



2025_CBS_06180 OMV_2025013620 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 1 lot bestemd voor een sociale meergezinswoning en 1 lot voor de aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - New-Orleansstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 15

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025013620) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 februari 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 1 lot bestemd voor een sociale meergezinswoning en 1 lot voor de aanleg van wegenis en groenaanleg
- Adres: New-Orleansstraat 183, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 3642R, 3642W, 3642P, 3642N, 3642X en 3642Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 maart 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 mei 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag omvat het verkavelen van een terrein gelegen langs de New-Orleansstraat tussen de Goedendagstraat en de Glasgowstraat in de wijk Muide – Meulestede – Afrikalaan.

Het terrein bevindt zich in het noorden van Meulestede. De westelijke kant van de New-Orleansstraat wordt gekenmerkt door een lint van bestaande -sociale- meergezinswoningen met 4 bouwlagen en een plat dak die op ruime afstand van elkaar werden ingepland.

Aan de overkant van de New-Orleansstraat bevinden zich de bedrijventerreinen van de oostelijke flank van Meulestede. Deze bedrijventerreinen situeren zich tussen de New-Orleansstraat en de Port Arthurlaan.

Aan de achterzijde van voorliggend terrein bevindt zich de basisschool 'Victor Carpentier'. De overige gesloten bebouwing in de Goedendagstraat en de Glasgowstraat betreffen één- en meergezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen.

Op voorliggend terrein bevinden zich links, op de hoek met de Glasgowstraat, de assistentiewoningen 'Bowoaters' met 4 bouwlagen onder een plat dak. Rechts, op de hoek met de Goedendagstraat, bevindt zich het wijkgezondheidscentrum 't Vlot' met max. 3 bouwlagen en een plat dak.

Binnen de contour van voorliggende verkaveling bevindt zich een openbare parking (12pp) met een in- en uitrit die aantakt op de New-Orleansstraat.

Beschrijving van de aangevraagde handelingen

- **Deelproject A: Het verkavelen van het terrein in 2 loten**
- **Deelproject B: Het aanleggen van openbaar domein**

Het dossier omvat bijgevolg zowel een verkavelingsaanvraag als een vraag naar een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen i.f.v. de aanleg van het openbaar domein (cfr. artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Deelproject A: Het verkavelen van het terrein in 2 loten

Het terrein wordt verkaveld in 2 loten, een lot voor het bouwen van een sociale meergezinswoning met buurtcentrum (lot 1) en een lot voor het openbaar domein (lot 2). Voorliggende verkaveling heeft betrekking op gronden in eigendom van verschillende partijen (Stad Gent, OCMW Gent en Wijkgezondheidscentrum 't Vlot) en heeft tot doel om aan Thuispunt Gent een opstalrecht te verlenen in functie van de realisatie van woningbouw. De woonmaatschappij Thuispunt zal op gronden van het OCMW en de Stad deze nieuwe sociale meergezinswoningen en het buurtcentrum ontwikkelen. De overeenkomst (Thuispunt/OCMW/de Stad) met het 'bouwrecht' van Thuispunt op deze gronden werd bijgevoegd in de aanvraag.

LOT 1

Lot 1 wordt samengesteld uit volgende delen van kadastrale percelen zoals voorgesteld op bijgevoegd plan 'VA_VP_N_PV splitsing_rev01':

- LOT 1A, weergegeven als de rode zone 7-8-39-9-10-11-35-37-38, deel perceel 3642R (eigendom van OCMW Gent), met een oppervlakte van 941m².
- LOT 1B, weergegeven als de rode zone 35-12-13-14-15-16-33-37, deel perceel 3642N (eigendom van de Stad Gent), met een oppervlakte van 184m².
- LOT 1C, weergegeven als de rode zone 33-37-38-19-18-17, deel perceel 3642P (eigendom van de Stad Gent), met een oppervlakte van 67m².

Dit lot heeft een totale oppervlakte van 1.193m² en is bestemd voor een nieuwe sociale meergezinswoning (24 entiteiten) met bijhorende private buitenruimte en een buurtcentrum. Het wordt in essentie voorzien van volgende **voorschriften**:

Op het lot kan een sociale meergezinswoning gerealiseerd worden met maximum 24 eenheden, plus gemeenschappelijke voorzieningen voor de woningen én een buurtcentrum.

De bouwzone wordt voorzien tegenaan de bestaande meergezinswoning (de assistentiewoningen) aan de linkerkant (gezien vanaf de straat). Het lot kan integraal bebouwd worden. Het gabarit wordt beperkt tot 5 bouwlagen en dient afgewerkt te worden met plat dak.

De voor- en achtertuin zijn in hoofdzaak als een groene tuinzone in te richten. Verhardingen zijn dan ook enkel toegestaan indien deze functioneel zijn, bvb. voor een terras of voor de toegang tot het gebouw. Maaiveldparkeren kan niet.

In de voortuinstrook kan wel nog een uitpandige trappentoren. In de achtertuin is een bijgebouw bij het wonen toegelaten tot 20m². Voor het overige zijn klassieke tuinconstructies zoals bankjes, brievenbussen,.. toegelaten.

LOT 2

Lot 2 wordt samengesteld uit volgende delen van kadastrale percelen zoals voorgesteld op het bijgevoegd plan 'VA_VP_N_PV splitsing_rev01' :

- LOT 2A, weergegeven als de groene zone 8-39-9-10-11-35-32-31-28-22-2-3-4-40, deel perceel 3642R (eigendom van OCMW Gent), met een oppervlakte van 1457m².
- LOT 2B, weergegeven als de groene zone 35-12-13-14-15-16-33-34-36-32, deel perceel 3642N (eigendom van de Stad Gent), met een oppervlakte van 713m².
- LOT 2C, weergegeven als de groene zone 20-19-18-17-33-34, deel perceel 3642P (eigendom van de Stad Gent), met een oppervlakte van 60m².
- LOT 2D, weergegeven als de magenta zone 1-21-22-2, perceel 3642Y (eigendom van de Stad Gent), met een oppervlakte van 476m².
- LOT 2E, weergegeven als de gele zone 24-29-30-31-28 min de zone 23-27-26-25, perceel 3642X (eigendom van de Stad Gent), met een oppervlakte van 361m².
- LOT 2F, weergegeven als de blauwe zone 5-6-7-8-40, deel perceel 3642R (eigendom van OCMW Gent), met een oppervlakte van 187m².

Lot 2 is bestemd voor de aanleg van het openbaar domein, met name een deel openbare wege en een deel openbaar groen. De omschrijving van de inrichting wordt geduid in deelproject B.
Dit lot heeft een totale oppervlakte van 3254m² en wordt in de aanvraag voorzien van enkele voorschriften.

Deelproject B: Aanleg nieuwe wege en openbaar groen

Lot 2 van voorliggende verkaveling wordt als nieuw openbaar domein aangelegd zoals weergegeven op de bijgevoegde grondplannen. Dit omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- De bestaande parking langs de New- Orleansstraat wordt verwijderd. Vooraan, thv de New-Orleansstraat, takt een nieuw voetpad aan op het voetpad van de gewestweg en wordt lot 1 ontsloten richting New-Orleansstraat door de aanleg van een brandweg, als gemeentelijke dienstweg, parallel met de gewestweg.
- Tussen het wijkgezondheidscentrum en de voorziene bebouwing op lot 1 wordt een openbare buurtparking met 15 autoparkeerplaatsen ingericht. Zowel voor de nieuwe brandweg als voor de nieuwe buurtparking wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit op de gewestweg (de New-Orleansstraat).
- Achteraan, tussen de achterste perceelsgrens van lot 1 en de perceelsgrens met de basisschool wordt een nieuw pad voor trage weggebruikers ingericht dat de Glasgowstraat verbindt met de Goedendagstraat.

Gezien er een trage verbinding gerealiseerd wordt, wordt tevens een nieuwe gemeentelijke rooilijn vastgelegd, zie plan 'VA_VP_N_Rooiijnplan_A2_rev03'.

De nieuwe rooilijn wordt enerzijds gevestigd op de perceelsgrenzen van LOT 1 van de verkaveling en anderzijds op een deel van de bestaande gewestelijke rooilijn van de New-Orleansstraat, op de perceelsgrens met het wijkgezondheidscentrum en ten slotte op de perceelsgrens met de achterliggende basisschool 'Victor Carpentier'.

De zone binnen deze nieuwe rooilijn wordt **overgedragen aan het openbaar domein als openbare weg**.

Deze nieuwe gemeenteweg wordt door Wonen In Vlaanderen aangelegd, in opdracht van Thuispunt Gent en volgens de afspraken met de Stad (technisch dossier wordt ingediend ter goedkeuring voor aanvang van de werken) alvorens het geheel wordt overgedragen aan de Stad.

