
Bestemd voor de gemeenteraad

2026_CBS_01511 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2025055193 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 meergezinswoningen en 5 eengezinswoningen (totaal 15 sociale woonunits) en het aanpassen van privé domein naar openbaar domein met omgevingsaanleg na het slopen van de bestaande bebouwing en rooien van bomen en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Engelstraat en Heilig-Hartplein, 9040 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepenen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen; 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

Frank Van Goethem namens Stadsontwikkeling Gent (sogent) AUTOGEMB en Geert Debel namens THUISPUNT GENT BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Engelstraat 94 en Heilig-Hartplein 2 kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 956M4, 956N4, 956X4, 959N2 en 959P2.

De aanvraag heeft betrekking op een project waarbij sogent mee de aanvrager is en waarbij een project-m.e.r.-screening is toegevoegd, om die reden is de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de vergunningverlenende overheid.

Deze aanvraag werd op 10/10/2025 ingediend bij de deputatie. Op 10/10/2025 werd aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd een openbaar onderzoek te organiseren en de aanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad. Er werd ook gevraagd advies uit te brengen. Voorliggend project, ingediend door sogent en Thuispunt, is te beschouwen als een aanvraag op initiatief van het college van burgemeester en schepenen in de zin van artikel 15/1 OVD. Voor aanvragen uitgaand van het college, geeft het college geen advies aan de vergunningverlenende overheid. Omwille van deze reden heeft het college van de stad Gent dus geen advies gegeven op deze vergunningsaanvraag.

Beschrijving aanvraag:

Voorliggend project kadert in het ruimere stadsvernieuwingsproject 'reconversie site Heilig Hart', waarbij naast de renovatie van de voormalige kerk en de pastorie, ook het openbaar domein rondom zal worden heraangelegd door sogent. In het kader van dit stadsvernieuwingsproject werden de Heilig Hart Kerk en de Pastorie al gerenoveerd.

Het project omvat de bouw van woningen en de aanleg van nieuw openbaar domein. Het situeert zich in een binnengebied achter de kerk en strekt zich uit tot aan de Engelstraat. De site sluit dus enerzijds aan op de Engelstraat en anderzijds op de abscis van de Heilig Hartkerk. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een gemengd stedelijk weefsel met een overwegend residentieel karakter.

De aanvraag betreft concreet het oprichten van 2 meergezinswoningen en 5 eengezinswoningen (totaal 15 sociale woonunits) na sloop van de bestaande gebouwen.

Tegenover de abscis van de kerk wordt de nieuwe huizenrij aangelegd, met op de kop een meergezinswoning. Aan de Engelstraat wordt een meergezinswoning voorzien van 6 entiteiten. Aan de parkzijde worden de overige 9 woonunits voorzien, onderverdeeld in een meergezinswoning en 5 eengezinswoningen. De meergezinswoning aan het park bestaat uit 2 duplexen op het gelijkvloers met erboven 2 appartementen. Alle woonegelegenheden beschikken over een buitenruimte.

Openbaar domein/rooilijnplan

In functie van deze nieuwe woningen wordt ook een nieuwe openbare trage weg gerealiseerd die het Heilig-Hartplein en de Engelstraat met elkaar verbindt. De zone tussen de kerk en die nieuwe trage weg wordt een openbaar park.

Een hoofdpad voor fietsers en voetgangers verbindt de Engelstraat en het Heilig Hartplan via de noord- en oostkant van de kerk. Het pad is minstens 2,5 m breed en heeft een langshelling tot maximaal 4% en wordt uitgevoerd in geveegd beton. Het wordt aangelegd als woonerf. Dit pad vormt de ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen. Op dit nieuw pad wordt een rooilijn gevestigd. De overige delen rondom de kerk worden mee opgenomen in het openbaar domein als groenzone.

De brandweer maakt van deze ontsluitingsweg gebruik. Men kan in- en uitrijden vanuit de Engelstraat en op het eind is er een keerpunt voorzien. Waar de ontsluitingsweg ook als brandweg fungeert, is hij 4 m breed en is daarenboven links en rechts 1 m groen vrij van obstakels.

De ontsluitingsweg wordt gevrijwaard van ander gemotoriseerd verkeer door middel van een draaislagboom aan de Engelstraat. Enkel uitzonderlijk laden en lossen voor verhuisbewegingen zal toegelaten worden. De draaislagboom moet een driekantsleutelsysteem hebben, en het

sleutelbeheer wordt in handen genomen van Thuispunt. Er wordt niet geparkeerd in het projectgebied. De huisafvalophaling voor de woningen gebeurt gegroepeerd in de Engelstraat.

Een compacte standaard fietsenstalling wordt voorzien ter hoogte van het keerpunt (op de betonverharding maar buiten de rijlopers).

Ten zuiden van de kerk wordt de bestaande pastorijtuin ook opgenomen in het openbaar domein als een openbare groenzone. In de tuin ten zuiden van de kerk wordt een meer landschappelijk parkpad aangelegd. Het slingert tussen bestaande bomen en neemt een aantal toegangen mee: de twee deuren van de Pastorij, het zuiderterras van de kerk, de zijdeur in de kerk naar het huidige Chirolokaal. Dit pad heeft geen verbindende functie, die zit op de doorsteek, noch voorziet het in de ontsluiting van de woongebouwen. Dit pad is dus geen gemeenteweg in de zin van het gemeentewegendecreet en is dan ook niet meegenomen in het rooilijnplan.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 januari 2026 tot 14 februari 2026.
Resultaat: 3 digitale bezwaren.

Aangezien de aanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Normaliter is de samenvatting en bespreking van de bezwaren een verplicht onderdeel van het advies van het college van burgemeester en schepenen. Aangezien deze aanvraag te beschouwen is als een initiatief van de Stad zelf (gezien sogent mee aanvrager is), brengt het college geen advies uit en staat de vergunningverlenende overheid dus zelf in voor de behandeling van de bezwaren uit het openbaar onderzoek.

Omdat de gemeenteraad wel kennis moet nemen van de resultaten van het openbaar onderzoek om tot een besluit te komen over de aanleg en inrichting van deze openbare wegen, is het wel nodig een samenvatting en bespreking ervan op te nemen in dit besluit.

Samenvatting en behandeling van de bezwaren

Parkeren

Er worden geen parkeerplaatsen voorzien waardoor de parkeerdruk in de omgeving zal toenemen.

Behandeling

Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezzen. De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voorontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit.

Auto's

We hanteren een drempelwaarde om kleine projecten niet op te zadelen met een verplichting tot het realiseren van een minimum fiets- en autoparkeeraanbod. Bij sociale woningen ligt de

drempelwaarde op 25 units. De aanvraag omvat 15 woningen wat een stuk lager is dan de drempelwaarde.

Fietsen

Voor 15 sociale woningen (totaal 35 slaapkamers) vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 35 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Op vlak van capaciteit voldoet het project aan de richtlijnen. Voor de bewoners worden 35 gewone fietsparkeerplaatsen voorzien, aangevuld met 2 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen. Voor de bezoekers worden er 5 fietsparkeerplaatsen voorzien ter hoogte van het keerpunt (op de betonverharding maar buiten de rijlopers). Dit voldoet op vlak van capaciteit en dubbel gebruik met de parkfunctie is mogelijk.

Het ontwerp biedt ook voldoende fietsparkeer kwaliteit. Alle voorziene fietsparkeerplaatsen voldoen qua afmetingen aan de parkeerrichtlijnen. Ook de inrichting en locatie worden positief beoordeeld. De 6 appartementen aan de Engelstraat krijgen drie aparte en afsluitbare fietsenbergingen voor telkens drie fietsen, nabij de deur. De overige 9 woonfuncties krijgen één grote fietsenberging, aan de noordzijde. De ingang bevindt zich op maximaal 32 meter wandelafstand ten opzichte van de voordeur(en).

Er kan geconcludeerd worden dat men voldoet aan de parkeerrichtlijnen en dat gelet op het feit dat dit project zich in een stedelijke context bevindt, op vlak van parkeren geen problemen verwacht worden. Er is de nodige aandacht gegaan naar het voorzien van voldoende en kwalitatieve fietsparkeerplaatsen.

