



Vergadering van 11 februari 2026

2026_GR_00082 De wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025122619 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het wijzigen van de perceelsgrenzen en rooilijn van verschillende loten - met openbaar onderzoek - Bernmaaieplein, Fibulaplein, Ijzertijdweg, Marcelle Defay-Wibierstraat, Scheeplosserstraat en Sint-Bernadettestraat, 9000 Gent - Goedkeuring

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Frank Van Goethem namens Stadsontwikkeling Gent (sogent) AUTOGEMBdiende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Bernmaaieplein 1, Fibulaplein 2-10, 4, 6, 8, 10, Ijzertijdweg 27-33, Marcelle Defay-Wibierstraat 3, 9, 11, Scheeplosserstraat 32 en Sint-Bernadettestraat 181 kadastraal gekend als afdeling 12 sectie M nrs. 3V, 3T2, 6X2, 6E2, 6H3, 6C2, 6D2, 6B2, 6P, 6P2, 6N2, 6R2, 6A2, 7Z, 7T, 7B2, 24R, 29X4, 29Y4, 30C2, 35K, 39N3, 42G2, 42P4, 42K3, 42Z3, 42N4, 42R4, 42S4, 42Y2, 42A4, 42S3, 42V4, 42E2, 42T4, 42T3, 42Y3, 42T, 42R2, 42B4, 42M4, 42V3, 42W3, 44G, 194F2, 194G2, 194L2, 194N2, 194P2, 194S2, 194T2, 194W2, 194Y2, 194X2, 194Z2, 194A, 194B, 194C, 194D, 194E, 194F, 194G, 194H, 194K, 194L, 194N, 194M, 194C2, 194B2, 194A2, 194Z, 194Y, 194X, 194W, 194V, 194T, 194S, 194P, 194R, 194C4, 194E4, 194D4, 194F4, 194H4, 194K4, 194M4, 194N4, 194R4, 194S4, 194T4, 194V4, 194W4, 194K5, 194A3, 194L3, 194K3, 194H2, 194K2, 194M2, 194R2, 194V2, 194B3, 194F5, 194H3, 194A4, 194B4, 194G4, 194L4, 194P4, 194X4, 194Z4, 194Y4, 194L5, 194M3, 194M5, 194Z3, 194X3, 194V3, 194W3, 194T3, 194S3, 194R3, 194N3, 194P3, 194T5, 194X5, 194G3, 194Y3, 194E5, 194D5, 194C5, 194A5, 194A6, 194S5, 194V5, 194W5, 194Z5, 195R, 195S, 195T, 195V, 195W, 195X, 195Z, 195Y, 195B, 195C, 195D, 195E, 195F, 195L, 195M, 195G, 195H, 195K, 195P, 195N, 198C, 198A, 198E en 198D. De aanvraag heeft betrekking op een gemeentelijk project. Omdat de aanvrager het Stadsontwikkelingsbedrijf is van de Stad Gent (sogent) en er een mer-screening aan het dossier

is toegevoegd, is de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de vergunningverlenende overheid. Deze aanvraag werd op 16/10/2025 ingediend bij de deputatie. Op 16/10/2025 werd aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd een openbaar onderzoek te organiseren en de aanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad. Er werd ook gevraagd advies uit te brengen.

Voorliggend project, ingediend door het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf, is te beschouwen als een aanvraag op initiatief van het college van burgemeester en schepenen in de zin van artikel 15/1 OVD. Voor aanvragen uitgaand van het college, geeft het college geen advies aan de vergunningverlenende overheid. Omwille van deze reden heeft het college van de stad Gent dus geen advies gegeven op deze vergunningsaanvraag.

Beschrijving aanvraag:

Aanvraag tot bijstelling van een verkaveling d.d. 22/03/2012 (2011 SA 271/00) en d.d. 03/03/2016 (wijziging met dossiernummer 2015 SA 271/01), waarbij perceelsgrenzen van verscheidene loten worden gewijzigd, rooilijnen worden gewijzigd, doorsteken worden gewijzigd en buitencontour van de verkaveling op enkele plaatsen beperkt wordt gewijzigd.

Destijds ging het om een grote verkaveling waarbinnen heel wat nieuwe woningen en ook nieuw openbaar domein is aangelegd. Bij de opmeting na uitvoering van de werken zijn hier en daar kleine afwijkingen ten opzichte van het verkavelingsplan en de daarin vastgelegde rooilijnen vastgesteld. Dit vraagt om een correctie zodat de juridische toestand van de grens tussen privaat en openbaar domein opnieuw overeenstemt met de feitelijk gerealiseerde toestand. Daarom werd hiervoor een aanvraag tot bijstelling van een verkaveling ingediend.

