



2026_GR_00575 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 - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Everstraat, 9040 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 juni 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; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuys; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck; Ywein Joris
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

Charly Schutte namens Acasa Projects NV en Charly Schuttediende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan

Antwerpsesteenweg - en Everstraat kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 335P6, 335Z6, 335G6, 335X6, 335L7, 335D8, 335A8 en 335X7. Deze aanvraag werd op 10/07/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. In kader van die procedure in eerste aanleg werd het wegenisdossier ook al aan de gemeenteraad voorgelegd. Op 04/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd 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 tot een vernietiging van de beslissing van de deputatie op 19/06/2025. Na die vernietiging werd opnieuw een wijziging van het dossier opgeladen op het loket om tegemoet te komen aan enkele inhoudelijke elementen uit het vernietigingsarrest. Over die nieuwe PIV werd een nieuw advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Omdat ook het rooilijnplan en de bijhorende wegenisplannen werden aangepast, is ook een nieuwe beslissing van de gemeenteraad nodig.

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. Zo stond een deel van een garage op de rooilijn. Het Agentschap Wegen en Verkeer gaf ook een ongunstig advies.

Beschrijving aanvraag:

Deze gemeenteraadbeslissing kadert in een beroepsprocedure. In eerste aanleg werd hier reeds een gemeenteraadbeslissing in genomen op basis van het toen opgenomen ontwerp en bijhorend rooilijnplan. De wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag zijn beperkt, maar hebben wel betrekking op het rooilijnplan en de manier waarop dit nieuwe project ontsloten wordt naar de bestaande openbare wegen.

Er is intussen ook een vergunning bekomen om de muur die op de voorziene rooilijn staat, te slopen.

Er werd een aanpassing voorzien in hoe het project ontsluit naar de Antwerpsesteenweg. Men voorziet nu een afzonderlijk openbaar fietspad van 2,40 m breedte aan de oostkant naast een private oprit voor autoverkeer van 4,40 m breedte aan de westkant. Na het oprijden van de private oprit, moet men het openbaar fietspad kruisen om de private maaiveldparking te bereiken.

De inrichting van het centrale deel van het toekomstig openbaar domein en de wijze waarop aangetakt wordt op de Everstraat, zijn niet aangepast.

In wat volgt wordt het nieuwe voorstel in zijn geheel besproken en beoordeeld.

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. Het gaat om projectzone D bestemd voor stedelijk wonen volgens het RUP nr. 153 A Victor Braeckmanlaan - Nieuwelaan - Antwerpsesteenweg.

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 die omzoomd wordt door een wandel- en fietspad.

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 traag verkeer (fietser, wandelaars,...), de ingang aan de Everstraat voor fietsers en wandelaars en daartussen een met een pad omzoomde centrale groenzone tussen de bouwblokken. Aanvullend daarop wordt er een groenzone ingericht tussen lot 1 en lot 2, die aansluit bij het groen langsheen de Nieuwelaan. De nieuwe rooilijn omvat de twee toegangen en het centrale groene plein. De groenzone aansluitend op de Nieuwelaan zit niet binnen de nieuw te vestigen rooilijnen 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 private toegang aan de Antwerpsesteenweg. Er wordt een private maaiveldparking voorzien voor bezoekers waarop in de toekomst ook de inrit naar de ondergrondse parkeergarage voor de bewoners zal aansluiten.

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 private oprit van de site aan de Antwerpsesteenweg, loopt verder via het openbare 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 openbare fiets- en wandeldoorsteek die aantakt op de Antwerpsesteenweg, gaat 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.

Aan de ingang van het binnengebied, ter hoogte van kavel 25, komen ondergrondse afvalcontainers.

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

Tweede aanleg:

Een derde openbaar onderzoek na wijzigingslus werd gehouden van 6 september 2024 tot 5 oktober 2024.

Resultaat : 9 digitale bezwaren

Een vierde openbaar onderzoek werd gehouden na een volgende wijzigingslus van 17 november 2025 tot 16 december 2025.

Resultaat: 1 digitaal bezwaar

Een vijfde en laatste openbaar onderzoek na nog een wijzigingslus werd gehouden van 22 april 2026 tot 21 mei 2026.

Resultaat: twee digitale bezwaren, ingediend door dezelfde persoon

Eerdere bezwaren werden besproken in het kader van de reeds genomen beslissingen, de bespreking van de elementen uit het laatste openbaar onderzoek is opgenomen in het advies van 28 mei 2026 van het college aan de deputatie Oost-Vlaanderen in kader van de beroepsprocedure.

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:

Wegenis

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. Dit concept blijft met deze aanpassing ongewijzigd zij het dat het karakter van de ontsluiting wel fundamenteel wijzigt. De oprit voor wagens krijgt, om tegemoet te komen aan de eerdere fundamentele bezwaren vanuit AWV, een privaat karakter en er wordt een afzonderlijk fiets- en wandelpad voorzien dat toegang geeft tot het binnengebied dat openbaar wordt en verder een doorsteek vormt richting de Everstraat. Op het aangepaste ontwerp gaf het AWV een voorwaardelijk gunstig advies, nu de auto-ontsluiting als een private oprit wordt opgevat.

