



2026_GR_00578 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025139273 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 5 loten (onder meer voor sociale huisvesting en grootschalige studentenhuisvesting), het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van openbaar domein - met openbaar onderzoek - Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan, 9000 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

Alexander Callewaert namens BESIX Real Estate Development NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor

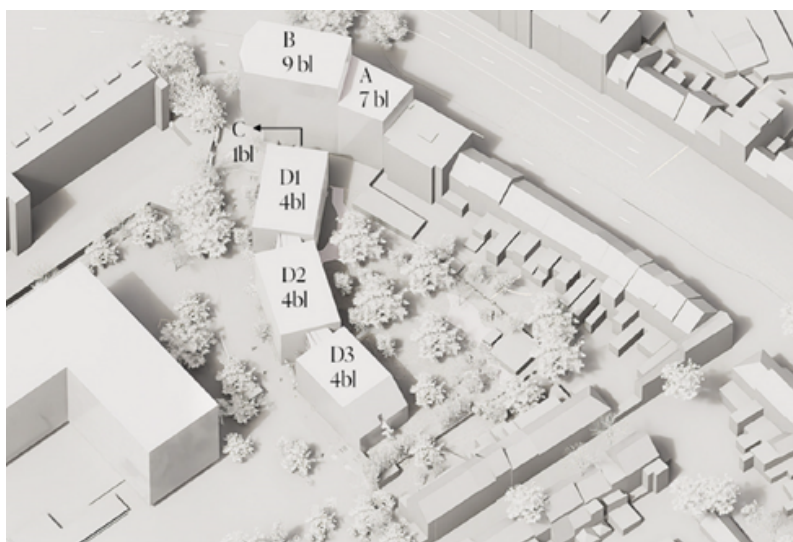
gronden gelegen aan Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan 1 kadastraal gekend als afdeling 16 sectie K nrs. 948Y, 949G7 en 949R7. Deze aanvraag werd op 18/12/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 04/02/2026 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

INLEIDING

Huidige aanvraag betreft de tweede fase van de invulling van de Securex-site, gelegen tussen de Martelaarslaan/R40 en de Verenigde-Natieslaan. De tweede fase omvat het noordelijke deel van de site, grenzend aan de Martelaarslaan/R40. Het zuidelijke deel, langs de Verenigde-Natieslaan, is reeds bebouwd met het nieuwe Securex-kantoorgebouw.

Het dossier bevat zowel een verkavelingsaanvraag als de vraag naar verscheidene stedenbouwkundige handelingen i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein: (a) de aanleg van een vergroende trage verbinding, (b) het rooien van bomen en (c) het uitbreken van verharding en wijzigen van het reliëf.



De stedenbouwkundige figuur van het verkavelingsplan vervolledigt de straatwand langsheen de Martelaarslaan/R40 (gewestweg) met het gebouw A voor sociale huisvesting (max. 13 wooneenheden). Het aanpalend kopgebouw B van de grootschalige studentenhuisvesting (max. 235 studenten en een conciërge) maakt de omslag, om zo via gebouw C, D1, D2 en D3 het bouwblok af te werken richting de zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche, gemeenteweg). Tussen het bestaande Securex-gebouw en de gebouwen van de grootschalige studentenhuisvesting (B t.e.m. D3) komt een nieuwe trage weg. Achteraan de gebouwen, centraal in het nieuwe bouwblok, wordt een tuinzone gerealiseerd van meer dan 2.000m².

De verkaveling voorziet de lotenstructuur en bijhorende voorschriften in functie van de realisatie hiervan.

ONTWERP OPENBAAR DOMEIN

De aanvraag bevat een zone voor nieuw openbaar domein met een oppervlakte van 2.164m². Dit nieuw openbaar domein omvat een vergroende trage verbinding tussen de

Martelaarslaan/R40 en de doodlopende zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche). De trage weg doet tevens dienst als brandweg. Drie paaltjes aan beide uiteinden verhinderen het parkeren of het oprijden door onbevoegden.

Het openbaar domein heeft over de volledige lengte van ca. 150m een minimale breedte van 8m, op de meest brede punten is dat ca. 25m.

Met uitzondering van de eerste 30m aan de Martelaarslaan/R40 is de weg zelf 4m breed, uitgevoerd als een combinatie van een strook geborsteld beton (285cm) en een strook grindgazon (115cm). De eerste 30m is de rijweg 5m breed en nagenoeg volledig in geborsteld beton. De totale oppervlakte van deze nieuwe verharding bedraagt 752m².