Het perceel kadastraal gekend als 3642X, gelegen op de hoek van de New-Orleansstraat en de Goedendagstraat, wordt **overgedragen aan de Stad als openbare groenzone naast de openbare weg**.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 24/05/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning en berging en het slopen van het bestaande dienstencentrum. ()

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/04/1988 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een gasontspanner. (1988/245)
- Op 19/09/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een dienstencentrum. (1988/1403)
- Op 26/05/1988 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden van een bestaande dienstencentrum. (1987/1835)
- Op 01/08/1985 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een houten berging. (1985/567)
- Op 02/10/1986 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een overdekte petanquebaan. (1986/1045)
- Op 05/06/1979 werd een vergunning afgeleverd voor aanbrengen van een beglaasde doorgang. (KW G-20-79)
- Op 23/02/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (enkel gelijkvloers-plat dak) met 2 woongelegenheden, winkelruimte, drankgelegenheid, vergaderzaal met aanhorigheden en met 19 openluchtparkeerplaatsen. (Litt. N-1-76)
- Op 18/11/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een overdekte speelplaats en vernieuwen van sanitaire inrichting en koerbevloering. (Litt. M-19-71)
- Op 02/09/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gasontspanner. (1988/1183)
- Op 13/07/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning 'project groepswonen meulestede': 9 flats en gemeenschappelijke ruimtes. (2017/01008)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 4 april 2025. Op 19 mei 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermin verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 april 2025 onder ref. 071015-003/CDB/2025.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 4 april 2025 onder ref. JMS 644298

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

4/ Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 8 april 2025 onder ref: AP 25154076
Gemengde bebouwing - aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Aanvragen tot het verplaatsen van apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Voor aansluiting van een appartementsgebouw/meergezinswoning dient een aparte offerte opgemaakt te worden. Aanvragen kunnen gericht worden aan:

Wyre - Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/33.20.90 - cbs@wyre.be

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

5/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 6 mei 2025 onder ref: VK-25-399
Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van gronden in 2 loten waarvan 1 lot bestemd voor een sociale meergezinswoning en 1 lot voor de aanleg van wegenis en groenaanleg.

Om het lot bestemd voor meergezinswoning op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de New-Orleansstraat tot in de volledige verkaveling.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.*

Riolering

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van openbaar domein.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- * Collectief te optimaliseren gebied: de bestaande riolering in de Glasgowstraat loost momenteel nog in dok*
- * Farys voorziet binnen een korte termijn (2025-2026) de aanleg van pompstation en persleiding die de bestaande riolering zal verpompen naar Meulestedesteenweg; Met dit gekend gegeven wordt voorgesteld de zone te beschouwen als "collectief geoptimaliseerd gebied"*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- in toekomstig openbaar domein wordt een gescheiden stelsel voorzien met aansluiting op de riolering in de Glasgowstraat. Er kan geen DWA-aansluiting worden toegestaan in de New-Orleanstraat gezien hier een RWA-as wordt voorzien in de toekomstvisie van de Stad Gent.

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys **volgende richtlijnen** na te leven:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- * de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- * indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Thuispunt Gent plant de realisatie van 24 wooneenheden en een gemeenschapsruimte gelegen op hoek van de New Orleansstraat, de Glasgowstraat en de Goedendagstraat. In het kader van de nieuwe ontwikkeling zal ook een fietspad, een openbare parkeerplaats voor 15 auto's, een brandweerweg en stukje groen aangelegd worden

De uitbreiding van het openbaar domein met parkeren en een doorsteek voor zachte weggebruikers conform de wijkstructuurschets van de stad.

In de uitbreiding van openbaar domein wordt een gescheiden stelsel voorzien richting de Glasgowstraat.

Huidige aanvraag betreft enkel het toekomstig openbaar domein. De bouwaanvraag wordt afzonderlijk voorzien.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Herstel van de straat dient te worden voorzien tot de aansluiting op de bestaande riolering – de grens der werken moet uitgebreid worden.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

- Ontwerp DWA-stelsel:

De nieuwe DWA-leiding mag een dia 250 mm zijn tot aan de bestaande put in de Glasgowstraat

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet mits aanpassingen bovenstaande opmerkingen.

- Ontwerp RWA-stelsel:

Gezien het beperkt debiet van de overloop van de regenwaterputten mag de diameter van de nieuwe RWA-leiding een dia 250 mm ipv een dia 300 mm

Conclusie RWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het RWA-ontwerp voldoet mits aanpassingen bovenstaande opmerkingen.

HYDRAULISCHE EVALUATIE (zie 5.WATERPARAGRAAF)

BESLUIT ADVIES RIOLERING

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- *Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
 - *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- *alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- *ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
- *werfverslagen/ proefverslagen,*
- *camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- *As-builtonplannen*
- *PV van voorlopige oplevering*
- *Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

6/ Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 23 mei 2025 onder ref: AV/411/2025/00561.

De volgende **voorwaarden** dienen te worden opgelegd:

- *De plooi bakens mogen niet geplaatst worden: inrichting van het openbaar domein dient met een aparte vergunning overeengekomen te worden.*

Minstens is de eventueel afgeleverde omgevingsvergunning onuitvoerbaar zolang de domeinvergunning niet verkregen wordt.'

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie integraal advies op het omgevingsloket)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het terrein ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017), Deelgebied Gent- Centrum- Marseillestraat (SW5).

Bestemming van de volledige projectzone is bijgevolg 'stedelijk woongebied'. Gemeenschapsvoorzieningen worden hier ook expliciet als enige bestemming toegelaten.

Zowel ééngezins-, schakel- of meergezinswoningen zijn toegelaten.

De bouwhoogte voor ééngezins- en schakelwoningen bedraagt max. 3 bouwlagen. Voor meergezinswoningen en voor andere functies bedraagt de max. bouwhoogte 5 bouwlagen. De woningdichtheid bedraagt minimaal 25w/ha.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Voor zover kan worden nagegaan op niveau van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is het voorstel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften uit het algemeen bouwreglement.

Zie waterparagraaf voor wat betreft de aspecten inzake hemelwater.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste Gewestweg.

4.4. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 1491, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk. Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van in beheer van De Vlaamse Waterweg nv-Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.
Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend en deels verhard.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

ALGEMEEN

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

VERKAVELING

Om het negatieve effect van het toekomstige gebouw en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (Deel 3) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet

uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Hydraulische evaluatie (advies Farys):

De afwijkingsaanvraag die toegevoegd is aan dit dossier kan hier niet aanvaard worden, gezien de onderlinge afspraken. De afwijking dient te worden aangevraagd bij de omgevingsvergunningsaanvraag met de nodige rioleringsplannen van de gebouwen. [...]

Bij de omgevingsaanvraag van de gebouwen zal de aanstijplijst van hemelwater moeten worden ingevuld. Afhankelijk hiervan zal moeten worden aangetoond of een private infiltratievoorziening noodzakelijk is.

Opgelet: bij gebruik van een groendak dient dit te worden aangesloten op een private infiltratievoorziening, tenzij anders vermeld.

AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Hydraulische evaluatie (advies Farys):

- *De verharding van het openbaar fietspad kan afstromen in de voldoende grootte groenzone, en aldaar infiltreren.*
- *De verharding van openbaar voetpad kan afstromen in de voldoende grootte groenzone, en aldaar infiltreren.*
- *De verharding van de openbare parkeerzone bestaat enerzijds uit waterpasserende klinkers voor de inrit en anderzijds uit kasseien met groenvoeg voor de effectieve parkeerplaatsen. Het regenwater kan alsoo infiltreren ter plaatse.*
- *Als extra veiligheid wordt nog een helling voorzien waarbij het overtollige water kan afstromen naar een nieuwe infiltratiekom in de aanliggende groenzone. Deze infiltratiezone bedraagt 30 m². Deze wordt best iets duidelijker aangeduid op grondplan.*

De aansluiting van de gebouwen wordt voorzien ter hoogte van hoek van perceel. Er wordt onder het pad een nieuwe DWA-leiding en nieuwe RWA-leiding voorzien tot aan de Glasgowstraat.

In onderling overleg is beslist om af te wijken van de richtlijnen van Farys en de GSVH 2023 om geen infiltratievoorziening binnen toekomstige openbaar domein op te leggen – beperkte zone voor groenaanleg. Voor de openbare verharding is deze niet noodzakelijk (zie bovenstaande verduidelijking).

Conclusie hydraulische evaluatie:

De Hydraulische nota voldoet inzake de openbare verharding.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.**

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

Het projectgebied is niet gelegen in biologisch waardevol gebied, er zijn geen reliëfwijzingen + verharding > 1 ha, er zijn geen aanpassingen aan grachten of waterlopen en er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

Conclusie: Voorliggende aanvraag zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van **23 juni 2025**. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd en eveneens opgeladen op het omgevingsloket.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 april 2025 tot en met 3 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deelproject A - Het verkavelen van het terrein in 2 loten

Het programma, de morfologie en de inplanting van het gebouw dat voorzien wordt op lot 1 en de omgevingsaanleg -de openbare weg en het openbaar groen- voorzien op lot 2 werden in een voortraject met de Stad reeds volledig ontworpen. De meergezinswoning met buurtcentrum op lot 1 zullen onderwerp zijn van een nieuwe omgevingsaanvraag, in vervolg op deze verkaveling.

