

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van 27 januari 2026
Team Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp **OMV - V 2025/014 - het verkavelen van een grond in 2 loten voor open bebouwing: beslissing over de zaak van de wegen**

Aanwezig: Merchiers Tania, Zelderloo Walter, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, De Win Harry, De Freyne David, De Jonge Jasper, Vanhee Fré, Walravens Jef, Van Roy Nils, Vandroost Jef, De Buyst Véronique, Mus Niki, Seyns Valérie, Merckx Lean, Liekens Goedele, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Janssens Linda, Hoffmans Nathalie, Dierickx Evi, De Ridder Dries, Gins Brigitte, Valtin Katleen, Quaghebeur Stijn, Vereecke Liesbet, Willen Marc, Erkelbout Jan, Van Hove Diane, De Schryver Reindert

Toelichting

Aanvrager - Exploitant: de heer Timmy L'Ecluse
Ligging van het perceel: Eksterstraat 501703Dilbeek en
Kadastrale gegevens: (afd. 6) sectie A 385 H, (afd. 6) sectie A 386/2 _ en (afd. 6) sectie A 394 A
Onderwerp: het verkavelen van een grond in 2 loten voor open bebouwing
Intern dossiernummer: V 2025/014
ID omgevingsplatform OMV_2025086027
Type dossier: Verkaveling - Gewone procedure

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

In agrarische gebieden zijn, tenzij anders bepaald in bijzondere bepalingen, enkel gebouwen toegelaten die strikt noodzakelijk zijn voor het landbouwbedrijf, de woning van de landbouwer en verblijfsaccommodatie die een integraal deel vormt van een leefbaar bedrijf, en de zogenoemde para-agrarische bedrijven (aan de landbouw verwante activiteiten).

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.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

2. Adviezen

2.1. Interne adviezen

Het advies van **Openbare ruimte** afgeleverd op 18 december 2025, is als volgt gemotiveerd: Gunstig

2.2. Externe adviezen

- Het advies van **FARYS** afgeleverd op 28 oktober 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 1 oktober 2025, is als volgt gemotiveerd: Gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 24 september 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening** afgeleverd op 15 september 2025, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig (zie motivering in bijlage)
- Het advies van **Wyre** afgeleverd op 17 september 2025, is als volgt gemotiveerd: Gunstig (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 september 2025 t.e.m. 23 oktober 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

4. Beschrijving van de wegeniswerken

Het stuk grond, gelegen langs de Eksterstraat vlak achter de bestaande rooilijn, zal gratis worden afgestaan aan de gemeente om in te lijven bij het openbaar domein. Dit stuk heeft een totale oppervlakte van 158,13 m² (zie rooilijnplan). Er wordt een nieuwe rooilijn voorzien ca. 3,20 m achter de bestaande rooilijn.

Betreft het vergoedingsprincipe is er enerzijds door de gemeente geen waardevermindering-vergoeding verschuldigd aan de grondeigenaar en anderzijds is er evenmin een waardevermeerdering-vergoeding door de aanvrager verschuldigd aan de gemeente, aangezien de zone die buiten de rooilijn valt kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente.

5. Beoordeling van de wegeniswerken

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

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, breedte en de uitrusting van de gemeenteweg en de eventuele opname in het openbaar domein. 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 weg wordt behandeld.

De kosteloze grondafstand maakt dat het gedeelte openbaar domein tussen de rooilijn breder wordt. Hierdoor kan in de toekomst een heraanleg van de gemeenteweg worden voorzien die de verkeersveiligheid op lokaal niveau verhoogt, waardoor de uitbouw van een veilig weggenet gegarandeerd wordt.

Na de kosteloze grondafstand (verbreding van het openbaar domein) blijft er voldoende plaats om de nieuwe loten te bebouwen en te ontsluiten op een veilige manier. De openbare wegenis wordt enkel plaatselijk verbreed maar blijft toegang bieden tot de percelen.

De aangevraagde wegeniswerken (de verplaatsing van de rooilijn en de bijhorende gratis grondafstand aan de gemeente) zijn in overeenstemming met de doelstellingen en principes uit het decreet van 3 mei 2019 houdende de Gemeentewegen.

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.
- Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, zoals herhaaldelijk gewijzigd (Vlarem II).
- 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 openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 08 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband van 09 juni 2017.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen van 19 december 2012.
- Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023.
- Gemeentelijke verordening kwaliteitsvol wonen van 1 januari 2022.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De gemeenteraad keurt de wijziging (verlegging en verbreding) van de rooilijn van de Eksterstraat en haar ligging, breedte en uitrusting goed.

Artikel 2. De gemeenteraad keurt het rooilijnplan van 8 juli 2025, opgemaakt door landmeter Timmy L'Ecluse goed.

Artikel 3. De gemeenteraad keurt de belofte van kosteloze grondafstand goed als realisatiewijze voor de gewijzigde gemeenteweg. Het gedeelte binnen de nieuwe rooilijn wordt ingelijfd in het openbaar domein, waarbij de eigendomsoverdracht als last dient te worden opgelegd.

**Namens Gemeenteraad,
voor eensluidend afschrift**