

**UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE
GEMEENTERAAD VAN GERAARDSBERGEN**

ZITTING VAN 6 OKTOBER 2026

Aanwezig:

Jimmy Colman Villamayor, Voorzitter gemeenteraad

Fernand Van Trimpont, Burgemeester

Ann Panis, Bram De Geeter, Veerle Mertens, Stephan De Prez, Rudy Frederic, Griet

Blaton, Patricia Flamez, Schepenen

Emma Van der Maelen, Rurik Van Landuyt, Hans De Gent, Paul Pardon, Karla Bronselaer,

Jef Van der Mynsbrugge, Patrick De Bodt, Bram De Pril, Krist Matthys, Jens Rottiers, Filip

Pletinckx, Sofie Gommers, Johan Sirjacobs, Manu Lion, Vince Gaublonne, Lena Moulart,

Anja Ritserveldt, Jonas Hanssens, Karel De Moyer, Leen Duffeleer, Marco K  chler,

Raadsleden

Nathalie Marck, Algemeen Directeur waarnemend

Verontschuldigd:

Ilse Roggeman, Raadslid

Veerle Alaert, Algemeen Directeur

GOEDKEUREN VAN DE VERPLAATSING VAN GEMEENTEWEG NR. 40 IN DE VERKADELING MEIERIJ.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTATIE

Gelet op de aanvraag tot omgevingsvergunning met ref. OMV_2026062889 voor het verkavelen van een terrein in 1 lot voor open bebouwing, betreffende het terrein aan de Meierij te 9506 Zandbergen, kadastraal gekend als afdeling 12, sectie B, nrs. 1066B en 1068G;

Overwegende dat het te verkavelen terrein zich situeert in een landelijke woonkorrel buiten de dorpskern van de deelgemeente Zandbergen; dat de omgeving wordt gekenmerkt door enkele clusters van woningen, al dan niet zonevreed, omgeven door landbouwgronden; dat in noordelijke richting de dorpskern van de deelgemeente Grimminge gelegen is; dat het terrein aan het kruispunt Meierij – Biezenhoekstraat ligt, 2 smalle gemeentewegen; dat het terrein 2 onbebouwde percelen omvat die in gebruik zijn als grasland en waarvan het maaiveld licht oplopend is naar achteren toe; dat op de zuidwestelijk gelegen aanpalende percelen, gelegen langs de Biezenhoekstraat, een vrijstaande eengezinswoning staat, die 1 volwaardige bouwlaag omvat en werd afgewerkt met een hellend dak; dat ook de overige woningen verderop in deze straat vrijstaande landelijke woningen betreffen met 1 volwaardige bouwlaag die zijn afgewerkt met een hellend dak; dat doorheen het terrein volgens de Atlas der Buurtwegen gemeenteweg nr. 40 loopt, met een breedte van 1 meter; dat deze weg ter hoogte van het terrein niet meer zichtbaar noch in gebruik is;

Overwegende dat men met voorliggende aanvraag beoogt om het terrein te verkavelen in 1 lot voor open bebouwing, georiënteerd op de Meierij; dat dit lot ongeveer 1.256m² groot zal zijn; dat de bouwlijn van de woning wordt voorzien op ca. 5,6    6,0 meter achter de straatgracht; dat de woning een max. gevelbreedte mag hebben van 12 meter, die aan de straatzijde iets groter mag zijn tot aan de bouwlijn; dat de zijdelingse stroken naast de woning min. 4 meter (zuidwestzijde) en 11,11 meter (noordoostzijde) breed moeten zijn; dat de woning tot 2 volwaardige bouwlagen mag tellen en moet worden afgewerkt met een hellend of een plat dak; dat de bouwdiepte beperkt moet blijven tot max. 15 meter op het gelijkvloers en max. 12 meter op de verdieping; dat achter de woning nog een tuinzone wordt voorzien met een diepte van gemiddeld ca. 21 meter; dat er ook voorschriften werden bijgevoegd inzake bijgebouwen, verhardingen, afsluitingen en reliëfwijzigingen;

Overwegende dat het deel van gemeenteweg nr. 40 tussen het perceel nr. 1065L en het perceel nr. 1068D zal worden verplaatst naar de grenzen van de nieuw voorziene bouwkvavel; dat er supplementair een aantakking wordt voorzien langs de bouwkvavel tot aan de straat;

Overwegende dat de vergunningsaanvraag de verplaatsing van een gemeenteweg omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en dat de gemeenteraad kennis moet nemen van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek;

Overwegende dat het ontwerp, inzonderheid het rooilijnplan, door het college van burgemeester en schepenen aan een openbaar onderzoek werd onderworpen van 8 juni 2026 tot en met 7 juli 2026 op de wijze zoals bepaald volgens de regels vermeld in het besluit betreffende de omgevingsvergunning;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek 4 bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat deze bezwaren handelen over:

(a) De verkaveling doet afbreuk aan het authentieke landelijke karakter van Den Boskant. Dit gebied wordt gekenmerkt door kleine hoevetjes, weilanden, akkers, houtkanten,... en een open landschap dat belangrijk is voor bewoners, recreanten en toerisme. De bijkomende bebouwing zou leiden tot verdere verharding en versnippering van de open ruimte en zou indruisen tegen de doelstellingen van de bouwshift.

