

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 28 OKTOBER 2025

Aanwezig	Melissa Van Eesbeek, Voorzitter Kris Poelaert, Burgemeester 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, Rudy Thiebaut, Linda De Schutter, Brent Roobaert, Jo Stalpaert, Philippe De Cock, Sterre Buckinx, Remke Van Cauwelaert, Dimitri Rooselaers, Kristel Moonens, Quinten Bonet, Laura Monseu, Raadslid Kristof Andries, Algemeen directeur
Verontschuldigd	Filip Durant, Daniël Fonteyne, Kelly Van Gossum, Raadslid
Afwezig	/

WIJZIGEN EN VASTSTELLEN VAN DE ROOIJN LANGSHEEN DE LETTERBEEKSTRAAT 67A VOOR DE REALISATIE VAN EEN VERKADELING (OMV 2025082628)

Aanleiding en doel

VK2025/16

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Van Langenhove Thomas met als adres Strijlandstraat 10 te 1755 Pajottegem, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 2 juli 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 29 juli 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Letterbeekstraat 67A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie E nr. 520A.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden, kort omschreven gaat het over een verkaveling van 1 lot.

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 en agrarisch gebied. Het project situeert zich evenwel volledig binnen het woongebied met landelijk karakter.

Voorschriften:

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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

Het goed is gelegen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 en is gelegen binnen de zone woongebieden met landelijk karakter, 50 m vanaf de rooilijn van de voorliggende rijweg. De rest is gelegen binnen de zone agrarische gebieden. Het project bevindt zich evenwel volledig binnen de zone woongebieden met landelijk karakter.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

Historiek

Op 30 september 2013 werd een vergunning verleend voor het bouwen van een woning (B/3705/13), deze vergunning werd niet uitgevoerd en is vervallen.

Beschrijving van de plaats

De verkaveling is gelegen langsheen de gemeenteweg Letterbeekstraat, meerbepaald aan het einde van het woonlint vanaf de kern van Strijland. De Letterbeekstraat is een geasfalteerde weg. Aan de linker en rechterzijde van de straat bevinden zich vrijstaande en halfopen eengezinswoningen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project voorziet in het creëren van 1 kavel bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning in open verband. Het gedeelte aangeduid in het geel aan de straatzijde op het verkavelingsplan is voorzien voor een nieuwe rooilijn van 5 m uit de as van de weg.

Bij de aanvraag is een motivatienota toegevoegd.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 augustus 2025 tot en met 6 september 2025.

Tijdens het openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren ontvangen.

Adviezen

Aan de nutsmaatschappijen Fluvius, Proximus, De Watergroep en Wyre is advies gevraagd op 29 juli 2025.

Rooilijn en reservatiestrook

De Letterbeekstraat, buurtweg nr. 9, heeft volgens de atlas der buurtwegen ter hoogte van het goed een breedte tussen 6,1 m - 7,4 m. Voor het verwezenlijken van de toekomstige wegeniszone 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 in de Letterbeekstraat (buurtweg nr. 9) binnen de grenzen van het goed, gelegen Letterbeekstraat 67A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie E nr. 520A, een rooilijn vast van 5 m uit de as van de weg 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