PROGRAMMA

De nieuwe bebouwing wordt voorzien op een braakliggend terrein centraal gelegen tussen assistentiewoningen, een wijkgezondheidscentrum en een school.

De nieuwe bewoners van de sociale meergezinswoning zullen vlot gebruik kunnen maken van deze bestaande gemeenschapsvoorzieningen, anderzijds biedt het nieuwe buurtcentrum een ondersteunende functie voor deze bestaande gemeenschapsvoorzieningen.

Dit buurtcentrum -voorzien in de sokkel van het nieuw gebouw- faciliteert immers ontmoeting en interactie van de huidige bewoners en gebruikers uit de omgeving met elkaar en met de nieuwe bewoners van de sociale meergezinswoning.

Dat de verkaveling specifiek voorziet in sociale huisvesting blijkt niet uit de voorschriften. Dit wordt daarom via een **bijzondere voorwaarde** verduidelijkt in de voorschriften.

Tevens is het essentieel dat het voorziene buurtcentrum zich in de plint bevindt zodat het een goede relatie kan aangaan met het openbaar domein. Ook moet het buurtcentrum gerealiseerd worden t.h.v. de daarvoor voorziene voortuinstrook. Ook dit wordt verduidelijkt en aangevuld in de voorschriften d.m.v. een **bijzondere voorwaarde**.

MORFOLOGIE/BOUWVOLUME

De volgens de voorschriften toegelaten morfologie van de bebouwing is met 5 bouwlagen en een plat dak in harmonie met de omgeving. Het nieuwe gebouw sluit links aan op de bestaande assistentiewoningen en houdt rechts ruimtelijk voldoende afstand van het wijkgezondheidscentrum. Het lot situeert zich aan een brede gewestweg en laat bebouwing toe die een soortgelijke morfologie heeft als de meergezinswoningen aan deze zijde van de New-Orleansstraat.

De bouwzone is overal 15m diep en werd zo ingetekend dat er achteraan het buurtcentrum een private tuinstrook overblijft met een diepte van ca. 7,25m over een breedte van ca. 21m. De tuin zal beschikbaar zijn voor de gebruikers van het buurtcentrum.

Thv de linker naastgelegen woonentiteiten springt de bouwzone naar voor. Dat gebeurt in twee trappen zodat er correct aangesloten wordt op het gebouw 'Bowaters' (de assistentiewoningen).

Door naar voor te springen blijft de achtergelegen private tuinstrook voor de toekomstige bewoners ook voldoende groot en diep. De voorschriften voldoen zo aan de gangbare normen en bieden voldoende woon- en gebruikskwaliteit.

De aanvraag is wel niet duidelijk m.b.t. de toegestane bouwdiepte. Enerzijds wordt vermeld dat deze beperkt is tot 15m (cfr. de diepte van de bouwzone), anderzijds wordt beschreven dat uitkragingen voor terrassen mogelijk zijn. De voorschriften worden daarom via **bijzondere voorwaarden** zo aangepast dat het duidelijk is dat de bouwzone integraal bebouwd kan worden, en dat ook uitkragingen mogelijk zijn.

Tevens wordt in de voorschriften een toegestane nokhoogte opgenomen. Deze voorschriften zijn irrelevant in de overweging dat gewerkt wordt met een plat dak. Door middel van **bijzondere voorwaarden** wordt dit voorschrift geschrapt.

TUINZONE

Algemeen (en conform het algemeen bouwreglement van de Stad) kan er in de tuinzone enkel functionele verharding voorzien worden. Deze zone dient in hoofdzaak onverhard en natuurlijk groen aangelegd te worden.

Er worden voorschriften voorzien voor de zijtuinstrook van lot 1 inzake verharding en groenaanleg. Lot 1 heeft echter geen zijtuinstrook. Links sluit het nieuwe gebouw aan op de bestaande assistentiewoningen, rechts ligt de nieuwe gemeentelijke rooilijn op de rechter zijgevel. De voorschriften worden daarom via **bijzondere voorwaarden** geschrapt.

In de voorschriften van de voor- en achtertuintrook wordt aangegeven dat verharding kan vooroprit. Het is echter niet toegestaan in de tuintroken te parkeren. Het parkeren wordt opgevangen op het openbaar domein. Dmv **bijzondere voorwaarden** worden de voorschriften hierop aangepast.

De voorschriften verduidelijken dat uitkragingen voor luifels en terrassen boven de tuinzone, en buiten de bouwzone, kunnen. Tevens wordt een uitpandige trappentoren aanvaard. Cfr. het voorontwerp is dit inderdaad ruimtelijk inpasbaar in de voortuinstrook, doch niet in de achtertuintrook. Dmv **bijzondere voorwaarden** wordt dit ook zo verduidelijkt in de voorschriften.

OPENBAAR DOMEIN

*Huidige verkavelingsaanvraag geldt tevens als omgevingsvergunningsaanvraag voor de stedenbouwkundige handelingen i.f.v. de aanleg van het openbaar domein. Voor het openbaar domein zijn bijgevolg geen stedenbouwkundige voorschriften vereist. De voorziene voorschriften worden daarom d.m.v. **bijzondere voorwaarde** geschrapt.*

Deelproject B: Rooiijnplan en aanleg openbaar domein

Lot 2 wordt integraal ingericht als openbare weg en openbaar groen en vervolgens overgedragen aan het openbaar domein van de Stad Gent. De inrichting gebeurt op basis van het ontwerp opgemaakt in samenspraak met de Stad tijdens het voortraject. Deze inrichting werd ingetekend op het bijgevoegd plan 'BA_SAW_P_N_01_Grondplan Nieuwe Toestand'. Door middel van **bijzondere voorwaarden** wordt de wijze van inrichting beperkt bijgestuurd, voor meer detail hieromtrent wordt verwezen naar de tekst en figuren bij de beslissing. De exacte uitvoeringsmodaliteiten zullen verder verfijnd worden in het nog op te maken **technisch dossier**.

De nieuwe openbare weg betekent **een ruimtelijke meerwaarde voor de volledige site** om volgende redenen:

- Na afbraak van het vorige gebouw (in 2018) kreeg het braakliggend terrein reeds een publieke doorgangsfunctie. Deze wordt nu bestendigd in de nieuwe openbare weg voor zacht verkeer. Het nieuw fiets- en wandelpad aan de achterzijde van lot

1 zorgt zo dat het groen en traag wegennetwerk van Meulestede verder wordt uitgebreid.

- Doordat de bouwzone voor het toekomstige gebouw ruim afstand houdt van het rechts gelegen wijkgezondheidscentrum (min. 24,36m) kan er tussen beide gebouwen -op lot 2- een nieuwe buurtparking voorzien worden. Het nieuwe gebouw op lot 1 wordt op 8 tot 15m afstand van de rooilijn met de gewestweg voorzien. Zo kan er aan de voorzijde van het nieuwe gebouw een veilige en natuurlijke groene ontsluiting gerealiseerd worden.
- Thv de New-Orleansstraat wordt het voetpad ontdubbeld (gemeenteweg en gewestweg). Het nieuwe voetpad thv de gemeenteweg wordt gecombineerd met een brandweg en zal in een latere fase -na verkaveling- een nieuwe sociale meergezinswoning en een buurtcentrum ontsluiten met het openbaar domein. De aantakking valt samen met de bestaande in- en uitrit van de huidige parking waardoor de impact op de gewestweg beperkt blijft.

Nieuw openbaar groen op lot 2

Het perceel gelegen voor het wijkgezondheidscentrum, op de hoek van de New- Orleansstraat en de Goedendagstraat maakt nu reeds deel uit van de groene openbare ruimte. Binnen het nieuw openbaar domein worden een 3-tal nieuwe hoogstammige bomen voorzien. Dit zal het natuurlijk groen karakter van het perceel en de nabije omgeving versterken.

Mobiliteitstoets deelprojecten A & B

SITUERING

Het projectgebied is gelegen langsheen de gewestweg New-Orleansstraat. Door de realisatie van de tijdelijke zuidelijke havenring wordt voorzien dat het doorgaand verkeer zal verschuiven van de New-Orleansstraat naar de Port Arthurlaan. Het terrein is gelegen in de wijk Muide – Meulestede, waarvoor een wijkstructuurschets werd opgemaakt.

Het terrein bevindt zich binnen het RUP Stedelijke wonen(RUP_44021_214_00167_00001).

PROGRAMMA

Verkaveling in 2 loten. Lot 1 is voorzien voor een meergezinswoning waarin in het hoofdgebouw 24 woningen, een buurtcentrum en gemeenschappelijke voorzieningen voor de woningen kunnen komen. Lot 2 is voorzien voor de aanleg van 15 autoparkeerplaatsen.