Binnen het toekomstige openbaar domein worden, aansluitend op de bestaande en te behouden bomen, bijkomende bomen en gevarieerde beplanting voorzien i.f.v. de realisatie van een vergroening van de doorsteek. In totaal worden 17 meerstammige en 12 hoogstammige bomen aangeplant, waaronder een aantal toekomstbomen.

Het openbaar domein watert af in westelijke richting, waar het grindgazon en een aansluitende verlaagde en beplante zone instaan voor de buffering, infiltratie en opname van hemelwater.

De afwatering op de private delen wordt zo ontworpen dat er geen afstroming van hemelwater van de private loten naar het openbaar domein plaatsvindt. Er wordt daarom geen RWA-stelsel in het nieuwe openbaar domein voorzien.

Voor de afvoer van afvalwater zullen de gebouwen A en B worden aangesloten op de bestaande riolering langs de Martelaarslaan. FARYS zal nagaan of de bestaande riolering voldoende ver is doorgetrokken. Indien dit niet het geval blijkt te zijn, wordt een uitbreiding van het rioleringsstelsel voorzien.

Voor de overige gebouwen wordt een nieuw DWA-stelsel aangelegd, deels binnen het nieuwe openbaar domein. De riolering wordt zodanig gedimensioneerd en op diepte aangelegd dat aansluiting van de verschillende gebouwen mogelijk is via twee huisaansluitputten.

ROOILIJNEN EN GRONDOVERDRACHT

In functie van de nieuwe trage verbinding tussen de Martelaarslaan/R40 en de zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche), moeten gemeentelijke rooilijnen vastgelegd worden (zie rooilijnplan):

- In het noorden, ter hoogte van de Martelaarslaan/R40, takt de nieuwe rooilijn aan op de bestaande gewestelijke rooilijn. Deze gewestelijke rooilijn blijft bestaan.
- In het zuiden, ter hoogte van zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche), takt de nieuwe rooilijn aan op de gemeentelijke rooilijn. Op deze plaats moet tevens een deel van de bestaande rooilijn afgeschaft worden: meetpunt 55-56-57.
- Langs de oostelijke zijde van de nieuw aan te leggen trage weg valt de rooilijn over het merendeel van het tracé samen met de voorgevels van de nieuw te bouwen constructies.
- Aan de westelijke zijde volgt de rooilijn eerst het verloop van bestaande perceelsgrenzen met de sociale meergezinswoningen langs de Charles Andrieslaan. Vervolgens wordt het BEO-veld van het Securex-gebouw omsloten, waarna de rooilijn verder loopt langs de buitencontour van de ondergrondse parking van Securex. In dit traject worden tevens de bovengrondse contouren van het gebouw met vluchttrap van

Securex integraal in de rooilijnopbouw meegenomen. Op het einde volgt de rooilijn de perceelsgrens met de parking van de Delhaize.

Alle gronden tussen deze rooilijnen worden kosteloos overgedragen aan de Stad. Dit betreft een totaaloppervlakte van 2.164,23m² (zie plan grondafstand): lot 3 (1.986,41m²) + lot 4 (177,85m²).

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 februari 2026 tot 11 maart 2026.

Resultaat: 12 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 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.

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:

ONTWERP

Het projectgebied is gelegen tussen de achterzijde van het dense centrumweefsel (namelijk de tuinen bij de woningen langs de Martelaarslaan) en de voorzijde van de grootschalige bebouwing langs de Watersportbaan (zijnde het alzijdige Securex-kantoorgebouw). De gekozen stedenbouwkundige figuur biedt hierop een correct antwoord door het bouwblok bewust naar binnen te plooiën en af te werken. Gecombineerd hiermee wordt rondom een nieuwe publieke vergroende trage doorsteek voorzien, met ook een zichtbaar groenmassief aan de Martelaarslaan/R40.

De doorsteek verbindt de Martelaarslaan/R40 met de zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche). Drie paaltjes aan beide uiteinden verhinderen het parkeren of het oprijden door onbevoegden.

De doorsteek is het startstuk van een volwaardige en zeer zinvolle trage publieke verbinding tussen het dense stadsweefsel met een hoge groennood in het noorden, naar het woongroen en de wijkparken aan de Watersportbaan in het zuiden. Gezien de contour van het project is het sluitstuk van deze publieke verbinding geen onderwerp van de aanvraag, die kan pas gerealiseerd worden bij herontwikkeling van de Delhaize-site. Op vandaag kan de Jubileumlaan/Watersportbaan door de trage weggebruiker wel bereikt worden via de semipublieke parking van Securex of deze van Delhaize. Op de Delhaize-parking bestaat

momenteel een voetgangerstoegang vanaf zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche) die hiervoor dienst doet.

