

STAD AARSCHOT

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 21 mei 2026

Aanwezig: Isabelle Dehond, Voorzitter van de gemeenteraad Gwendolyn Rutten, Burgemeester Jill Schellens, Gerry Vranken, Annick Geyskens, Nicole Van Emelen, Ronny De Rijck, Kurt Lemmens, schepenen Nico Creces, Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Leo Janssens, Koen Nijs, Petra Vanlommel, Stef Van Calster, Thomas Salaets, Dries Van Horebeek, Gerda Vandegaer, Marnik Jordens, Liesbeth Roelants, Ansje Vicca, Els Wouters, Elke Peeters, Rozane De Cock, Julien Heylen, Klaartje Bruyninckx, Guido Vencken, Hanne Goossens, gemeenteraadsleden Christi Van Calster, Algemeen directeur Verontschuldigd: Berdien Verbruggen, Joke Hoornaert, Peggy de Jonge, gemeenteraadsleden	
Dienst/referte:	Ruimtelijke ordening en stedenbouw
Budgethouder:	GR
Onderwerp: Aanleg van een gemeenteweg in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag gemeentelijke ref. VERK/2026/00047 of ref. omgevingsloket OMV_2025149000.	

De gemeenteraad,

Regelgeving

- o het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017, zoals gewijzigd en de bijhorende besluiten en omzendbrieven van de Vlaamse regering;
- o de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- o het bestuursdecreet van 07.12.2018;
- o het besluit van de Vlaamse Regering van 30.03.2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de lokale en de provinciale besturen;
- o artikel 4.2.17 §2 en artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- o het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- o het decreet van 03.05.2019 houdende de gemeentewegen;
- o het gemeentelijk reglement van 18.05.2015 houdende de bepaling van de te betalen (meer)waarde bij afschaffing OF wijziging van buurt- en voetwegen.

Feiten, context en motivering

Gelet op

- o de omgevingsvergunningsaanvraag:
 - o met als referentie OMV_2025149000 of VERK/2026/00047;
 - o ingediend op 09.02.2026;
 - o van Van Hoey Koen en Van de Staey Ina woonachtig te Papenkant 6, 3201 Langdorp;
 - o met als onderwerp *het verkavelen van een terrein met aanleg wegenis in 17 loten waarvan 13 bestemd voor bebouwing (11 vrijstaande + 2 halfopen eengezinswoningen)*;
 - o op de percelen kadastraal gekend als 24652F0206/00Y000, 24652F0200/00N002, 24652F0200/00N000, 24652F0206/00E002;
- o het bijgevoegde het verkavelings- en rooilijnplan opgesteld door landmeter-expert Hagelands opmetings-en studiebuero gevestigd te Diestsestraat 175, 3270 Scherpenheuvel-Zichem waaruit blijkt dat voor de verwezenlijking van de in de omgevingsvergunningsaanvraag opgenomen handelingen, het perceel aangeduid op het verkavelingsplan als lot 14 met een oppervlakte van 1906m², dient ingelijfd te worden bij het openbaar domein voor de aanleg van de nieuwe gemeenteweg.

Overwegende dat

- o het perceel aangeduid als lot 14 op het bijgevoegde verkavelings- en rooilijnplan, met een oppervlakte van 1906m², bestemd is voor de aanleg van een nieuwe gemeenteweg die men na realisatie kosteloos wenst over te dragen aan de stad;
- o er geen schatting van de meer- of minwaarde nodig is vermits de verkavelaar een kosteloze grondoverdracht beoogt die in het geval van vergunning als stedenbouwkundige last zal worden opgelegd;
- o een openbaar onderzoek omtrent de omgevingsvergunningsaanvraag werd georganiseerd van 06.03.2026 tot en met 06.03.2026 waarbij er 4 bezwaren werden ingediend voor het einde van het openbaar onderzoek. Deze bezwaarschriften zijn opgenomen in bijlage bij dit besluit;
- o er op heden geen gemeentelijk beleidskader is ter verfijning, concretisering en aanvulling van de doelstellingen en principes zoals vervat in artikel 3 en 4 van het decreet houdende gemeentewegen; de aanleg van de gemeenteweg noodzakelijk is voor de realisatie van de handelingen zoals opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag;
- o de gemeentelijk omgevingsambtenaar onderstaand ONGUNSTIG ADVIES geeft over de verkavelingsaanvraag met nieuwe wegenis:

De aanvraag omvat een verkaveling met de aanleg van een nieuwe gemeenteweg, evenals de vaststelling van een rooilijn met het oog op de kosteloze overdracht van deze infrastructuur naar het openbaar domein.