Ook de parkeernood van het bestaande wijkgezondheidscentrum (New-Orleansstraat 271) en groepswonen “Bowaters” (New-Orleansstraat 183 - 9 woningen) moet opgevangen worden binnen deze verkaveling.

HISTORIEK

Voorbesprekingen met de dienst Mobiliteit van de Stad in oktober 2021, november 2022 en voorjaar 2023.

Presentatie van de plannen op IKZ van april 2022, juni 2023, februari 2024 en augustus 2024.

BEREIKBAARHEIDSPROFIEL

Het project is goed bereikbaar voor de voetganger (toegankelijke voetpaden), voor de fietser (lokale fietsroute langs project) met het openbaar vervoer (nabijheid bus, tram en trein) én de wagen. Het centrum van Gent ligt op fietsafstand voor alle dagdagelijkse voorzieningen (ca. 1,8km). Door de realisatie van de tijdelijke zuidelijke havenring wordt tevens voorzien dat het doorgaand verkeer zal verschuiven van de New-Orleansstraat naar de Port Arthurlaan wat de verkeersveiligheid t.h.v. de site enkel ten goede komt. Het project wordt gunstig beoordeeld vanuit het STOP-principe (cascade-voorkeur van stappers over trappers naar openbaar vervoer en dan pas personenwagens).

PARKEREN

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. Er wordt in deze evaluatie enerzijds rekening gehouden met de parkeernood van het bestaande wijkgezondheidscentrum (New-Orleansstraat 271) en groepswonen "Bowwaters" (New-Orleansstraat 183 - 9 woningen) en anderzijds het verdwijnen van de bestaande parking gelegen langs de New-Orleansstraat thv lot 1.

De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

Type functie: de nieuwe sociale woningen, het nieuwe buurtcentrum, de huidige assistentiewoningen en het wijkgezondheidscentrum

Ligging: groene zone

Grootte: 24 sociale woonentiteiten

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen geen autoparkeerplaatsen voor de bewoners van de sociale woningen (drempel van 25 WE). De verplichting voor het voorzien van bezoekersplaatsen vervalt helemaal bij sociaal wonen, tenzij dit past bij nieuw of heraan te leggen openbaar domein. Er is echter een heraanleg van openbaar domein voorzien en een overdacht van lot 2 naar het openbaar domein.

Een buurtcentrum richt zich op de buurt en heeft geen expliciete nood aan autoparkeerplaatsen. Het aantal fietsparkeerplaatsen kan pas bepaald worden indien de oppervlakte en voorziene programma voor het buurtcentrum gekend zijn.

Voor het bestaande groepswonen "Bowwaters" werd de totale autoparkeernood ingeschat op 3 autoparkeerplaatsen. Voor het bestaande wijkgezondheidscentrum werd de totale autoparkeernood ingeschat op 3 tot 4 autoparkeerplaatsen. Gezien een wijkgezondheidscentrum enkel open is gedurende de werkdag is dubbel gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Tot 50% van de bewonersparkeerplaatsen kan gebruikt worden voor de werknemers en bezoekers van een wijkgezondheidscentrum.

Het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen kan nog niet bepaald worden, gezien het aantal slaapkamers van de woningen nog niet gekend is. Dat betekent dat er minimaal 7 autoparkeerplaatsen moeten voorzien worden. De voorgestelde plannen voldoen want er zijn 15 autoparkeerplaatsen in lot 2 voorzien.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

De bestaande dubbele module fietsenstallingen type Gent (10 fietsparkeerplaatsen) die voorzien zijn voor het wijkgezondheidscentrum aan de zuidzijde van het gebouw worden verplaatst naar de westzijde van het gebouw. Daarvoor wordt voldoende ruimte voorzien.

De inrichting van de fietsparkeerplaatsen voor de nog te bebouwen meergezinswoning in lot 1 kan nog niet beoordeeld worden. De omgevingsvergunning voor het gebouw zal moeten voldoen aan de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad zoals opgenomen in het Algemeen Bouwreglement en aanvullen de 'parkeerrichtlijnen auto en fiets'.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De inrichting van de autoparkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen.

AANSLUITING OP BESTAAND OPENBAAR DOMEIN

De aansluiting van de toegangsweg van de parking op New-Orleansstraat laat parkeren langsheen New-Orleansstraat tot net aan de inrit toe. Daardoor zal de zichtbaarheid op aankomend (fiets)verkeer zeer beperkt zijn en heeft dit een negatieve impact op de verkeersveiligheid.

Parkeren in de langspaarkeerstrook van New-Orleansstraat moet in overleg met het Agentschap Wegen en Verkeer fysiek onmogelijk gemaakt worden (door plooi bakens) tot minimaal 5m ten noorden van de inrit.

Er is echter op heden nog geen domeinvergunning door AWV. Deze domeinvergunning moet verkregen worden voor aanvang van de werken. Dit wordt aangevuld in **de bijzondere voorwaarden**.

LADEN EN LOSSEN

Beperkte frequentie laden en lossen is mogelijk op de weg naar de parking. Gezien hier geen bijzonder frequente laad- en losbewegingen verwacht worden is dit ruimtelijk aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden en inachtneming van de opmerkingen.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025013620_verkavelingsvoorschriften samenvatting lot 1 en 2_bijz voorwaarden.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025013620_New Orleansstraat_gemeenteraadsbesluit 23 juni 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025013620 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 1 lot bestemd voor een sociale meergezinswoning en 1 lot voor de aanleg van wegenis en groenaanleg aan THUISPUNT GENT bv gelegen te New-Orleansstraat 183, 9000 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:**Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften**

De voorschriften worden als volgt aangepast:

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN LOT 1

1.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bouwzone is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De bouwdiepte is beperkt tot 15 m.

1.1.B BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een volume die ingeschreven kan worden binnen het maximum gebaard is toegelaten.	De bouwzone is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Maximum 5 bouwlagen. De bouwdiepte is beperkt tot 15 m. De bouwzone kan integraal bebouwd worden.

~~1.1.C NOKHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De maximale hoogte bedraagt 10,5m t.o.v. de vloerplas. De vloerplas ligt maximum 40 cm boven het niveau van de voorliggende weg.

1.1.F TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor open bebouwing gelet op de onmiddellijke omgeving met aanbouw aan bestaande gebouwen.	Op Lot 1 kan een meergezinswoning komen. De bouwzone is weergegeven op het plan. In het hoofdgebouw zijn volgende functies toegelaten: - Woningen (24 eenheden) sociale huisvesting (max. 24 eenheden) - Buurtcentrum (Gemeenschapsruimte) - Gemeenschappelijke voorzieningen voor woningen

Te voorzien op het gelijkvloers en t.h.v. de voortuinstrook

~~1.1.M ANDERE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op lot 2 worden 15 parkeerplaatsen aangelegd.	Langetermijn bovengronds autoparkeren is niet toegestaan in de tuinzone.

2. Vrijstaande handelingen in de tuin

2.1 VOORTUINSTROOK

a. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De tuinzone mag verhard worden in functie van open toegang tot het gebouw en terrassen (bvb voor het buurtcentrum).

d. Andere

Op lot 2 worden 15 parkeerplaatsen aangelegd.	Bovengronds autoparkeren is niet toegestaan in de tuinzone.
---	---

~~2.2 ZIJTUINSTROOK~~

~~2.2.A VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De tuinzone mag verhard worden in functie van oprit, toegang tot het gebouw en terrassen (bvb voor het buurtcentrum).

~~2.2.B GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levende groenaanplantingen.

~~2.2.C CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Aangehecht aan het gebouw buiten de bouwzone zijn lichte constructies, zoals uitpandige trappentoren, luifels, balkons toegelaten. Er worden enkel kleinschalige elementen toegelaten zoals bankjes, fietsenstallingen, spelelementen, verkeersborden, brievenbussen, moestuinbakken

2.3 ACHTERTUINSTROOK ■

2.3.A VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De tuinzone mag verhard worden in functie van oprit , toegang tot het gebouw en terrassen (bvb voor het buurtcentrum).

2.3.C CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Achter het hoofdvolume kan een afzonderlijk bijgebouw geplaatst worden.	Indien een woonfunctie voorzien wordt, mag een afzonderlijk bijgebouw geplaatst worden in de achtertuin. ■ Er moet een minimumafstand van 1 meter t.o.v. de perceelsgrenzen gerespecteerd worden of er kan aangesloten worden op een wachtgevel. Bijgebouwen op de perceelsgrens moeten zoveel mogelijk gekoppeld worden. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 20m². De dakvorm is vrij met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m en een maximale nokhoogte van 4,50 m. De hoofd - en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Bijgebouwen in houten schrijnwerk zijn toegelaten.
	Aangehecht aan het gebouw buiten de bouwzone zijn lichte constructies, luifels, balkons toegelaten. Een uitpandige trappentoren is niet toegestaan.

d. Andere

Op lot 2 worden 15 parkeerplaatsen aangelegd.	Bovengronds autoparkeren is niet toegestaan in de tuinzone.
---	---

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ EEN AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING SAW Meulestede

~~1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN~~ LOT 2 zone voor openbaar domein

~~1.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)~~

~~1.1.A Andere~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op lot 2 worden 15 parkeerplaatsen aangelegd.	Inrichting van parkeerplaatsen is enkel toegestaan op lot 2.

