



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 23 JUNI 2026

Aanwezig: Geert Bovyn, Voorzitter

Davy Suffeleers, Burgemeester - waarnemend

Gilberte Muls, Walter Vangoidsenhoven, Pascale Alaerts, An Wouters, Schepenen

Ivan Vanderzeypen, Hugo Simoens, Ellen Lammens, Liesbeth Smeyers, Pieter Verheyden, Jeroen Verbinnen, Hilke Verheyden, Rina Robben, Ylana Van Aerschot, Tom Harding, Silvana Valente, Kristof Vanheukelom, Anneleen Devos, Pieter Willems, Arnout Coel, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Tania Roskams, Tweede schepen

Theo Francken, Martine Dierickx, Reinhard Wollants, Leden

Definitieve vaststelling - Rooilijnplan zaak der wegen i.v.m. de verkavelingsaanvraag OMV_2026010521 (20264) Pastorijstraat 1 te Linden.

Classificatiecode: 873.8 Rooilijnplan

Feiten en context

1. Voorgeschiedenis

- de gemeente Lubbeek werd gedagvaard door Dhr. Van Damme voor haar gevoerde beleid inzake trage wegen. Er werd een dading afgesloten die werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 30 april 2014.
- in samenwerking met de provincie Vlaams-Brabant werd een trage wegen actieplan opgemaakt. Het beoogt voor het hele grondgebied van de gemeente een planmatige en onderbouwde langetermijnvisie van de aanpak van de trage wegen. De planning voorziet in 3 categorieën van uitvoer, waarbij Categorie met de grootste prioriteit wordt aangepakt.
- Dit trage wegen actieplan werd onderworpen aan een participatietraject zodat zowel aan de toenmalige adviesraden als aan de inwoners de kans tot inzage, bezwaar, advies en bijsturing werd gegeven.
- De gemeenteraad keurde dit plan goed in zitting van 26 september 2018.
- Het trage wegen actieplan werd goedgekeurd en bekrachtigd door de deputatie in zitting van 19 december 2018.
- Hoewel het trage wegen actieplan veel gelijkenissen vertoont met "gemeentelijk beleidskader en actieplannen" wat in het decreet gemeentewegen beschreven wordt in hoofdstuk 2, is het hier niet gelijk

troeven in rustig groen

aan. Het gemeentelijk trage wegen actieplan werd immers goedgekeurd (2018) voor de inwerkingtreding van het decreet gemeentewegen (2019).

- Via de uitvoering van deze beleidsvisie kan antwoord geboden worden op het engagement dat aangegaan werd.
- Wanneer initiatieven genomen worden om percelen te verkavelen, bekijkt de gemeente steeds, in lijn met de beleidsvisie, of er nieuwe trage verbindingen gecreëerd kunnen worden of oude hersteld.
- Het uitvoeren van dit actieplan schept ook heel wat mogelijkheden voor het realiseren van beleidsdoelstellingen rond mobiliteit, veiligheid, recreatie, sport en klimaat.

2. Procedure nieuw rooilijnplan ter hoogte van de Pastorijstraat 1 in Linden

- landmeter Landmetingen Artois werd aangesteld om een rooilijnplan op te stellen.
- de gemeente Lubbeek neemt het initiatief om, met akkoord van de initiatiefnemer van de verkaveling, het rooilijnplan definitief vast te stellen.

3. Huidige toestand Pastorijstraat ter hoogte van nummer 1 in Linden

- De percelen zijn gelegen in woongebied.
- Momenteel zijn de percelen Lubbeek, 4de afdeling/Linden, sectie B, 31H, 28Z, 32R deels bebouwd met aansluitende tuin.

4. Gewenste toestand Pastorijstraat ter hoogte van nummer 1 in Linden

- De omgevingsvergunningsaanvraag heeft betrekking tot het slopen van een bestaand gebouw langs de Pastorijstraat 1 en het oprichten van 7 nieuwe woningen waarvan 3 loten in gesloten verband op de loten 2, 3 & 6 en 4 woningen in halfopen verband op de loten 1, 4, 5 & 7 waarbij deze ontsluiten via een nieuw aan te leggen weg die aansluit op de Pastorijstraat. Lot 8 wordt bij goedkeuring van de aanvraag kosteloos afgestaan aan de gemeente. Lot 9 wordt bij goedkeuring van de aanvraag kosteloos afgestaan aan Fluvius voor het oprichten van een cabine.
- Alle loten zijn gelegen in woongebied volgens het gewestplan van Leuven.