Doorsteek

Op de plannen is er een weg uitgetekend die breed genoeg is voor hulpdiensten. In praktijk zal deze weg sowieso gebruikt worden om met een voertuig op te rijden (pakjesdiensten/bpost/IVAGO). Waardoor het de facto een openbare weg zal zijn.

Behandeling

Het statuut van de doorsteek is inderdaad openbaar. Het is in de aanleg voldoende duidelijk dat het hier gaat om een zachte doorsteek voor fietsers en wandelaars. De ontsluitingsweg wordt gevrijwaard van ander gemotoriseerd verkeer door middel van een draaislagboom aan de Engelstraat. Enkel uitzonderlijk laden en lossen voor verhuisbewegingen zal toegelaten worden. Er wordt niet geparkeerd in het projectgebied. De huisafvalophaling voor de woningen gebeurt gegroepeerd in de Engelstraat idem voor de levering door bpost. De breedte van de weg ter hoogte van de kerk is bovendien beperkt tot 2,5 m wat duidelijk aangeeft dat dit geen doorsteek is voor wagens.

Inplanting

De huizenrij en de meergezinswoning aan de parkzijde van de projectsite liggen dichtbij de achterste perceelgrens van de bestaande woningen in de Engelstraat. Dit verhoogt de densiteit van de bebouwing in de buurt in grote mate, terwijl er ruimte genoeg is om de woningen dichtbij de kerk te plaatsen, en dus verder van de achterste perceelgrens van de buurwoningen.

Behandeling

De exacte inplanting van de gebouwen is zorgvuldig onderzocht. De insteek was om het private binnengebied dat vandaag sterk verhard en bebouwd is publiek te maken door middel van een publieke doorsteek en publieke groene ruimtes die voldoende groot zijn. Door verschillende

groenruimtes aan elkaar te koppelen is men hierin geslaagd. De verschillende groenruimtes situeren zich achter en ten zuiden van de kerk. De publieke doorsteek komt naast de groenzone achter de kerk.

In de bestaande toestand komt de bebouwing tot tegen de achterste perceelsgenzen en de tuinzones van de woningen aan de Engelstraat. In de nieuwe toestand zijn de gebouwen hoger maar wordt er meer afstand gehouden tot die tuinzones. Hierdoor is de impact van de inplanting en de hoogte van de gebouwen t.o.v. de bestaande toestand beperkt. Het hoogste volume, de meergezinswoning, komt niet aan een bestaande achtertuinzone maar gespiegeld aan de nieuwe meergezinswoning van het eigen project aan de Engelstraat. De meest noordelijke woning wordt op een afstand van scheimuur voorzien om de impact aan deze zijde te gaan beperken. De hoogte van de kerk zorgt er tot slot voor dat de woningen niet veel dichterbij de kerk kunnen komen.

De volgende bezwaren houden louter verband met de stedenbouwkundige beoordeling van de geplande gebouwen en houden geen verband met de aanleg of het functioneren van de nieuwe openbare weg. De beoordeling hiervan is een bevoegdheid van de vergunning verlenende overheid. De bespreking hier is louter informatief.

Volume

De meergezinswoning aan de straatzijde heeft een veel grotere bouwdiepte dan de aanpalende woning, Engelstraat 92, en de andere huizen in de Engelstraat. De meergezinswoning neemt bijgevolg veel licht weg van de woning in de Engelstraat 92.

Behandeling

De bouwdiepte van de meergezinswoning aan de Engelstraat bedraagt ter hoogte van de perceelsgrens 11,70 m. Dit is 2 m dieper is dan de bouwdiepte van het hoofdgebouw van de aanpalende woning. Op een afstand van circa 2,30 m van de perceelsgrens komt de meergezinswoning dieper tot 15 m.

Toelaten om ter hoogte van de perceelsgrens 2m verder te bouwen dan de buur, is vrij gangbaar. Een graduele toename van de bouwdiepte tot 15m op afstand van de perceelsgrens is in een stedelijke context ook veel voorkomend en die getrapte diepte beperkt de impact op de burens. Door zo om te gaan met bouwdieptes wordt een evenwicht betracht tussen enerzijds het aanpassen van bebouwing aan het hedendaags woon- en leefcomfort van zowel nieuwe als bestaande woongebouwen, en anderzijds het beperken van de impact voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar minimum. Voorliggende aanvraag vindt dat evenwicht. Verder is het dieper gelegen gedeelte van het gebouw voorzien op een afstand van 2,30 m van de perceelsgrens. De bouwdiepte van 15 m is afgestemd op de diepte van de aanbouw van de aanpalende woning om de impact zoveel mogelijk te beperken.

Ondanks het feit dat er onvermijdelijk enig verlies aan bezonning en lichtinval zal zijn voor de aanpalende woningen, hanteert het ontwerp gangbare dieptes en wordt de impact in deze stedelijke omgeving, aanvaardbaar geacht.

Kroonlijst

De kroonlijst van diezelfde meergezinswoning is bijna anderhalve meter (1,44m) hoger dan de aanpalende woning en de andere huizen in de rij, en volgt de lijn niet van de woningen in de Engelstraat.

Behandeling

Aan de oostkant van de Engelstraat is er op vandaag nog een vrij uniforme kroonlijsthoogte. Aan de overkant van de Engelstraat is er minder uniformiteit en komen ook heel wat hogere gebouwen voor met een kroonlijsthoogte op een hoogte van drie bouwlagen. Ook aan de kruising met de Oscar Colbrandtstraat bevinden zich hogere volumes.

De afwijking op de uniformiteit van 1,44 m vormt hier ruimtelijk geen probleem doordat het nieuwe gebouw zich aan een opening, de nieuwe doorsteek, in het straatbeeld zal bevinden. Bovendien gaat het over een relatief klein verschil. Dit wordt verder benadrukt doordat de nokhoogte ook niet hoger ligt dan die van het aanpalend gebouw.

Terrassen

De terrassen op de eerste en de tweede verdieping aan de achterkant van de meergezinswoning aan de straatzijde geven inkijk in de slaapkamer op de eerste verdieping van de woning Engelstraat 92, en schenden bijgevolg de privacy. De plannen bevatten geen voorstel om de inkijk weg te nemen.

Behandeling

Er worden twee kleine terrassen voorzien aan de achterkant op de 2^{de} en 3^{de} bouwlaag. Het zijn relatief kleine terrassen van 4,4 m². Deze terrassen bevinden zich op 2,30 m van het aanpalend perceel. De terrassen richten zich voornamelijk naar de eigen achtertuin en minder naar de zijanten. Door de beperkte oppervlakte zal het gebruik beperkt blijven tot de bewoners van de types 1/2 waardoor ook de impact op privacy beperkt zal blijven.

Hemelwater

De afvoer van het hemelwater van Engelstraat 92 aan de straatkant loopt nu via de gebouwen van de kring Heilig Hart. Op de plannen van de meergezinswoning is geen aansluiting op de afvoer van de meergezinswoning te zien. De opdrachtgever zal hiervoor in een oplossing moeten voorzien.

Er is evenmin in een aansluiting voorzien voor de afvoer die op het terras (begane grond) van Engelstraat 92 verder loopt naar het aanpalende perceel van de kring Heilig Hart. Als de opdrachtgever niet in een aansluiting voorziet, dreigt de afvoer verstopt te geraken, met alle problemen van dien voor de eigenaar en de bewoners van Engelstraat 92.

Behandeling

Indien de afvoer van het hemelwater van Engelstraat effectief via de aanpalende gronden gebeurt dan gaat dit om een bestaande erfdienstbaarheid en zal hier een oplossing voor moeten gezocht worden. In het bezwaarschrift wordt aangegeven dat hierover reeds contact is met Thuispunt Gent.

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en de ruimtelijke beoordeling en beslissing erover kan geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten. De rechtmatigheid van de waterafvoer betreft hier louter een burgerrechtelijke aangelegenheid, deze vergunning doet hier geen afbreuk aan en ook geen uitspraak over.

Infiltratieputten

Het plan voorziet in infiltratieputten in beton. Dergelijke infiltratieputten slibben vrij snel dicht waardoor de infiltratiewerking teniet wordt gedaan. Dit heeft een negatieve invloed op de bufferingscapaciteit en de werking van de putten, en zal mogelijk tot wateroverlast leiden.