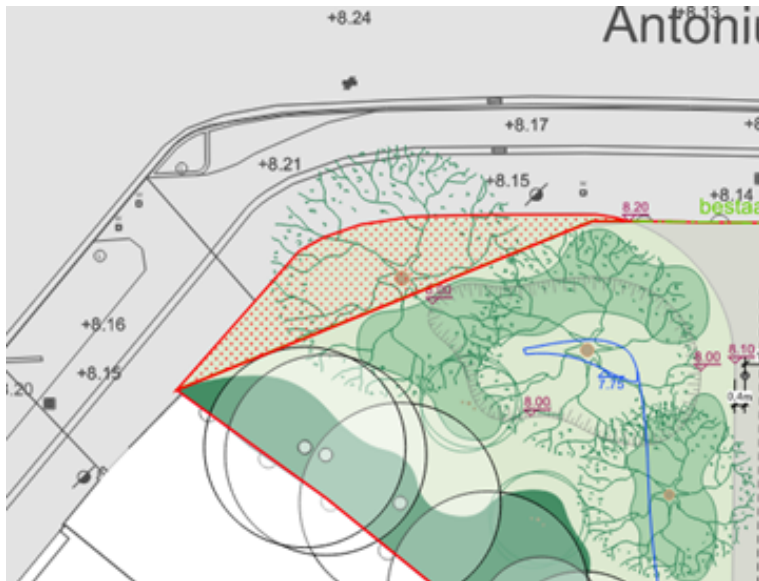
Het groenmassief ter hoogte van de toegangszone maakt de verbinding kenbaar aan de Martelaarslaan/R40, en zorgt voor een aangename vergroening van de drukke verkeersader.

Het profiel van de trage doorsteek zelf is van die aard dat ook langsheen het traject een sterke vergroening mogelijk is door middel van een gevarieerde beplanting en bijkomende bomen (naast de bestaande bomen). In totaal worden 17 meerstammige en 12 hoogstammige bomen aangeplant, waaronder een aantal toekomstbomen. In de groenzone is ook ruimte voor enkele zitbanken. De groene dooradering brengt zo licht en lucht in een de woonomgeving, en laat ontmoeting en sociale interactie toe.

Voor de realisatie van het project moeten 10 bomen gerooid worden, het betreft 8 hoogstammen en 2 zaailingen. Op basis van het verslag van de extern bomendeskundige, toegevoegd aan de aanvraag, oordeelt de Stad dat ook de bomenrij aan de zijde van de Martelaarslaan/R40, t.h.v. het nieuwe openbaar domein, gerooid moeten worden. Deze bomen hebben immers een lage toekomstwaarde. Concreet gaat het om 8 bomen: nummer 6, 7, 8, 9, 10, 12 en 13 (*Populus nigra*) en boom nummer 11 (*Acer pseudoplatanus*) uit het verslag. Aangezien deze bomen op toekomstig openbaar domein staan, is het rooien ervan een opdracht voor de aanvrager in kader van de uitvoering van deze vergunning. Daarom wordt dit opgelegd als bijzondere voorwaarde. Nummer 14 (*Ilex aquifolium*) wordt behouden.

Deze bomen worden allemaal gecompenseerd door de aanplant van de eerder vermelde 29 nieuwe bomen in het toekomstige openbare domein.

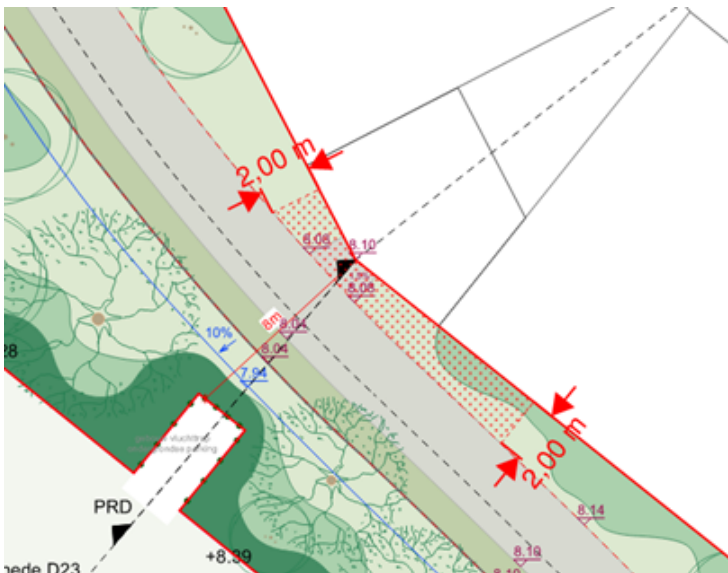
In functie van het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van het openbaar domein wordt de bestaande verharding integraal uitgedaagd. Het terrein wordt ook genivelleerd. In het plan van het nieuwe openbaar domein wordt t.h.v. het groenmassief aan de Martelaarslaan/R40 ook een noodzakelijke ontharding voorzien op het bestaand openbaar domein, in de bocht van de Charles Andrieslaan. De ontharding op het bestaand openbaar domein is onderdeel van het project en wordt voor alle duidelijkheid opgelegd als bijzondere voorwaarde.