Alhoewel voor dergelijke hoeveelheden autoverkeer een afzonderlijk fietspad niet noodzakelijk is, wordt de afzonderlijke strook voor fietsers en wandelaars wel als positief beoordeeld. Een onderling conflict tussen fietsers of voetganger met autoverkeer is hierdoor quasi niet meer mogelijk. Waar dit verkeer elkaar wel nog kruist, zorgt andere materialisatie voor een extra attenderen op de passage van voetgangers en fietsers.

De breedte van de wegen ter hoogte van de Antwerpsesteenweg 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.

Op het vlak van circulatie is het ontwerp hoogstaand. Door te kiezen voor een geclusterde private 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 door enkel 2 m te betonneren voor de paden waar geen verkeer voor wagens op zit. De toegangspaden tot aan de woningen worden 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 geïnfilterd. 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 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.

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_2023090185 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023090185 - plan kosteloze grondafstand.pdf (deel van de beslissing)

- 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:

- 32 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; 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 Braeckvelt; Freya Van den Bossche; Joris Vandembroucke; Sophie Vanonckelen; Filip Watteeuw; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 12 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Johan Deckmyn; Ywein Joris; Jonas Naeyaert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smaghe; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck
- 1 stem(men) blanco: Isabelle Heyndrickx

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 en 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. 335P6, 335Z6, 335G6, 335X6, 335L7, 335D8, 335A8 en 335X7, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30/04/2026) met kenmerk 063260-013/PJ/2026.
- 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 voorwaarden:

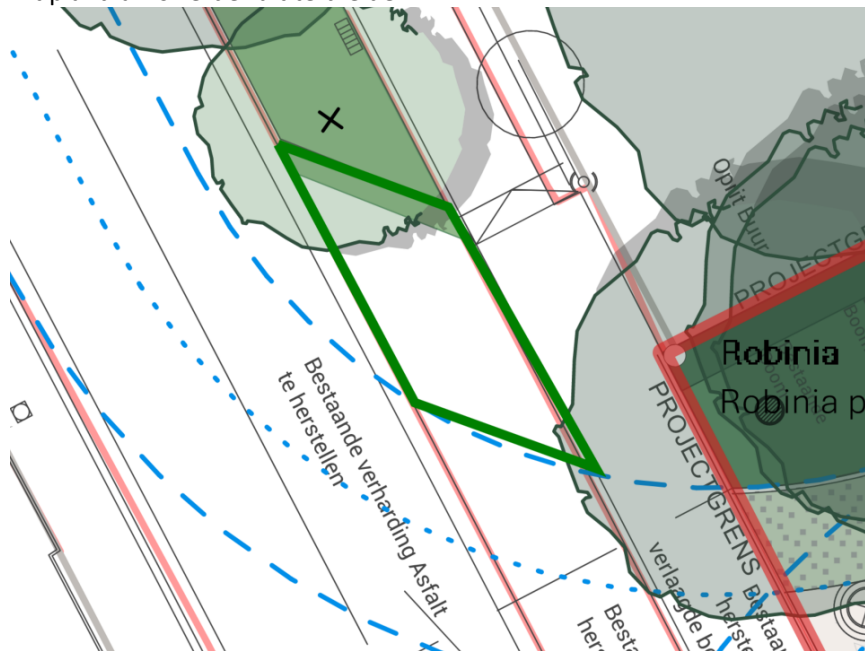
- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van min. 2 mm/
- Het is verboden om water van openbaar naar privaat domein te laten afwateren
- T.h.v. dwarsprofiel PRT 1 zien wij nog altijd problemen met de helling van de wadi richting de loten 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.
- 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 22x 8 cm met een breedte van max. 1,5 m.
- De ondergrondse afvalcontainers dienen vlak geplaatst te worden.
- De overstortkolk wordt afgewerkt met een enkele rij kasseien in functie van groenbeheer. De kolk wordt ingewerkt op 3 cm onder het aangrenzend maaiveldpeil.
- Dit kleine stukje grasdallen is te vervangen door betonstraatstenen:



- Deze zone, achter de palen is te ontharden tussen de gevel en de brandweg:



-
- Dit plantvak is verder uit te breiden:



- Er wordt een voorrangregeling voor de oprit naar de Antwerpsesteenweg voorzien zodat inrijdend verkeer voorrang krijgt op uitrijdend verkeer. Dat kan door het voorzien van een voorrangregeling met de verkeersborden B19 en B21.
- 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).
- 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.

opmerkingen ivf de toekomstige bebouwing:

- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande en toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.
- De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.
- Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken
- Naar integraal toegankelijkheid wordt er gestreefd naar een dorpel peil van 2 cm t.o.v. de openbare wegenis.

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.