5. Contact met de aanpalende eigenaars

- In het kader van de omgevingsvergunning en het rooilijnplan werd er een openbaar onderzoek gevoerd van 2 april tot 1 mei 2026, waarbij drie bezwaarschriften werden ingediend. De rooilijuitbreiding van de Pastorijstraat komt er door de indiening van de verkavelingsaanvraag in het omgevingsloket.

6. Eerdere procedures

- De oudste procedures (1987-1998) hebben betrekking op het bestaande gebouw en de uitbreidingen ervan. Vanaf 2007 zijn er verschillende procedures gevoerd om de bestaande bebouwing om te zetten naar appartementen (2007, 2010, 2011).
- In 2025 werd het slopen van een taverne en het bouwen van een eensgezinswoning en meergezinswoningen en een commerciële ruimte geweigerd door de deputatie.

troeven in rustig groen 

Juridische gronden

- Het Decreet Lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, meer bepaald art; 40 over de bevoegdheden van de Gemeenteraad
- De Wet op de buurtwegen van 10 april 1841, gewijzigd bij de wet van 20 mei 1863 en 9 augustus 1948. Deze wet is afgeschaft, maar de Atlassen der Buurtwegen werden als juridische basis behouden via artikel 85 van het decreet houdende de gemeentewegen;
- Het besluit van de gemeenteraad van 26 september 2018 i.v.m. het trage wegen actieplan;
- Het besluit van de deputatie van 19 december 2018 in verband met de goedkeuring van het trage wegen actieplan
- Het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 van kracht sinds 1 september 2019
- Het decreet omgevingsvergunningen van 25 april 2014, meer bepaald artikel 31
- De omgevingsvergunningsaanvraag 2026010521 (20264) ingediend op 9 februari 2026 voor de aanvraag van een verkaveling en de creatie van de wegenis met kosteloze grondafstand.
- Het openbaar onderzoek dat gevoerd werd in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag en de zaak der wegen, van 2 april tot 1 mei 2026, waarbij drie bezwaarschriften ingediend werden.

Argumentatie

Het toetsingskader en de algemene doelstellingen ter beoordeling van het voornemen om gemeentewegen te wijzigen is opgenomen in de artikels 3 en 4 van het decreet houdende de gemeentewegen.

- De structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen vrijwaren en verbeteren.
- Aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit voldoen.
- Uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau:
- Herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.
- Wijzigingen staan den dienste van het algemeen belang.
- Wijzigingen, verplaatsingen en afschaffingen zijn een uitzonderingsmaatregel.
- Verkeersveiligheid en ontsluiting van aangrenzende percelen wordt in acht genomen.
- Wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeenteoverschrijdend perspectief: niet van toepassing.
- Er wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen.
- De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten worden gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

troeven in rustig groen 

In de verkavelingsaanvraag wordt enerzijds een nieuwe wegenis (lot 8) voorzien om de verschillende bouwloten te ontsluiten. Daarnaast wordt er een aansluiting op voetweg 32 voorzien door middel van een trage verbinding langs de elektriciteitscabine en lot 7. De loten 5, 6 en 7 sluiten aan op voetweg 32. Voetweg 32 ligt te paard op deze loten en de naastliggende percelen en moet te allen tijde gevrijwaard blijven. Door deze creatie van de nieuwe wegenis en de aansluiting op voetweg 32 via een trage verbinding, voldoet de aanvraag aan de artikels 3 en 4 van het gemeentewegendecreet.