Behandeling

Het klopt dat er ondergrondse betonnen infiltratieputten geplaatst worden. De tuinen achter de woningen zijn vrij klein waardoor het toestaan van een afwijking op het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening te verantwoorden is. Dergelijke afwijking wordt toegestaan bij achtertuinen die kleiner zijn dan 100 m². Hier zijn de tuinen circa 15 m² groot. De ondergrondse infiltratievoorziening dient wel steeds inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk te zijn.

Concluderend wordt geoordeeld dat de ingediende bezwaren niet van die aard zijn dat zij de goedkeuring van het rooilijnplan en de aanleg en inrichting van de wegen die voorwerp zijn van deze vergunningsaanvraag, in de weg staan.

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.

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

Gemeenteweg en rooilijnplan

De aanvraag voorziet in een nieuwe gemeenteweg vanop het Heilig-Hartplein via de noordkant van de kerk langsheen de nieuwe woningen en verderop richting de Engelstraat.

Deze weg vervult meerdere functies:

- Brandweerontsluiting vanop de Engelstraat voor de nieuwe woningen
- Verbinding voor fietsers en wandelaars tussen de Engelstraat en het Heilig-Hartplein
- Toegang voor fietsers en voetgangers tot de nieuwe openbare groenzones achter de kerk (de oostkant) en naast de kerk (de zuidkant)

Deze nieuwe gemeenteweg wordt voorzien van een nieuwe rooilijn.

Inrichting en materialisatie van het openbaar domein

De ontsluitingsweg tussen de Engelstraat en het Heilig-Hartplein wordt aangelegd in geveegd beton. Ook een zijtak naar de fietsenstalling van de woning wordt mee in dit materiaal aangelegd, evenals de verbreding aan de Engelstraat. De toegangspaden naar en langs de woningen worden aangelegd in standaard betonstraatstenen (22*22). De inrichting voor de woningen wordt vormgegeven als een woonerf. Het feit dat wagens het binnengebied niet kunnen bereiken verhoogt de verkeersveiligheid voor de zachte weggebruikers.

Enkel waar nodig wordt de weg verbreed voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten. De verharding wordt op die manier beperkt tot het strikt noodzakelijke.

De tuin ten zuiden en ten oosten van de kerk is licht glooiend, met uitzondering van 1 zone waar ook in de bestaande situatie een hoogteverschil van ca. 90 cm zit. De overgang naar de lager gelegen tuin die als openbare groenzone wordt heringericht, is uitgewerkt met een gemetselde keermuur in rode kleiklinkers. De keermuur vormt een grens tussen de tuinzone die de woningen ontsluit en de intiemere oude tuin tussen kerk, pastorie en schoolmuur. Er zijn enkele traptreden uitgewerkt, de wand zelf is getrap, wordt een speel- en zitelement. Aansluitend wordt ook een sokkel voor een handpomp en een waterbak gemetseld. Ook de overloop van de regenwaterput en de waterbak wordt vormgegeven in een open komvormige glooiing in de betonverharding.

Het pad in de oude tuin aan de zuidzijde van de kerk wordt aangelegd in gebonden halfverharding (type Koersmix). Dit parkpad slingert tussen de bestaande bomen en fungeert enkel als parkpad, het krijgt geen verbindende functie en is niet nodig als onderdeel van een fijnmazig gemeentelijk wegennet. De verbindende functie wordt opgenomen door de nieuwe trage weg.

Er worden 3 bomen gerooid binnen het projectgebied, 2 ruwe berken (*Betula pendula*). Verder wordt er 1 bestaande boom, een beuk (*Fagus sylvatica*), verwijderd omdat deze in conflict is met de aanleg van de nieuwe hemelwaterput (opvang en hergebruik regenwater van dak kerk). Er worden 12 nieuwe bomen aangeplant, dus de bomenbalans komt positief uit.

Overdracht naar het openbaar domein

Het openbaar domein (zowel de wegenis als het openbaar groen) dat in deze fase wordt aangelegd, bevindt zich op gronden die momenteel deels eigendom zijn van Thuispunt Gent en die zullen worden overgedragen worden naar het openbaar domein van de Stad en zo onder stedelijk beheer komen. Het dossier bevat hiervoor de nodige gegevens en engagementen.

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.

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_2025055193 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025055193 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2025055193 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2025055193 - advies Proximus.pdf
- OMV_2025055193 - advies Wyre.pdf
- OMV_2025055193 - rooilijnenplan inclusief plan overdracht.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

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 Engelstraat 94 en Heilig-Hartplein 2 en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 956M4, 956N4, 956X4, 959N2 en 959P2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- Voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van Wyre afgeleverd op 13 januari 2026.
- Voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van Proximus afgeleverd op 16 januari 2026.
- Voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van Fluvius afgeleverd op 23 januari 2026 onder ref. 5000119656.
- Voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 16 januari 2026 onder ref. 052235-011/PV/2026.

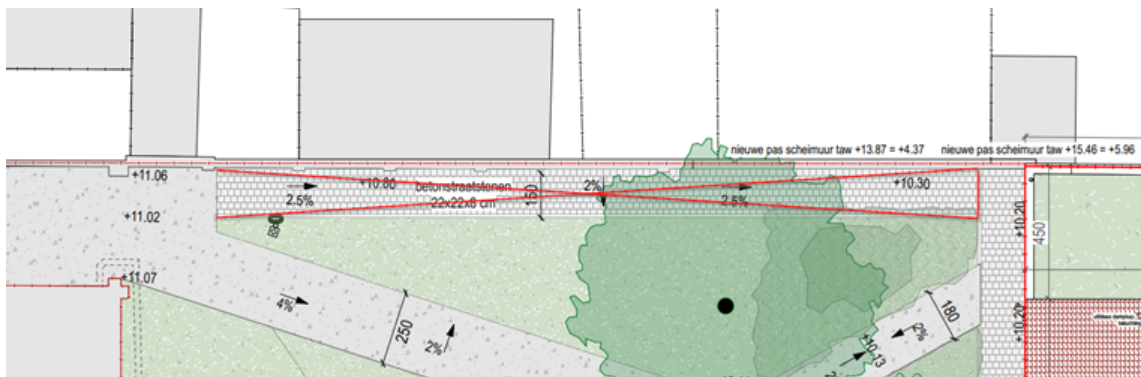
Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

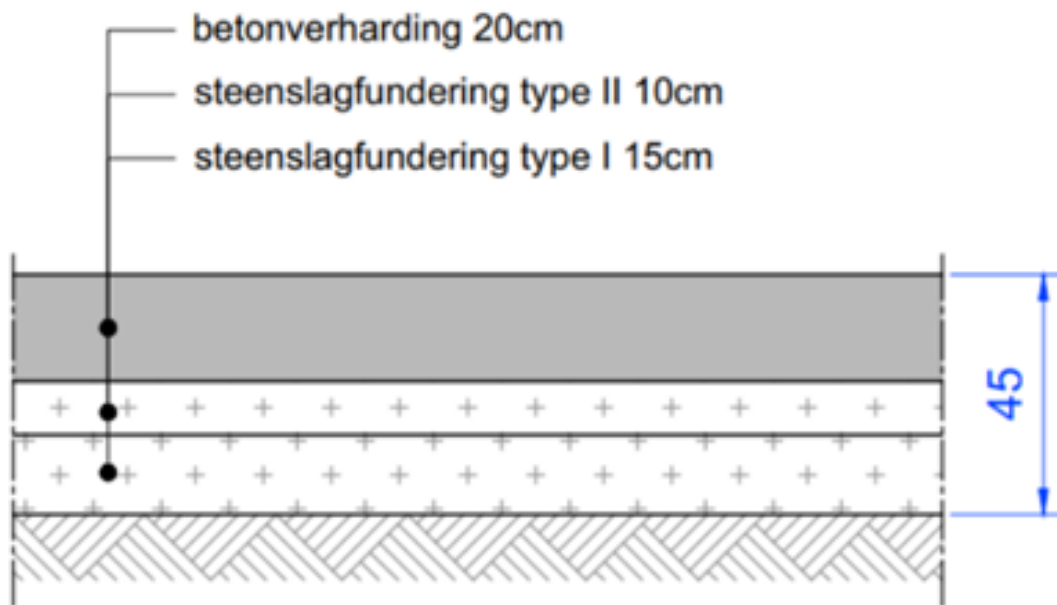
Projectgebonden voorwaarden mbt aanleg en inrichting openbaar domein

