- STRIJK
- BOOMSTRONK
- MONOLIET ROND

Perceelen getroffen door de nieuwe rooilijn

Gemeente	Capakey	Afdeling	Secte	Perceelnummer	Partitie	Kadastrale oppervlakte	Eigenaar
Gent	44432C0335000006	2	C	335g6	P000	838m²	Acasa Properties
Gent	44432C0335000006	2	C	335p6	P000	2331m²	Acasa Properties
Gent	44432C0335000006	2	C	335d6	P000	950m²	Ely Goeman - Michel Bertrand
Gent	44432C0335000006	2	C	335e6	P000	4590m²	Acasa Properties
Gent	44432C0335000007	2	C	335f7	P000	1117m²	Acasa Properties
Gent	44432C0335000007	2	C	335k7	P000	206m²	Acasa Properties
Gent	44432C0335000008	2	C	335e8	P000	3236m²	Acasa Properties