



2026_GR_00133 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2024071714 K - aanvraag omgevingsvergunning voor (1) het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen (2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits (4) het verplaatsen van een HS-cabine en (5) het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ikv de bouwwerken - met openbaar onderzoek - Doornzelestraat en Stapelplein, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd 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; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagge; Barbara Bonte; 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

Sabien Lafaut namens LAFAUT INVEST NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Doornzelestraat 69, 71, Stapelplein 28 en 28A kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2741Z4, 2741X4, 2741Y4, 2743E2, 2743D2, 2744Y en 2744A2.

Deze aanvraag werd op 10/07/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 15/10/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Op 28 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend met een aangepast rooilijnplan. Op 1 december 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Op 6 januari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een negatief advies van Farys. Op 8 januari 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Beschrijving aanvraag:

De projectzone is gelegen tussen de Doornzelestraat en de Grenensteeg met een hoekgebouw langs het Stapelplein. Het project is gelegen in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit. De aanvraag omvat volgende handelingen:

- het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen
- het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages
- het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits
- het verplaatsen van een HS-cabine
- het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ikv de bouwwerken

Rooilijnen

Vanaf de Doornzelestraat wordt een nieuwe gemeenteweg voorzien in het bouwproject 'Lalemant' naar de Grenensteeg, tussen nieuwe voorziene bebouwing. Deze gemeenteweg maakt verbinding met achtergelegen project 'Meyvaert' richting 'Dok-Noord' en de Grenensteeg. De nieuwe weg wordt 5m breed. De nieuwe westelijke rooilijn loopt van de Doornzelestraat recht tot achteraan het huidige perceel over een diepte van 35,62m, waar deze rooilijn aansluit op een bestaande rooilijn. De oostelijke rooilijn loopt vanaf de Doornzelestraat tot een diepte van 32,62m waarna een hoek van 90° wordt gemaakt richting stapelplein over een afstand van 4,32m. Hierbij sluit de nieuwe rooilijn aan op een bestaande rooilijn. De oppervlakte van de nieuwe weg bedraagt 190,5m².

Achteraan de projectzone is een bestaande getrapte rooilijn gelegen die met deze aanvraag wordt opgeheven.

De bestaande rooilijn langs de Doornzelestraat blijft ongewijzigd. De nieuwe gemeenteweg wordt aangelegd als extra verbinding die aansluit op een in het Ruimtelijk Uitvoeringsplan gevestigde rooilijn aan de Doornzelestraat.

Inrichting gemeenteweg

Het project voorziet de realisatie van wegenis- en rioleringswerken. Het doel van de nieuwe gemeenteweg is het voorzien van een wandel- en fietspad. Op verkeer van hulpdiensten na is het de bedoeling dat de wegenis verkeersvrij is van gemotoriseerd verkeer. De nieuwe weg zal ook dienst doen als brandweg.

De weg wordt zo ingericht dat een strook van 2,5m breedte aangelegd wordt met uitgewassen betonverharding. Hiernaast wordt een strook grindgazon voorzien van 1,5m breedte in functie van de brandweg. Deze zone wordt afgeboord met een boordsteen. Langs de geplande gebouwen wordt op privaat domein een onderhoudspad in steenslag voorzien. Met een boordsteen type ID1 wordt de grens tussen privaat en publiek duidelijk gemaakt. Verder wordt op openbaar domein een betonstrook van 3,51m ingericht die verbinding maakt met de nieuwe gemeenteweg en de trappen langs de gevel van gebouw B.

Langs de nieuwe gemeenteweg worden 2 verlichtingspalen geplaatst. Voor het overige worden voor de nieuwe gemeenteweg geen bijkomende inrichtingselementen in deze aanvraag bijgevoegd.

Inrichting parkzone

Ook de aanleg van het park is voorwerp van deze aanvraag. De parkzone wordt maximaal groen aangelegd. De detaillering van de beplanting en inrichting wordt verder besproken met de Groendienst bij het opmaken van het technisch dossier. Het is de bedoeling om de inrichting van deze groenzone af te stemmen op het achterliggende park van de Meyvaert site.