~~2. Vrijstaande handelingen in de tuin~~

~~2.1 VOORTUINSTROOK~~

~~a. Verharding~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	Verhardingen zijn toegelaten in functie van toegangen, parkeren, manoeuvreren, circuleren en terras. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten indien (milieu)technisch noodzakelijk.

~~b. Groenaanleg~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	Rond de bebouwing en verhardingen dient groenaanleg te worden voorzien. Infiltratievoorzieningen kunnen geïntegreerd worden binnen de groenaanleg.

~~c. Constructies~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er worden geen constructies toegelaten m.u.v. van de van vergunning vrijgestelde constructies zoals brievenbussen en het plaatsen van vergunningsplichtige publiciteit die voldoet aan de gewestelijke publiciteitsverordening.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2025 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

WAARBORGEN:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie starting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025013620**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 10 jaar (bij VK met wegeaanleg) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

"De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen; 2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Wegenis langsheen N_Orleansstr.

Hier zal de heraanleg beperkt worden uitgebreid. Dit zal pas toegevoegd kunnen worden met toestemming van AWW, eigenaar en beheerder van dit wegdeel. De parkeerstrook en deel van huidige voetpad worden dan onthard en natuurlijk groen aangelegd. Er mogen geen werken aangevat worden aan of op de gewestweg zonder voorafgaandelijke toestemming van AWW (Domeinvergunning- zie ook voorwaarden).

- UITRIT brandweer:



Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Plaatsnaamgeving

Binnen het project wordt nieuw openbaar domein voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komt voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning
- een kopie van de goedgekeurde plannen
- een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.

Gronden in eigendom van de Stad

- de start van de werken is maar mogelijk mits het vooraf contractueel regelen van het gewenste zakelijk recht, met de Stad Gent - Dienst Vastgoed
- de toekenning van de vergunning is geen garantie op een toelating van het gebruik van de grond van de stad Gent.

Op te nemen in de verkoopaktes:

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_06180 - OMV_2025013620 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 1 lot bestemd voor een sociale meergezinswoning en 1 lot voor de aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - New-Orleansstraat, 9000 Gent - Vergunning

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ EEN AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING SAW Meulestede

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN LOT 1

1.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bouwzone is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De bouwdiepte is beperkt tot 15 m.

1.1.B BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elk volume die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten.	De bouwzone is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Maximum 5 bouwlagen. De bouwdiepte is beperkt tot 15 m. De bouwzone kan integraal bebouwd worden.

~~1.1.C NOKHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De maximale hoogte bedraagt 10,5m t.o.v. de vloerpas. De vloerpas ligt maximum 40 cm boven het niveau van de voorliggende weg.

1.1.D KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 15,5m t.o.v. de vloerpas. De vloerpas ligt maximum 40 cm boven het niveau van de voorliggende weg.

1.1.E DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het gebouw dient voorzien te worden van een plat dak.

1.1.F TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor open bebouwing gelet op de onmiddellijke omgeving met aanbouw aan bestaande gebouwen.	Op Lot 1 kan een meergezinswoning komen. De bouwzone is weergegeven op het plan. In het hoofdgebouw zijn volgende functies toegelaten: - Woningen (24 eenheden) sociale huisvesting (max. 24 eenheden) - Buurtcentrum (Gemeenschapsruimte) - Gemeenschappelijke voorzieningen voor woningen

1.1.G MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Enkel duurzame, esthetisch verantwoorde materialen passend in de omgeving zijn toegelaten.

1.1.H INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bouwzone waarbinnen moet gebouwd worden is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Er zijn geen bouwvrije zijstroken. Er wordt aangebouwd aan de bestaande meergezinswoning.

1.1.I AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Maximum 5 bouwlagen.

1.1.J ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden geen ondergrondse ruimtes gepland.	Geen voorschrift voorzien.

1.1.K UITBOUW (veranda, carport, ...)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden lichte constructies gepland.	Aangehecht aan het gebouw buiten de bouwzone zijn lichte constructies, zoals uitpandige trappentoren, luifels, balkons toegelaten.

1.1.L TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Binnen de bouwzone zijn terrassen toegelaten.

~~1.1.M ANDERE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op lot 2 worden 15 parkeerplaatsen aangelegd.	Langetermijn bovengronds autoparkeren is niet toegestaan in de tuinzone.

2. Vrijstaande handelingen in de tuin

2.1 VOORTUINSTROOK

a. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De tuinzone mag verhard worden in functie van oprit , toegang tot het gebouw en terrassen (bvb voor het buurtcentrum).

b. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levende groenaanplantingen.

c. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Aangehecht aan het gebouw buiten de bouwzone zijn lichte constructies, zoals uitpandige trappentoren, luifels, balkons toegelaten. Er worden enkel kleinschalige elementen toegelaten zoals bankjes, fietsenstallingen, spelelementen, verkeersborden, brievenbussen, moestuinbakken.

d. Andere

Op lot 2 worden 15 parkeerplaatsen aangelegd.	Bovengronds autoparkeren is niet toegestaan in de tuinzone.
---	---

~~2.2 ZIJTUINSTROOK~~

~~2.2.A VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De tuinzone mag verhard worden in functie van oprit, toegang tot het gebouw en terrassen (bvb voor het buurtcentrum).

~~2.2.B GROENAANLEES~~

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levende groenaanplantingen.

~~2.2.C CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Aangehecht aan het gebouw buiten de bouwzone zijn lichte constructies, zoals uitpandige trappentoren, luifels, balkons toegelaten. Er worden enkel kleinschalige elementen toegelaten zoals bankjes, fietsenstallingen, spelelementen, verkeersborden, brievenbussen, moestuinbakken

2.3 ACHTERTUINSTROOK

2.3.A VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De tuinzone mag verhard worden in functie van oprit , toegang tot het gebouw en terrassen (bvb voor het buurtcentrum).

2.3.B GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levende groenaanplantingen.

2.3.C CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Achter het hoofdvolume kan een afzonderlijk bijgebouw geplaatst worden.	Indien een woonfunctie voorzien wordt, mag een afzonderlijk bijgebouw geplaatst worden in de achtertuin.  Er moet een minimumafstand van 1 meter t.o.v. de perceelsgrenzen gerespecteerd worden of er kan aangesloten worden op een wachtgevel. Bijgebouwen op de perceelsgrens moeten zoveel mogelijk gekoppeld worden. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 20m ² . De dakvorm is vrij met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m en een maximale nokhoogte van 4,50 m. De hoofd - en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Bijgebouwen in houten schrijnwerk zijn toegelaten.
	Aangehecht aan het gebouw buiten de bouwzone zijn lichte constructies, luifels, balkons toegelaten. Een uitpandige trappentoren is niet toegestaan.

d. Andere

Op lot 2 worden 15 parkeerplaatsen aangelegd.	Bovengronds autoparkeren is niet toegestaan in de tuinzone.
---	---

2.4 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.4.A MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Afsluitingen in betonplaten en -palen zijn verboden. Enkel een vulplaat in beton van maximum 30 cm hoog is toegelaten.

2.4.B UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Als afsluiting zijn hagen en/of open of gesloten afsluitingen tot 2 m hoog toegelaten. Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Afsluitingen in betonplaten en -palen zijn verboden. Enkel een vulplaat in beton van maximum 30 cm hoog is toegelaten. Bij aanplantingen (hagen, bomen, struiken) dienen de wettelijke plantafstanden gerespecteerd worden

2.5 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONE

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Als afsluiting zijn hagen en/of open of gesloten afsluitingen tot 2 m hoog toegelaten. Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Afsluitingen in betonplaten en -palen zijn verboden. Enkel een vulplaat in beton van maximum 30 cm hoog is toegelaten. Bij aanplantingen (hagen, bomen, struiken) dienen de wettelijke plantafstanden gerespecteerd worden.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ EEN AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING SAW Meulestede

~~1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN LOT 2~~ zone voor openbaar domein

~~1.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)~~

~~1.1.A Andere~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op lot 2 worden 15 parkeerplaatsen aangelegd.	Inrichting van parkeerplaatsen is enkel toegestaan op lot 2.

~~2. Vrijstaande handelingen in de tuin~~

~~2.1 VOORTUINSTROOK~~

~~a. Verharding~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	Verhardingen zijn toegelaten in functie van toegangen, parkeren, manoeuvreren, circuleren en terras. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten indien (milieu)technisch noodzakelijk.