Huidige aanvraag omvat volgende wijzigingen:

Rooilijnwijzigingen ten gevolge van de buitencontour van de verkaveling die wijzigt:

- Rooilijnwijziging t.h.v. Romeinse Hof en aanpalende kadastrale percelen 6g3 en 4f2. (ten noordwesten van groenzone 6)
- Zone A: rooilijnwijziging waarbij de bebouwde zone wordt uitgesloten (3,67m²) uit de verkaveling daar deze spie grond reeds bebouwd is (kan niet overgedragen worden aan openbaar domein) en welke toekomstgewijs aan de aanpaler zal aangeboden worden. (ten noorden van de toegang langs de Sint-Bernadettestraat)
- Zone B: rooilijnwijziging waarbij deze zone (7,83m²) wordt uitgesloten. Juridisch grensonderzoek heeft aangetoond dat deze spie grond niet tot de verkaveling behoort, maar wel tot aanpalend perceel 39x3. (aan de oostelijke zijde van het IJzertijdhof).
- Rooilijnwijziging t.h.v. IJzertijdhof in kader van correct ingemeten topografische toestand (perceelsafsluitingen). (ten noorden van groenzone 3)
- Zone C: rooilijnwijziging waarbij deze zone wordt uitgesloten uit de verkaveling. Deze spie grond is reeds ingenomen bij de tuin van aanpalenden en zal toekomstgewijs aan de aanpalers aangeboden worden. (ten westen van de Bronstijdweg)
- Zone t.h.v. IJzertijdhof, palend aan kadastrale percelen 36b3 en 36e3: bestemmingswijziging van "zone voor tuinen" naar "zone voor wegenis". Deze zone is opgenomen binnen de aangelegde wegenis. T.h.v. deze zone wordt eveneens de rooilijn gewijzigd. (ten noorden van groenzone 3)

Rooilijnwijzigingen binnen de contouren van de verkaveling:

- Lot A.4.2 wordt opgesplitst in de loten A.4.2_1, A.4.1_2 en A.4.3_2 i.k.v. de gebouwde toestand en de hieruit noodzakelijke wijziging van de rooilijn. De gelijkvloerse bebouwing blijkt, na topografische opmeting, over de rooilijn te zijn gebouwd. De loten A.4.1_2 en A.4.3_2 zullen gevoegd worden bij de respectievelijke aanpalende percelen. Lot A.4.2_1 blijft een doorgang met recht van overbouw en zal bij het toekomstig openbaar domein gevoegd worden. Zodoende wordt hier ook de rooilijn gewijzigd. (ten zuiden van groenzone 7)

- Lot A.6.3, deel uitmakend van de meergezinswoning op de hoek Bernmaaiweg/Hogeweg, wordt opgesplitst in de loten A.6.3_1 en A.6.2_2 i.k.v. de gebouwde toestand en de hieruit noodzakelijke wijziging van de rooilijn. De grondstrook gekend als lot A.6.2_2 blijkt, na topografische opmeting, niet bebouwd te zijn (op gelijkvloers niveau) en is aangelegd als wegenis, horende bij de doorsteek. Lot A.6.2_2 zal aldus bij het toekomstig openbaar domein gevoegd worden en tevens belast zijn met een recht van bovenbouw (conform huidig gebouwde toestand). Zodoende wordt hier ook de rooilijn gewijzigd. (aan de Bernmaaiweg ten zuiden van groenzone 8).

- Loten A.8.1 en A.8.3 worden opgesplitst i.k.v. de gebouwde toestand en de hieruit noodzakelijke wijziging van de rooilijn. Na topografische opmeting is gebleken dat de doorsteek (lot A.8.3) en aldus ook de gebouwen op loten A.8.1 en A.8.4 niet gebouwd zijn conform de rooilijn volgens de eerder goedgekeurde verkavelingsplannen (er is een verschuiving opgetreden van ca. 10cm). Lot A.8.1 wordt opgesplitst in de loten A.8.1_1, A.8.3_2 en A.8.5. Loten A.8.3_2 en A.8.5 zullen bij het toekomstig openbaar domein gevoegd worden (niet bebouwd op gelijkvloers niveau en aangelegd als wegenis), waarbij lot A.8.3_2 belast is met een overbouw. Lot A.8.3 wordt opgesplitst in de loten A.8.3_1 en A.8.4_2. Lot A.8.4_2 zal bij het aanpalend lot A.8.4 gevoegd worden wegens bebouwd op gelijkvloers niveau). Lot A.8.3_1 en Lot A.8.3_2 vormen samen de doorsteek en het toekomstig openbaar domein. Zodoende wordt hier ook de rooilijn gewijzigd. (ten oosten van groenzone 5)