Bushalte

Voor het project in de Doornzelestraat is momenteel een bushalte gepositioneerd ter hoogte van gebouw B. Vanwege de nieuwe inrit naar de autolift van gebouw B is het noodzakelijk om de bushalte te verschuiven. Binnen deze aanvraag wordt de suggestie gegeven hoe deze verschuiving kan gebeuren. Deze wordt enkele meters opgeschoven richting het Stapelplein zodat er een afstand gevrijwaard blijft van 2,25m ten opzichte van de nieuwe inrit. Hiervoor moeten 2 à 3 parkeerplaatsen op het openbaar domein gesupprimeerd worden. Voor de nieuwe bushalte wordt het voetpad ook heraangelegd conform een principe ontwerp van vervoersmaatschappij De Lijn.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 oktober 2025 tot 20 november 2025.

Resultaat : 2 digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 9 december 2025 tot 7 januari 2026.

Resultaat : 2 digitale bezwaren

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van 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 nieuwe gemeenteweg heeft als doel om een trage verbinding te maken in functie van bijkomende doorwaadbaarheid in het bouwblok om zo kwalitatieve verbinding te maken met omliggende projecten zoals 'Meyvaert' en 'Dok-Noord'.

Het bijgevoegde rooilijnplan bakent de nieuwe openbare weg juridisch af, verankert de rijwegbreedtes en duidt de aansluiting op de eerder goedgekeurde rooilijnen. In het plan grondafstand is verkeerdelijk een perceel ingekleurd dat in kader van het project Meyvaert en de daarbij horende gemeenteraadsbeslissing al is meegenomen om kosteloos te worden overgedragen naar de Stad Gent. Het perceel 2743F2 met een oppervlakte van 377m², waarop de Grenensteeg zich bevindt, is dus in voorliggende beslissing buiten beschouwing te laten.

De voorziene gemeenteweg gaat deel uitmaken van een hyperlokaal, fijnmazig en veilig traag wegennet. Binnen het project van Meyvaert is de aanleg van nieuw openbaar domein voorzien in de vorm van een weg voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten, die de Atlantastraat met het Stapelplein verbindt, en ook een openbaar park. Het nieuwe pad op de site Lalemant sluit aan op die eerder vergunde trage weg op de site Meyvaert. Ook de in voorliggende aanvraag voorziene parkzone achter gebouw A sluit aan op het openbaar park op de site Meyvaert. Zo wordt een ruim en kwalitatief publiek domein gerealiseerd als groene en zachte verbinding tussen zowel de nieuwe bouwvolumes als de aangrenzende ontwikkelingen en ruimere omgeving van Dok Noord.

Momenteel is het project 'Meyvaert' in uitvoering. De site van Dok-Noord omvat een gemengd programma met wonen en voornamelijk handel, diensten en wat ReCa. Dok-Noord heeft een openbare groenzone centraal in het bouwblok waarop onder andere het project Meyvaert op zal aantakken met een netwerk van trage wegenis.

De nieuwe weg in voorliggend project op de site Lalemant wordt op kwalitatieve wijze afgewerkt. De breedte van de nieuwe betonbaan zorgt voor veilige passage van fietsers en voetgangers. De weg is ook ontworpen in functie van de bereikbaarheid voor hulpdiensten, met een vlotte doorrijmogelijkheid en voldoende opstalruimtes door bijkomende strook grindgazon van 1,5m aan de linkerzijde en de totale breedte van 5m tussen de nieuwe rooilijnen. Dit dubbel gebruik vermijdt bijkomende verhardingen op openbaar en privaat terrein waardoor er ruimte blijft voor voldoende kwalitatieve openbare groeninrichtingen.

De afwerking wordt voorzien in uitgewassen beton. Een type materialisatie die niet standaard gekenmerkt wordt als afwerking voor een gewone straat met gemotoriseerd verkeer. Er zullen

verkeersborden en wegmarkeringen moeten geplaatst worden om de verboden toegang voor gemotoriseerd verkeer verkeerskundig af te dwingen. Deze zaken zijn niet opgenomen in deze aanvraag, gezien het plaatsen van verkeersborden vrijgesteld is van vergunning. In het kader van de opmaak en goedkeuring van het technisch dossier, wordt dit wel meegenomen. Het karakter van de trage weg wordt benadrukt door het doorlopend voetpad in de Doornzelestraat. Langs de asfaltzijde wordt enkel nog een afgeschuinde borduur voorzien voor voertuigen van hulpdiensten veilig kunnen oprijden alsook fietsers. Het is echter geen verlaagde oprit om dagelijks autoverkeer te faciliteren. Het gemotoriseerd verkeer blijft op de Doornzelestraat en krijgt geen toegang tot de nieuwe wegnis die enkel voor traag verkeer toegankelijk is.