(b) De bijkomende bouwkvavel is niet in overeenstemming met de visie van het gewestplan. De woning op lot 1 zal niet aansluiten bij het bestaande bebouwingslint langs de Biezenhoekstraat, maar een tweede bouwlijn creëren langs de Meierij. Hierdoor ontstaat een atypische perceelsconfiguratie die niet past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

(c) De smalle landelijke wegen zijn niet geschikt voor bijkomend verkeer. Het kruisen van voertuigen is moeilijk, open grachten beperken de uitwijkmogelijkheden en de aanwezigheid van veel wandelaars, fietsers en ruiters zorgt reeds vandaag voor potentieel gevaarlijke situaties. Een bijkomende woning zal deze problematiek verder versterken.

(d) Er ontbreekt een volwaardig rioleringsstelsel in de straat zodat afvalwater uiteindelijk in grachten en de bodem terecht komt. Doordat er in de straat geen aardgasnet aanwezig is, zal men moeten verwarmen op elektriciteit, met een grote belasting van het elektriciteitsnet tot gevolg.

(e) Volgens de indieners vervult het gebied een belangrijke rol in de opvang en afvoer van hemelwater tussen hoger en lager gelegen gebieden. Extra bebouwing en verharding zouden de infiltratiemogelijkheden verminderen en een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding. De grondwaterstand ligt hier zeer hoog zodat infiltratiebekkens die moeten worden voorzien, niet zullen werken.

(f) De nieuwe woning zal het open uitzicht van nabijgelegen woningen aantasten, wat zal leiden tot een vermindering van de woonkwaliteit en een mogelijke waardevermindering van omliggende eigendommen. Daarnaast wordt gewezen op de reeds vergunde verdichting in de onmiddellijke omgeving, waardoor een verdere toename van de bouwdichtheid als ongewenst wordt beschouwd.

Overwegende dat de gemeenteraad enkel beslissingsbevoegdheid heeft voor wat betreft de bezwaren die betrekking hebben op het verplaatsen van de gemeenteweg en dat er over de bezwaren die daarop betrekking hebben volgend standpunt wordt ingenomen:

(c) De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van 1 bijkomende woning. De hiermee gepaard gaande verkeersgeneratie is zeer beperkt en zal slechts aanleiding geven tot een beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen. Er zijn geen objectieve gegevens die aantonen dat deze beperkte verkeersstroom aanleiding zal geven tot verkeersgevaarlijke situaties of een onaanvaardbare belasting van het lokale wegennet. De bestaande wegenis is voldoende uitgerust om de beperkte extra verkeersstromen op te vangen;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 4 augustus 2026;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst mobiliteit van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 17 augustus 2026;

Gelet op het gunstig advies van de dienst duurzaamheid van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 7 juli 2026;

Gelet op de adviezen van de nutsmaatschappijen;

Overwegende dat volgens artikel 28, §1 van het decreet houdende de gemeentewegen de verplaatsing van een gemeenteweg aanleiding geeft tot een waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden waarop de gemeenteweg gesitueerd is; dat de vergoeding voor waardevermindering verschuldigd is door de gemeente aan de eigenaar van de grond in kwestie en dat de vergoeding voor waardevermeerdering verschuldigd is door de eigenaar van de betrokken grond en ten goede komt aan de gemeente;

Overwegende dat bij het dossier een schattingsverslag is gevoegd met de berekening van de eventuele waardevermindering of waardevermeerdering en daarin wordt geconcludeerd dat de meerwaarde gelijk dient te worden gesteld aan 0,00 euro; dat in het schattingsverslag het volgende is opgenomen:

'De waardevermeerdering bij het verplaatsen of opheffing van een gemeenteweg (voetweg) is geregeld volgens de bepaling van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, in werking sinds 1 september 2019.

Volgens artikel 28 § 1 van vernoemd decreet geeft de aanleg, wijziging, verplaatsing op opheffing van een gemeenteweg een waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden waarop de weg gesitueerd is.

Volgens artikel 28 § 2 van vernoemd decreet wordt de waardevermeerdering geacht nihil te zijn als de gemeenteweg in feite verdwenen is.

Volgens artikel 28 § 2 van vernoemd decreet, worden waardeverminderingen en waardevermeerderingen ingevolge wijzigingen of verplaatsingen van een gemeenteweg op een goed van dezelfde eigenaar door toepassing van dit decreet, geacht elkaar te neutraliseren.