De nieuwe verharding in het openbaar domein wordt tot een minimum beperkt, en is afgestemd op het eigenlijke gebruik:

- Een minimale breedte van 4m, gezien de trage weg gecombineerd wordt met de brandweg. In deze 4m brede strook wordt 285cm voorzien in geborsteld beton voor het vlot kruisen van trage weggebruikers, de overige 115cm wordt aangelegd in grindgazon.
- Of 5m breedte aan de toegangszone. Deze 5m wordt volledig aangelegd in geborsteld beton, aangezien hier meer en herhaaldelijke kruisbewegingen tussen gebruikers zullen plaatsvinden (t.g.v. de positie van de hoofdtoegang tot het project in gebouw B).

Het advies van de brandweer geeft aan dat de afstand tussen de brandweerweg en lagere gebouwen voor studentenhuysvesting te klein is. Er moet cfr. het advies gezocht worden om de afstand te vergroten naar een ideaal van 4m, maar met een min van 2m tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw. Het minimum van 2m wordt in één zone t.h.v. de gebouwen D2 en D3 niet gehaald (zie knipsel onder). De kromming van de loop van de brandweerweg moet t.h.v. deze zone aangepast worden zodat de vereiste 2m gehaald wordt tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw. De aanpassing moet opgenomen te worden in het technisch dossier. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.



De verkavelingsaanvraag voorziet op privaat terrein een plaats voor laden en lossen, in de bouwzone van lot 2. Op basis van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer wordt deze plaats uitgesloten uit de aanvraag. Laden en lossen zal daardoor gebeuren op de reguliere parkeerplaatsen op het openbaar domein. De aanleg van het nieuwe openbaar domein moet daarom fout parkeren i.f.v. laden en lossen ook voorkomen. In de strook t.h.v. lot 2 tussen de gewestelijke rooilijn en nieuwe gemeentelijke rooilijn moeten daarvoor de nodige maatregelen genomen worden. Dit kan bvb. door middel van een beperkte bijkomende groenaanleg of door verkeerstechnische maatregelen als bijkomende paaltjes. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in het technisch dossier. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

ROOILIJNEN EN GRONDOVERDRACHT

In functie van de nieuwe trage verbinding tussen de Martelaarslaan/R40 en de zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche), moeten gemeentelijke rooilijnen vastgelegd worden (zie rooilijnplan).

- Aan de oostzijde valt de rooilijn over het merendeel van het tracé samen met de voorgevels van de nieuw te bouwen constructies. Door deze afstemming ontstaat een duidelijk en leesbaar openbaar domein, waarbij de grens tussen het publieke en private gebied ondubbelzinnig wordt vastgelegd en herkenbaar is.
- De westelijke zijde van de rooilijn volgt een logisch traject langsheen bestaande perceelsgrenzen en ondergrondse constructies horende bij het kantoorgebouw van Securex (BEO-veld en ondergrondse parking).
- In het noorden, ter hoogte van de Martelaarslaan/R40, takt de nieuwe rooilijn aan op de bestaande gewestelijke rooilijn. Deze gewestelijke rooilijn blijft bestaan. Er ontstaat hierdoor t.h.v. lot 2 een strook nieuw openbaar domein tussen beide rooilijnen (ca. 2,5m breed). Deze teruggetrokken positie gebeurde doelbewust om meer ruimte te creëren bij een toekomstige herinrichting van het kruispunt Martelaarslaan/R40 met de Charles Andrieslaan – Rozemarijnstraat.
- In het zuiden wordt op een logische wijze aangetakt op de gemeentelijke rooilijn van de zijtak van de Martelaarslaan.