~~b. Groenaanleg~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.	Rond de bebouwing en verhardingen dient groenaanleg te worden voorzien. Infiltratievoorzieningen kunnen geïntegreerd worden binnen de groenaanleg.

~~c. Constructies~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er worden geen constructies toegelaten m.u.v. van de van vergunning vrijgestelde constructies zoals brievenbussen en het plaatsen van vergunningsplichtige publiciteit die voldoet aan de gewestelijke publiciteitsverordening.

2025_GR_00629 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025013620 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 1 lot bestemd voor een sociale meergezinswoning en 1 lot voor de aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - New-Orleansstraat, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 juni 2025

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; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Sven Taldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; 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; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; 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

Geert Debel namens THUISPUNT GENT BV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan New-Orleansstraat 183 kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 3642R, 3642W, 3642P, 3642N, 3642X en 3642Y. Deze aanvraag werd op 14/02/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 28/03/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het verkavelen van een terrein gelegen langs de New-Orleansstraat tussen de Goedendagstraat en de Glasgowstraat in de wijk Muide – Meulestede – Afrikalaan.

Het terrein wordt verkaveld in 2 loten: een lot voor het bouwen van een sociale meergezinswoning met buurtcentrum (lot 1) en een lot voor het openbaar domein (lot 2). De aanleg van dat nieuw openbaar domein maakt als stedenbouwkundige handeling ook deel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag. Het nieuw openbaar domein bestaat uit een combinatie van volgende stedenbouwkundige handelingen:

- De bestaande parking langs de New-Orleansstraat wordt verwijderd. In plaats daarvan takt op die plaats een nieuw voetpad aan op het voetpad van de gewestweg en wordt lot 1 ontsloten richting New-Orleansstraat door de aanleg van een brandweg, als gemeentelijke dienstweg, parallel met de gewestweg.
- Tussen het wijkgezondheidscentrum en de voorziene bebouwing op lot 1 wordt een nieuwe openbare buurtparking met 15 autoparkeerplaatsen ingericht.

Zowel voor de nieuwe brandweg als voor de nieuwe buurtparking wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit op de gewestweg (de New-Orleansstraat).

- Achteraan, tussen de achterste perceelsgrens van lot 1 en de perceelsgrens met de basisschool wordt een nieuwe openbare weg voorzien, namelijk een pad voor trage weggebruikers dat de Glasgowstraat verbindt met de Goedendagstraat.
- het hoekperceel tussen het wijkgezondheidscentrum aan de Goedendagstraat, de New-Orleansstraat en de nieuwe openbare parking wordt als openbare groenzone aangelegd en overgedragen naar het openbaar domein van de Stad.

Rooilijnplan

Gezien er nieuwe openbare wegen gerealiseerd worden, worden nieuwe gemeentelijke rooilijnen vastgelegd, zie bijgevoegd rooilijnplan 'VA_VP_N_Rooilijnplan_A2_rev03'.

De nieuwe rooilijn wordt enerzijds gevestigd op de perceelsgrenzen van LOT 1 van de verkaveling en anderzijds op een deel van de bestaande gewestelijke rooilijn van de New-Orleansstraat, op de perceelsgrens met het wijkgezondheidscentrum en ten slotte op de perceelsgrens met de achterliggende basisschool 'Victor Carpentier'.

De zone binnen deze nieuwe rooilijnen wordt overgedragen naar het openbaar domein als openbare wegenis.

Deze nieuwe gemeentewegen zullen door Wonen In Vlaanderen aangelegd worden in opdracht van Thuispunt Gent en volgens de afspraken met de Stad (technisch dossier wordt ingediend ter goedkeuring voor aanvang van de werken) alvorens het geheel wordt overgedragen aan de Stad.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 april 2025 tot 3 mei 2025.

Resultaat: geen bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

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:

- De nieuwe gemeentewegen hebben een uitgesproken groen karakter, zijn in hoofdzaak opgevat als trage wegen en ontsluiten ook een parking met 15 staanplaatsen. Zo staat de nieuwe rooilijn ten dienste van het algemeen belang.
- De voorgestelde nieuwe rooilijn is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd: het nieuw openbaar domein is deel van de verkavelingsvergunning waarmee een nieuw bouwlot wordt gecreëerd en de integratie van deze rooilijnprocedure in het omgevingsvergunningstraject is dan ook verantwoord.
- Na afbraak van het vorig gebouw (in 2018) heeft het gebied reeds een publieke doorgangsfunctie gekregen, die met dit rooilijnplan bekrachtigd wordt. Het nieuw fiets- en wandelpad aan de achterzijde van lot 1 zorgt zo dat het groen en traag wegennetwerk van Meulestede verder wordt uitgebreid.
- De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen: Het nieuwe fietspad sluit aan op de bestaande openbare weg in de Glasgowstraat en de Goedendagstraat en zorgt voor de ontsluiting van het geplande bouwproject voor zachte weggebruikers. De bestaande dubbele module fietsenstallingen type Gent (10 fietsparkeerplaatsen) die voorzien zijn voor het wijkgezondheidscentrum aan de zuidzijde van het gebouw worden verplaatst naar de westzijde van het gebouw. Daarvoor wordt voldoende ruimte voorzien.
- Daarnaast faciliteert de aanleg van het nieuwe voetpad aan de oostzijde van het geplande bouwproject de ontsluiting van voetgangers en fietsers ter hoogte van de New-Orleansstraat.
- Doordat het private bouwperceel (lot 1) zich beperkt tot de voetafdruk van het geplande bouwproject en zijn private buitenruimte, kan rondom een nieuwe openbare weg op ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingericht met een nieuwe doorsteek voor zacht wegverkeer, een nieuwe buurtparking voor 15 wagens, een nieuw voetpad, een brandweg en een robuuste en kwalitatieve groenaanleg.

De toegankelijkheid voor zachte weggebruikers wordt geoptimaliseerd en de nieuwe rooilijn kadert zo in een geïntegreerd beleid van de gemeente dat onder meer gericht is op de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen.

- Bij de afweging voor de wijziging aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Het bestaande wegennet blijft ongewijzigd. Er wordt enkel een nieuw fiets- en wandelpad voorzien dat de ontsluiting van het toekomstige bouwproject en zijn omgeving verbetert. Het voetpad langsheen de New-Orleansstraat wordt ont dubbeld zodat het ook zal aansluiten aan het toekomstige bouwproject.

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_VP_N_Rooilijnplan_A2_rev03.pdf (deel van de beslissing)
- VA_VP_N_PV splitsing_rev01.pdf
- BA_SAW_P_N_01_Grondplan Nieuwe Toestand.pdf
- AWW_Brief_AV-411-2025-00561_20250523_voorwaardelijk_gunstig.pdf
- Brandweer_CDB 071015.003 New Orleansstraat 183, 9000 Gent.pdf
- DWBW_Dossier OMV_2025013620 - Verkavelen gronden of bijstelling intern advies voorwaarden.pdf
- Farys_advies New Orleansstraat 183 Gent.pdf
- Proximus_Dossier OMV_2025013620 - Verkavelen gronden of bijstelling extern advies omschrijving.pdf
- Dossier OMV_2025013620 - verslag van de OA.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

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 New-Orleansstraat 183 en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 3642R, 3642W, 3642P, 3642N, 3642X en 3642Y, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van met kenmerk ref. 071015-003/CDB/2025.).

De voorwaarden opgenomen in **het advies van Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 23 mei 2025 , met kenmerk AV/411/2025/00561) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in **het advies van PROXIMUS** (advies van 4 april 2025, met kenmerk JMS 644298) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden **van Fluvius** moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in **het advies van Wyre** (advies van 8 april 2025, met kenmerk Ref.: AP 25154076) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 6 mei 2025, met kenmerk VK-25-399) moeten strikt nageleefd worden

Voorwaarden mbt de Parking

- Parking afboorden met ID1 boordsteen ipv dubbele streklaag

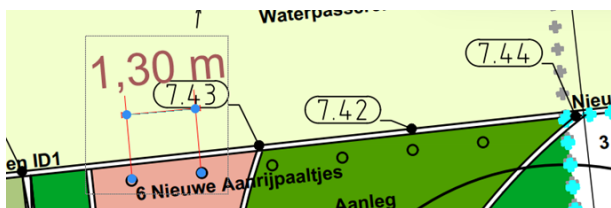


- Betongoot IIE2 is niet nodig op einde van parkings, gootje kan in kasseien of in BSS uitgevoerd worden.