Er werden drie bezwaren ingediend tegen de verkavelingsaanvraag aan de Pastorijstraat 1 en het uitbreiden van het rooilijnplan voor de Pastorijstraat en de trage verbinding tussen de Pastorijstraat en voetweg 32 te Linden. Vermits het hier gaat om een combinatie van een omgevingsvergunningsaanvraag en een zaak der wegen (rooilijnplan), weerhouden we hier enkel de punten uit de bezwaren die relevant zijn voor de procedure volgens het gemeentewegendecreet. Twee bezwaren hebben geen punten die kaderen in het gemeentewegendecreet. Het derde bezwaar bevat wel punten die te maken hebben met de wegenis en het rooilijnplan.

In schuine druk links gealigneerd zijn opmerkingen uit het bezwaarschrift, rechtgedrukt, inspringend is het antwoord erop.

Minimaal te respecteren bouwlijn

Het rooilijnendecreet stelt dat rekening moet gehouden worden met de minimaal te respecteren bouwlijn.

Het is onduidelijk of dit project de regels van de VCRO respecteert of zal kunnen respecteren om de rechtszekerheid en het algemeen belang te waarborgen.

Conform artikel 4.3.8paragraaf1 VCRO is het verboden om te herbouwen op een stuk grond dat door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie uit te voeren.

Het gemeentewegendecreet van 2019 regelt de rooilijnen van gemeentewegen. Er is recent geen rooilijnplan vastgesteld voor de Gemeentestraat of de Pastorijstraat. De atlas der buurtwegen is dus van toepassing. De Pastorijstraat is gekend als weg nummer 14. De rooilijn van deze weg werd ter hoogte van de verkaveling gewijzigd op 29 augustus 1958. De verkaveling is in lijn met deze rooilijn.

Het bezwaar wordt als niet gegrond beschouwd.

Trage Wegen

Voetweg nr. 32 is een trage weg aan de doorgang aan de noordkant van mijn perceel. Langs deze doorgang kunnen voetgangers veilig van aan de kerk tot in de Pastorijstraat (tussen de huizen met als nummers 7, 7A en 9) geraken. Deze weg start zeer smal aan de kant van de kerk en wordt dan breder. Via de authentieke aktes werd geregeld dat deze voetweg nr. 32 een erfdienstbaarheid zou vormen op twee percelen, mijn perceel het perceel 7A. Door de jaren heen heeft de buurman deze echter op mijn perceel afgewimpeld. De gemeente heeft echter de verplichting de trage wegen te onderhouden en ook hun origineel tracé te behouden. De niet-originele locatie van de trage weg wordt nu bestendigd op mijn perceel en het tracé wordt aldus op mijn perceel verplaatst.

troeven in rustig groen

Dergelijke verplaatsing kan niet via een omgevingsvergunning worden goedgekeurd.

Zoals te zien in de atlas der buurtwegen ligt voetweg 32 in deze regio inderdaad te paard op de perceelsgrenzen van de desbetreffende percelen. In de huidige verkavelingsaanvraag wordt er niet geraakt aan de atlasligging van voetweg 32 ter hoogte van de percelen 31H, 28Z en 32R. De voetweg ligt voor de helft van zijn breedte op loten 5, 6 en 7 en moet aldaar gevrijwaard worden. Voor de toekomstige bewoners en bezoekers van de nieuwe verkaveling is er een trage verbinding voorzien van de wegenis naar voetweg 32. Deze verbinding is gelegen naast lot 7 en lot 9 en wordt kosteloos overgedragen aan de gemeente en opgenomen in het openbaar domein, zodat de trage verbinding gevrijwaard blijft voor de toekomstige generaties. In een omgevingsvergunningsaanvraag kunnen enkel de rooilijnen opgenomen worden die gevat zijn in de percelen die deel uitmaken van de aanvraag. Voetweg 32 loopt niet enkel over een deel van perceel 31H maar vervolgt zijn tracé doorheen heel wat andere percelen. Deze maken echter geen deel uit van de verkavelingsaanvraag en ook niet van het rooilijnplan. De al dan niet correcte ligging van de voetweg ten opzichte van de rooilijn in de atlas, kan dus in de huidige procedure niet onderzocht en behandeld worden. Het tracé in de huidige procedure behoudt de ligging zoals voorzien in de atlas der buurtwegen.

Het bezwaar wordt als niet gegrond beschouwd.

