



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

zitting van 23 februari 2026

Aanwezig: Wim Malfroot, voorzitter van de gemeenteraad
Karel Hubau, burgemeester
Ankie D'Hollander, Davy Tuytens, Tim Renshofer, Jef Vermaere, Nadine De Stercke, schepenen
Hugo Leroy, Denis Dierick, Luc Goemaere, Veronique Dedeyne, Jean-Pierre Sprangers, Peggy Demoor,
Roland De Bosscher, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Stany Schamp, Pascale Bottequin, Steven
Notebaert, Tom Vandepitte, Thaisa Maenhout, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur

Verontschuldigd: Christophe De Boever, Karolien De Smet, raadsleden

Afwezig: /

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN IN 4 LOTEN (OMV_2025080710) GELEGEN TE GAVERE - SEMMERZAKE, KADASTRAAL GEKEND 2E AFDELING, SECTIE A, NRS 639E - GOEDKEUREN ROOILIJNPLAN EN ZAAK DER WEGEN

BEVOEGDHEID

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 31 §1.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47.

JURIDISCH KADER

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 15, 31 en 32.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 3 en 4.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Gemeenteraadsbesluit van 20 december 2004 houdende de toetreding van de gemeente Gavere tot de zuiveringsdivisie van de intercommunale Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening TMVW (nu FARYS), Stropstraat 1 te 9000 Gent.
- Gemeenteraadsbesluit van 18 november 2019 houdende de beheersoverdracht van de gemeente Gavere aan Fluvius conform het reglement 'Fluvius Openbare verlichting en diensten door de distributiebeheerders aan lokale besturen'.

MOTIVERING

Er werd op 14 oktober 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend met nummer OMV_2025080710 voor het verkavelen van gronden in 4 loten, met een beperkte wijziging van de rooilijn ter hoogte van de eigendom Aalbroekstraat 91 (kant Sint-Rochuswegel) gelegen te Gavere - Semmerzake, kadastraal gekend 2e afdeling, sectie A, nr. 639E.





Voorwerp van de aanvraag

De aanvrager heeft een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verkavelen van een perceel grond in 4 kavels, waarvan 2 loten voor bijkomende bebouwing.

Het goed is gelegen ten noorden van de kern van Gavere, in de overgangsruimte tussen de kernen van Gavere en de deelgemeente Semmerzake. Het perceel ligt ingesloten tussen de Aalbroekstraat en de Sint-Rochuswegel (achterzijde Aalbroekstraat). In de Sint-Rochuswegel bevinden zich een beperkt aantal bebouwingen. De Aalbroekstraat kent wel heel wat bebouwing. De aanwezige bebouwingstypologie in de omgeving bestaat uit een divers bouwpatroon van open, halfopen en gesloten bebouwingen met max. 2 bouwlagen en hellend dak. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, grenst voor het bestaande lot (nr. 91) met bebouwing aan de Aalbroekstraat en achteraan (af te splitsen deel) aan de Sint-Rochuswegel. De Aalbroekstraat betreft een volwaardige wegenis, de Sint-Rochuswegel daarentegen is een zeer smalle straat/verharding met zeer beperkte breedte van het openbaar domein. Ter hoogte van de Aalbroekstraat staat op het perceel een halfopen bebouwing nr. 91 aangebouwd tegen de woning op aanpalend perceel nr. 89. Rechts van het perceel staat een bestaande woning tegen de perceelgrens gebouwd met een volledig gesloten gevel.

De aanvraag betreft het verkavelen van het perceel met woning Aalbroekstraat nr. 91 in 4 loten, waarvan 3 voor bebouwing en één lot dat over te dragen is in kader van opname in het openbaar domein (beperkte grondstrook langs de Sint-Rochuswegel).

De bestaande kavel heeft een benaderde oppervlakte van ongeveer 1558m² volgens aangeleverd metingsplan. De bestaande woning (nr. 91) blijft behouden en de zijdelingse en achterste tuinzone worden afgesplitst voor het creëren van twee bijkomende loten voor bebouwing, nl. loten 1 en 2. De kavel met de bestaande woning nr. 91 op het perceel (opgenomen als lot 3) en het bijkomend aangeduide lot 4 (af te stane grondstrook) worden uitdrukkelijk uit de verkaveling gesloten.

De loten hebben een oppervlakte van respectievelijk ± 779m² (lot 1), ± 401m² (lot 2), ± 353m² (lot 3 – uit te sluiten) en ± 26m² (lot 4 – uit te sluiten).

Lot 2 takt direct aan op de gemeenteweg Aalbroekstraat, die zowel qua uitrusting als qua breedte een voldoende uitgeruste weg betreft.

Lot 1 ontsluit via de Sint-Rochuswegel en grenst aan de voorzijde over een breedte van ongeveer 17,4m aan de Sint-Rochuswegel. De Sint-Rochuswegel zelf is ter hoogte van de bouwplaats slechts 3m breed in feitelijke toestand en aangelegd in asfaltverharding.

Met de verkavelingsaanvraag is er dus ook een beperkte uitbreiding van het openbaar domein, nl. een strookje grond evenwijdig met de voorzijde van het perceel en de bestaande wegenis Sint-Rochuswegel over een breedte van +/- 17,4m en met een diepte van +/- 1,5m. Dit perceel grond (aangeduid als lot 4) heeft een oppervlakte van 26m² volgens bijgevoegd opmetings- en rooilijnplan van landmeetkantoor METAE bv (landmeter-expert dhr. Benjamin Hellebaut – LAN101445), Houtemstraat 2 bus D te 9860 Oosterzele. Met de uitbreiding wordt vooraan telkens min. 1,50m vrije zone gecreëerd naast de rand van de rijbaan.

Bij de aanvraag werd een rooilijnplan toegevoegd met aanduiding en vastlegging van de nieuwe rooilijn.

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure (art. 13 uitvoeringsbesluit omgevingsvergunning). In het dossier wordt - via de geïntegreerde procedure - eveneens een wijziging van de rooilijn opgenomen om het openbaar domein aan de zijde van de Sint-Rochuswegel iets te verruimen. De gemeenteraad spreekt zich enkel uit

over de zaak der wegen, de inhoudelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag is een expliciete bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen.

Zoneringsgegevens - planologische bestemming

De kavels zijn gelegen in woongebied volgens het gewestplan "Oudenaarde", goedgekeurd bij K.B. van 24.02.1977 en latere wijzigingen.

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, en dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving" (artikel 5, par. 1.0 van het KB van 28.12.1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen + omzendbrief dd. 08.07.1997 terzake).

De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming en de voorschriften ligt bij het college van burgemeester en schepenen, voor wat betreft de zaak der wegen ligt de bevoegdheid bij de gemeenteraad.

Zaak der wegen

Overeenkomstig artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning spreekt de gemeenteraad zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad is met uitsluiting van andere bestuursorganen of niveaus bevoegd, in aanvulling van het bovenvermelde algemeen toetsingskader, om :

- te oordelen over de aanleg van nieuwe wegen, de tracéwijziging en de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke wegen en moet het onvoorwaardelijk doen;
- in dat oordeel niet alleen een aangepaste infrastructuur binnen de verkaveling zelf te betrekken, met nutsvoorzieningen zoals bv. wegen en de eigenlijke uitrusting ervan met o.m. asverschuivingen, verkeersdrempels e.d., voet- en fietspaden, aanplantingen, elektriciteit, gas, waterleiding, telefoon, tv-distributie, riolering en afwatering, maar eveneens een in die beoordeling aangepaste verkeerssituatie in de omgeving betreft met, zo noodzakelijk, bijkomende aangepaste verkeersreglementen en gemeenschapsinfrastructuur;
- kwesties als groenbehoud, verkeersinfrastructuur, verkeersveiligheid, riool- en afvalvoorzieningen, elektriciteitsnetwerken, maatschappelijke infrastructuur enz. in rekening te nemen met betrekking tot de zaak van de wegen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de (nieuwe) rooilijn in de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden. Bij het dossier werd een rooilijnplan gevoegd, die de geplande overdracht verduidelijkt en het lot in te lijven bij het openbaar domein duidelijk aflijnt.

Op vandaag is er geen goedgekeurd rooilijnplan voor het betrokken deel van de wegenis.



Adviezen

In het kader van de aanvraag werden onderstaande adviezen gevraagd:

- PROXIMUS bracht op 5 december 2025 een gunstig advies uit;
- FLUVIUS bracht op 24 november 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit
- WYRE bracht op 21 november 2025 een gunstig advies uit;
- FARYS bracht op 15 december 2025 een gunstig advies uit.

Motivatie vanuit de doelstellingen en principes vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet gemeentewegen

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen (artikel 3).

Om de doelstelling, vermeld in het eerste lid, te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

1. de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;
2. de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

Bij elke beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van gemeentewegen wordt rekening gehouden met de doelstelling vermeld in artikel 3 van dit decreet.

Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes (artikel 4 decreet gemeentewegen):

- 1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;
- 2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;
- 3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;
- 4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
- 5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg

De voorziene verbreding van het openbaar domein kan gekaderd worden binnen het algemeen belang.

De aanvraag betreft een project voor het verkavelen van een stuk grond dat ingesloten is tussen twee gemeentewegen. Lot 2 kan direct aantakken op de Aalbroekstraat. Lot 1 – een kavel voor open bebouwing – kan enkel ontsluiten via de Sint-Rochuswegel. De bestaande wegenis Sint-Rochuswegel heeft een zeer smal profiel. Er is geen riolering aanwezig. Gelet op het smal profiel van de Sint-Rochuswegel, is een voorafgaandelijke verbreding van het openbaar domein t.h.v. de kavel 1 wenselijk.