Alle gronden tussen de nieuwe rooilijnen moeten kosteloos overgedragen aan de Stad (zie plan grondafstand).

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):

- VA_I_N_Rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- VA_I_N_Grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- Verslag OA.pdf
- AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER.pdf
- BRANDWEERZONE CENTRUM.pdf
- FARYS.pdf
- FLUVIUS.pdf
- PROXIMUS.pdf
- 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 Smagghe; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck
- 1 stem(men) blanco: Isabelle Heyndrickx

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 verkavelingsaanvraag, gelegen Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan 1 en kadastraal gekend als afdeling 16 sectie K nrs. 948Y, 949G7 en 949R7, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

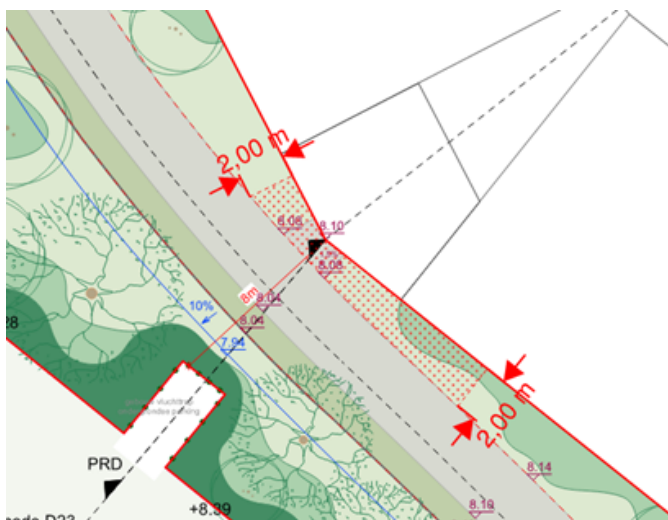
Voorwaarden volgende uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 5 maart 2026, met kenmerk AV/411/2026/00237) moeten strikt nageleefd worden, mits vermelde nuance.

De aanleg van het nieuwe openbaar domein moet fout parkeren i.f.v. laden en lossen voorkomen. In de strook t.h.v. lot 2 tussen de gewestelijke rooilijn en nieuwe gemeentelijke rooilijn moeten daarvoor de nodige maatregelen genomen worden. Dit kan bvb. door middel van een beperkte bijkomende groenaanleg of door verkeerstechnische maatregelen als bijkomende paaltjes. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in het technisch dossier.

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 februari 2026 met kenmerk 072903-004/MLE/2026).

Er moet cfr. het advies gezocht worden om de afstand te vergroten naar een ideaal van 4m, maar met een min van 2m tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw. Het minimum van 2m wordt in één zone t.h.v. de gebouwen D2 en D3 niet gehaald (zie knipsel onder). De kromming van de loop van de brandweerweg moet t.h.v. deze zone aangepast worden zodat de vereiste 2m gehaald wordt tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw. De aanpassing moet opgenomen te worden in het technisch dossier.



De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 24 maart 2026, met kenmerk VK-26-164) moeten strikt nageleefd worden.

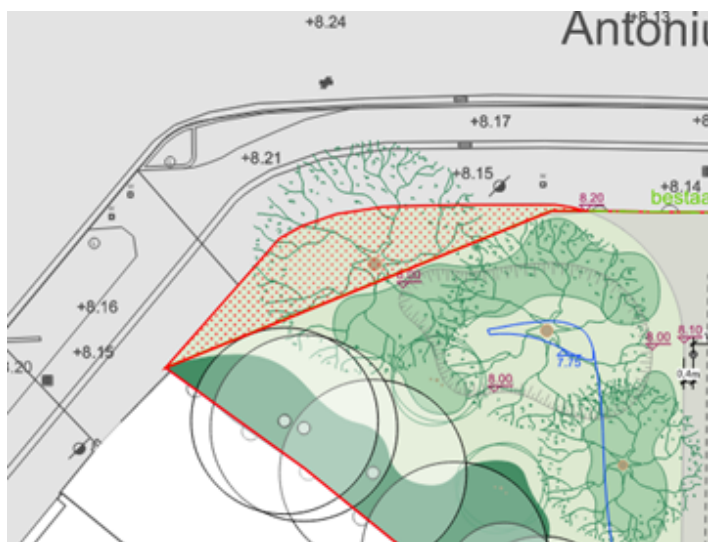
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 10 februari 2026, met kenmerk 5000121798) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 12 februari 2026, met kenmerk JMS 673879) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 5 februari 2026 zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Rooien van bomen, ontharden en beplanten