* de hieronder doorstreepte verharding is uit de vergunning te sluiten. Ifv van de doelstelling om eventuele tuinpoortjes toe te voegen en te ontsluiten is een gemaaid graspad voldoende:

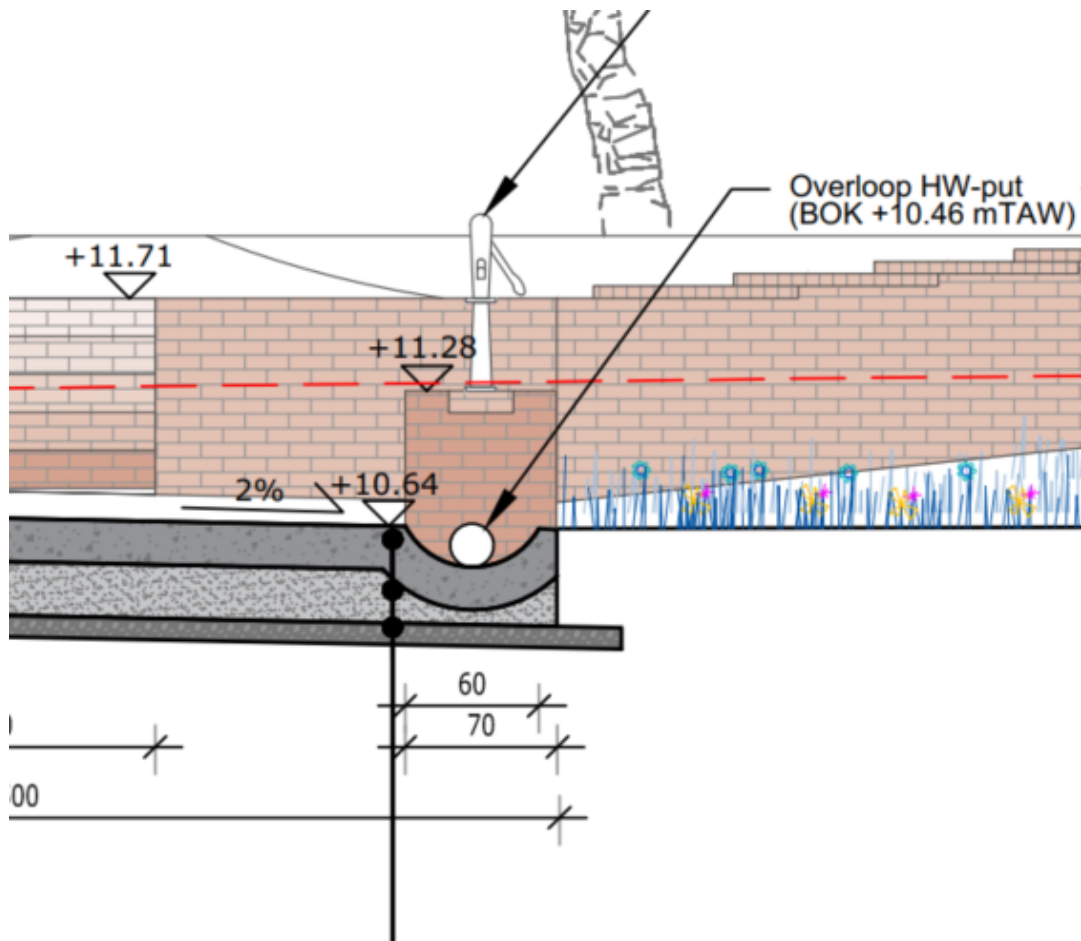


* Alle verhardingen dienen minimaal een dwarsshelling te hebben van 2%, voor het pad naar de fietsenstalling is enkel een langshelling voorzien, hier is ook een dwarsshelling aan toe te voegen.

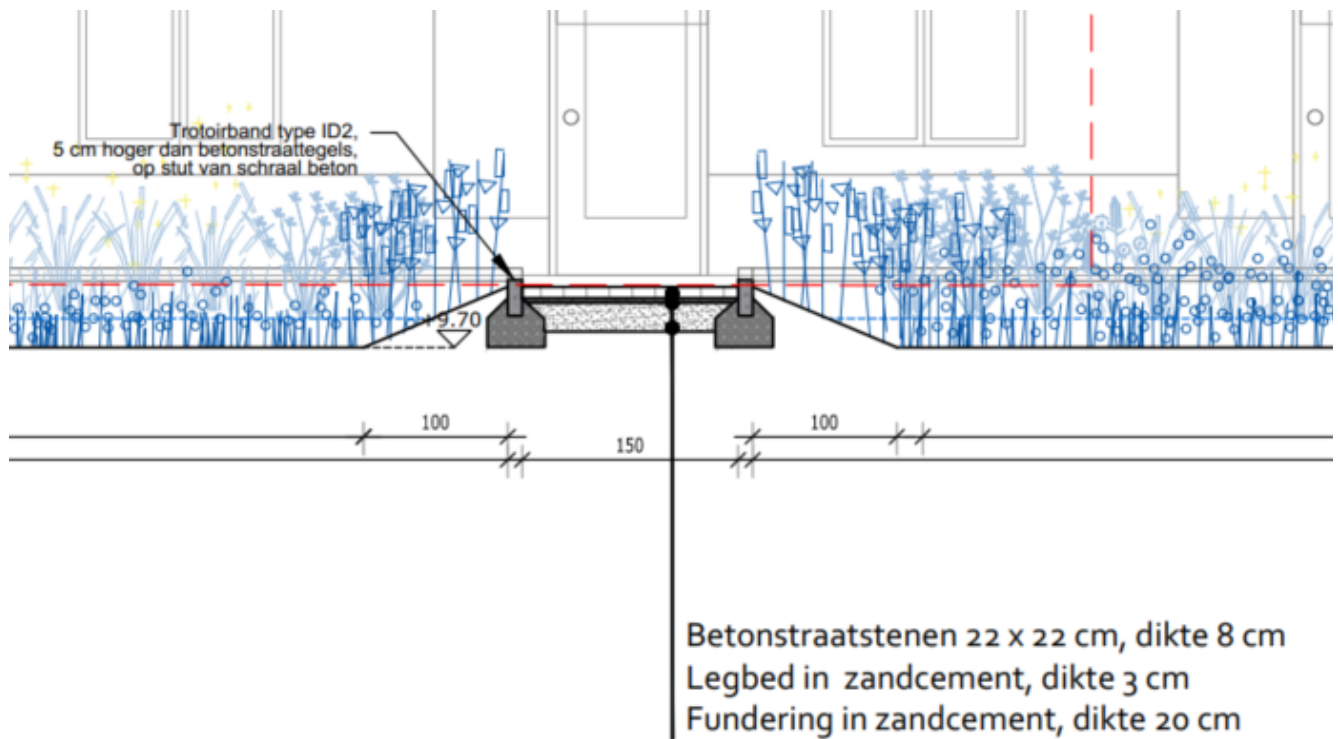
- * Een aantal van de betonpaden worden ofwel met een centrale lage zone ofwel met een dakprofiel aangelegd. Dit impliceert dat de paden in deze zones in 2 fasen gegoten dienen te worden. In functie van de duidelijkheid dient de voeg tussen de 2 fasen op de plannen aangeduid te worden
- * In de Engelstraat is de aansluiting op het bestaande openbaar domein verder uit te werken, enerzijds moet het voetpad verlaagd worden in de zone van de brandweerinrit en anderzijds moet in de zone waar het voetpad verbreed de heraanleg van de tegels voorzien worden op de volle breedte.
- * De paden moeten op iedere plek naast een minimale dwarshelling van 2% ook een minimale langshelling van 2 promille te hebben. Ter hoogte van de laagste punten worden instroomvlakjes in kasseien voorzien naar de wadi's. Nu is dit niet het geval in de zone voor de nieuwe woningen
- * De overstortkolk in de wadi dient aansluitend aan de verharding voorzien te worden ipv centraal in het groen zodat deze vlot van op de verharding te ruimen is. Een afboording met 1 à 2 rijen kasseien rond de kolk is hierbij voldoende.
- * De geveegde betonpaden worden aangelegd volgens volgend typedwarsprofiel:



- * De goot tussen de overloop van de regenwaterput en de overloop naar de wadi heeft een maximale diepte van 5cm. Nu is deze veel fors vormgegeven en geeft deze aanleiding tot struikelgevaar:



* De paden naar de voordeuren worden opgesloten met een boordsteen ID1 ipv ID2 zoals getekend in de dwarsdoorsneden. De boordstenen zitten hierbij tevens verzonken tov de betonstraatstenen ipv in opstand:



* Het is onduidelijk welk type kolk gebruikt wordt om aan te sluiten op de verholen goot. In alle geval dient deze kolk goedgekeurd te worden door Farys en moet indien dit niet lukt gewerkt worden met een buis van de kolk naar de wadi ipv met een verholen goot.

