

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 26 februari 2026

Aanwezig: Mattice Du Tré, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Rik Daelman, Yari Van Kaer, Ilse Poppe, Bart Waterschoot, Dominique Roelandt, schepenen
Guido De Cock, Cecile Van Havermaet, Luc Maes, Aurélie Willaerts, Stefaan Thierens, Pauline De Schepper, Annemarie Peeters, Peter Maes, Alexis Hylebos, Ragnilde De Rijcke, Tom Van Bogaert, Ivan Rousseau, raadsleden
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Patrick Baert, Werner De Nijs, raadsleden

Afwezig: -

OPENBARE ZITTING

Zaak van de wegen - omgevingsvergunning OMV_2025058414 (202598) Hollandsemolen - Hoogstraat - weigering-besluit

Toelichting

Op 04/07/2025 werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het bouwen van 4 geschakelde woningen (fase 1) en het uitbreiden van bestaande wegenis, ingediend door Hanne Van Linden voor JHN Bouw, ter hoogte van de braakliggende percelen gelegen tussen Hollandsemolen 10/14 en Hoogstraat 122/124, kadastraal gekend als 2de afdeling, sectie C, nrs. 3014A, 3014B en 1500D. De aanvraag omvat:

- een eerste fase van bebouwing van deze percelen met 4 grondgebonden geschakelde eengezinswoningen (2 halfopen en 2 gesloten bebouwing).
- een summier masterplan van de aanvrager, gebaseerd op het BPA, dat de overige fasen van bebouwing van een beoogd inbreidingsproject met appartementen en ondergrondse parking toont.
- wegenis- en groenaanleg- project, in uitbreiding van de bestaande wegenis (doorsteek tussen Hollandsemolen en Hoogstraat), in functie van de ontsluiting van het door de aanvrager beoogde inbreidingsproject (fase 1 + latere fasen zoals getoond in het masterplan van de aanvrager).

Het ontwerp dossier voor de uit te voeren werken aan de wegenis wordt aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad dient zich uit te spreken over de zaak der wegen.

Juridisch kader en motivering

Regelgeving

- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en latere wijzigingen.
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 en latere wijzigingen.
- Het omgevingsvergunningendecreet van 25 april 2014, in het bijzonder artikel 31.
- Het omgevingsvergunningsbesluit van 27 november 2014, in het bijzonder artikel 47.
- De omgevingsvergunningsaanvraag, zoals verder omschreven.
- Het opmetingsplan met aanduiding van de rooilijn van de nieuwe gemeenteweg.
- Het ontwerp voor de aanleg van deze nieuwe gemeenteweg en de bijhorende documenten: grondplannen, details, terreinprofielen, legende,... aangeleverd door de aanvrager.
- De gewestelijke hemelwaterverordening van 10 februari 2023.
- De ingewonnen externe en interne adviezen over de omgevingsvergunningsaanvraag, zoals verder omschreven.
- De resultaten van het openbaar onderzoek.
- Bijzonder plan van aanleg 2/8 "Stationsbuurt", definitief goedgekeurd op 25/02/2025.

Overwegingen

- Artikel 31 van het Omgevingsvergunningendecreet bepaalt dat omgevingsvergunningsaanvragen die de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvatten, voorgelegd dienen te worden aan de gemeenteraad die een beslissing neemt over de zaak van de wegen.

- Het decreet gemeentewegen bepaalt de procedure voor het vaststellen van de rooilijn van de nieuwe wegenis in een omgevingsvergunningsaanvraag. De procedure tot vaststelling van de rooilijn kan geïntegreerd worden in de omgevingsvergunningsprocedure.
- De gemeenteraad dient een uitspraak te doen over de zaak van de wegen met betrekking tot de aanleg van een nieuwe gemeenteweg en de bijhorende groenaanleg.
- Uit volgende toelichting en overwegingen blijkt **geen** overeenstemming met de principes die uiteengezet worden in artikel 3 en 4 van het decreet gemeentewegen.