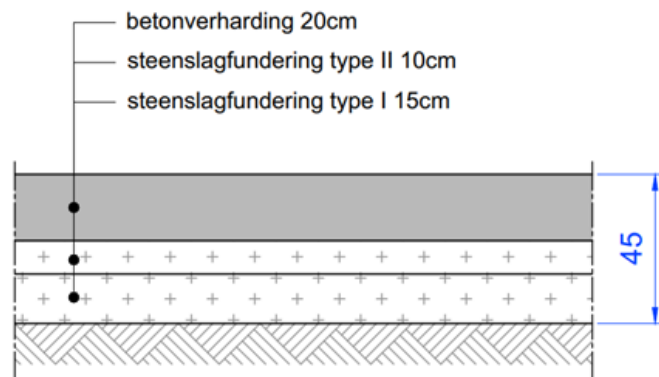
- Aan de zijde van de Martelaarslaan/R40 dienen 8 bomen bijkomend geroid te worden: boom nummer 6, 7, 8, 9, 10, 12 en 13 (7 *Populus nigra*) en boom nummer 11 (*Acer pseudoplatanus*) cfr. het verslag van de extern bomendeskundige.
- De ontharding op bestaand openbaar domein zijde Martelaarslaan is onderdeel van het project



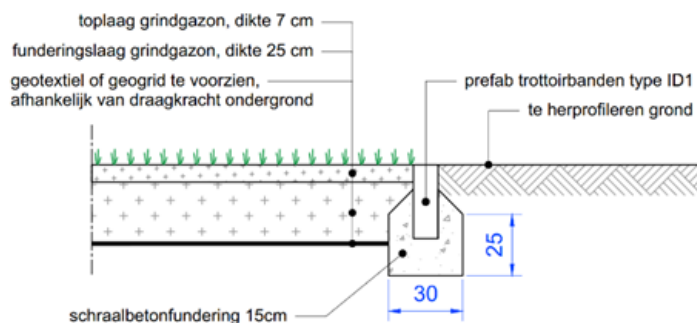
- Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de Groendienst afgestemd worden.
- Het aandeel intensief gemaaid gazon is nog te verminderen en te rationaliseren op vlak van een vlot beheer (zoals minder bomen en heesters vrij in graszone zetten maar eerder het laag heestermassief uitbreiden). De voorziene breedtes voor hoog heestermassief/houtkant zijn op veel plaatsen te beperkt, wat tot structurelere snoei en dus hoge beheerlast leidt. Dit is te herbekijken en niet op alle plaatsen zal deze groenvorm haalbaar zijn.
- De positie van de zitbanken wordt aangepast i.f.v. integrale toegankelijkheid en voldoende zichtbaarheid (sociale controle).
- De toegevoegde uitvoeringsdocumenten (bestek, meetstaat, raming) worden pas in fase technisch dossier in detail beoordeeld.

Vereiste technische aanpassingen aan het ontwerp

- Alle verhardingen zijn aan te leggen met een minimale dwarshelling van 2%, dit is nu niet het geval voor de betonverharding.
- De toegangspaden naar de gebouwen worden aangelegd in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat.
- Het aanpassen van de opritten (opbreken van de oude, aanleg van de nieuwe) aan de zijde van de Antonius Triestlaan is mee op te nemen in het technisch dossier.
- De deksels van de riolering (put DWA2) moeten volledig binnen één materiaal vallen, er dient ook een extra inspectieput toegevoegd te worden zodat er bij de aanleg meer afstand gehouden kan worden t.o.v. het gebouw bij de aanpaler in de Martelaarslaan.
- De betonverharding is aan te leggen volgens volgende opbouw:



- Het aanpalende grindgazon is aan te leggen volgens volgende opbouw:



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.

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

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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

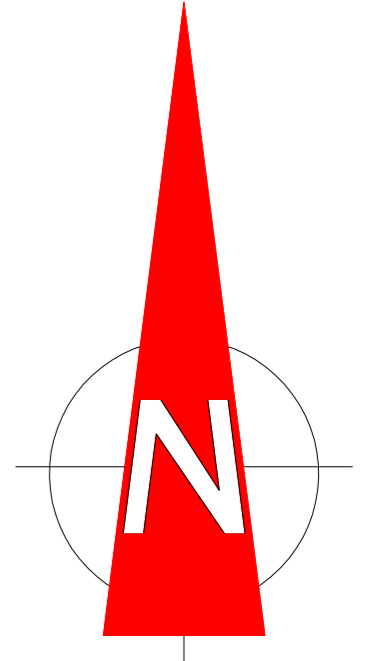
2026_GR_00578 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025139273 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 5 loten (onder meer voor sociale huisvesting en grootschalige studentenhuysvesting), het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van openbaar domein - met openbaar onderzoek - Martelaarslaan en Verenigde Natieslaan, 9000 Gent