* Boombeschermende maatregelen worden opgesteld door een extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst.

* Een extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

Artikel 3:

Vraagt aan de deputatie om volgende zaken op te nemen in de vergunning:

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 kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) 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
- * beplantings- en groenbeheerplan
- * details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- * de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

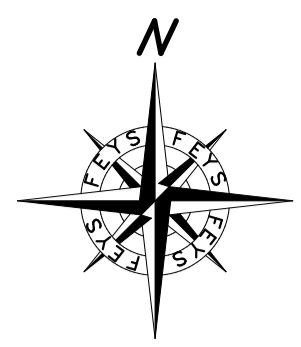
Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys 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. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

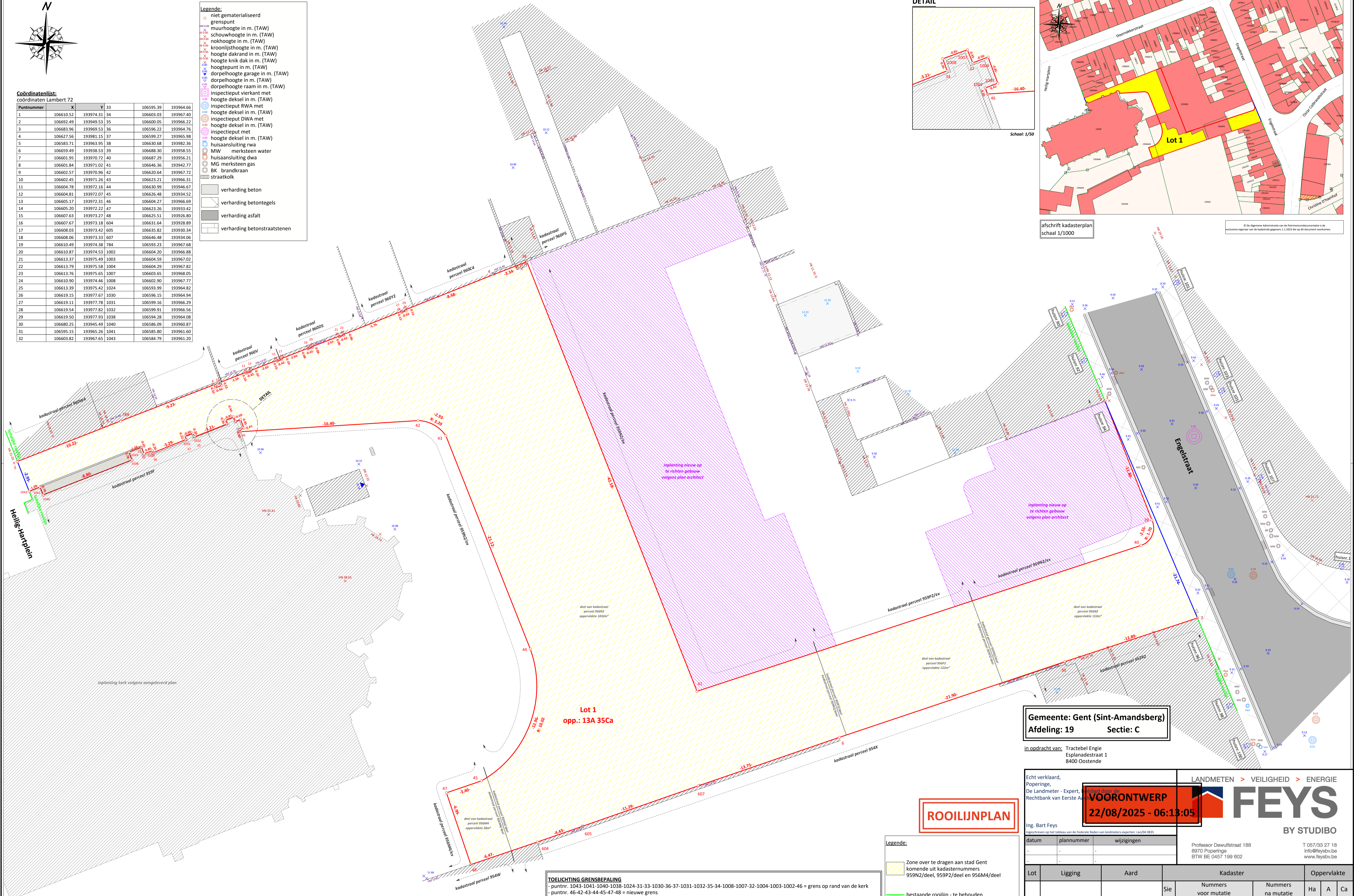
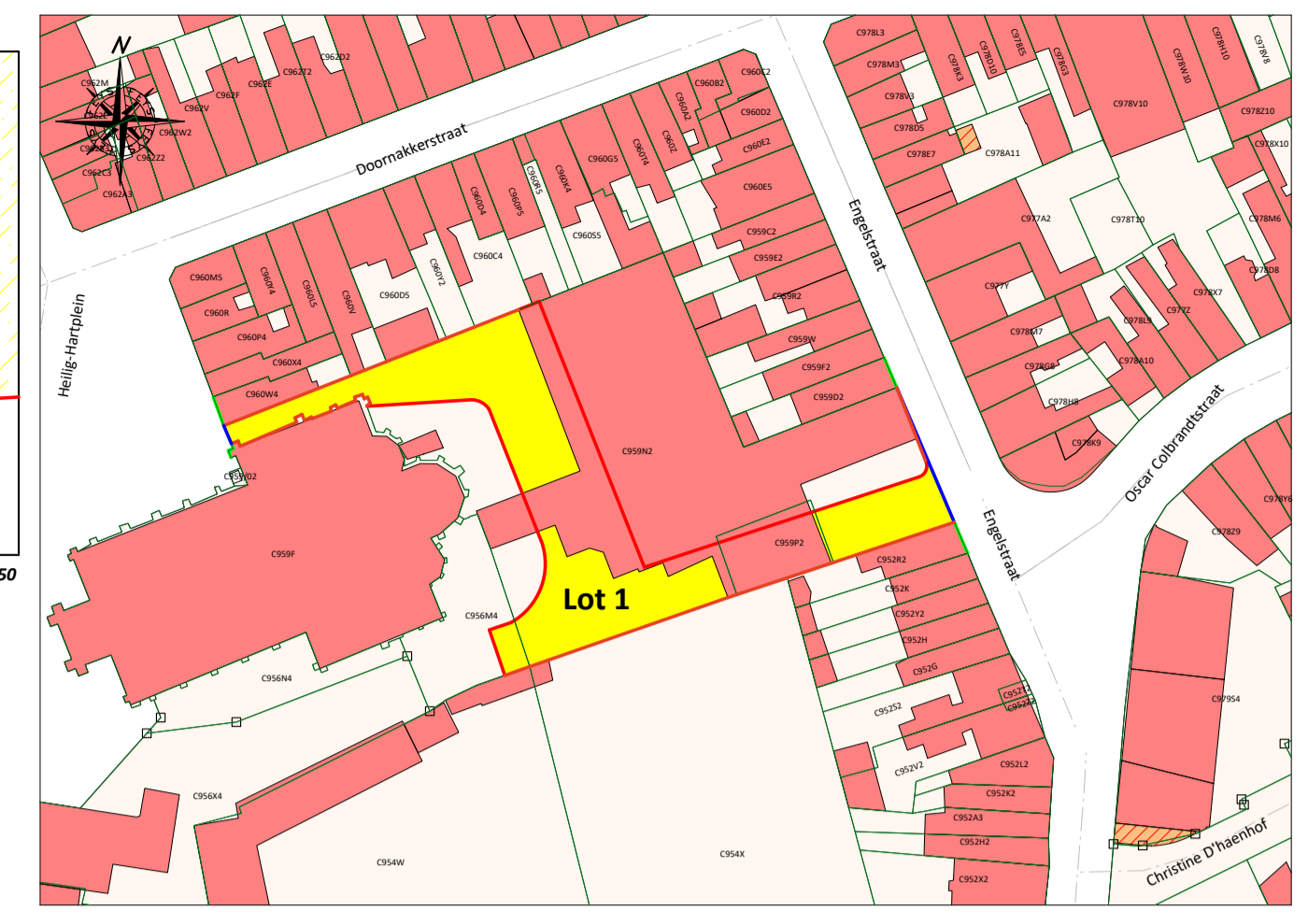
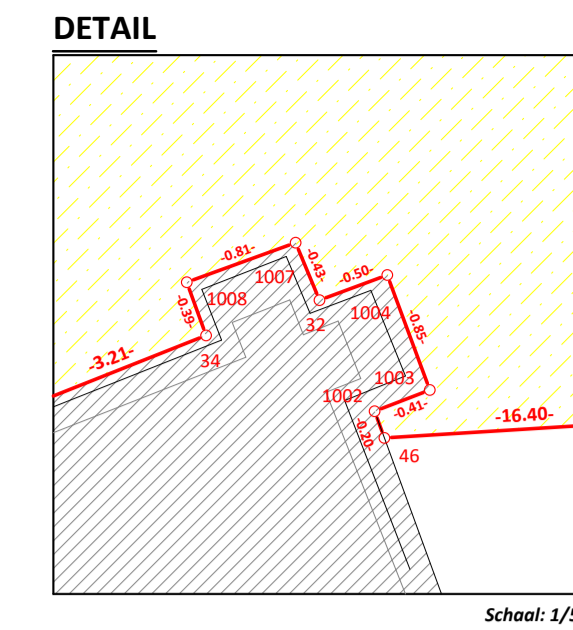
2026_CBS_01511 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2025055193 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 meergezinswoningen en 5 eengezinswoningen (totaal 15 sociale woonunits) en het aanpassen van privé domein naar openbaar domein met omgevingsaanleg na het slopen van de bestaande bebouwing en rooien van bomen en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Engelstraat en Heilig-Hartplein, 9040 Gent