Op openbaar domein wordt een strook betonverharding aangevraagd van 3,51m breed voor de trappen aan de gevel van gebouw B langs de nieuwe weg. Deze strook is te breed. Het pad voor de private trap is te beperken tot 2m breedte, de balustrade dient beperkt te blijven tot het privaat domein (hier worden geen uitzonderingen op toegestaan).

Er wordt geen nieuwe riolering aangelegd onder de nieuwe gemeenteweg. Voor het project worden de private aansluitingen op de Doornzelestraat voorzien. De wegnis watert ter plekke af voor natuurlijke infiltratie.

Verder wordt er een groene, open parkzone als publieke ruimte aangelegd als bij het project. Deze zones worden samen met de grond van de nieuwe gemeenteweg na aanleg kosteloos overgedragen aan stad Gent.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OPM2477_GENT_Doornzelestraat 69-71 - ROOILIJNPLAN - versie20251125.pdf (deel van de beslissing)
- advies Farys 2 Doornzelestraat 69-71 - Stapelplein 28-28A Gent.pdf
- advies Brandweer MLE 063935.004 Doornzelestraat 69-71, 9000 Gent.pdf
- Principeontwerp reguliere halte.pdf
- 1.3. Verslag_OA_of_advies_college_20260122_103226_0.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 31 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Tom De Meester; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Frederik Sioen; Sami Souguir; Julie Steendam; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckevelt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw; Evita Willaert
- 0 stem(men) tegen:
- 16 onthouding(en): Barbara Bonte; Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Stijn De Roo; Karlijn Deene; Isabelle Heyndrickx; Jonas Naeyaert; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smaghe; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck

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 Doornzelestraat 69, 71, Stapelplein 28 en 28A en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2741Z4, 2741X4, 2741Y4, 2743E2, 2743D2, 2744Y en 2744A2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 december 2025 met kenmerk 063935-004/MLE/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn (advies van 4 december 2025, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 20 januari 2026, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

Maatregelen ifv behoud bomen

- vooraf de werken wordt een boomdeskundige aangesteld die de noodzakelijke boombeschermingsmaatregelen uitvoert en de werken opvolgt nabij de bestaande te behouden bomen
- de boombeschermingsmaatregelen worden opgenomen in het technisch dossier (inclusief de noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen)
- voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie wordt voorzien aan de te behouden bomen. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.
- het concreet beplantingsplan wordt afgestemd met de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand aan indienen technisch dossier
- het onderhoudspad in steenslag wordt vervangen door lavasubstraat met tredmengsel

Strook links van gebouw B

Het pad voor de private trap is te beperken tot 2m breedte, de balustrade dient beperkt te blijven tot het privaat domein (hier worden geen uitzonderingen op toegestaan).

Bestaand openbaar domein

De volledige strook openbaar domein in Doornzelestraat voor het project moet heringericht worden. Hierbij dient o.a. de verplaatsing van de bushalte, verplaatsing van de autodeelplaatsen inclusief laadpalen, de trottoiruitstulpingen i.f.v. verzekeren van brandweertoegankelijkheid en de nodige verkeerssignalisatie opgenomen te worden. De aanvrager legt een plan voor aan de stad Gent en De Lijn en verkrijgt hun uitdrukkelijke goedkeuring vooraleer de aanpassingen gebeuren. Voor deze aanpassingen dient een technisch dossier opgemaakt te worden in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. De kosten voor de aanpassingen van het openbaar domein moeten gedragen worden door de aanvrager.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom 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 gegeoreferereerd 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: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water

- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2024071714 voor gronden aan Doornzelestraat 69, 71, Stapelplein 28 en 28A voor vergunning in aanmerking komt.