Enmaal 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 'uizetplan' 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: 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-builtonnen>

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

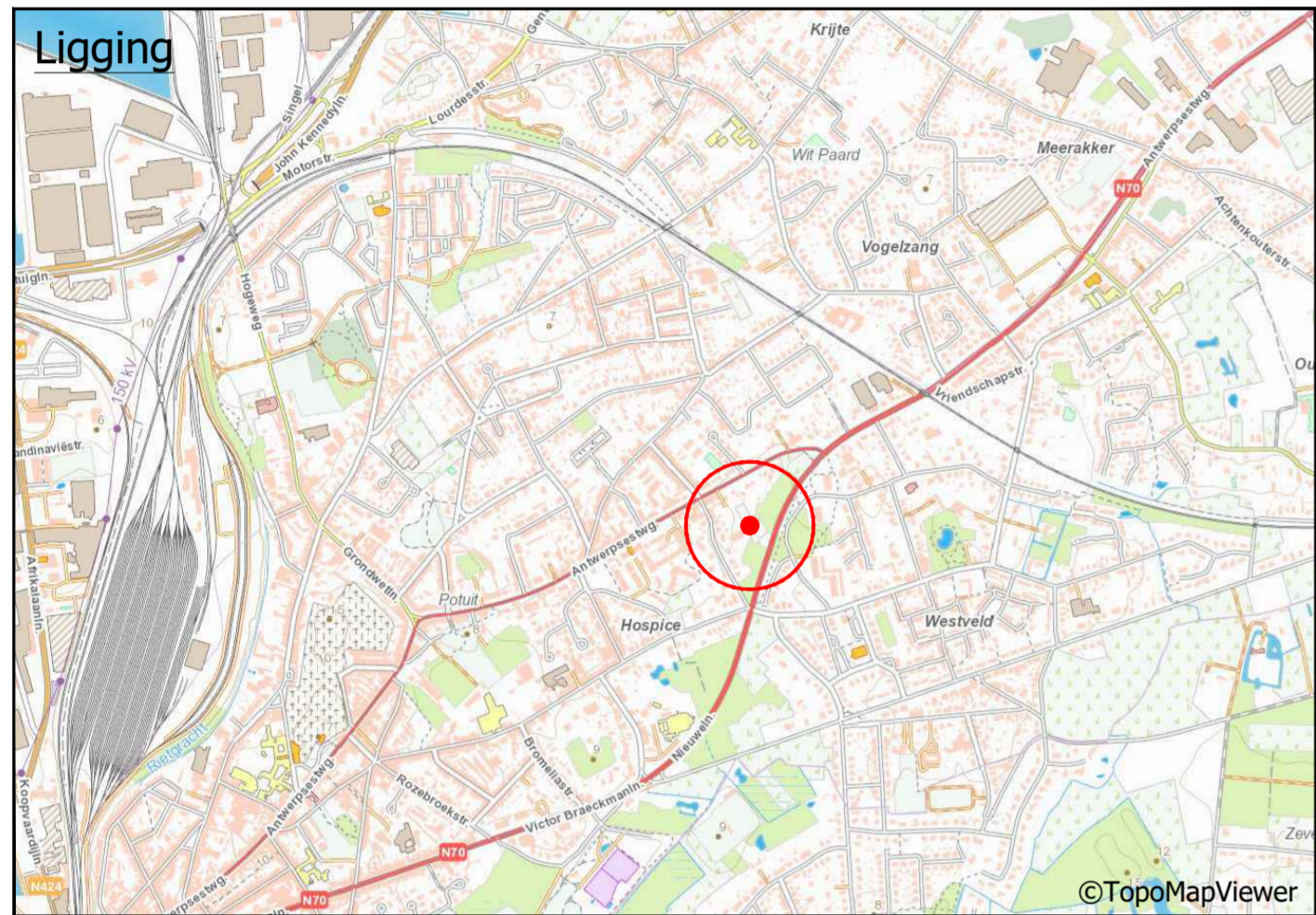
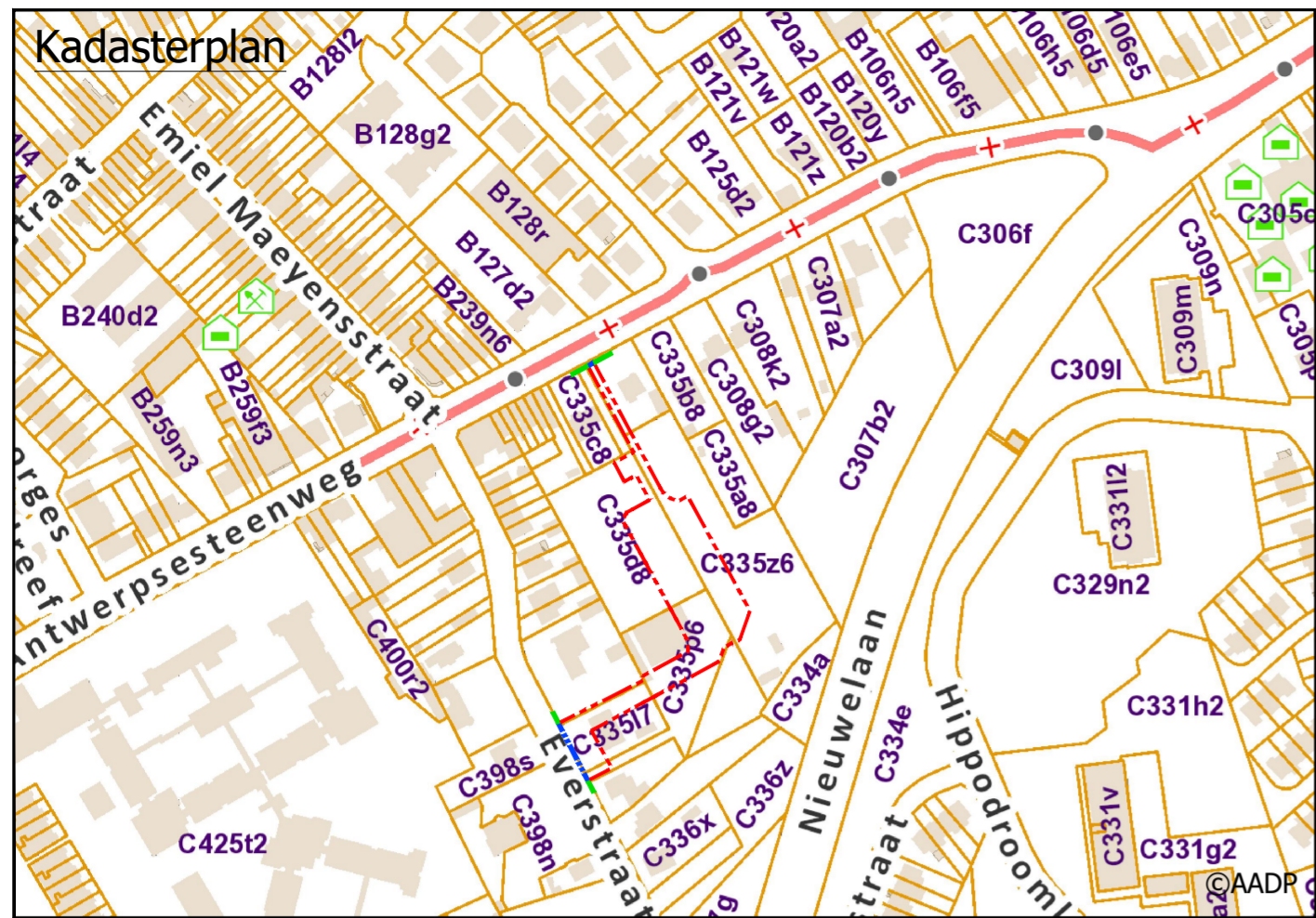
Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