Coördinatenlijst:
coördinaten Lambert 72

Puntnummer	X	Y	Z	106595.39	193964.66
1	106610.52	193974.31	34	106603.03	193967.40
2	106692.49	193949.53	35	106600.05	193966.22
3	106683.96	193969.53	36	106596.22	193964.76
4	106627.56	193981.15	37	106599.27	193965.98
5	106583.71	193963.95	38	106630.68	193982.36
6	106659.49	193938.53	39	106688.30	193958.55
7	106661.95	193970.72	40	106687.29	193956.21
8	106601.84	193971.02	41	106646.36	193942.77
9	106602.57	193970.96	42	106620.64	193967.72
10	106602.45	193971.26	43	106623.21	193966.31
11	106604.78	193972.16	44	106630.99	193946.67
12	106604.81	193972.07	45	106626.48	193934.52
13	106605.17	193972.31	46	106604.27	193966.69
14	106605.20	193972.22	47	106623.26	193933.42
15	106607.63	193973.27	48	106625.51	193926.80
16	106607.67	193973.18	604	106631.64	193928.89
17	106608.03	193973.42	605	106635.82	193930.34
18	106608.06	193973.33	607	106646.48	193934.06
19	106610.49	193974.38	784	106593.23	193967.68
20	106610.87	193974.53	1002	106604.20	193966.88
21	106613.37	193975.49	1003	106604.59	193967.02
22	106613.79	193975.58	1004	106604.29	193967.82
23	106613.76	193975.65	1007	106603.65	193968.05
24	106610.90	193974.46	1008	106602.90	193967.77
25	106613.39	193975.42	1024	106593.99	193964.82
26	106619.15	193977.67	1030	106596.15	193964.94
27	106619.11	193977.78	1031	106599.16	193966.29
28	106619.54	193977.82	1032	106599.91	193966.56
29	106619.50	193977.93	1038	106594.28	193964.08
30	106680.25	193945.49	1040	106586.09	193960.87
31	106595.15	193965.26	1041	106585.80	193961.60
32	106603.82	193967.65	1043	106584.79	193961.20

- Legende:**
- niet gematerialiseerd grenspunt
 - muurhoogte in m. (TAW)
 - nokhoogte in m. (TAW)
 - kroonlijsthoogte in m. (TAW)
 - hoogte dakrand in m. (TAW)
 - hoogte knik dak in m. (TAW)
 - hoogtepunt in m. (TAW)
 - dorpelhoogte garage in m. (TAW)
 - dorpelhoogte in m. (TAW)
 - dorpelhoogte raam in m. (TAW)
 - inspectieput vierkant met hoogte deksel in m. (TAW)
 - inspectieput RWA met hoogte deksel in m. (TAW)
 - inspectieput DWA met hoogte deksel in m. (TAW)
 - inspectieput met hoogte deksel in m. (TAW)
 - huisaansluiting rwa
 - MW merksteen water
 - huisaansluiting dwa
 - MG merksteen gas
 - BK brandkraan
 - straatkolk
 - verharding beton
 - verharding betegels
 - verharding asfalt
 - verharding betonstraatstenen



Gemeente: Gent (Sint-Amandsberg)
Afdeling: 19 Sectie: C

in opdracht van: Tractebel Engie
Esplanadestraat 1
8400 Oostende

ROOILIJNPLAN

- Legende:**
- Zone over te dragen aan stad Gent komende uit kadastrumnummers 959N2/deel, 959P2/deel en 956M4/deel
 - bestaande rooilijn - te behouden
 - rooilijn op te heffen
 - nieuwe rooilijn

TOELICHTING GRENSBEPALING

- puntnr. 1043-1041-1040-1038-1024-31-33-1030-36-37-1031-1032-35-34-1008-1007-32-1004-1003-1002-46 = grens op rand van de kerk
- puntnr. 46-42-43-44-45-47-48 = nieuwe grens
- puntnr. 48-604-605-607-6-30-2 = muur afgaande
- puntnr. 2-3 = rooilijn op bestaande muur
- puntnr. 3-39-40-41-38 = nieuwe grens
- puntnr. 38-4-29-28-26-27-23-22-25-21-20-24-1-19-17-18-16-15-13-14-12-11-10-9-7-8-784-5 = muur afgaande
- puntnr. 5-1043 = rooilijn volgens Atlas der Buurtwegen

Echt verklaard,
Poperinge,
De Landmeter - Expert,
Rechtbank van Eerste Aankomst

VOORONTWERP
22/08/2025 - 06:13:05

FEYS
BY STUDIO

Ing. Bart Feys
Ingeschreven op het tabloau van de Federale Raden van landmeters-ingenieurs, Larc/DA DBSS

datum plannummer wijzigingen

Lot Ligging Aard Sie Kadaster Oppervlakte

Lot	Ligging	Aard	Sie	Nummers voor mutatie	Nummers na mutatie	Ha	A	Ca
1	tussen Heilig-Hartplein en Engelsestraat	grond	C	959N2/deel, 959P2/deel en 956M4/deel				13 35

Coördinaten Lambert 72 en hoogtes TAW zijn bepaald aan de hand van GNSS opmeting met FEYS-gecorrigeerde en HB218 hoogtes-conversiesoftware. Bij de interpretatie van dit plan dient hiermee rekening gehouden te worden.
M:\Dossiers\151760-Tractebel Engie-Engelstraat-SINT-AMANDSBERG-GENT\plan.dwg getekend: AD getekend: AD nageteken: TN

Referentienummer afbakingsplan: Plannummer Feys:

Schaal: 1/150

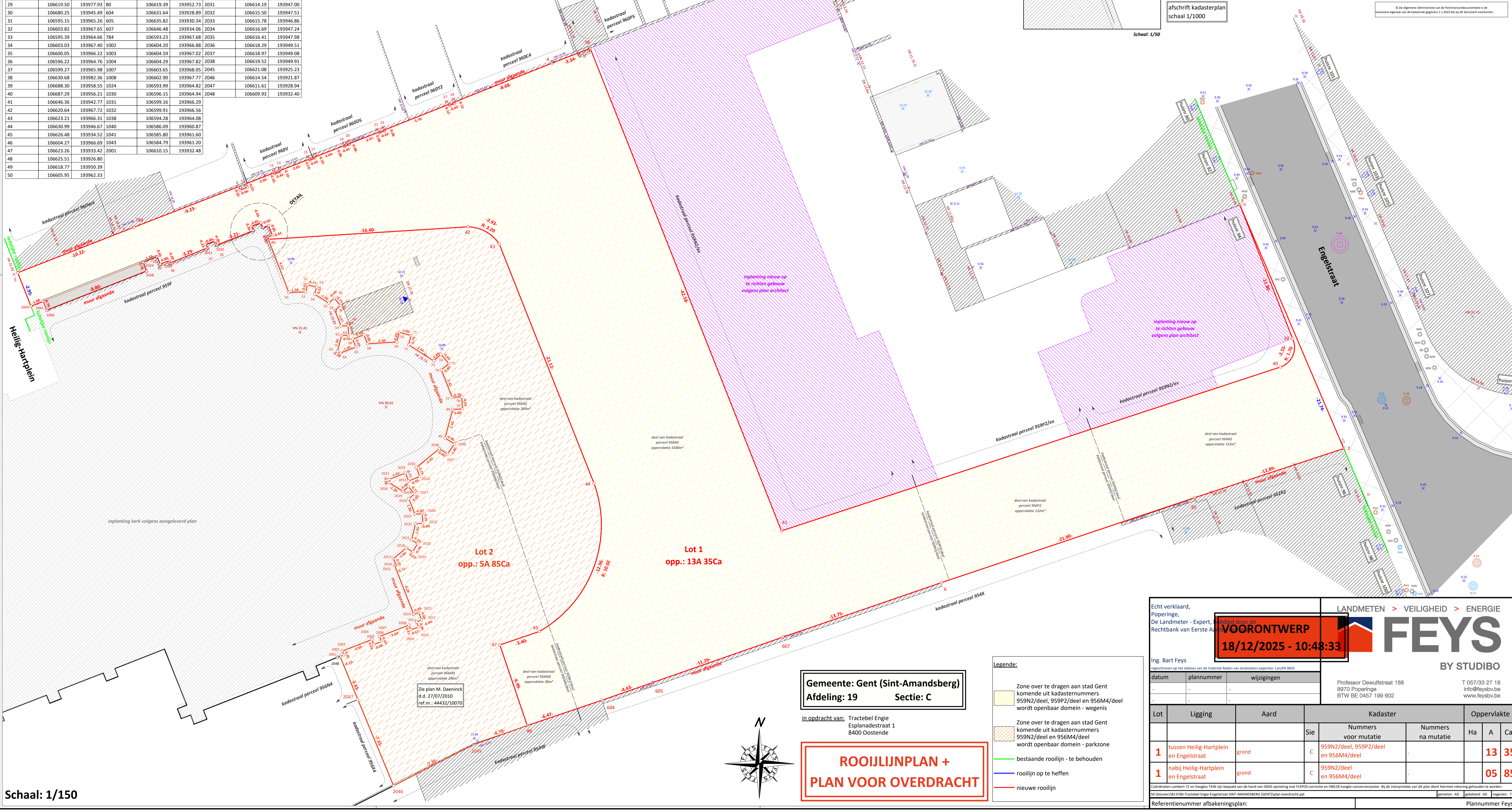
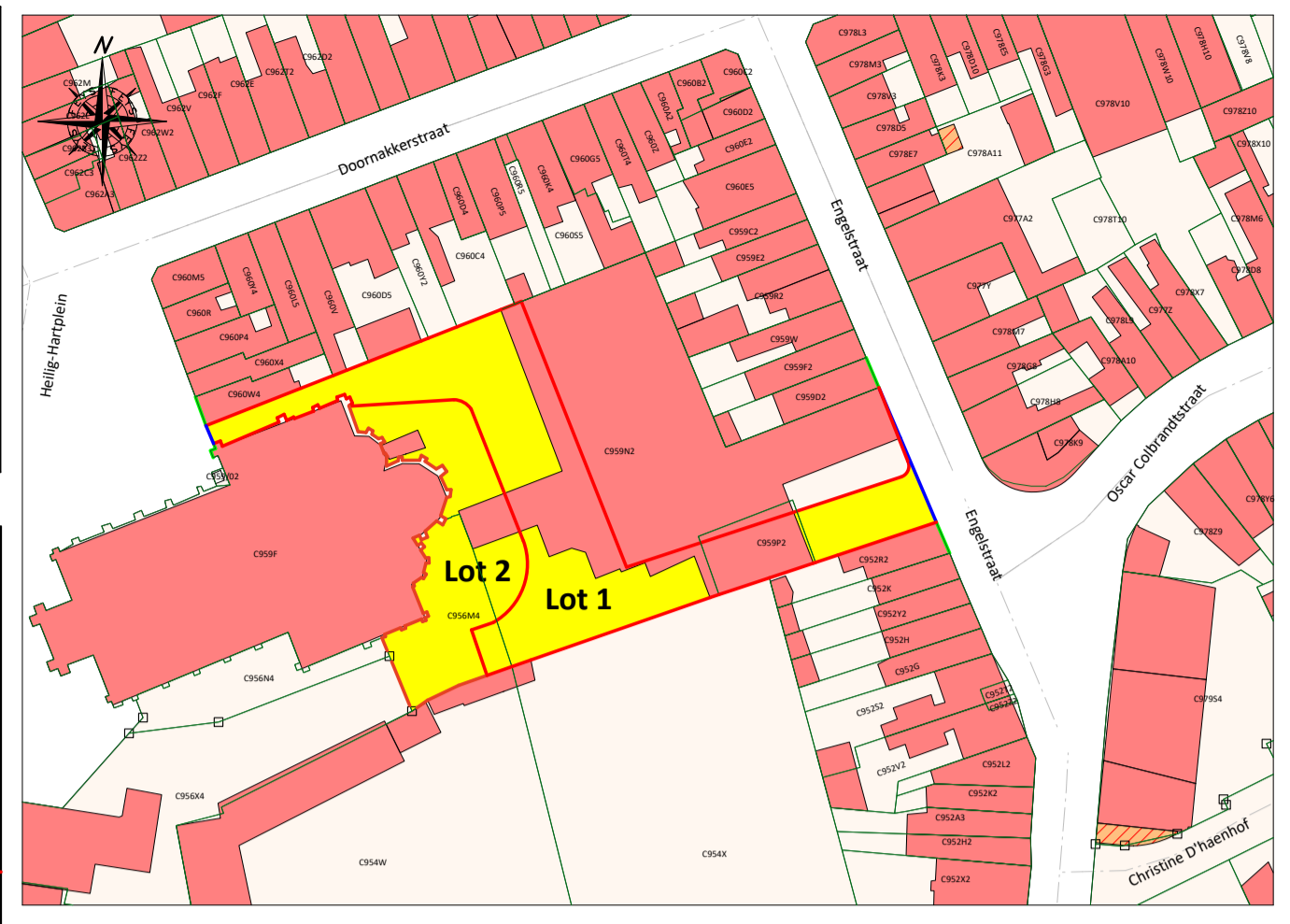
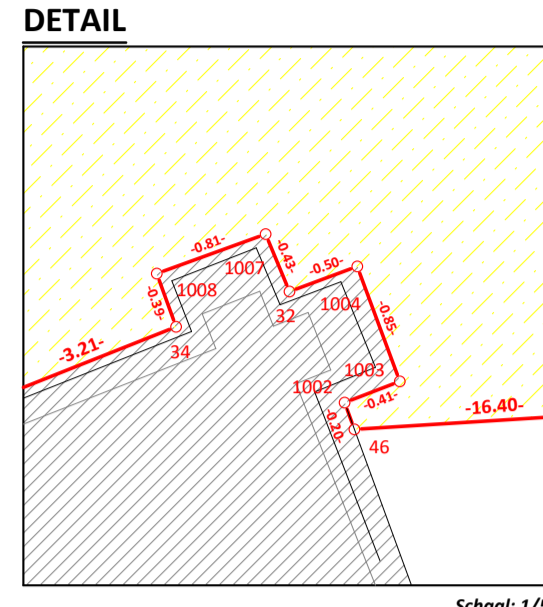
Coördinatenlijst:
coördinaten Lambert 72