Beoordeling wegenis:

De ontworpen gemeenteweg betreft een doodlopende straat die uitsluitend wordt aangewend voor de ontsluiting van de in de verkaveling voorziene loten. Deze straat eindigt in een pijpekop ter hoogte van de woning gelegen te Vennestraat 47, eigendom van de verkavelaar. Opmerkelijk is dat dit perceel, hoewel in een eerdere aanvraag betrokken bij de verkaveling, in voorliggende aanvraag buiten beschouwing wordt gelaten. Eenzelfde vaststelling geldt voor de woning Vennestraat 45, de laatste woning in het doodlopende zijstraatje tussen de Vennestraat en het binnengebied, eveneens eigendom van de verkavelaar, maar niet opgenomen in de huidige aanvraag. Hierdoor worden strategisch gelegen percelen, die essentieel zijn voor een kwalitatieve en toekomstgerichte ontsluitingsstructuur, al dan niet bewust, buiten de ontwikkeling gehouden.

De voorgestelde wegenis voorziet geen aansluiting meer op Vennekamp, noch wordt een volwaardige doorsteek of functionele verbinding gerealiseerd via het bestaande zijstraatje. Hierdoor wordt gekozen voor een geïsoleerde ontsluitingsstructuur zonder enige structurele meerwaarde voor de doorwaadbaarheid of de fijnmazigheid van het lokale wegennet, in het bijzonder voor zachte weggebruikers. Dit druist in tegen de principes van het Gemeentewegendecreet, dat expliciet inzet op samenhang, toegankelijkheid en multifunctionaliteit van het gemeentelijk wegennet.

Achteraan, ter hoogte van de pijpekop, wordt weliswaar een strook grond mee opgenomen in het openbaar domein, die zich uitstrekt in de richting van de noordelijk gelegen zijstraat van de Vennestraat. Deze strook wordt echter niet ingericht met enige vorm van bovenaanleg. Er wordt geen trage verbinding, pad of andere publieke infrastructuur voorzien, waardoor de meerwaarde van deze overdracht voor het openbaar domein niet aangetoond is. Integendeel, de stad zou hierdoor belast worden met een reststrook zonder duidelijk gebruiksdoel, die blijvend onderhoud (maaibeheer) vereist zonder dat hier een publiek nut tegenover staat. Uit de aanvraag blijkt bovendien dat deze strook nodig is voor de aanleg van een ondergrondse DWA-afvoerleiding die richting Vennestraat wordt geleid tot aan een bestaande inspectieput. Het bovengrondse gebruik en de uiteindelijke inrichting van deze zone blijven echter volledig onduidelijk. Er worden geen plannen of garanties voorgelegd omtrent de afwerking van de bovenbouw in het zijstraatje, noch over de aansluiting en integratie binnen het bestaande openbaar domein van dit zijstraatje. Deze lacune in de aanvraag is fundamenteel, aangezien de stad geacht wordt het openbaar domein in een afgewerkte, kwalitatieve en beheersbare toestand over te nemen. Het ontbreken van deze essentiële informatie hypothekeert een correcte beoordeling en vormt op zich een bijkomende weigeringsgrond.