2026_GR_00133 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2024071714 K - aanvraag omgevingsvergunning voor (1) het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen (2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits (4) het verplaatsen van een HS-cabine en (5) het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ikv de bouwwerken - met openbaar onderzoek - Doornzelestraat en Stapelplein, 9000 Gent

GENT, 1e Afdeling, SIE A

Coördinatenlijst - Lambert '72

Puntnr.	X	Y	INFO
G1	105486.71	195117.54	Hoekpunt gebouw
G2	105444.25	195110.98	Hoekpunt gebouw
G3	105443.13	195110.80	Niet gematerialiseerd
G4	105440.17	195110.32	Niet gematerialiseerd
G5	105427.68	195108.29	Niet gematerialiseerd
G6	105408.68	195105.21	Niet gematerialiseerd
G7	105406.22	195120.68	Niet gematerialiseerd
G8	105410.13	195121.27	Niet gematerialiseerd
G9	105404.81	195130.16	Niet gematerialiseerd
G10	105408.73	195130.78	Niet gematerialiseerd
G11	105423.76	195133.15	Niet gematerialiseerd
G12	105407.21	195141.05	Niet gematerialiseerd
G13	105402.68	195144.39	Niet gematerialiseerd
G14	105429.68	195148.96	Niet gematerialiseerd
G15	105430.35	195144.81	Niet gematerialiseerd
G16	105430.36	195144.74	Niet gematerialiseerd
G17	105438.91	195146.15	Niet gematerialiseerd
G18	105439.34	195143.25	Niet gematerialiseerd
G19	105435.08	195142.54	Niet gematerialiseerd
G20	105433.79	195149.36	Niet gematerialiseerd
G21	105438.31	195150.11	Niet gematerialiseerd
G22	105429.18	195148.87	Niet gematerialiseerd
G23	105429.02	195148.85	Niet gematerialiseerd
G24	105429.68	195144.70	Niet gematerialiseerd
G25	105435.24	195109.51	Niet gematerialiseerd
n1	105510.31	195115.10	Meetnagel
n2	105506.52	195129.36	Meetnagel
n3	105477.11	195104.79	Meetnagel
n4	105427.00	195100.80	Meetnagel
n5	105438.18	195109.74	Meetnagel
n6	105422.52	195105.78	Meetnagel
n7	105438.76	195143.37	Meetnagel

Omschrijving

G1 - G2 - G3 - G4 - G5 - G6
+
G16 - G17 - G18

Proces-Verbaal van Opmeting opgemaakt door landmeter-expert Ian VANDER AUWERMEULEN voor landmeterskantoor EXTERIA bv te MELLE op datum van 10 december 2019 betreffende het te splitsen perceel. Gekend in de databank der afbakingsplannen onder het nummer 44021-10373.
RUP nr. 134 ACEC verkregen bij de Stad Gent. Grens volgens huidige toestand wegenis/gebouwen.

G6 - G7

Proces-Verbaal van Opmeting door landmeter-expert Nico LOUAGIE voor landmeterskantoor SABBE+CO te Roeselare op datum van 19 juni 2018 betreffende perceel 2468K & 2468H.

G7 - G8 - G10 - G12 - G15 - G14 - G22 - G23 - G13 - G9 - G7

Proces-Verbaal van opmeting en splitsing opgemaakt door K. AUDENAERT voor landmeetebureau DEANINCK-AUDENAERT te Lochristi op datum van 13 januari 2022 betreffende het perceel 2743E2.