Puntnummer	X	Y	51	106607.33	193962.38	2002	106610.46	193932.59
1	106610.52	193974.31	52	106607.48	193962.97	2003	106610.34	193932.92
2	106692.49	193949.53	53	106608.22	193962.77	2004	106612.76	193933.86
3	106683.96	193969.53	54	106609.07	193962.18	2005	106612.92	193933.45
4	106627.56	193981.15	55	106609.23	193961.47	2006	106613.55	193933.70
5	106683.71	193983.95	56	106609.67	193961.86	2007	106613.39	193934.11
6	106659.49	193928.53	57	106610.19	193961.26	2008	106615.81	193935.05
7	106601.95	193970.72	58	106609.73	193960.86	2009	106615.95	193934.66
8	106601.84	193971.02	59	106610.23	193959.58	2010	106616.58	193934.88
9	106602.57	193970.96	60	106610.82	193959.60	2011	106616.43	193935.31
10	106602.45	193971.26	61	106610.84	193958.81	2012	106616.84	193935.47
11	106604.78	193972.16	62	106610.28	193958.79	2013	106616.60	193936.09
12	106604.81	193972.07	63	106609.94	193957.50	2014	106616.19	193935.93
13	106605.17	193972.31	64	106610.18	193957.35	2015	106614.64	193939.92
14	106605.20	193972.22	65	106611.44	193957.85	2016	106614.74	193939.97
15	106607.63	193973.27	66	106611.19	193958.50	2017	106614.53	193940.50
16	106607.67	193973.18	67	106612.11	193958.87	2018	106615.58	193941.37
17	106608.03	193973.42	68	106612.41	193958.12	2019	106616.10	193941.06
18	106608.06	193973.33	69	106614.80	193958.27	2020	106616.51	193941.72
19	106610.49	193974.38	70	106615.02	193959.06	2021	106616.02	193942.04
20	106610.87	193974.53	71	106615.98	193958.80	2022	106616.34	193943.35
21	106613.37	193975.49	72	106615.78	193958.04	2023	106616.94	193943.40
22	106613.79	193975.58	73	106617.83	193956.72	2024	106616.89	193944.19
23	106613.76	193975.65	74	106618.43	193957.26	2025	106616.29	193944.14
24	106610.90	193974.46	75	106619.08	193956.50	2026	106615.80	193945.41
25	106613.39	193975.42	76	106618.47	193955.98	2027	106616.25	193945.81
26	106619.15	193977.67	77	106619.35	193953.73	2028	106615.76	193946.40
27	106619.11	193977.78	78	106620.14	193953.77	2029	106615.30	193946.02
28	106619.54	193977.82	79	106620.19	193952.78	2030	106614.20	193946.72
29	106619.50	193977.93	80	106619.39	193952.73	2031	106614.19	193947.00
30	106680.25	193945.49	604	106631.64	193928.89	2032	106615.50	193947.51
31	106695.15	193965.26	605	106635.82	193930.34	2033	106615.78	193946.86
32	106603.82	193967.65	607	106646.48	193934.06	2034	106616.69	193947.24
33	106695.39	193964.66	784	106593.23	193967.68	2035	106616.41	193947.98
34	106603.03	193967.40	1002	106604.20	193966.88	2036	106618.29	193949.51
35	106600.05	193966.22	1003	106604.59	193967.02	2037	106618.97	193949.08
36	106596.22	193964.76	1004	106604.29	193967.82	2038	106619.52	193949.91
37	106599.27	193965.98	1007	106603.65	193968.05	2045	106621.08	193925.23
38	106630.68	193982.36	1008	106602.90	193967.77	2046	106614.54	193931.87
39	106688.30	193958.55	1024	106593.99	193964.82	2047	106611.61	193928.94
40	106687.29	193956.21	1030	106596.15	193964.94	2048	106609.93	193932.40
41	106646.36	193942.77	1031	106599.16	193966.29			
42	106620.64	193967.72	1032	106599.91	193966.56			
43	106623.21	193966.31	1038	106594.28	193964.08			
44	106630.99	193946.67	1040	106586.09	193960.87			
45	106626.48	193934.52	1041	106585.80	193961.60			
46	106604.27	193966.69	1043	106584.79	193961.20			
47	106623.26	193933.42	2001	106610.15	193932.48			
48	106625.51	193926.80						
49	106618.77	193950.39						
50	106605.95	193962.33						

TOELICHTING GRENSBEPALING

LOT 1
 - puntnr. 1043-1041-1040-1038-1024-31-33-1030-36-37-1031-1032-35-34-1008-1007-32-1004-1003-1002-46 = grens op rand van de kerk
 - puntnr. 46-42-43-44-45-47-48 = nieuwe grens
 - puntnr. 48-604-605-607-6-30-2 = muur afgaande
 - puntnr. 2-3 = rooilijn op bestaande muur
 - puntnr. 3-39-40-41-38 = nieuwe grens
 - puntnr. 38-4-29-28-26-27-23-22-25-21-20-24-1-19-17-18-16-15-13-14-12-11-10-9-7-8-784-5 = muur afgaande
 - puntnr. 5-1043 = rooilijn volgens Atlas der Buurtwegen

LOT 2
 - puntnr. 46-42-43-44-45-47-48 = nieuwe grens
 - puntnr. 48-2045-2046-2047-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038 = grens volgens plan M.
 Daeninck d.d. 27/07/2010 - ref.nr.: 44432/10070
 - puntnr. 2039-49-60-79-78-77-76-75-74-73-72-71-70-69-68-67-66-65-64-63-62-61-30-59-58-57-56-55-54-53-52-51-50-46 = grens op gevel kerk (muur afgaande)



Gemeente: Gent (Sint-Amandsberg)
Afdeling: 19 Sectie: C

in opdracht van: Tractebel Engie
 Esplanadestraat 1
 8400 Oostende

**ROOIJLIJNPLAN +
 PLAN VOOR OVERDRACHT**

- Legende:**
- Zone over te dragen aan stad Gent komende uit kadastrumnummers 959N2/deel, 959P2/deel en 956M4/deel wordt openbaar domein - wegnis
 - Zone over te dragen aan stad Gent komende uit kadastrumnummers 959N2/deel en 956M4/deel wordt openbaar domein - parkzone
 - bestaande rooilijn - te behouden
 - rooilijn op te heffen
 - nieuwe rooilijn

Echt verklaard, Poperinge, De Landmeter - Expert, Rechtbank van Eerste Aankomst

LANDMETEN > VEILIGHEID > ENERGIE

VOORONTWERP
 18/12/2025 - 10:48:33

FEYS
 BY STUDIBO

Ing. Bart Feys
 ingezetvereen op het gebied van de Federale Regio van landmeters-experten, Lan/DA/DEB

datum:
 plannummer:
 wijzigingen:

Professor Dewulfstraat 188
 8970 Poperinge
 BTW BE 0457 199 602

T 057/33 27 18
 info@feysbv.be
 www.feysbv.be

Lot	Ligging	Aard	Kadaster		Oppervlakte				
			Sie	Nummers voor mutatie	Nummers na mutatie	Ha	A	Ca	
1	tussen Heilige-Hartplein en Engelsestraat	grond	C	959N2/deel, 959P2/deel en 956M4/deel			13	35	
1	nabij Heilige-Hartplein en Engelsestraat	grond	C	959N2/deel en 956M4/deel			05	85	

Coördinaten Lambert 72 en hoogtes TAW zijn bepaald aan de hand van GNSS opmeting met FLEPOS-correctie en HB218 Hoogte-conversiehoorster. Bij de interpretatie van dit plan dient hiermee rekening gehouden te worden.
 M:\Dossiers\181760-Tractebel Engie-Engelstraat-SINT-AMANDSBERG-GEENT\plan-overdracht.dwg
 Referentienummer afbakingsplan:
 Plannummer Feys: