

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	24 juni 2025
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	OMV - 2024/561 - het uitvoeren van wegenis-, sanerings- en rioleringswerken - beslissing zaak der wegen

Aanwezig: Segers Willy, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, Hellinckx Karine, De Win Harry, De Freyne David, De Jonge Jasper, Zelderloo Walter, Vanhee Fré, Walravens Jef, Van Roy Nils, Nijs Marianne, De Buyst Véronique, Mus Niki, Vergels Driss, Seyns Valérie, Merckx Lean, Liekens Goedele, Vanderoost Jef, Deleu Tinneke, Nevens Bart, hoffmans Nathalie, Dierickx Evi, Valtin Katleen, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Vereecke Liesbet, De Dobbeleer Frank, Willen Marc, Erkelbout Jan

Toelichting

Aanvrager - Exploitant: Jo Fleurinck namens FARYS btw-eenheid BTWE gevestigd te Stropstraat 1 te 9000 Gent en de heer Jo Fleurinck wonende te Stropstraat 1 te 9000 Gent

Ligging van het perceel: Blekerijstraat, Jachthofweg, Kleine Snikbergstraat, Koutergatstraat, Kreupelstraat Snikbergstraat en Vredelaan

Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie E nrs. 228C, 229B, afdeling 5 sectie A nrs. 2A, 9D, 9C, 12F, 14B, 18D, 35P, 35M, 36D, 37C, 45B, 46_, 48A, 49A, 52F, 56D, 57M, 57N, 57P, 64E, 66W, 66T, 66S, 66N, 78B, 80D, 86S, 88G2, 88E2, 88X, 91F, 94T, 94V, 94Z, 97B, afdeling 6 sectie C nrs. 410G, 410F, 410D, 411G, 411E, 412A, 415C, 420A, 420B, 422B, 423D, 426C, 427D, 439A, 441A, 443M, 454F, 482K, 484H, 484G, 485A, 486_, 487_, afdeling 7 sectie B nrs. 147D, 154B, 155F, 155G en 164M

Onderwerp: het uitvoeren van wegenis-, sanerings- en rioleringswerken

Intern dossiernummer: 2024/561

ID omgevingsplatform OMV_2024151164

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject - Gewone procedure

Ontvankelijkheid en volledigheid

Ontvangst aanvraag: 11 december 2024

Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs: 14 februari 2025

Uiterste Beslissingsdatum 29 juli 2025

1.Stedenbouwkundige basisgegevens

1.1. Planningscontext

- De aanvraag is volgens gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied, woongebied met landelijk karakter, parkgebied, natuurgebied en agrarisch gebied.

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 een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. bestaande hoogspanningsleiding.

- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een vergunde en niet vervallen verkaveling.

1.2. Historiek

///

2. Adviezen

2.1. Interne adviezen

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

2.2. Externe adviezen

- Het advies van Deputatie afgeleverd op 4 april 2025, is als volgt gemotiveerd: Ongunstig (zie motivering in bijlage). Er werd opnieuw advies gevraagd en afgeleverd op 7 mei 2025, dit is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)

- Het advies van FLUXYS afgeleverd op 15 april 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)

- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 5 maart 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van Brandweer Asse afgeleverd op 18 februari 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur) afgeleverd op 4 april 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed afgeleverd op 2 april 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) afgeleverd op 25 maart 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) afgeleverd op 3 april 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van Aquafin nv afgeleverd op 7 maart 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) afgeleverd op 20 maart 2025, is als volgt gemotiveerd: Geen advies (zie motivering in bijlage)

3. Openbaar onderzoek/Aanpalers

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 24 februari 2025 t.e.m. 25 maart 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

4. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag in kader van de zaak der wegen

Het dossier bevat een rooilijnplan (opgesplitst in 7 plannen door de grootte van het gebied).