Rekening houdende met:

- het feit dat de voetweg nr. 40 op het terrein sinds mensenheugenis niet meer aanwezig is;

- het feit dat de af te schaffen en nieuwe bedding van voetweg nr. 40 gelegen is op goederen van dezelfde eigenaars;

- het feit dat de oppervlakte van de nieuwe bedding van voetweg nr. 40 groter is dan de af te schaffen bedding;

meent ondergetekende, Peter Desmecht, Landmeter – Expert vastgoed

(...)

dat de meerwaarde die de percelen gelegen te Geraardsbergen, Biezenhoekstraat – Meierij, kadastraal gekend als Geraardsbergen, afdeling 12 Zandbergen, sectie B, nummers 1066 B, 1068 G, ten gevolge van de gedeeltelijke verplaatsing van voetweg nr. 40 ondergaan, gelijk dient te worden gesteld aan 0, 00 euro.'

Overwegende dat bovenvermelde overwegingen correct lijken te zijn;

Overwegende dat in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen het volgende is opgenomen:

Artikel 3.

Dit decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.

Om de doelstelling, vermeld in het eerste lid, te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;

2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

Artikel 4

Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:

1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;

2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;
3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;
4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

Overwegende dat aan de doelstellingen vermeld in artikel 3 van het Decreet Gemeentewegen wordt voldaan; dat de betrokken gemeenteweg nr. 40 ter hoogte van het projectgebied momenteel niet meer zichtbaar noch in gebruik is; dat de voorgestelde verplaatsing geen verslechtering van de bestaande situatie met zich meebrengt aangezien de bestaande verbinding behouden blijft en verder kan functioneren als onderdeel van het gemeentelijk wegennet; dat de verplaatsing geen negatieve impact heeft op de toegankelijkheid van de omgeving noch op de verkeersveiligheid; dat de publieke doorgangsmogelijkheid behouden blijft en het tracé door de extra aantakking op Meierij ook op een bijkomende logische wijze wordt ontsloten naar het openbaar domein; dat de voorgestelde wijziging bijgevolg bijdraagt aan een duurzaam, toegankelijk en samenhangend gemeentewegennet;

Overwegende dat voorliggende aanvraag niet voorziet in de opheffing van gemeenteweg nr. 40, maar in een beperkte verplaatsing ervan; dat de continuïteit en de publieke toegankelijkheid van de gemeenteweg volledig behouden blijven; dat de nieuwe ligging langs de grenzen van de bouwkwavel een efficiënter gebruik van de betrokken gronden mogelijk maakt zonder afbreuk te doen aan de functie van de gemeenteweg; dat de gemeenteweg in de bestaande toestand doorheen het voorziene bouwlot loopt en dit lot aldus wordt bezwaard door een historische wegverbinding; dat door de verplaatsing van de weg naar de randen van het bouwlot deze bezwaring wordt opgeheven, terwijl het openbaar karakter en de toekomstige bruikbaarheid van de gemeenteweg behouden blijven; dat de verplaatsing geen afbreuk doet aan de samenhang van het gemeentewegennet en de verbindingsfunctie van de gemeenteweg behouden blijft; dat de wijziging daardoor ten dienste staat van het algemeen belang;

Overwegende dat de voorgestelde verplaatsing van gemeenteweg verenigbaar is met de doelstellingen en principes van het Decreet Gemeentewegen;

JURIDISCH KADER

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, houdende de coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, inzonderheid artikel 31 en de artikels 71 tot en met 77;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

FINANCIËEL KADER

Overwegende dat deze beslissing geen rechtstreekse budgettaire weerslag zal hebben;

BESLUIT

Artikel 1:

De verplaatsing van gemeenteweg nr. 40 zoals aangeduid op het bij de aanvraag gevoegde rooilijnplan behorende bij de omgevingsvergunningsaanvraag met ref. OMV_2026062889 voor het verkavelen van een terrein in 1 lot voor open bebouwing,

betreffende het terrein aan de Meierij te 9506 Zandbergen, kadastraal gekend als afdeling 12, sectie B, nrs. 1066B en 1068G, wordt goedgekeurd.

Artikel 2:

Een afschrift van dit besluit wordt opgeladen in het omgevingsloket.

Artikel 3:

Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens art. 31/1 van het Omgevingsdecreet.

Artikel 4:

Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- wanneer de omgevingsvergunning met ref. OMV_2026062889 voor het verkavelen van een terrein in 1 lot voor open bebouwing, betreffende het terrein aan de Meierij te 9506 Zandbergen, kadastraal gekend als afdeling 12, sectie B, nrs. 1066B en 1068G, niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of jurisdictioneel beroep wordt vernietigd;
- wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.

Vastgesteld op 6 oktober 2026

Namens de Gemeenteraad:

Algemeen Directeur waarnemend
(get.)Nathalie Marck

Voorzitter gemeenteraad
(get.)Jimmy Colman Villamayor

Voor eensluidend uittreksel

Op 16 oktober 2026

[SIG01]

[SIG02]