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_00575 - 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 - zonder
openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en 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. 335x6, 335z6, 335d8, 335p6, 335g6 & 335i7

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 **15 april 2026** 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: 2026.04.16
 13:47:34
 (Signature) +02'00'

Sven Verheugen
 opgemaakt te Mariakerke op 15-04-2026

Planrefnr. AAPD	Opgemeten TV 08-07-2020	Opgemaakt SH/BHA 15-04-2026	Schaal 1:200
Dossiernummer 2023.37465 / 2025.42769 2026.46468	Versie 1	Versie 7	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 karteringsmethode welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht. Planimetrie (xy): lambert72 / Altimetrie (z): nvt

Coördinaten van de nieuwe rooilijn

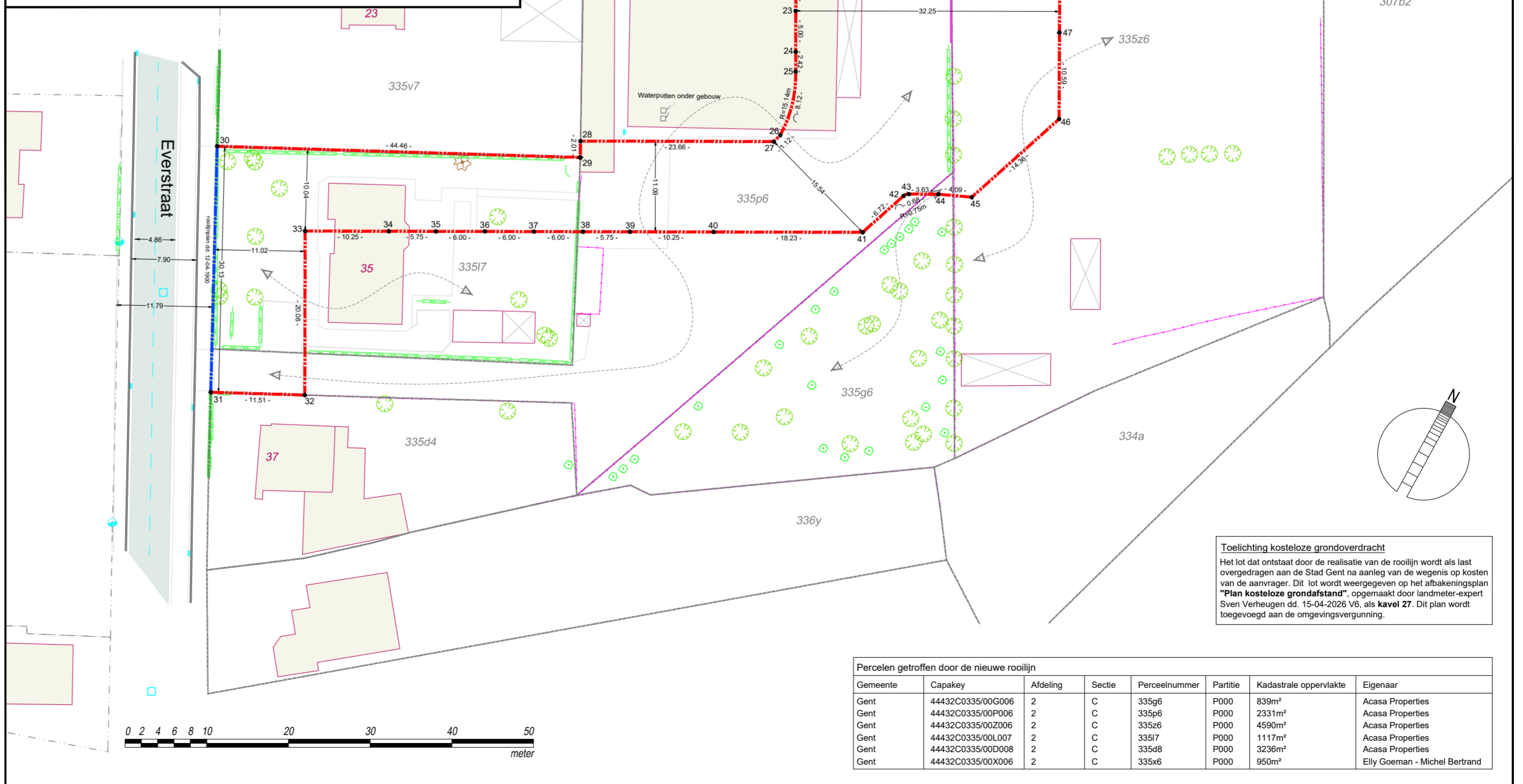
PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	107698.53	195614.99	niet gematerialiseerd
2	107720.05	195574.35	niet gematerialiseerd
3	107710.92	195569.50	niet gematerialiseerd
4	107715.66	195560.57	niet gematerialiseerd
5	107718.86	195562.31	niet gematerialiseerd
6	107718.91	195562.22	niet gematerialiseerd
7	107720.83	195563.28	niet gematerialiseerd
8	107726.99	195551.65	niet gematerialiseerd
9	107719.31	195547.48	niet gematerialiseerd
10	107716.88	195546.16	niet gematerialiseerd
11	107716.48	195545.51	niet gematerialiseerd
12	107714.76	195542.62	niet gematerialiseerd
13	107716.19	195539.98	niet gematerialiseerd
14	107718.57	195535.59	niet gematerialiseerd
15	107720.96	195531.19	niet gematerialiseerd
16	107723.35	195526.80	niet gematerialiseerd
17	107725.73	195522.40	niet gematerialiseerd
18	107728.12	195518.01	niet gematerialiseerd
19	107730.50	195513.62	niet gematerialiseerd
20	107732.89	195509.22	niet gematerialiseerd
21	107735.27	195504.83	niet gematerialiseerd
22	107737.66	195500.43	niet gematerialiseerd
23	107740.04	195496.04	niet gematerialiseerd
24	107742.43	195491.64	niet gematerialiseerd
25	107743.58	195489.52	niet gematerialiseerd
26	107745.65	195481.76	niet gematerialiseerd
27	107745.34	195480.70	niet gematerialiseerd
28	107724.54	195469.44	niet gematerialiseerd
29	107725.47	195467.66	niet gematerialiseerd
30	107685.78	195447.61	niet gematerialiseerd
31	107699.50	195420.78	niet gematerialiseerd
32	107709.77	195425.99	niet gematerialiseerd
33	107700.20	195443.64	niet gematerialiseerd
34	107709.21	195448.52	niet gematerialiseerd
35	107714.27	195451.26	niet gematerialiseerd
36	107719.55	195454.12	niet gematerialiseerd
37	107724.83	195456.98	niet gematerialiseerd
38	107730.10	195459.84	niet gematerialiseerd
39	107735.16	195462.58	niet gematerialiseerd
40	107744.17	195467.46	niet gematerialiseerd
41	107760.20	195476.15	niet gematerialiseerd
42	107762.47	195482.47	niet gematerialiseerd
43	107762.92	195482.95	niet gematerialiseerd
44	107766.11	195484.68	niet gematerialiseerd
45	107769.86	195486.30	niet gematerialiseerd
46	107774.68	195499.83	niet gematerialiseerd
47	107769.65	195509.16	niet gematerialiseerd
48	107745.44	195553.84	niet gematerialiseerd
49	107741.00	195551.44	niet gematerialiseerd
50	107739.67	195551.85	niet gematerialiseerd
51	107732.68	195557.35	niet gematerialiseerd
52	107721.06	195579.29	niet gematerialiseerd
53	107719.25	195582.70	niet gematerialiseerd
54	107701.36	195616.49	niet gematerialiseerd