Gent, 16 AFD, sectie K

Charles Andrieslaan

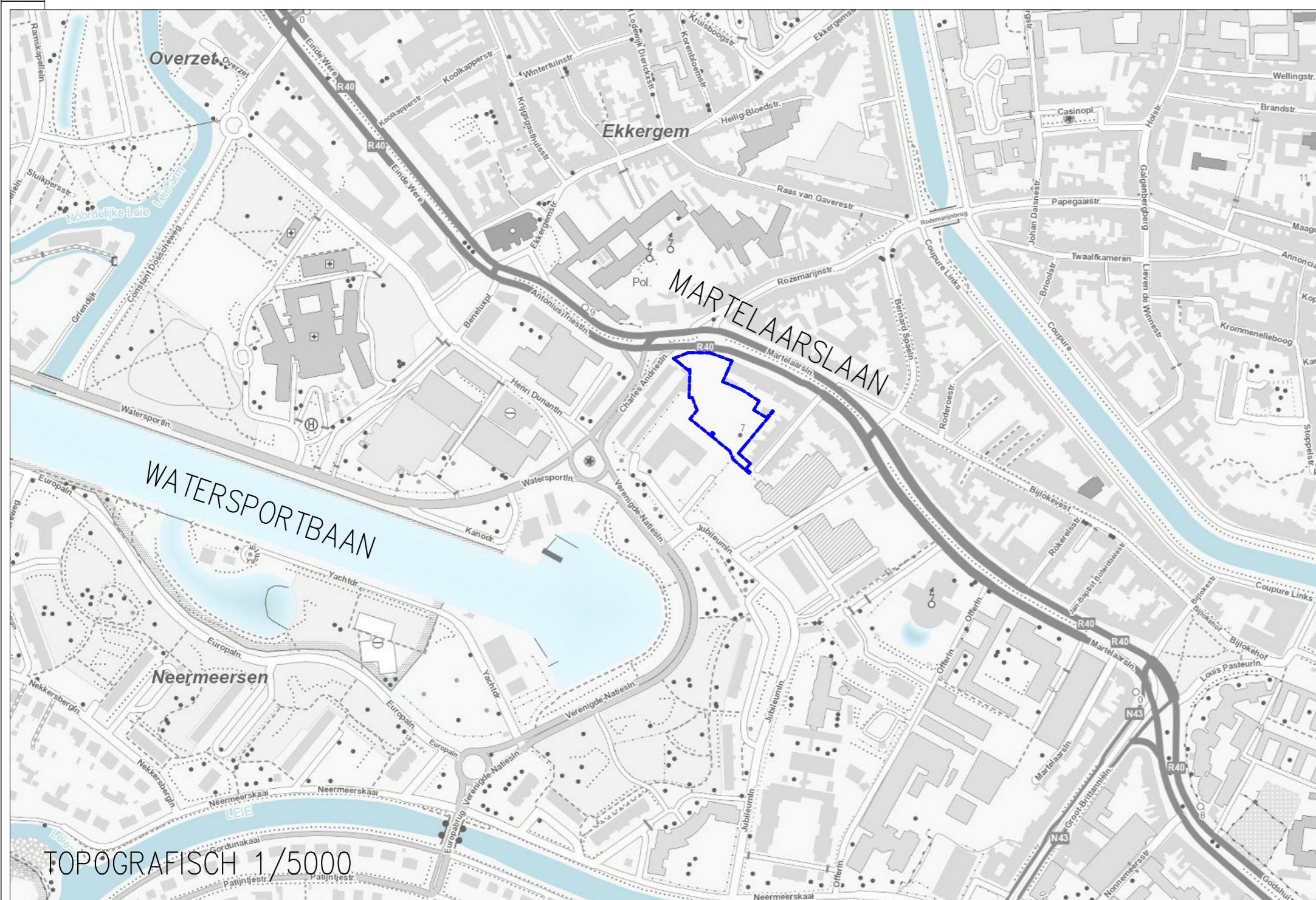
Martelaarslaan

LEGENDE			
	STENENSLAG		POLYGOONPUNT
	BETONSTRAATSTENEN		GRENSPAAL BESTAAND
	ASFALT		BOORDSTEEN
	DORPELPEL GARAGE		BOORDSTEEN 2de CATEGORIE
	DORPELPEL HUIS		GEBOUW
	DOKSEL ALGEMEEN		HAAG
	DOKSEL ROIERING ROND		BLIJEBOUW
	HYDRANT		RAND RIJWEG
	STRAATKAP WATER		AFSLUITING ALGEMEEN
	STRAATKAP ELECTRIE		RAND VERHARDING
	SUKKER		OVERGANG VERHARDING
	HUISANSLUITING		AFBAK/OVERSTEEK
	SIGNALISATIE VERKEERSTEKEN		MUUR LAAG
	VERLICHTINGSPAAL		MUUR HOOG
	LOOFBOOM		NAALDBOOM
	KLEINE BOOM		FRUITBOOM
	CONTOUR VERKAVELING		
	TE BEHOUDEN ROOILIJN		
	AF TE SCHAFFEN ROOILIJN		
	NIJEUWE ROOILIJN		



Coördinaten - Lambert 72

1	103583.67	193423.07	42	103552.73	193406.92
2	103583.60	193417.27	43	103553.02	193406.92
3	103585.68	193417.25	44	103551.99	193374.81
4	103585.63	193413.40	45	103555.60	193374.69
5	103583.55	193413.42	46	103561.12	193360.17
6	103583.42	193403.06	47	103553.15	193350.34
7	103594.04	193400.80	48	103576.14	193331.76
8	103595.92	193404.98	49	103578.63	193334.80
9	103601.15	193416.84	50	103580.40	193333.40
10	103583.58	193423.10	51	103577.89	193330.32
11	103583.58	193423.10	52	103598.63	193313.52
12	103561.25	193423.38	53	103602.66	193303.85
13	103561.06	193407.88	54	103620.74	193288.07
14	103560.99	193402.25	55	103621.90	193289.43
15	103561.24	193395.25	56	103617.27	193293.41
16	103567.90	193395.63	57	103622.19	193299.15
17	103569.48	193369.23	58	103608.59	193311.01
18	103584.62	193339.93	60	103611.78	193314.86
19	103607.32	193321.79	61	103607.13	193385.93
20	103613.46	193316.88	62	103612.28	193383.78