Wat betreft de inrichting van de wegenis zelf, wordt vastgesteld dat de bovenbouw voorziet in zachte bermen en een beperkte verharding in de vorm van twee karrensporen. Hoewel het beperken van de verhardingsgraad en het inzetten op infiltratie op zich positieve principes zijn binnen een duurzaam ruimtegebruik, blijkt de concrete uitwerking in dit dossier onvoldoende doordacht en functioneel. De keuze voor karrensporen zonder bijkomende uitwijkstroken maakt het immers onmogelijk voor voertuigen om elkaar te kruisen binnen de straat. Gelet op het doodlopende karakter en de ontsluiting van 11 loten via één enkele as, is het aannemelijk dat regelmatig kruisende verkeersbewegingen zullen plaatsvinden (bewoners, bezoekers, hulpdiensten, leveringen, afvalophaling, ...). Het ontbreken van passeermogelijkheden zal onvermijdelijk leiden tot conflicten, achteruitrijbewegingen en een verminderde verkeersveiligheid en gebruikskwaliteit van het openbaar domein. Dit is strijdig met de doelstellingen inzake veilige en functionele inrichting van gemeentewegen.

Daarnaast wordt vastgesteld dat er binnen het ontwerp geen enkele ruimte wordt voorzien voor bezoekersparkeren op het openbaar domein. Dit gebrek aan parkeervoorzieningen zal de parkeerdruk afwentelen op de rijweg zelf of op de omliggende straten, wat bijkomend de reeds problematische doorstroming en verkeersveiligheid onder druk zet. Een kwalitatieve verkaveling dient niet enkel haar private parkeerbehoefte op te vangen, maar moet ook rekening houden met bezoekers en occasioneel gebruik, en dit op een ruimtelijk geïntegreerde wijze.

Beoordeling verkavelingsconcept:

Het betreft een verkaveling voor 13 bouwloten voor de oprichting van grondgebonden eengezinswoningen met nieuwe wegenis. Slechts 2 van de 13 voorziene bouwloten (loten 1 en 2) bevinden zich momenteel aan Papenkant, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De overige 11 loten moeten ontsloten worden via een nieuw te realiseren zijstraat op Papenkant. Het betreft dus in hoofdzaak een verkaveling van een achterin gelegen woongebied dat beschouwd dient te worden als een binnengebied of inbreidingsgebied. De 11 loten die men wenst te realiseren langs de nieuw aan te leggen straat, liggen als het ware in tweede bouworde ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing langs Papenkant, Vennekamp en Vennestraat. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit een aaneenschakeling van hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen, kenmerkend voor de uitwaaiende woonlinten van de gehuchten Ourodenberg en Gijmel.

De te verkavelen percelen grenzend aan de Papenkant zijn momenteel braakliggend. De achterin gelegen percelen zijn bebouwd in tweede bouwde met de woning van de verkavelaar en voor het overige deel quasi 100% bebost. Dit bos maakt deel uit van de aaneengesloten bos- en groenstructuur tussen de Papenkant, de Kesstrosstraat en de Grote Meur. Samen met de zuidelijker gelegen weilanden vormt het beboste geheel een structuurbepalend en te vrijwaren parkgebied (gewestplanbestemming) te midden van de bestaande woonlinten.

Hoewel de bestemming van de te verkavelen percelen woongebied is en in principe ontwikkelingsmogelijkheden open laat, kan de aansnijding van een dergelijk binnengebied niet als vanzelfsprekend worden beschouwd en ook zeker niet als een recht voor de eigenaar worden gezien. Immers ligt dit binnengebied buiten het afgebakende kleinstedelijk gebied Aarschot en volgens het ruimtelijk beleidsplan van de provincie Vlaams-Brabant en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ook buiten een te verdichten dorpskern. De aansnijding van dergelijke binnengebieden zal dus bijgevolg grondig onderbouwd en ruimtelijk afgewogen moeten worden ten opzichte van de draagkracht van de omgeving. Daarnaast dient elke ontwikkeling van dit soort van binnengebieden ook een wezenlijke toegevoegde waarde te hebben voor de omgeving. Een sterk verkavelingsconcept dat ruimtelijk verankerd en geïntegreerd is met de omgeving ligt hiervoor steeds aan de basis.

