

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 27 JANUARI 2026

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

WIJZIGEN EN VASTSTELLEN VAN DE ROOIJN LANGSHEEN DE TWEEKAPELLENSTRAAT ZN, 1540 PAJOTTEGEM VOOR DE REALISATIE VAN EEN VERKADELING (OMV 2025113960)

Aanleiding en doel

VK_2025.24

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Dries Leyman met als contactadres Steenweg Asse 122 bus A te 1540 Herne en de heer Pieter Leyman met als contactadres Steenweg Asse 122A te 1540 Pajottegem, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 28 oktober 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 17 november 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Steenweg Asse 169 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9 sectie B nrs. 182X en 182Y/deel.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden, kort omschreven gaat het over het verkavelen van percelen in twee loten voor halfopen bebouwing.

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.

Voorschriften:

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Bebouwde Ruimte, goedgekeurd op 27 september 2023.

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

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (1899) voor vernieuwen muur van bergplaats - goedgekeurd op 30 april 1991.
- Stedenbouwkundige vergunning (2105) voor bouwen loods voor landbouwmateriaal - goedgekeurd op 27 oktober 1992.

Beschrijving van de plaats

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend.

De locatie van de aangevraagde verkaveling is gelegen op de hoek van de Tweekapellenstraat en de Steenweg Asse. Respectievelijk een gemeenteweg en gewestweg. In de ruime omgeving vinden we hoofdzakelijk open en halfopen bebouwingen voor wonen en panden voor niet-residentiele toepassingen. Het is een deel van deze kern met een matig voorzieningenniveau in een straal van 1200 meter: winkels (bakker, beenhouwer,...), onderwijs (kinderopvang, kleuters, lagere school), horeca (café, restaurant) en in de ruimere omgeving (5000m) van winkels (kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, ...) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur,...).

Er bevindt zich een bushalte op 40m van de verkaveling en op 9.5km het treinstation van Herne.

De Tweekapellenstraat heeft een één rijweg en plaatselijk een voetpad, maar geen fietspad.

De Steenweg Asse heeft plaatselijk een voetpad, een fietspad, parkeerstrook en dubbele rijweg.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project voorziet het creëren van twee kavels bestemd voor open bebouwing.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 november 2025 tot en met 26 december 2025.

Adviezen

Aan de nutsmaatschappijen Fluvijs, Proximus, De Watergroep en Wyre en het Agentschap Wegen en Verkeer is advies gevraagd op 17 november 2025.

Rooilijn en reservatiestrook

De Steenweg Asse heeft een bij KB 17 maart 1950 goedgekeurd rooilijnplan.

Bij het aanvraagdossier werd een rooilijnplan gevoegd dat, bij nazicht, niet correct blijkt te zijn. De bij KB vastgestelde rooilijn van de gewestweg wordt ook toegepast op de gemeenteweg want niet correct is.

De Tweekapellenstraat (buurtweg nr. 15) heeft volgens de atlas der buurtwegen ter hoogte van de linker perceelgrens een breedte van 6,3 m en ter hoogte van het kruispunt met de Steenweg Asse een breedte van 9,1 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 de rooilijn van de Tweekapellenstraat zn (buurtweg nr. 15) binnen de grenzen van het goed, gelegen Steenweg Asse zn - Tweekapellenstraat zn met als kadastrale omschrijving afdeling 9 sectie B nrs. 182X en 182Y/deel, 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