G10 - G11 - G5 + G23 - G24 - G25

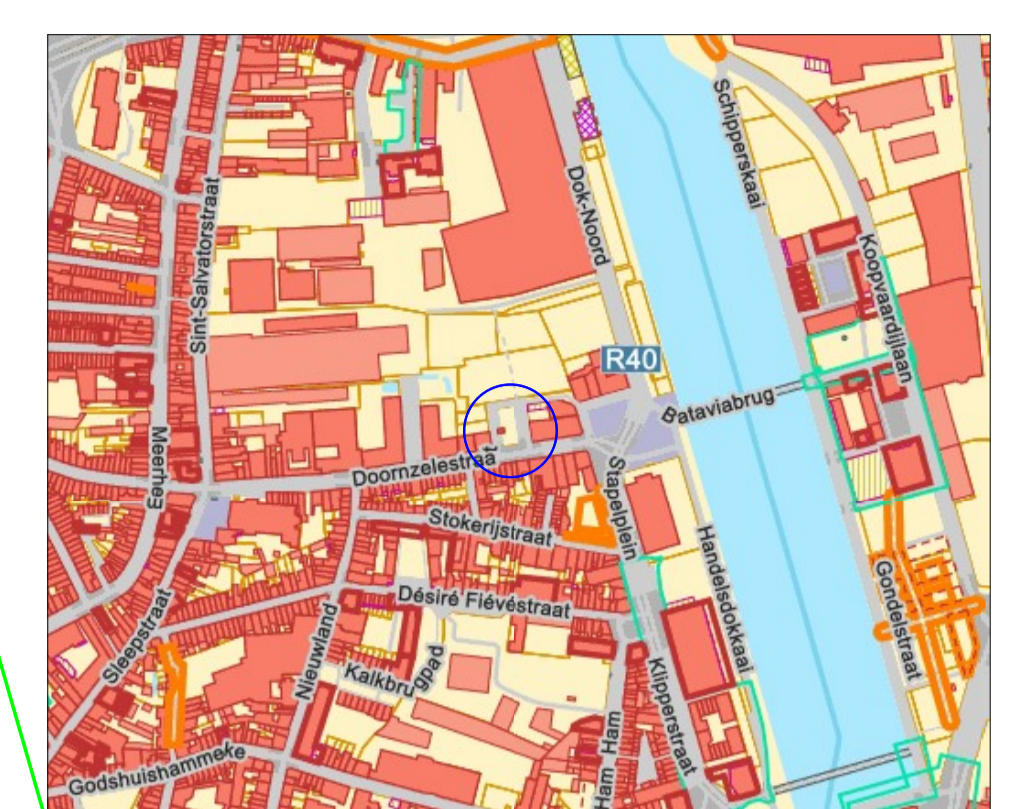
Nieuwe splitsingsgrens

G4 - G19 - G18

