

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 23 DECEMBER 2025

Aanwezig	Veerle Dero, Voorzitter-waarnemend 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, 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, Raadslid Kristof Andries, Algemeen directeur
Verontschuldigd	Melissa Van Eesbeek, Voorzitter Quinten Bonet, Laura Monseu, Raadslid
Afwezig	/

WIJZIGEN EN VASTSTELLEN VAN DE ROOIJN LANGSHEEN DE GAINESTRAAT ZN, 1541 PAJOTTEGEM VOOR DE REALISATIE VAN EEN VERKADELING (OMV 2025115858)

Aanleiding en doel

VK_2025.22

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Landmeetkantoor Van der Elst BV met als contactadres Jan De Coomanstraat(Zan) 47 bus B te 9506 Geraardsbergen, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 13 oktober 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 oktober 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gainestraat 44 en met als kadastrale omschrijving afdeling 10 sectie C nr. 652M/deel.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden, kort omschreven gaat het over het creëren van één kavel voor het oprichten van een ééngezinswoning in open 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 en agrarisch gebied. Het project situeert zich evenwel volledig binnen het woongebied.

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.

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

Op 19 juni 1979 werd een stedenbouwkundige vergunning (856) verleend voor het bouwen van een dubbele villa.

Beschrijving van de plaats

De verkaveling is gelegen langsheen de Gainestraat, op het einde van een woonlint. De Gainestraat 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 één kavel bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning in open verband. Lot 2 aangeduid op het verkavelingsplan is voorzien voor een nieuwe rooilijn van 5 m uit de as van de voorliggende rijweg.

Bij de aanvraag is een motivatienota toegevoegd.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 oktober 2025 tot en met 25 november 2025.

Tijdens het openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren ontvangen.

Adviezen

Aan de nutsmaatschappijen Fluvijs, Proximus, De Watergroep en Wyre is advies gevraagd op 15 oktober 2025.

Rooilijn en reservatiestrook

De Gainestraat (buurtweg nr. 2) heeft volgens de atlas der buurtwegen ter hoogte van het goed een breedte van 6,4 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 de rooilijn van de Gainestraat (buurtweg nr. 2) binnen de grenzen van het goed, gelegen Gainestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 10 sectie C nr. 652M/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-waarnemend

Veerle Dero

Voor eensluidend afschrift,

Algemeen directeur

Kristof Andries

Voorzitter-waarnemend

Veerle Dero