De hoekpunten zijn niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld

Info nieuwe rooilijn

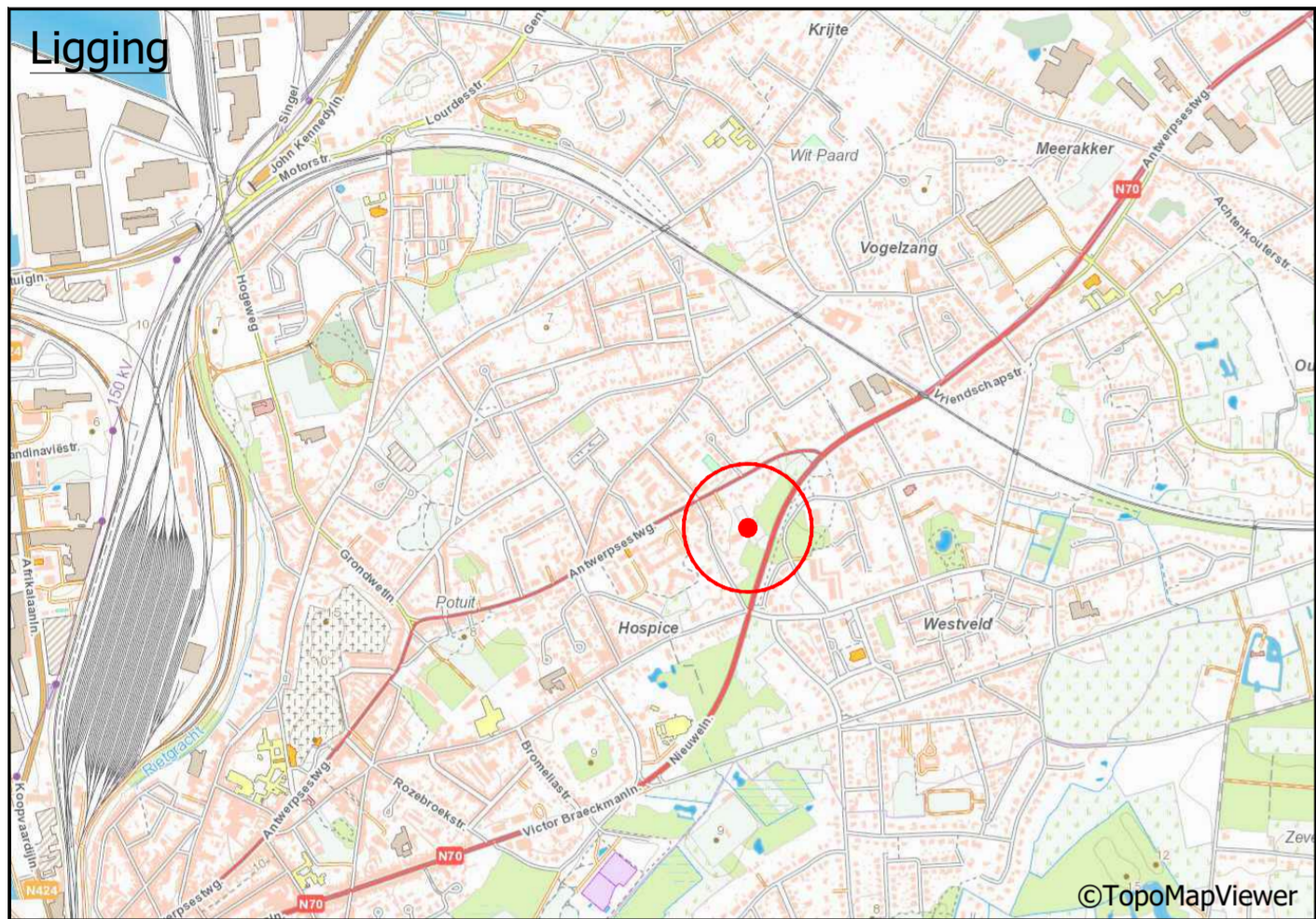
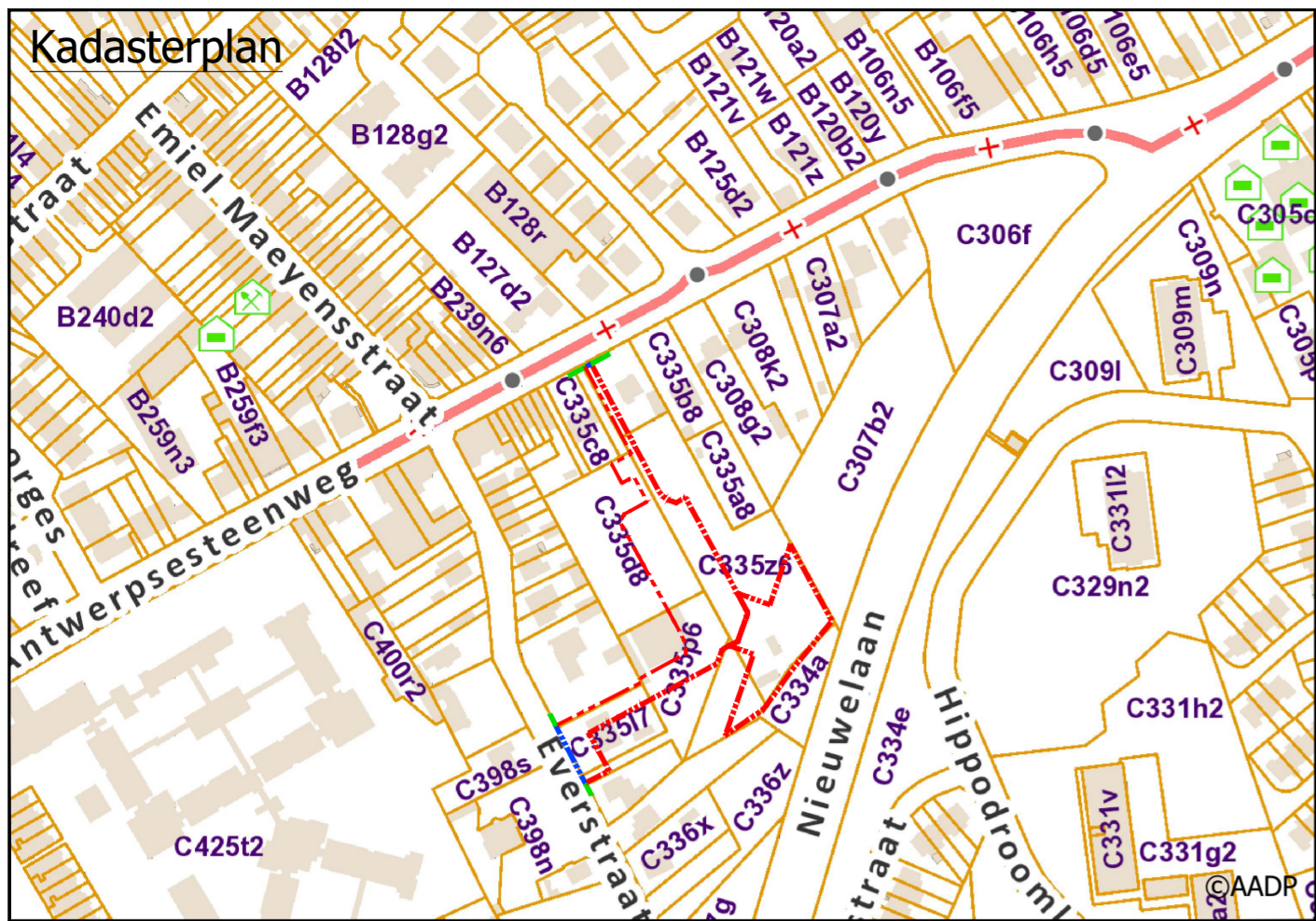
De nieuwe rooilijn, vastgelegd met punten 1 tem 54, volgens verkavelingsplan 9382-PP-OMV1-51-nieuwe toestand (wblock) ontvangen van de opdrachtgever dd. 14-04-2026.