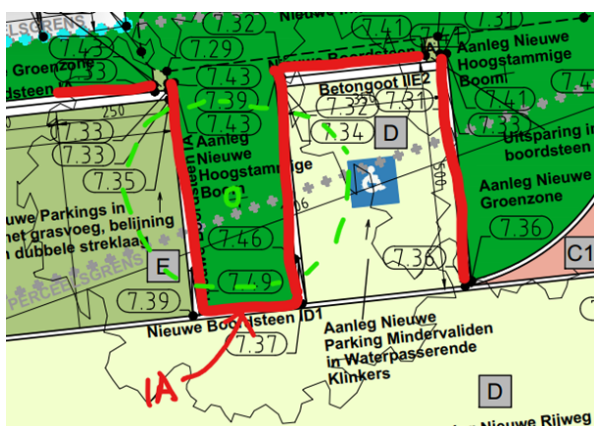




- Hart-op-hart-afstand van de antiparkeerpaaltjes mag 1,75m zijn ipv 1,30m

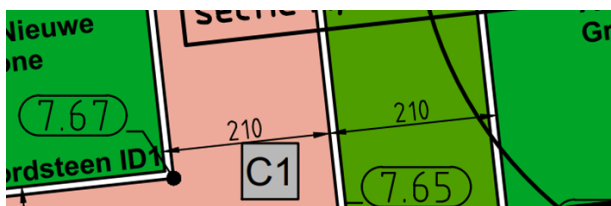


- Boomvak volledig in IA opstaande boordsteen

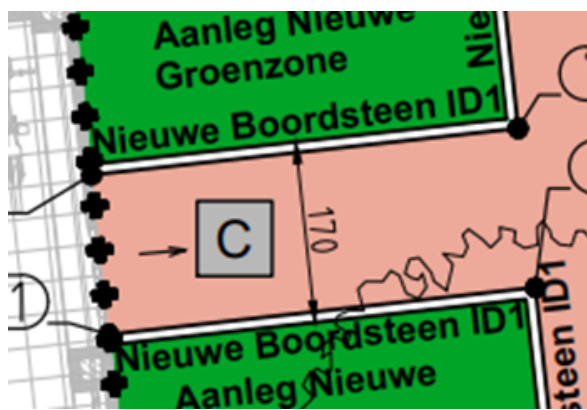


Voorwaarden mbt de nieuwe openbare weg parallel aan de New Orleansstraat (voetpad en brandweg)

- Brandweg: 4m is voldoende (4m is inclusief de boordstenen). Breedte brandweg kan 20cm smaller dan ontworpen

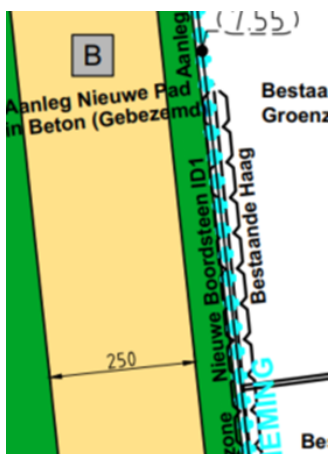


- Paden naar voordeuren: te beperken tot 1,50m verharding (incl boordsteen), dus 20cm smaller dan ontworpen

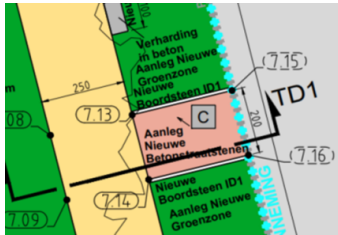


Voorwaarden mbt de nieuwe trage weg tussen Goedendagstraat en Glasgowstraat

- Nieuwe ID1 boordsteen naast bestaande haag lijkt niet haalbaar, mag weggelaten worden.



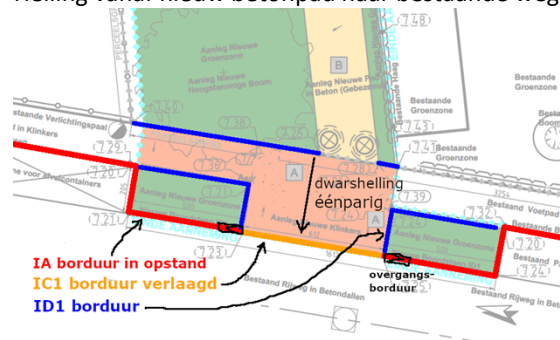
- Pad naar zijkant wijkgezondheidscentrum: 1,50m verharding ipv 2m



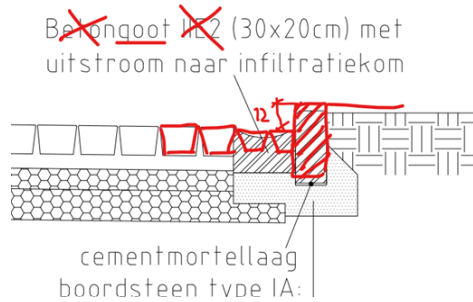
Voetpaduitstulping aan Glasgowstraat

- De volledige uitstulping moet omzoomd worden met een opstaande IA-boordsteen (opstand 12 à 15cm).
- Plantvakken afboorden met ID1profiel

- Helling vanaf nieuw betonpad naar bestaande wegenis: éénparige dwarshelling



- Geen goot IIE2 maar een gootje in kasseien. Daarnaast IA boordsteen in opstand 12cm



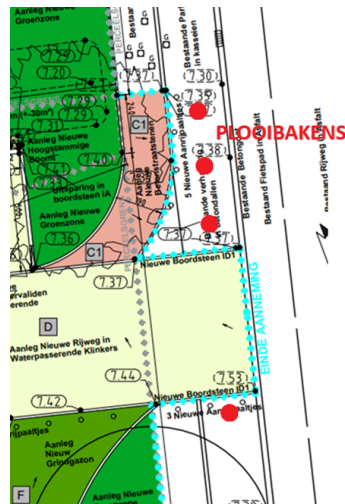
Wegenis langsheen New-Orleansstraat

In afwachting van de gedeeltelijke heraanleg van de gewestweg (in overleg met AWW) moeten volgende voorlopig aanpassingen doorgevoerd worden:

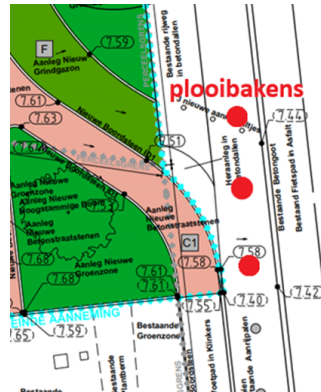
- Plaatsen van plooi bakens in de parkeerstrook cfr de zone verderop.



- INRIT naar parkeerhaven:



- **UITRIT brandweer:**



Deze plooibakens mogen pas geplaatst worden NA domeinvergunning door AWW. (zie voorwaardelijk gunstig advies AWW)

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.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches

- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig 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.

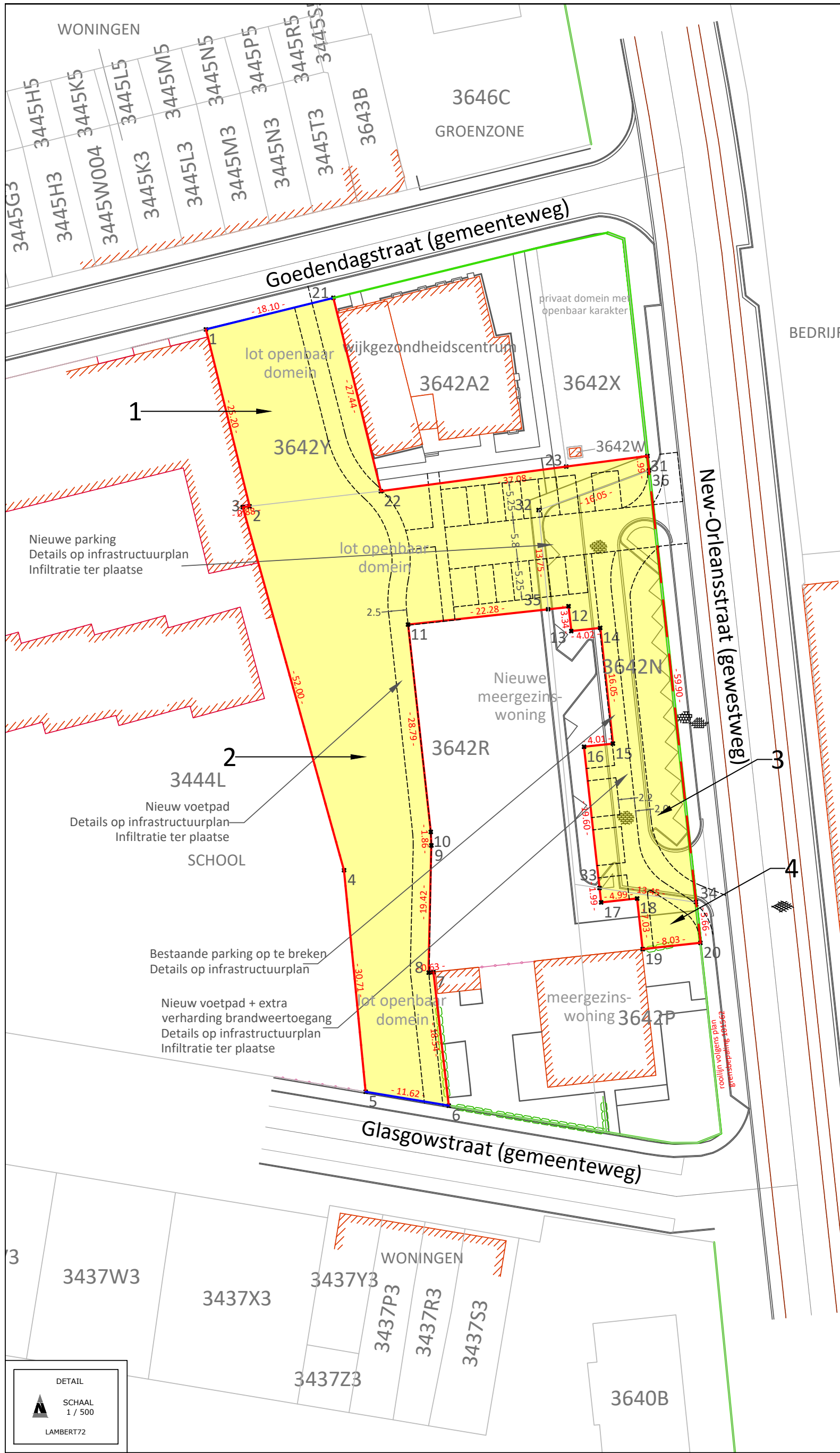
Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2025013620 voor gronden aan New-Orleansstraat 183 voor vergunning in aanmerking komt.