- In lijn met voorgaande en de gebouwde (lage) betonnen muur, wordt lot A.8.4_3 gevoegd bij lot A.8.4 en aldus uitgesloten uit de zone voor wegenis. Zodoende wordt hier de rooilijn gewijzigd.

- Loten A.10.1 en A.10.2 worden opgesplitst i.k.v. de gebouwde toestand en hieruit noodzakelijke wijziging van de rooilijn. Na topografische opmeting is gebleken dat de doorsteek (lot A.10.2) en aldus ook de gebouwen op loten A.10.1 en A.10.3 niet gebouwd zijn conform de rooilijn volgens de eerder goedgekeurde verkavelingsplannen. Lot A.10.1 wordt opgesplitst in A.10.1_1 en A.10.2_2, waarbij lot A.10.2_2 gevoegd wordt bij de doorsteek (niet bebouwd op gelijkvloers en aangelegd als wegenis) en belast met een overbouw. Lot A.10.2 wordt opgesplitst in de loten A.10.2_1, A.10.1_2 en A.10.3_2. De loten A.10.1_2 en A.10.3_2 zullen bij de respectievelijk aanpalende loten gevoegd worden wegens bebouwd. Loten A.10.2_1 en A.10.2_2 vormen samen de doorsteek en het toekomstig openbaar domein. Zodoende wordt ook hier de rooilijn gewijzigd. (ten noordwesten van de groenzone 3)

- Wijziging van de rooilijn t.h.v. de elektriciteitscabine aan de Kringgreppelstraat. De rooilijn is nu gelegd aan de zuidelijke en westelijke grens van het perceel 42h3. Perceel 42h3 wordt evenwel geen openbaar domein zodoende de nieuwe rooilijn gelegd worden ten noorden en oosten van het perceel.

- Wijziging perceelsgrenzen loten 107, 108 en 109. Door een foutieve weergave van de perceelsgrens t.h.v. lot 109 met aanpalend perceel 43a3 (Sint-Bernadettestraat 179) dienden de

woningen op loten 108 en 109 op te schuiven om deze te kunnen bouwen. Evenwel werden na uitvoering de perceelsgrenzen niet aangepast aan de gebouwde werkelijkheid. Zodoende wordt lot 108 opgesplitst in 108_1, 107_2 en lot 109_2 waarbij lot 109_2 gevoegd wordt bij lot 109. Lot 107_2 dient bij lot 107 gevoegd te worden. Lot 108_2, welke voorzien was als toekomstig openbaar domein is als gevolg van voormelde deels bebouwd en deels ingenomen als tuin en dient als dusdanig bij lot 108_1 gevoegd te worden. Zodoende vormt de noordelijk grens van lot 108_2 de nieuwe rooilijn. Om een eenduidige, rechte rooilijn te verkrijgen wordt lot 107_3 gecreëerd en zal dit gevoegd worden bij lot 107.

- Ten slotte worden er verscheidene nieuwe rooilijnen voorzien ter hoogte van de groenzones zodat die worden afgebakend t.o.v. zones wegenis. Rondom alle groenzones (1-9) wordt een nieuwe rooilijn gevestigd om deze af te scheiden van de wegenis.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 november 2025 tot 20 december 2025.

Resultaat: geen bezwaren

Aangezien de aanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit.

De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad het gewijzigde rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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

Voorliggende aanvraag betreft enkele beperkte rooilijnaanpassingen. Deze zijn het gevolg van werken die anders werden uitgevoerd dan vergund. Destijds ging het om een grote verkaveling waarbinnen heel wat nieuwe woningen en ook nieuw openbaar domein is aangelegd. Bij de opmeting na uitvoering van de werken zijn hier en daar kleine afwijkingen ten opzichte van het verkavelingsplan en de daarin vastgelegde rooilijnen vastgesteld. Dit vraagt om een correctie zodat de juridische toestand van de grens tussen privaat en openbaar domein opnieuw overeenstemt met de feitelijk gerealiseerde toestand. Dit is het voorwerp van deze aanvraag.