De nieuwe rooilijn is niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld



Toelichting kosteloze grondoverdracht
 Het lot dat ontstaat door de realisatie van de rooilijn wordt als last overgedragen aan de Stad Gent na aarleg van de wegenis op kosten van de aanvrager. Dit lot wordt weergegeven op het afbakingsplan "Plan kosteloze grondafstand", opgemaakt door landmeter-expert Sven Verheugen dd. 15-04-2026 V6, als kavel 27. Dit plan wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunning.

Gemeente	Caspaque	Afdeling	Sectie	Perceelnummer	Partitie	Kadastrale oppervlakte	Eigenaar
Gent	44443203350000006	2	C	335g6	P000	538m²	Acasa Properties
Gent	44443203350000006	2	C	335g8	P000	2331m²	Acasa Properties
Gent	44443203350000006	2	C	335d8	P000	4590m²	Acasa Properties
Gent	44443203350000007	2	C	335f7	P000	1117m²	Acasa Properties
Gent	44443203350000008	2	C	335d8	P000	3238m²	Acasa Properties
Gent	44443203350000006	2	C	335d6	P000	950m²	Ely Goeman - Michel Bertrand



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

AFBAKENINGSPLAN

Plan kosteloze grondafstand

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

Gelegen te
Antwerpsesteenweg thv 814 - Everstraat 35, 9000 Gent

Gemeten oppervlakte kavel 27: 3792 m²

(deel 335g6, deel 335p6, deel 335z6, deel 335i7, deel 335d8, deel 335x6)

