

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 31 MAART 2026

Aanwezig	Melissa Van Eesbeek, Voorzitter Ludo Persoons, Samuel Billens, Jonas De Maeseneer, Lieven Snoeks, Sandra Dero, Marleen Merckaert, Kurt Penninck, Christa Dermez, Patrick Decat, Patrick De Vos, Stefaan Viaene, Veerle Dero, Vanessa Van Hende, Linda De Schutter, Filip Durant, Brent Roobaert, Jo Stalpaert, Daniël Fonteyne, Philippe De Cock, Remke Van Cauwelaert, Dimitri Rooselaers, Kelly Van Gossum, Kristel Moonens, Quinten Bonet, Laura Monseu, Raadslid Kristof Andries, Algemeen directeur
Verontschuldigd	Kris Poelaert, Burgemeester Rudy Thiebaut, Sterre Buckinx, Raadslid
Afwezig	/

WIJZIGEN EN VASTSTELLEN VAN DE ROOIJN LANGSHEEN DE MUYLEBEEKSTRAAT 128 TE 1570 PAJOTTEGEM VOOR DE REALISATIE VAN EEN VERKADELING (OMV 2025133215)

Aanleiding en doel

VK_2025.25

575.22_TOL_BW_8

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Gille Deschuymer wonende te Eikestraat 115 te 9550 Herzele en de heer Lars De Raedt wonende te Kwadestraat 2 te 1570 Pajottegem, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 5 november 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 11 december 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Muylebeekstraat 128 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3 sectie C nrs. 786E en 789E.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden en stedenbouwkundige handelingen, kort omschreven gaat het over het creëren van twee kavels bestemd voor het oprichten van ééngesinswoningen in halfopen verband.

Juridische bepalingen

Het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsdecreet)

Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsbesluit)

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Bevoegde overheid

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de behandeling van de aanvraag aangezien:

- De aanvraag geen Vlaams of provinciaal project betreft en evenmin betrekking heeft op een ingedeelde inrichting of activiteit van de eerste klasse.
- De aanvraag geen project betreft dat gelegen is op het grondgebied van twee of meer provincies of twee of meer gemeenten.

Procedure

De aanvragen die de vereenvoudigde procedure doorlopen, zijn limitatief opgesomd in de artikelen 11 tot en met 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het project komt niet in deze artikelen voor. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd. Dit houdt in dat er een openbaar onderzoek georganiseerd wordt.

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Het goed is gelegen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 en is gelegen binnen de zone woongebied met landelijk karakter, 50 vanaf de rooilijn van de voorliggende rijweg. De rest is gelegen in een agrarisch gebied. De rechterzijde van het goed is eveneens gelegen in een agrarisch gebied. Het project bevindt zich evenwel volledig binnen het woongebied met landelijk karakter.

Historiek

- Op 9 november 1982 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (ref. gemeente 874.1.1982.182) afgeleverd voor het uitvoeren van instandhoudingswerken aan bestaande werkplaats.
- Op 28 december 1982 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (ref. gemeente 874.1.1982.185) afgeleverd voor het vernieuwen en uitbreiden van een bestaande bergplaats.
- Op 28 augustus 2024 werd door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning (OMV_2024051656) afgeleverd voor de realisatie van een verkaveling. Deze aanvraag is in de beroepsprocedure ingetrokken.
- Op 14 juli 2025 werd door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning (OMV_2025001452) afgeleverd voor het creëren van twee kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in halfopen verband. Deze aanvraag is in de beroepsprocedure ingetrokken.

Beschrijving van de plaats

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend. De bouwplaats is gelegen in een gebied dat bestaat uit ééngezinswoningen die in gemengd verband zijn opgericht.

Op het betrokken perceel bevindt zich een ééngezinswoning opgericht in halfopen verband, aansluitend op de woning op het links aanpalend perceel, op normale afstand uit de rechter zijdelingse perceelgrens en op ruime afstand uit de as van de voorliggende weg. Tegen de rechter perceelgrens zijn enkele bergplaatsen opgericht in de voortuin. Op het links aanpalend perceel bevindt zich ééngezinswoningen opgericht in halfopen verband, aansluitend op de betrokken woning, op korte afstand uit de linker perceelgrens en op ruime afstand uit de as van de voorliggende rijweg. Het rechts aanpalend perceel is een akkerland.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project voorziet in het slopen van de aanwezige bebouwing en het creëren van twee kavels bestemd voor ééngezinswoningen in halfopen verband, op 6 m uit de nieuwe rooilijn en op 3 m uit de zijdelingse perceelgrenzen. Bij de aanvraag zijn stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 december 2025 tot en met 20 januari 2026.

Er zijn geen bezwaren ontvangen.

Adviezen

- Het departement Landbouw en Zeevisserij heeft op 16 januari 2026 een gunstig advies uitgebracht.
- Fluvius heeft op 16 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.
- Proximus heeft op 22 december 2025 een gunstig advies uitgebracht.
- De Watergroep heeft op 12 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.
- Wyre heeft op 15 december 2025 een gunstig advies uitgebracht.

Rooilijn en reservatiestrook

De Muylebeekstraat (buurtweg nr. 8) heeft volgens de atlas der buurtwegen ter hoogte van het goed een breedte van ongeveer 6,1 m. Voor het verwezenlijken van de toekomstige wegeniszate is het aangewezen minstens binnen de grenzen van het goed een rooilijn van 5 m uit de as van de weg vast te stellen, en dit in het geval de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel - De gemeenteraad stelt de rooilijn van de Muylebeekstraat (buurtweg nr. 8) binnen de grenzen van het goed, gelegen Muylebeekstraat 128 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie C 786 E en (afd. 3) sectie C 789 E, een rooilijn van 5 m uit de as van de weg, vast en dit onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige omgevingsvergunning.

Namens de Gemeenteraad,

Algemeen directeur
Kristof Andries

Voorzitter
Melissa Van Eesbeek

Voor eensluidend afschrift,

Algemeen directeur
Kristof Andries

Voorzitter
Melissa Van Eesbeek