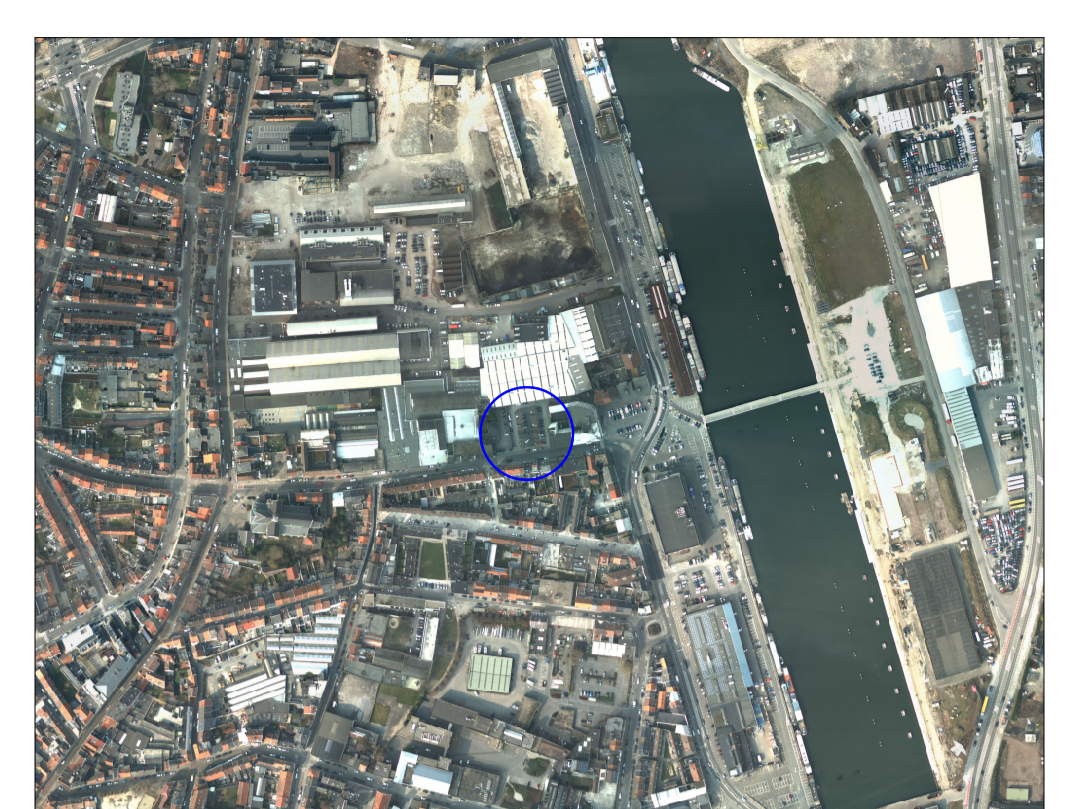
Nieuwe splitsingsgrens

Nota's bij opmeting / grensbepaling

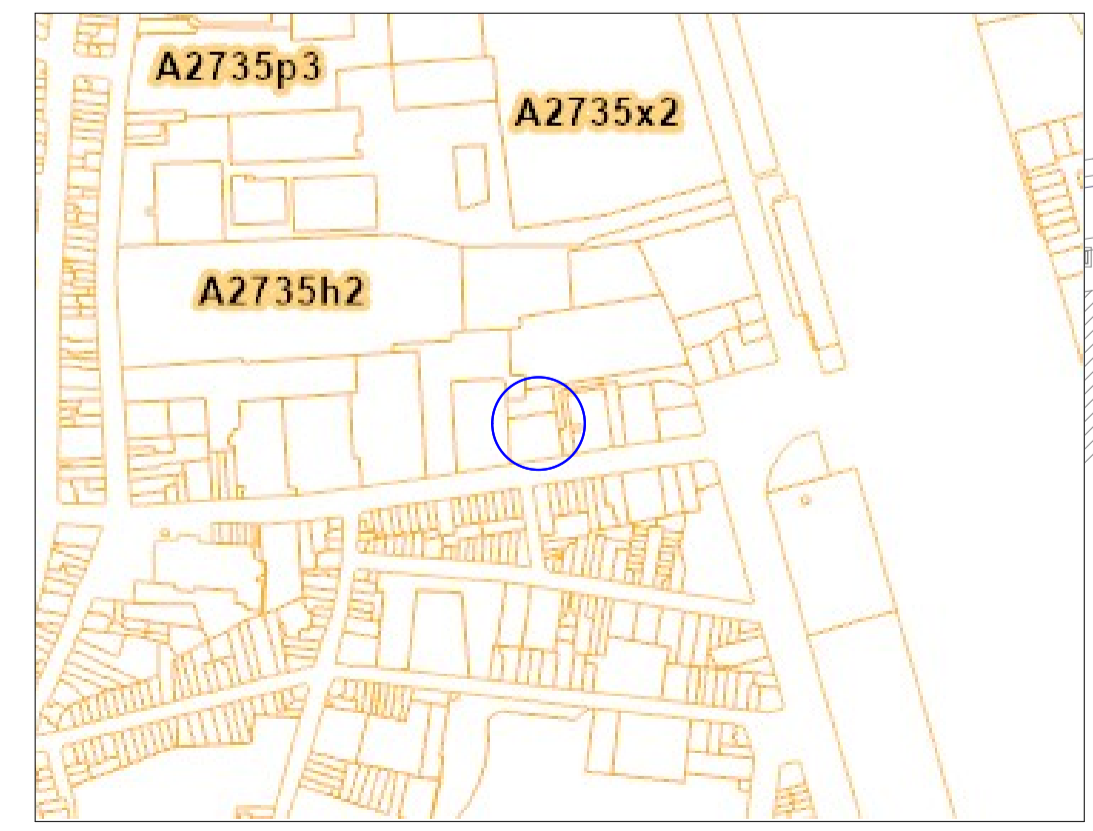