Deze grondafstand t.a.v. het openbaar domein dringt zich op voor o.a. het (toekomstig) plaatsen of wijzigen van nutsleidingen en dit met een minimale breedte van 1,5m ter hoogte van de kavel. In het andere geval zou immers de bestaande verharding volledig moeten opengebroken worden, hetgeen geenszins (financieel) wenselijk is.

Daarnaast biedt deze verbreding ook kansen om deze smalle wegenis eventueel toekomstig ook volwaardig uit te rusten volgens de hedendaagse eisen.

Met het voorstel van rooilijnplan wordt het openbaar domein beperkt verbreed ter hoogte van de eigendom en zal er steeds een bijkomende strook van 1,5m zijn ten opzichte van de rand van de rijbaan. Momenteel is dit op bepaalde

punten smaller, wat beperkend is voor eventueel toekomstige wijzigingen in de bedding naast de rijweg. (o.a. inzake nutsleidingen, verhardingen,..)

Bovenlokaal of in de onmiddellijke omgeving (meso-schaal) heeft de aanvraag tot beperkte wijziging geen (negatieve) impact op de omliggende gemeentewegen, noch op de doorwaadbaarheid van voet- en wandelwegen of de connectie binnen een breder netwerk en verder ook niet op vervoersstromen van gemotoriseerd vervoer. Er zijn dus ook geen bestaande structuren die (negatief) worden geïmpacteerd door de beperkte uitbreiding.

De aanvraag heeft verder geen impact op derden gezien het een zeer beperkt strookje uitbreiding betreft. Ook voor aangrenzende percelen zijn er geen hinderaspecten of nadelige gevolgen.

Hieruit kan besloten worden dat de aanvraag niet strijdig is met de artikelen 3 en 4 van het decreet gemeentewegen. Bijgevolg kan de gevraagde (beperkte) wijziging rooilijnwijziging gunstig worden geadviseerd.

Openbaar onderzoek

Het project werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het project valt immers onder het toepassingsgebied van de gewone vergunningsprocedure zoals vastgelegd in artikel 11 t.e.m. 14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het project, met geïntegreerde procedure inzake rooilijn volgens het decreet gemeentewegen, werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25/11/2025 tot en met 24/12/2025.

Conform artikel 47 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een besluit over de zaak van de wegen en neemt zij daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Er werd één bezwaarschrift ingediend, dat evenwel inhoudelijk niet handelt over een aspect inzake de zaak der wegen.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

- Art. 1: De gemeenteraad verleent haar goedkeuring aan het deel van de 'zaak der wegen' en de bijhorende dossierstukken in het kader van de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – Aalbroekstraat 91/Sint-Rochuswegel zn. (OMV_ 2025080710).
- Art. 2: De rooilijn zoals weergegeven op het bijgevoegd plan grondafstand van 19/06/2025, opgemaakt door landmeetkantoor METAE bv (dhr. Benjamin Hellebaut), Houtemstraat 2 bus D te 9860 Oosterzele, wordt goedgekeurd. Dit rooilijnplan maakt integraal deel uit van dit besluit. Eventueel voormalig goedgekeurde rooilijnen komen te vervallen indien strijdig met voorliggende plannen.
- Art. 3: De gemeenteraad gaat akkoord met de overname van de betrokken grond in het openbaar domein zoals aangegeven op het plan van grondafstand (lot 4 : +/- 26m²), het verkavelingsplan en het rooilijnplan.
- Art. 4: De volgende lasten dienen opgenomen te worden inzake de zaak der wegen en de noodzakelijke aanpassingen rond het openbaar domein:
- De kosten die voortvloeien uit deze kosteloze grondafstand, met inbegrip van de aktekosten en de bijhorende leveringskosten, zijn volledig ten laste van de aanvrager. Het gemeentebestuur stelt de notaris aan.





- Deze over te dragen grondstrook moet door een aannemer aangesteld door de gemeente, op kosten van de aanvrager, aangelegd worden met groenaanleg (onverharde ruimte) en met de volgende strikt noodzakelijke verhardingen en dit in duurzame materialen:
 - De verharding (toerit) vanaf de rand van de bestaande weg tot het lot 1 i.f.v. de toegang met een maximale breedte van 5m.
 - Afboording van de rooilijn met een boordsteen.
 - De eventuele aanpassing en afwerking tussen de huidige rand van de rijweg en de boordsteen die de nieuwe rooilijn vormt.
- De aanvrager bezorgt zijn/haar facturatiegegevens binnen de 30 dagen na het definitief verkrijgen van de vergunning aan het gemeentebestuur per post (Markt 1 9890 Gavere) of per e-mail (grondgebiedszaken@gavere.be).

Art. 5: Afschrift van dit besluit met bijhorende stukken als bijlage bij de omgevingsvergunningsaanvraag te voegen.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur,
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,
Wim Malfroot