Voorliggend verkavelingsproject gaat niet uit van een sterk ruimtelijk-geïntegreerd verkavelingsconcept en is dan ook niet inpasbaar in deze omgeving. Het verkavelingsconcept houdt namelijk op geen enkele wijze rekening met de ruimtelijke kwaliteiten van de te verkavelen percelen en de omgeving en zal louter tot gevolg hebben dat het bestaande bos op de percelen zal verdwijnen zonder enige maatschappelijk toegevoegde waarde als tegenprestatie. De voorgestelde invulling is hoofdzakelijk gericht op een klassieke verkavelingslogica met 13 individuele percelen en bijhorende private buitenaanleg. Deze klassieke (verouderde) benadering is ruimte-verslindend en zal een sterke ruimtelijke versnippering en een zeer hoge verhardingsgraad tot gevolg hebben (50% van de voortuinstrook + 30m² terras in de achtertuin + bijgebouwen/carports + wegenis + nutsvoorzieningen). De nieuwe wegenis en de beoogde 11 bouwloten erlangs zorgen op geen enkele wijze voor een ruimtelijke connectie of relatie met de omliggende groenstructuur of het omliggende bebouwde weefsel.

Het verkavelingsproject getuigt dan ook geenszins van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en biedt geen enkele toegevoegde waarde voor de betreffende locatie op het gebied van publieke ruimte, landschappelijke integratie of zachte doorwaadbaarheid. De verkaveling wendt zich ruimtelijk eerder af van haar omgeving dan er een versterkende rol in op te nemen. En dat terwijl deze plek vraagt om een alternatief woonconcept verweven met de ruimtelijke kwaliteiten in de direct aanpalende omgeving. De aansnijding van een dergelijk binnengebied dient dan ook steeds te gebeuren vanuit een integrale visie, waarbij de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten als structurerend element worden meegenomen en waarbij de ontwikkeling een aantoonbare meerwaarde creëert voor zowel het projectgebied als de ruimere omgeving.

Evenwel dient benadrukt te worden dat een ontwikkeling van deze locatie niet principieel wordt uitgesloten. Een voorstel dat vertrekt vanuit de draagkracht van het gebied, de bestaande groenstructuren maximaal integreert en versterkt, en dat inzet op een kwalitatieve en doordachte inpassing binnen de ruimere omgeving, zal in voorkomend geval aanleiding geven tot een hernieuwde beoordeling. Essentieel hierbij is dat een dergelijke ontwikkeling niet louter een private meerwaarde nastreeft, maar ook een duidelijke maatschappelijke meerwaarde realiseert.

In voorliggende aanvraag wordt deze meerwaarde echter niet aangetoond en overheerst een benadering die hoofdzakelijk gericht is op een maximale private invulling van het gebied, met onvoldoende aandacht voor de ruimtelijke context en de aanwezige kwaliteiten.

Conclusie:

*De aangevraagde verkaveling met nieuwe gemeenteweg is niet verenigbaar met de draagkracht en de ruimtelijke context van het gebied. De voorgestelde ontwikkeling kan daarom niet worden beschouwd als een verantwoorde aansnijding van een binnengebied in functie van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande motivatie wordt besloten dat de aangevraagde gemeenteweg niet voldoet aan de doelstellingen en principes zoals vervat in het gemeentewegendecreet, noch aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De aanleg ervan zou resulteren in een kwalitatief ondermaatse, slecht functionerende en onvoldoende doordachte infrastructuur, die geen meerwaarde biedt voor het openbaar domein en bijkomende lasten creëert voor het gemeentelijk beheer. Bijgevolg wordt het dossier inzake de aanleg en overdracht van de gemeenteweg **ongunstig geadviseerd**.*

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de vaststelling en de opname van de voorgestelde gemeenteweg in het openbaar domein te weigeren.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:**Artikel 1**

De gemeenteraad neemt kennis van de 4 ingediende bezwaarschriften zoals opgenomen in bijlage bij dit besluit.

Artikel 2

De gemeenteraad weigert de realisatie en kosteloze overdracht van de nieuwe gemeenteweg zoals voorgesteld op het verkavelings- en rooilijnplan zoals opgenomen in bijlage bij dit besluit.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,
Christi Van Calster

De voorzitter,
Isabelle Dehond