Toelichting

1) Plaats van de aanvraag

De aanvraag betreft volgende percelen: Percelen kadastraal gekend 2^{de} Afdeling, sectie C: 3014 A; 3014 B; 1500 D en het flankerend perceel zonder kadastrummer: openbare wegenis en situeert zich op de braakliggende terreinen tussen:

- 3 bestaande gerenoveerde woningen Hollandsemolen 10, 12, 14
 - integraal deel uitmakend van de site van de aanvrager
 - ontsloten via de Hollandsemolen
 - tuin grenzend aan voorliggend project
 - met bestaande aangebouwde gelijkvloerse garage langs de noordelijke toegang van voorliggende wegenis.
 - bijgevolg rekening te houden met deze woningen, wat betreft de stedenbouwkundige aspecten (afstand nieuwbouw, behoud tuin, ...).
- Buur centraal van de site
 - bestaande woning met adres Hoogstraat 112/114
 - ontsloten door erfdiensbaarheid over de voorliggende site.
 - bijgevolg rekening te houden met deze buur, zowel wat ontsluiting betreft als de stedenbouwkundige aspecten (afstand ...).
- Hoogstraat 122/124
 - integraal deel uitmakend van de site van de aanvrager
 - thans onbebouwd
 - bijgevoegd masterplan van de aanvrager toont intentie om hier in volgende fase appartementen te bouwen met ondergrondse parking, ontsloten via voorliggende wegenis of via Hoogstraat
 - bijgevolg rekening te houden met deze volgende fase, zowel voor wat betreft haalbaarheid van ontsluiting van de site, als wat betreft de stedenbouwkundige aspecten.
- Bestaande wegenis
 - betreft doorsteek tussen Hollandsemolen en Hoogstraat
 - voor voetgangers en fietsers en beperkt plaatselijk verkeer voor de woning Hoogstraat 112/114 (cf. servitude)

De site helt in totaal 2m41 af richting Hoogstraat

- terreinprofiel toont een hoogteverschil van in totaal 2m41, tussen Hollandsemolen (+0.18m TAW) en de Hoogstraat (-2.23m TAW).
- in de laatste meters zijde Hoogstraat is de helling prominent.
- hierdoor is de Hoogstraat ter hoogte van de site pluviaal overstromingsgevoelig.
- bijgevolg rekening houden met deze helling en overstromingsgevoeligheid, zowel in wegenis als in overweging van een eventuele latere ondergrondse parking.

2) Onderwerp van de lopende aanvraag OMV 2025058414 (202598)

- Heraanleg en uitbreiding bestaande **wegenis** = voorliggende zaak der wegen: De aanvraag voor de wegenis betreft een volledig waterdoorlatende heraanleg en uitbreiding van de bestaande wegenis, in uniforme afwerking, inclusief infiltratiebekkens en infiltratiegoot.
- bouw van 4 geschakelde **woningen**
- **masterplan** met intentie om in volgende fase appartementen te bouwen met ondergrondse parking, ontsloten via voorliggende wegenis of via Hoogstraat.

Men wenst dus wegenis aan te leggen in functie van een beoogt inbreidingsproject gebaseerd op het benaderend plan van het bijzonder plan van aanleg nr. 2/8 "Stationsbuurt".

3) Bezwaarschriften naar aanleiding van het openbaar onderzoek

- De 5 bezwaren laten zich als volgt samenvatten
 - Vrees voor **onveilige** situatie wegenis: 4m doorgang zijde Hollandsemolen is te smal voor dubbele rijrichting en dit is gevaarlijk voor kinderen die nu veilig naar school fietsen of stappen, voor ouderen die nu, al dan niet met rollator, veilig naar de Carrefour of bakker gaan, hulpdiensten die niet meer veilig door kunnen.
 - Vrees voor **lawaai** en geurhinder door toenemende passage van wagens
 - Vrees voor **inkijk** in tuin en woningen vanuit de nieuwe woningen
 - Vrees voor **zichtbelemmering op de open ruimte**
 - **Erfgoedsite** te vrijwaren.
- Behandeling van de bezwaarschriften