28	103616.03	193319.65	63	103630.92	193371.71
29	103634.10	193341.74	64	103637.32	193367.58
34	103590.47	193392.87	65	103631.42	193357.31
35	103575.88	193425.84	66	103641.99	193351.17
36	103563.63	193426.15	68	103580.30	193423.14
37	103550.55	193426.19	69	103580.24	193418.36
38	103534.00	193419.44	70	103583.61	193418.32
39	103539.95	193415.12	71	103640.94	193351.78
40	103551.75	193405.51	72	103647.54	193359.66
41	103552.73	193406.69	73	103648.44	193358.87



PROVINCIE: Oost-Vlaanderen	GEMEENTE: 9000 GENT
LIGGING: Verenigde-Natieslaan 1	PLAN IN LAMBERT 72
kadastraal: GENT, 16e afdeling, sectie K, kad.nr. 949 G7, 949 H7, 948 Y	HOOGTES IN TAW

ROOILIJNPLAN		
Rooilijnplan opgemaakt door landmeter-expert Daeninck Michel		
SCHAAL : 1/250	DOSS: v_20250528	DATUM : 16 januari 2026

planref:

Elke wegvoerbare van de digitale versie van deze ontwerp dient zich even te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door de toestand, de methode en de afmetingen van de objecten die zijn afgebeeld. Het is de verantwoordelijkheid van de gebruiker van de digitale versie van de ontwerp te controleren of de afmetingen van de objecten die zijn afgebeeld overeenstemmen met de afmetingen van de objecten die zijn afgebeeld op het originele plan.

DAENINCK-AUDENAERT en TAILLIEU landmeetkundig www.lbda.be	DAENINCK MICHEL bevoegd landmeter-expert LAN 04 0000 tel. 09 402 64 55 gen 0475 33 23 55 michel@lbda.be	AUDENAERT KRIS bevoegd landmeter-expert LAN 04 1000 tel. 09 402 64 55 gen 0400 80 21 66 kris@lbda.be	TAILLIEU KRISTOF bevoegd landmeter-expert LAN 04 1000 tel. 09 402 64 55 gen 0400 48 96 77 kristof@lbda.be
--	---	--	---