De bestaande gemeenteweg wordt aangepast. De rooilijn wordt verplaatst. Het grootste deel van de te verplaatsen rooilijn betreft een juridische verankering van de reeds bestaande situatie (opgenomen in goedgekeurde plannen of 30-jarig publiek gebruik). Enkel ter hoogte van de Snikbergstraat en de Kreupelstraat wordt een nieuwe verplaatsing van de rooilijn voorzien. Hier zal de bestaande gracht worden verdiept/uitgebreid en voorzien van schotjes ten einde maximaal te kunnen inzetten op infiltratie. Het stuk grond waarop de nieuwe rooilijn wordt gevestigd is ca. 208 m lang. Er is een verkoopsovereenkomst in opmaak voor dit stuk grond.

Betreft het vergoedingsprincipe is er geen waardevermindering of waardevermeerdering verschuldigd voor de rooilijnen die gevestigd worden ten gevolge van het dertigjarig publiek gebruik. Ingevolge artikel 13 van het Gemeentewegendecreet is er geen waardevermindering of waardevermeerdering verschuldigd.

Er is een verkoopsovereenkomst in opmaak voor het stuk grond ter hoogte van de nieuwe gracht, waar de nieuwe rooilijn wordt gevestigd. Betreft het vergoedingsprincipe is er geen waardevermindering of waardevermeerdering verschuldigd. Ingevolge artikel 28 van het Gemeentewegendecreet worden waardeverminderingen en waardevermeerderingen ingevolge wijzigingen of verplaatsingen van een gemeenteweg op een goed van dezelfde eigenaar door de toepassing van dit decreet geacht elkaar te neutraliseren.

In het kader van dit dossier worden tevens niet vergunningsplichtige werken voorzien aan de riolering en wegenis.

5. Beoordeling

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, breedte en de uitrusting van de gemeenteweg en de eventuele opname in het openbaar domein. Ook de riolering, waterhuishouding en publieke groenvoorzieningen die aangeplant dienen te worden beoordeeld in de zaak der wegen. De gemeenteraad houdt hierbij rekening met de principes en doelstellingen uit het Decreet Gemeentewegen (artikel 3 en 4). Het is in het licht van deze principes en doelstellingen dat de beoogde vestiging van de nieuwe weg wordt behandeld.

Het dossier bevat een rooilijnplan dat werd opgemaakt conform het Gemeentewegendecreet.

Het grootste gedeelte van de te verplaatsen rooilijn betreft een juridische verankering van een historisch gegroeide situatie, waarbij de wegenis reeds meer dan 30 jaar in publiek gebruik is. Dit is duidelijk door de voetpaden, verlichtingspalen e.d. die reeds lange tijd (meer dan 30 jaar) aanwezig zijn (zoals ook zichtbaar op oude luchtfoto's).

Voor het gedeelte ter hoogte van de Snikbergstraat en de Kreupelstraat wordt een nieuwe verplaatsing van de rooilijn voorzien. Voor dit stuk kan worden geoordeeld dat de wijzigingen van het gemeentelijk wegnnet ten dienste staan van het algemeen belang. Er kan immers een bredere gracht worden voorzien, waardoor extra kan worden ingezet op infiltratie. De realisatie hiervan verhindert niet dat de aangrenzende percelen kunnen ontsloten worden. De verkeersveiligheid komt niet in het gedrang en blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.

Juridisch kader

- Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) inzonderheid titel IV: milieueffect en veiligheidsrapportage en titel V: exploitatie van inrichtingen en activiteiten en erkende personen.
- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019.
- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Gewestelijke hemelwaterverordening).
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot afvoer van hemelwater (inwerkingtreding 1 januari 2024)

- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 16 juli 2010.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen van 19 december 2012.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De gemeenteraad keurt de verplaatsing van de gemeenteweg en de ligging, breedte en uitrusting, zoals opgenomen op de bijhorende rooilijnplannen opgemaakt door landmeter-expert Alain Bulen, goed.

Namens Gemeenteraad, voor eensluidend afschrift



Elektronisch ondertekend op
27/06/2025 door Katleen Valtin,
algemeen directeur



Elektronisch ondertekend op
27/06/2025 door Harry De Win,
voorzitter