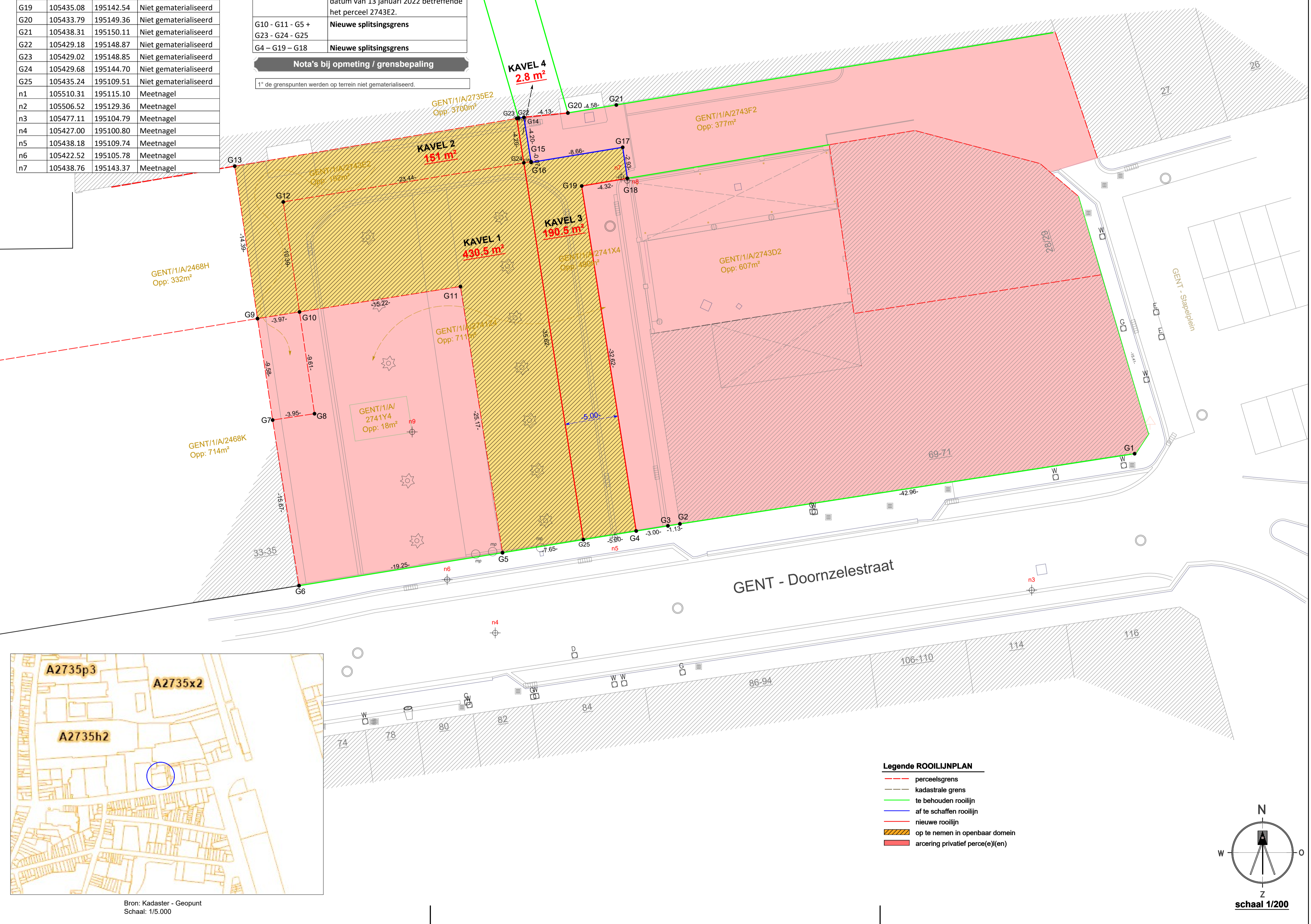
1° de grenspunten werden op terrein niet gematerialiseerd.