 Elektronisch ondertekend op
27/06/2025 om 09:42:20 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
25/06/2025 om 15:39:21 (GMT+02:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00629 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025013620 K -
Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 1 lot bestemd voor een
sociale meergezinswoning en 1 lot voor de aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar
onderzoek - New-Orleansstraat, 9000 Gent



- Legende**
- bestaande rooilijn af te schaffen
 - nieuwe rooilijn
 - te behouden rooilijn
 - bestaande perceelsgrens
 - over te dragen naar openbaar domein - 2894m²
 - bestaande bebouwing

Tabel eigenaars						
nr.	Afd.	sec.	nr.	aard	kad. opp.	te verwerven opp.
1	1	A	3642Y	Grond	476m²	476m²
2	1	A	3642R	Welzijnsgebouw	3010m²	1649m²
3	1	A	3642N	Parking	760m²	709m²
4	1	A	3642P	Welzijnsgebouw	500m²	60m²
					eigenaar(s)	
					Stad Gent - Botermarkt 1 - 9000 Gent	
					O.C.M.W. Gent - Onderbergen 86 - 9000 Gent	
					Stad Gent - Botermarkt 1 - 9000 Gent	

Meer-/minwaarde

De oppervlakte die opgaat in het openbaar domien is reeds eigendom van de Stad.
Er dient dan ook geen waarde bepaald te worden.

Motivatatie grenzen

1-21: boordsteen, volgens PV van meting Gregory Pieters, dd. 20-11-2015
1-2-3-4-5: bestaande muur, afsluiting
5-6: bestaande boordsteen
6-7: midden haag
7-8: verlengde muur
8-9-10-11-12-13-14-15-16-33-17-18-19-20: volgens ontwerp nieuwbouw
21-22: bestaande gevel, volgens PV van meting Gregory Pieters, dd. 20-11-2015
22-23-31: niet gematerialiseerd, volgens PV van meting Gregory Pieters, dd. 20-11-2015
31-36-34-20: boordsteen, volgens plan grensbepalng 101562
36-32-35: volgens boordsteen
33-34: volgens boordsteen

Afbakening loten

Lot 1 is afgebakend door de puntnummers 1-21-22-2.
Lot 2 is afgebakend door de puntnummers 31-22-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-35-32-36.
Lot 3 is afgebakend door de puntnummers 35-32-36-34-33-16-15-14-13-12.
Lot 4 is afgebakend door de puntnummers 34-33-17-18-19-20.

Gebruikte bronnen

- Ontwerpsplan (via mail 13-11-2024)
- PV van meting opgemaakt door landmeter-expert Gregory Pieters, dd. 20-11-2015 (refnr. 44021-10192)
- PV van meting opgemaakt door landmeter-expert E. Verspeeten, dd. 12-01-1972 (44021-30)
- Rooilijnplan New-Orleansstraat volgens plan grensbepalng 101562

Coördinatenlijst					
nr.	X	Y	nr.	X	Y
1	105230.20	197211.22	16	105282.35	197153.63
2	105236.22	197186.80	17	105284.71	197132.16
3	105235.28	197186.69	18	105289.67	197132.70
4	105249.25	197136.60	19	105290.44	197125.71
5	105252.23	197106.03	20	105298.41	197126.58
6	105263.69	197104.12	21	105247.78	197215.56
7	105261.57	197122.53	22	105254.33	197188.90
8	105260.94	197122.46	23	105279.90	197192.29
9	105261.29	197140.02	31	105291.09	197193.76
10	105261.22	197141.88	32	105276.09	197186.29
11	105258.08	197170.49	33	105284.49	197134.14
12	105280.21	197173.02	34	105297.78	197132.22
13	105280.58	197169.60	35	105277.40	197172.60
14	105284.58	197170.03	36	105291.31	197191.76
15	105286.33	197154.07			

De punten worden niet gematerialiseerd.



Provincie Oost-Vlaanderen

Gemeente **GENT**

Deelgemeente **Gent - 9000**
New-Orleansstraat

Kadaster 1° Afdeling - Sectie A
Perceel nr. 3642R, 3642N, 3642P, 3642X, 3642Y

Rooilijnplan New-Orleansstraat

Opgemaakt te Evergem
30 januari 2025

Lander Bral
beëdigd landmeter-expert door de rechtbank van Eerste Aanleg te Gent
ingeschreven op het tableau voor Landmeters-Experten : LAN 141597

MEET HET Evergem | Ralingen 58 | 9940 Evergem
Lander Bral | LAN 141597 | **M** +32 472 866 354 | **lander.bral@meet-het.be**
BTW 0793.399.622 | **info@meet-het.be** | **evergem.meet-het.be**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van :

De algemeen directeur De voorzitter

.....

Neergelegd in het administratief centrum voor openbaar onderzoek
vanaf tot en met

Namens het college,
De algemeen directeur De burgemeester

.....

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van :

De algemeen directeur De voorzitter

.....

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025013620

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_SAW_L_BN_01_Algemene Legende.pdf	qUuLGYe26GCA3LWsptFLuw==
BA_SAW_P_B_01_Grondplan Bestaande Toestand.pdf	aO2ksCjhgetdDBnWgtQa4A==
BA_SAW_P_B_02_Grondplan Bestaande Toestand Riolering.pdf	JWoOyYFKmdO8/Hxv9UqO0g==
BA_SAW_P_B_03_Grondplan Bestaande Toestand Nutsvoorzieningen.pdf	x8UGmlitnxLYhOWmHCZVTw==
BA_SAW_P_N_01_Grondplan Nieuwe Toestand.pdf	jr2qWjohErxyueuw2mah8w==
BA_SAW_P_N_02_Grondplan Nieuwe Toestand Riolering.pdf	LzezKuQdWWxfz7fggdzL8A==
BA_SAW_P_N_03_Grondplan Nieuwe Toestand Nutsvoorzieningen.pdf	8WFnzwuxbENsLnw3VqiXPw==
BA_SAW_PRT_N_01_Terreinprofielsnede TD1.pdf	o5a9bHSGGZM8utqFmQbM3g==
BA_SAW_PRT_N_02_Terreinprofielsnede TD2.pdf	mdyBRsvHbUufS9v19Ej1ZQ==
BA_SAW_PRT_N_03_Terreinprofielsnede TD3.pdf	IHAV/c28EicF7nTqfcwEqQ==
BA_SAW_T_B_01_Terreinprofiel T1-T 1 Bestaand.pdf	R4vEOa9Fa75utONgL+shGw==
BA_SAW_T_N_01_Terreinprofiel T1-T1 Nieuw.pdf	fO3Yp9Y4U2X3fA9SFUVBPw==
VA_L_BN_legende.pdf	3tZofGL1q78MfcLaqni5Ww==
VA_VP_B_bestaande toestand.pdf	VdWSgORiHClS0p1lu0HS7A==

VA_VP_B_huidige perceelverdeling met eigenaarsgegevens_rev01.pdf	icztQqxdmFLjQGirvJv87g==
VA_VP_N_nieuwe toestand_rev03.pdf	ao3LCkljbFNX7jJo9KPW1A==
VA_VP_N_PV splitsing_rev01.pdf	4TF/DLlbwuUJbQJfjqdjeA==
VA_VP_N_Rooilijnplan_A2_rev03.pdf	tOjodk9lQ+zlvqswibOTg==