Gemeten oppervlakte kavel 28: 1716 m² (deel 335z6, deel 335g6)

Grensinfo

Grenslijn 1 tem 54 volgens het nieuwe rooilijnplan opgemaakt door landmeter-expert Sven Verheugen dd. 15-04-2026 V7.
 Grenslijn 51 tem 54 en 61-62-51 zijn nieuwe grenzen volgens het plan 250-Everstraat-UD-251027 ontvangen van de opdrachtgever.
 Grenslijn 56 tem 61 volgens het proces-verbaal van opmeting opgemaakt door landmeter-expert Wouter De Maegt dd. 7-8-2020.
 Dit plan van grondoverdracht is de realisatie van de nieuwe rooilijn volgens bovenvermeld plan.
 Kavel 27 en 28: zie ook verkavelingsplan dd. 15-04-2026 V8.

De grenzen zijn niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld.

Op datum van **15 april 2026** 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 afbakingsplan** 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: 2026.04.16
 13:46:16
 (Signature) +02'00'

Sven Verheugen
 opgemaakt te Mariakerke op 15-04-2026

Planrefnr. AAPD	Opgemeten TV 08-07-2020	Opgemaakt SH/BHA 15-04-2026	Schaal 1:200
Dossiernummer 2025.44063/2026.46468	Versie 1	Versie 6	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 (Iepos)** / Altimetrie (z): **nvt**

Coördinaten van de grenspunten

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	107745.44	195553.84	niet gematerialiseerd
2	107741.00	195551.44	niet gematerialiseerd
3	107739.67	195551.85	niet gematerialiseerd
4	107732.68	195557.35	niet gematerialiseerd
5	107721.06	195579.29	niet gematerialiseerd
6	107719.25	195582.70	niet gematerialiseerd
7	107701.36	195616.49	niet gematerialiseerd
8	107698.53	195614.99	niet gematerialiseerd
9	107720.05	195574.35	niet gematerialiseerd
10	107710.92	195569.50	niet gematerialiseerd
11	107715.66	195560.57	niet gematerialiseerd
12	107718.86	195562.31	niet gematerialiseerd
13	107718.91	195562.22	niet gematerialiseerd
14	107720.83	195563.28	niet gematerialiseerd
15	107726.99	195551.65	niet gematerialiseerd
16	107719.31	195547.48	niet gematerialiseerd
17	107716.88	195546.16	niet gematerialiseerd
18	107716.48	195545.51	niet gematerialiseerd
19	107714.76	195542.62	niet gematerialiseerd
20	107716.19	195539.98	niet gematerialiseerd
21	107718.57	195535.59	niet gematerialiseerd
22	107720.96	195531.19	niet gematerialiseerd
23	107723.35	195526.80	niet gematerialiseerd
24	107725.73	195522.40	niet gematerialiseerd
25	107728.12	195518.01	niet gematerialiseerd
26	107730.50	195513.62	niet gematerialiseerd
27	107732.89	195509.22	niet gematerialiseerd
28	107735.27	195504.83	niet gematerialiseerd
29	107737.66	195500.43	niet gematerialiseerd
30	107740.04	195496.04	niet gematerialiseerd
31	107742.43	195491.64	niet gematerialiseerd
32	107743.58	195489.52	niet gematerialiseerd
33	107745.65	195481.76	niet gematerialiseerd
34	107745.34	195480.70	niet gematerialiseerd
35	107724.54	195469.44	niet gematerialiseerd
36	107725.47	195467.66	niet gematerialiseerd
37	107685.78	195447.61	niet gematerialiseerd
38	107699.50	195420.78	niet gematerialiseerd
39	107709.77	195425.99	niet gematerialiseerd
40	107700.20	195443.64	niet gematerialiseerd
41	107709.21	195448.52	niet gematerialiseerd
42	107714.27	195451.26	niet gematerialiseerd
43	107719.55	195454.12	niet gematerialiseerd
44	107724.83	195456.98	niet gematerialiseerd
45	107730.10	195459.84	niet gematerialiseerd
46	107735.16	195462.58	niet gematerialiseerd
47	107744.17	195467.46	niet gematerialiseerd
48	107760.20	195476.15	niet gematerialiseerd
49	107762.47	195482.47	niet gematerialiseerd
50	107762.92	195482.95	niet gematerialiseerd
51	107766.11	195484.68	niet gematerialiseerd
52	107769.86	195486.30	niet gematerialiseerd
53	107774.68	195499.83	niet gematerialiseerd
54	107769.65	195509.16	niet gematerialiseerd
55	107785.87	195503.34	niet gematerialiseerd
56	107795.32	195529.66	niet gematerialiseerd
57	107813.52	195496.19	niet gematerialiseerd
58	107794.40	195472.66	niet gematerialiseerd
59	107783.33	195457.23	niet gematerialiseerd
60	107781.64	195455.07	niet gematerialiseerd
61	107764.20	195443.24	niet gematerialiseerd
62	107777.70	195480.51	niet gematerialiseerd

