

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	/

NIET-OPHEFFING GEMEENTELIJKE ROOIJIJN TER HOOGTE VAN PLAATSSTRAAT 2, 1570 PAJOTTEGEM

Aanleiding en doel

TOL_BW_3

Het college heeft op 3 september 2025 per e-mail de vraag ontvangen vanwege de eigenaar van de woning Plaatsstraat 2 om de gemeentelijke rooilijn ter hoogte van zijn woning op te heffen.

De vraag tot opheffing is gemotiveerd op basis van volgende elementen:

- De mededeling van het agentschap Wegen en Verkeer district Halle waarbij aangegeven wordt dat de rooilijn samenvalt met de voorgevel op basis van een niet bij KB goedgekeurd plan.
- De vastgoedinformatie (VIP) vermeld het bestaan van de gemeentelijk rooilijn, bekrachtigd bij KB op 2 oktober 1952.
- Het VIP vermeld echter niet dat de woning effectief is bezwaard met de hiervoor vermelde gemeentelijke rooilijn.
- Binnen de procedure aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning bevestigt het agentschap Wegen en Verkeer dat de rooilijn en bouwlijn samenvallen met de voorgevel op basis van een niet bij KB goedgekeurd plan.
- De rooilijn treft de woningen Plaatsstraat 2 tot en met Plaatsstraat 16.

Bij de aanvraag tot opheffen van de gemeentelijk rooilijn zijn drie bijlagen toegevoegd:

- Uittreksel uit het bij KB op 2 oktober 1952 goedgekeurde rooilijn ter hoogte van Plaatsstraat 2.
- Het advies van de wegbeheerder, het agentschap Wegen en Verkeer, district Halle, van 17 juli 2024 aan notaris Rens naar aanleiding van de verkoop/aankoop van de woning.
- Het advies van de wegbeheerder, het agentschap Wegen en Verkeer, district Halle, van 17 juli 2024 naar aanleiding van aanvraag omgevingsvergunning (OMV_ 2025080904) voor het verbouwen van de woning.

Juridische bepalingen

Het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de gewestelijke rooilijnen

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen

Motivering

Historiek

Op 3 november 2023 is door de gemeente Galmaarden vastgoed informatie afgegeven waarin vermeld wordt dat er voor de weg een rooilijnplan is goedgekeurd bij KB op 2 oktober 1952.

Op 2 juli 2024 vraagt notaris Frederik Rens aan de gemeente om een kopie van het rooilijnplan. Een uittreksel van het rooilijnplan ter hoogte van de Plaatsstraat 2 wordt via e-mail bezorgd aan notaris Rens op 5 juli 2024.

Op 30 juli 2024 stelt het notariaat Muyshondt de vraag of het niet-goedgekeurd plan van het agentschap Wegen en Verkeer het gemeentelijk rooilijnplan vervangt. Aan de notaris Muyshondt is op 6 augustus 2024 medegedeeld dat het bij KB goedgekeurde rooilijnplan rechtsgeldig is. Dit is nogmaals bevestigd op 27 augustus 2024 waarbij tevens de regelgeving en consequenties uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is meegegeven.

Op 30 oktober 2024 heeft architect dmma via e-mail een beschrijving van het project overgemaakt met de vraag naar de mogelijkheden.

Op 31 oktober 2024 is via e-mail onder meer aan de architect dmma medegedeeld dat het hoofdgebouw getroffen is door de rooilijn.

De eigenaar heeft op 12 juli 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de woning om op 10 september 2025 de aanvraag ingetrokken.

Rooilijnplan

De rooilijn van de buurtweg nr. 3, deel Plaatsstraat vanaf de kerk Tollembeek tot aan de Statiestraat is goedgekeurd bij KB op 2 oktober 1952. Volgens dit rooilijnplan zijn de gebouwen Plaatsstraat 2, 4, 6, 8, 12A, 14, 14A en 14B getroffen door de rooilijn.

Deze weg maakt thans deel uit van de gewestweg N 272, in beheer van het agentschap Wegen en Verkeer (AWV).

De wegbeheerder AWV heeft een rooilijnplan 1M3D8F B 008363 00, opgemaakt, doch dit ontwerpplan is niet goedgekeurd bij KB of MB. Volgens dit plan valt de rooilijn samen met de grens openbaar domein ter hoogte van de bestaande voorgevellijn. De zone van achteruitbouw bedraagt 0 meter.

Motivering

De Plaatsstraat tussen de Plaats en de Statiestraat heeft een smal wegbeeld. Ter hoogte van de woning Plaatsstraat 2 is het openbaar domein tussen de gevels tussen 9,72 m en 9,78 m breed. De rijweg in asfalt is 5,5 m breed. Op de rijbaan zijn er geen parkeerplaatsen voorzien.

Voor het doorgaand verkeer op de gewestweg is de rijbaan vrij smal. Het rooilijnplan voorziet 13 m tussen de rooilijnen, gemeten vanaf de gevel Plaatsstraat 1, aan de overzijde van de straat.

Voor het gebouw Plaats 12 is een stedenbouwkundige vergunning afgegeven in 2002. Dit gebouw is opgericht conform het rooilijnplan van de buurtweg nr. 3. Deze opstelling garandeert een voldoende breed voetpad en groenaanleg.

Om de mogelijkheid te vrijwaren om de rijweg te verbreden als toegang van de Plaats met een veilige doorgang voor het gemotoriseerd verkeer alsook het niet-gemotoriseerd verkeer is het niet opportuun de bij KB vastgestelde rooilijn af te schaffen. Bij verbouwingen aan de getroffen woningen zal blijvend rekening moeten worden gehouden met het gemeentelijk rooilijnplan.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel – De gemeenteraad beslist om de gevraagde opheffing van het bij KB op 2 oktober 1952 goedgekeurde rooilijnplan van buurtweg nr. 3 tussen de Plaats en de Statiestraat niet goed te keuren.

Namens de Gemeenteraad,

Algemeen directeur

Kristof Andries

Voorzitter

Melissa Van Eesbeek

Voor eensluidend afschrift,

Algemeen directeur

Kristof Andries

Voorzitter

Melissa Van Eesbeek