- De bezwaren omtrent de vrees voor een **onveilige** situatie zijn gegrond. Minder dan 4m breedte doorgang ter hoogte van de Hollandsemolen, zowel feitelijk als visueel, is te smal voor de toekomstige verkeersafwikkeling bij een inbreidingsproject ter hoogte van de site. Deze bezorgdheid wordt bijgetreden in het ongunstig advies van de Verkeerspolitie en het ongunstig advies van de gemeentelijke Technische Dienst, zie de betreffende adviezen.
- De bezwaren omtrent de vrees voor **lawaaï** door toenemende passage van wagens is **gegrond**, op basis van
 - aangevraagde inplanting van 4 woningen zeer kort bij de burelen
 - toekomstige bouwintentie voor een appartementsbouw met ondergrondse parking, zoals vervat in het bijgevoegde masterplan
- De bezwaren omtrent de vrees voor **inkijk** in tuin en woningen vanuit de nieuwe woningen is **gegrond**, op basis van
 - aangevraagde inplanting van 4 woningen zeer kort bij de burelen
 - toekomstige bouwintentie voor een appartementsbouw met ondergrondse parking, zoals vervat in het bijgevoegde masterplan
- Bezorgdheid omtrent de **erfgoedsite: ongegrond**, op basis van het advies van Onroerend Erfgoed, voor zover aan de voorwaarden in dit advies voldaan zal worden (onder andere **archeologisch onderzoek** van de site).
- Bezwaar tegen **inname van het zicht** op de open ruimte tout court: **ongegrond**, omdat het terrein principieel (beperkt) ontwikkelbaar is, rekening houdend met een goede ruimtelijke ordening en regelgeving, rekening houdend met (minimale afstanden tot) aanpalenden, zodat de hinder beperkt blijft tot de normale, aanvaardbare impact die nabuurschap met zich meebrengt, wat voorliggende aanvraag voor alle duidelijkheid niet toont.

4) Ingewonnen adviezen over de omgevingsvergunningaanvraag:

- Interne adviezen
 - Technische Dienst d.d. 10/12/2025 (ongunstig) en 13/02/2026 (aanvulling over gevaar uitrijden via Hoogstraat) : *Verkeersafwikkeling na afronding bouwproject Hollandsemolen – Hoogstraat groepswoonbouw. Opmerkingen TD: In -en uitrijden via smal wegje Hollandse Molen? Draaicirkel? Er zou parkeerverbod moeten ingesteld worden Hollandse Molen voor de zichtbaarheid? Inrit smalste deel tussen woningen nr 14 en 16 is amper ong. 3m ; Er wordt verwezen naar in- en uitrijden via de Hollandse Molen ... lijkt me ook belangrijk omdat uitrijden via de Hoogstraat qua zichtbaarheid (bocht in de straat) een extra gevaar betekent.*
 - Verkeerspolitie d.d. 11/12/2025 (ongunstig): *vrees dat er niet veel andere opties zijn. Het is en blijft een zeer smalle weg, kruisen zal een probleem zijn/blijven. En wat met de toegang voor brandweerwagens en vuilniswagens jQuery15207765660830984733_1770914873366 Ik kan me zeker vinden in de opmerkingen van de TD.*
- Externe adviezen (in bijlage)
 - Erfpunt d.d. 3/11/2025 (voorwaardelijk gunstig)
 - Brandweer d.d. 7/1/2026 (voorwaardelijk gunstig)
 - Polder Schelde Durme Oost d.d. 16/10/2025 (gunstig)
 - Proximus d.d. 1/10/2025 (voorwaardelijk gunstig advies)
 - De Watergroep d.d. 14/1/2026 (voorwaardelijk gunstig)
 - Wyre d.d. 3/12/2025 (voorwaardelijk gunstig)
 - Fluvius d.d. 9/2/2026 (voorwaardelijk gunstig)
 - Aquafin (geen advies gegeven)
- Alle adviezen en hun respectievelijke voorwaarden dienen samen te worden gelezen. Bij tegenstrijdigheid tussen verschillende adviezen dient een kwalitatieve oplossing te worden uitgewerkt die tegemoetkomt aan de verschillende invalshoeken (bijvoorbeeld toegankelijkheid hulpdiensten versus verplichting voldoende infiltratiebekkens hemelwaterverordening).

5) Bijzonder plan van aanleg nr. 2/8 "Stationsbuurt", definitief goedgekeurd op 25/02/2005 en voorzien van plan, voorschriften, legende:

- **plan** op schaal 1/1000 met verschillende zones, maten, lijnen: plan voorziet ter plaatse van de aanvraag een in geel gemarkeerde **strook voor openbare wegen en openbare parkeergelegenheid**
- **legende** met vermelding: "*Dit plan werd opgemaakt naar grafische gegevens en bescheiden. De oppervlakten en afmetingen kunnen **benaderend** voorkomen. Alvorens tot verwezenlijking van het plan over te gaan, zal een bewerking op het terrein de verdere onmisbare gegevens moeten verschaffen!*"
- **Voorschriften** relevant voor voorliggende zaak der wegen: **II. Art 1. Strook voor openbare wegen en openbare parkeergelegenheid: Deze strook is bestemd voor de aanleg en de inrichting van de openbare wegen en openbare parkeervoorzieningen. Volgende voorzieningen zijn toegelaten: verhardingen (ook voor wandel- en fietspaden), groenvoorzieningen (bomen, plantsoenen), verkeerssignalisatie en openbare verlichting (verkeersborden, verkeerslichten, straatverlichting,...), straatmeubilair (zitbanken, bloembakken, afvalbakken, fietsenrekken en**

overdekte fietsenstallingen, wachthuisjes bij bushaltes, openbare nutsvoorzieningen (nutsleidingen, elektriciteitscabines, kleine verdeelkasten, telefooncellen, alle andere elementen welke inherent verbonden zijn aan de inrichting en gebruik van deze openbare ruimte.

- **algemene bepalingen:**
 - tekens, kleuren en vermeldingen op het **bestemmingsplan** hebben voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.
 - maatvoering: voor de in de **voorschriften** opgelegde maatvoering kan slechts uitzondering gemaakt worden indien op het bestemmingsplan een andere maat aangeduid is.

De in de omgevingsaanvraag aangeleverde plannen verschillen inderdaad van het BPA plan, zowel qua maatvoering als qua vorm. Het BPA plan blijkt bijgevolg slechts indicatief te zijn, zowel qua maatvoering als qua vorm en is bijgevolg te beschouwen als **benaderend**, zoals letterlijk aangegeven op het BPA plan.

6) Conclusie omtrent de wegenis

Hoewel voorliggende plannen inspanningen tonen om de diverse geldende regelgeving in te passen in de nieuwe wegenis, dient geconcludeerd dat veilig en comfortabel gebruik van de nieuwe wegenis in functie van de aangevraagde en toekomstig beoogde bouwprojecten **niet** gegarandeerd is in voorliggend wegenisdossier. Wegenis zijde Hollandsemolen situeert zich tussen een doorgang van minder dan 4m, zowel feitelijk als visueel, wat wordt ingeschat als **onvoldoende** om een veilige en comfortabele verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers te garanderen (zicht, gebruik,...) Hoewel de wegenis voorzien wordt in een "strook voor openbare wegen en openbare parkeergelegenheid", toont voorliggende aanvraag bovendien **geen openbare parkeerplaatsen**. Bovendien is het hoogst onzeker dat de voorwaarden opgenomen in de diverse externe adviezen compatibel zullen blijken. Bijvoorbeeld blijft onduidelijk hoe neerkomend en afstromend hemelwater ter hoogte van de helling zijde Hoogstraat voldoende snel kan wegvloeien in een "gefundeerde grasstrook" (detail terzake ontbreekt) en tegelijkertijd berijdbaar kan zijn voor hulpdiensten.

Conclusie is dat voorliggend wegenisdossier onvoldoende anticipeert op de noodzakelijke veiligheid van de diverse weggebruikers en de omwonenden; geen antwoord biedt op de toekomstige parkeernood ten gevolge van het beoogde inbreidingsproject met woningen en appartementen dat aan de basis ligt van voorliggend wegenisdossier; onvoldoende aantoont dat de respectievelijke voorwaarden in de externe adviezen compatibel zijn en dus niet in tegenstrijd zijn met elkaar.

Voorliggend wegenisdossier kan daarom enkel **ongunstig** geadviseerd worden.

Besluit

Artikel: **weigering** van voorliggende heraanleg en uitbreiding wegenis.

Het voorliggende wegenis- en rioleringsontwerp voor de heraanleg en uitbreiding wegenis tussen Hoogstraat en Hollandsemolen bevat geen openbare parkeerplaatsen, is te smal zijde Hollandsemolen (minder dan 4 meter), en wordt mede hierdoor ingeschat als onvoldoende veilig en onvoldoende gebruiksvriendelijk voor de weggebruikers en omwonenden. Bovendien is het hoogst onzeker dat de voorwaarden opgenomen in de diverse externe adviezen compatibel zullen blijken.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
(get.) Mattice Du Tré.

Voor éénsluitend afschrift,
Waasmunster, 3 maart 2026

In opdracht:



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Mattice Du Tré.