

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 30 SEPTEMBER 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, 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	/
Afwezig	Laura Monseu, Raadslid

WIJZIGEN EN VASTSTELLEN VAN DE ROOIJN LANGSHEEN DE STATIONSSTRAAT, 1570 PAJOTTEGEM VOOR DE REALISATIE VAN EEN VERKADELING (OMV 2025054627)

Aanleiding en doel

VK_2025.12

OMV_2025054627

575.22_

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Nico Matthys wonende te Muylebeekstraat 106 te 1570 Pajottegem, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 13 mei 2025.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Stationsstraat 97, 99 en 101 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie D nrs. 488D2, 488L2 en 488C2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden, kort omschreven gaat het over het creëren van twee kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen 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 woongebieden met landelijk karakter, 50 m vanaf de rooilijn van de Stationsstraat. De rest is gelegen binnen de zone reservegebieden voor woonwijken. Het project bevindt zich evenwel volledig binnen de zone woongebieden 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.,

De gebieden die als "reservegebieden voor woonwijken" zijn aangeduid, kunnen op initiatief van de gemeente worden bestemd voor de aanleg van woonwijken die als een stedenbouwkundig geheel zijn opgevat.

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

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

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 hoofdzakelijk bestaat uit ééngezinswoningen die in gemengd verband zijn opgericht.

Op elk van de betrokken percelen bevindt zich een ééngezinswoning opgericht in halfopen of gesloten verband, op normale afstand uit de as van de voorliggende weg. Het betreft de woningen nrs. 97, 99 en 101 in de Stationsstraat en vormen samen één bouwblokje. De woning nr. 97 is een hoekwoning met een doodlopend zijweg. In de zijweg bevinden zich enkele woningen. De zijweg is eveneens een trage verbinding naar de wijk De Roen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project voorziet in het afsplitsen van een deel van de tuinzone van de drie woningen langs de Stationsstraat met het oog op het creëren van twee kavels langsheen de zijweg bedoeld om te worden bebouwd met een ééngezinswoning op te richten in halfopen verband.

Elk van de twee kavels heeft een breedte van 10,82 m en een diepte van 35,7 m.

Bij de aanvraag zijn voorschriften toegevoegd.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 juni 2025 tot en met 22 juli 2025. Dit openbaar onderzoek is stopgezet om reden van dat de gele affiche bekendmaking niet werd aangeplakt

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 21 juli 2025 tot en met 19 augustus 2025.

Er zijn geen bezwaren ontvangen.

Adviezen

- Wyre heeft op 17 juni 2025 een gunstig advies uitgebracht
- Fluvius heeft op 27 juni 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht
- Proximus heeft op 20 juni 2025 een gunstig advies uitgebracht
- de Watergroep heeft op 17 juni 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht
- Het agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft op 24 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht

Rooilijn en reservatiestrook

De aanvraag is gelegen langsheen een zijweg van de Stationsstraat (BW 3). De zijweg is ingeschreven in de Atlas van de Buurtwegen bij Provinciaal Besluit VGO/67.444 van 28 januari 1999.

De gemeenteweg heeft volgens het rooilijnplan ter hoogte van het goed een breedte van 3,9 m tot 4,3 m.

Voor het verwezenlijken van de toekomstige wegeniszate bij het verder ontwikkelen van het reservegebied voor woonwijken 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 Stationsstraat (zijweg) binnen de grenzen van het goed, gelegen Stationsstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie D nrs. 488D2, 488L2 en 488C2, een rooilijn van 5 m uit de as van de weg vast te stellen 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