Bron: GRB - Geopunt
Schaal: 1/5.000



Bron: luchtfoto - Geopunt
Schaal: 1/5.000



Bron: Kadaster - Geopunt
Schaal: 1/5.000

- ### Legende lijnen
- rand gracht
 - kabelgoot
 - as waterloop
 - as rijweg
 - borstwering
 - afsluiting draad
 - afsluiting beton
 - afsluiting divers
 - haag
 - loofbomenrij
 - muren
 - weideafsluiting
 - gevel hangarkot
 - gevel gebouw
 - gevel woning
 - kunstwerk
 - hoogspanningsmast
 - bushok
 - kopmuur
 - voetpad
 - cultuur grens
 - waterlijn
 - perkoepalen
 - rand rijweg
 - as rijweg
 - rand verkeersdrempel
 - overgang verharding
 - rand bedekking
 - rand fietspad
 - rand verharding
 - rand straatgoot
 - rand keldergat
 - verdieping
 - afdak
 - voerbrug
 - trap
 - zichtbare onderkelder
 - ingezonken garage
 - uitbreiding
 - waterkeermuur
 - knik talud
 - teen talud verhard
 - teen talud onverhard
 - rand vijver
 - onverharde weg
 - rand bos
 - rand struikgewas
 - brug
 - zitbank
 - zichtbaar dekseel
 - boordsteen
 - onbekende lijn
 - vangrail
 - spoorrail links
 - spoorrail rechts
 - weegbrug
 - kaaimuur
 - waterkeermuur
 - binnenmuur

- ### Legende punten
- kws verharding
 - gras
 - onverhard, niet begroeid
 - rubberen matten/tegels
 - fluister asfalt
 - betonverharding
 - stronk
 - betontegels
 - kassei/verharding
 - steenslag
 - dolomiet
 - grenspaal
 - grenspaal nmbs
 - straatkolk horizontaal
 - straatkolk verticaal
 - keldergat
 - paal nutsvoorzieningen
 - paal divers
 - paal beton, hout of metaal
 - onbekend punt
 - kathodische bescherming
 - peilbuis
 - paal nmbs
 - cabine divers
 - cabine radio/tv
 - hoogtepunt
 - maaielhooft
 - kleine boom
 - loofboom
 - naaldboom
 - stronk
 - paal straatverlichting
 - paal elektriciteit
 - paal verkeerslichten
 - paal bovenleiding
 - dorpelhoogte
 - straatkolk horizontaal
 - straatkolk verticaal
 - kegeldak
 - paal nutsvoorzieningen
 - reflectorpaal
 - publiciteitspaal
 - openbare briefbus
 - vlaggenmast
 - openbare vuilbak
 - fietsenstalling
 - bovengrondse brandkraan
 - hoogte plat dak
 - straatkap water
 - straatkap gas
 - straatkap elektriciteit
 - straatkap hydrant
 - straatkap divers
 - particulier dekseel
 - cirkelvormig putdekseel
 - huisaansluiting
 - scharnierpunt hek/poort
 - meerpaal
 - slagboom
 - wegdekreflector
 - cirkelvormig putdekseel
 - kilometerpaal
 - hectometerpaal
 - parkeermeter
 - zebrapad
 - waterniveau punt
 - kroonlijsthoogte
 - bovenzijde dakgoot
 - onderzijde dakgoot
 - nokhoogte
 - muurhoogte
 - hoogte plat dak

EXTERIA bv - Landmeters-experten
Gemeenteplein 11b
9090 Melle
0472/90.44.85
www.exteria.be
ian@exteria.be

Provincie: Oost-Vlaanderen
Gemeente: GENT
ROOILIJNPLAN

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van GENT in zitting van
de secretaris de Burgemeester

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten stadshuis ter inzage van het
publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot en met
de secretaris de Burgemeester

Bepaald goedgekeurd door de gemeenteraad van GENT in zitting van
de secretaris de Burgemeester

Ian Vander Auwermeulen
Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank
van Eerste Aanleg van Gent
Inschrijvingsnummer tableau : LAN 121500

EXTERIA bv
Gemeenteplein 11b, 9090 Melle
BTW: BE 0543.441.906

Index	Datum	Wijzigingen	Getekend	Nagezien

Plannr. 1/1
Schaal: 1/200
Dossiernummer OPM2477
25/11/2025

- ### Legende ROOILIJNPLAN
- perceelsgrens
 - kadastrale grens
 - te behouden rooilijn
 - af te schaffen rooilijn
 - nieuwe rooilijn
 - op te nemen in openbaar domein
 - arceering privaat perceel(en)