Het gaat onder andere over gebouwen die ca. 10cm dichter of verder werden gebouwd dan volgens het oorspronkelijk verkavelingsplan met rooilijnplan. Het gaat ook over kleine stukken grond die reeds ingenomen zijn bij tuinen van aanpalenden. Enkele wijzigingen zijn het gevolg van correct ingemeten topografische toestanden die niet stroken met het oorspronkelijk verkavelingsplan. Het nieuwe rooilijnplan voorziet ook rooilijnen rondom de openbare groenzones. Op die manier geven de rooilijnen beter de werkelijk grens van de openbare wegenis weer. De groenzones blijven wel openbaar, maar zijn geen deel van de openbare weg. De impact van al deze aanpassingen is beperkt. De geest en het ontwerp van de originele

verkaveling blijft geëerbiedigd, er wijzigt niets wezenlijks aan het met deze verkaveling gerealiseerde nieuwe openbaar domein, dat ook al definitief is opgeleverd.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025122619_rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025122619_plan grondoverdracht.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_202122619_advies brandweer.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt de wijziging van 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 Bernmaaieplein 1, Fibulaplein 2-10, 4, 6, 8, 10, Ijzertijdweg 27-33, Marcelle Defay-Wibierstraat 3, 9, 11, Scheeplosserstraat 32 en Sint-Bernadettestraat 181 en kadastraal gekend als afdeling 12 sectie

M nrs. 3V, 3T2, 6X2, 6E2, 6H3, 6C2, 6D2, 6B2, 6P, 6P2, 6N2, 6R2, 6A2, 7Z, 7T, 7B2, 24R, 29X4, 29 Y4, 30C2, 35K, 39N3, 42G2, 42P4, 42K3, 42Z3, 42N4, 42R4, 42S4, 42Y2, 42A4, 42S3, 42V4, 42E2, 42T4, 42T3, 42Y3, 42T, 42R2, 42B4, 42M4, 42V3, 42W3, 44G, 194F2, 194G2, 194L2, 194N2, 194P 2, 194S2, 194T2, 194W2, 194Y2, 194X2, 194Z2, 194A, 194B, 194C, 194D, 194E, 194F, 194G, 194 H, 194K, 194L, 194N, 194M, 194C2, 194B2, 194A2, 194Z, 194Y, 194X, 194W, 194V, 194T, 194S, 1 94P, 194R, 194C4, 194E4, 194D4, 194F4, 194H4, 194K4, 194M4, 194N4, 194R4, 194S4, 194T4, 1 94V4, 194W4, 194K5, 194A3, 194L3, 194K3, 194H2, 194K2, 194M2, 194R2, 194V2, 194B3, 194F5 , 194H3, 194A4, 194B4, 194G4, 194L4, 194P4, 194X4, 194Z4, 194Y4, 194L5, 194M3, 194M5, 194 Z3, 194X3, 194V3, 194W3, 194T3, 194S3, 194R3, 194N3, 194P3, 194T5, 194X5, 194G3, 194Y3, 19 4E5, 194D5, 194C5, 194A5, 194A6, 194S5, 194V5, 194W5, 194Z5, 195R, 195S, 195T, 195V, 195W , 195X, 195Z, 195Y, 195B, 195C, 195D, 195E, 195F, 195L, 195M, 195G, 195H, 195K, 195P, 195N, 1 98C, 198A, 198E en 198D, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Brandweer

Het advies van 2 december 2025 met referentienummer 034792-018/CDB/2025 dient strikt te worden nageleefd.

- De wegenis moet beantwoorden aan de eisen van het brandpreventieverslag 034792012/EPI/2015 dd. 10/12/2015 dat bij de verkavelingsvergunning werd gevoegd.

Table with columns: Index, Datum, Omschrijving, Tekst

LIJST GETROFFEN PERCELEN

Table with columns: LOT, KADASTRALE LIGGING, EIGENAR, ADRES, AARD PERCEEL, KADASTRALE OPPERVLAKTE, OPVERVLAKTE LOT

BECHRIJVING DER GRENZEN

- Volgens huidige rooilijn (Relatieve toestand)
- Volgens landelijke rooilijn (Relatieve toestand)
- Volgens landelijke percelengrenzen

Table with columns: Bestaande bebouwing, Muur, Betonvloering, Grondafsluiting, etc.

Coördinatenlijst Lambert 72

Table with columns: Coördinatenlijst Lambert 72, Coördinatenlijst Lambert 72, Coördinatenlijst Lambert 72

LIGGINGSPLAN