Mobiliteit

Er werd ten onrechte slechts een beperkte mobiliteitsstudie opgemaakt die zich louter richt op de stikstofimpact.

De aanvraag betreft echter een significante verdichting van de omgeving en er zijn aldus mobiliteitseffecten die zich niet beperken tot de stikstofuitstoot, zoals verkeersgeneratie en capaciteit van de omgeving.

Er dient in kaart gebracht te worden welke de reële impact hiervan zou zijn op de mobiliteit van de omliggende wijk en niet louter gekeken worden naar het voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

Bovendien gaat het om een schoolomgeving, die gekenmerkt wordt door hoge pieken van verkeer. De bijkomende impact van het project moet dan ook duidelijk worden.

De beoordeling in het kader van het gemeentewegendecreet kan geen uitspraak doen over de correct gevolgde procedure in het omgevingsvergunningendecreet, voor wat betreft de bij te voegen studies en de uitgebreidheid ervan. Bij het vaststellen van een rooilijnplan wordt er wel beoordeeld wat de impact op de mobiliteit is. In dit geval is er in de verkaveling een trage verbinding voorzien tussen de Pastorijstraat en voetweg 32. Dit biedt kansen voor de kinderen die naar en van school gaan. Deze bijkomende verbinding dient het algemeen belang en creëert mee een fijnmazig en veilig netwerk van trage wegen in de gemeente.

Het bezwaar wordt als niet gegrond beschouwd.

trouwen in rustig groen 

In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag werden er adviezen gevraagd aan verschillende instanties. De adviezen die relevant zijn in het kader van het rooilijnplan, worden hier weergegeven en meegenomen in de afweging van de beslissing. De volgende instanties gaven advies: Fluvius, de brandweer, Proximus, De Watergroep, de deputatie afdeling water, Wyre. De deputatie, afdeling buurt- en voetwegen, gaf geen advies. Behalve het advies van Fluvius, is geen van deze adviezen van toepassing op het rooilijnplan.

Advies Fluvius: De perceelsgrenzen en rooilijnen moeten uitgezet zijn en de nieuwe wegenis moet verhard zijn. De voetpaden mogen nog niet zijn aangelegd.

Voor dit project kunt u als initiatiefnemer zelf instaan voor het sleufwerk.

Voor meer info zie bijlage: 'Korting sleufwerk'.

Er dient minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,50 m langs beide zijden van de straat op het openbaar domein tussen de 2 rooilijnen voorzien te worden waarin de leidingen en kabels aangelegd worden. Op het einde van een pijpenkop wordt eveneens een vrije openbare ruimte van 1,5 m voorzien.

Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen, o.a. fundering, bevinden in deze ruimte. Hieronder wordt tevens begrepen dat de ruimte vrij dient te zijn van bebouwing, bedekking (zoals asfalt, beton,...) of beplanting uitgezonderd gras.

De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg der nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.

Indien er echter in dit project geen openbaar domein zou voorzien worden waarin de nutsleidingen zoals vermeld in deze offerte kunnen aangelegd worden en er dus in dit project enkel private wegenis wordt voorzien, dan dient u ons hiervan onmiddellijk in te lichten. Uw offerte zal dan immers gewijzigd moeten worden. Zoals bepaald in ons projectreglement dient vóór de aanleg eerst kosteloos een erfdienstbaarheid voor de netbeheerder voor het volledige project te worden voorzien. Ons projectreglement is beschikbaar op onze website. De netbeheerder behoudt zich eveneens het recht voor om bij projecten met private wegenis geen nutsleidingen aan te leggen in het project zelf, maar zich te beperken tot het aansluiten van het project ter hoogte van de grens met het openbaar domein. Voor het plaatsen van meetinstallaties zal voor dit project door de initiatiefnemer een lokaal moeten voorzien worden op de grens met het openbaar domein.

Er dient rekening gehouden te worden met deze adviezen.

Het voorliggende rooilijnplan kan definitief vastgesteld worden.

Financiën

Geen financiële impact

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

troeven in rustig groen 

Artikel 1. Kennis te nemen van de inhoud en de behandeling van de bezwaren en adviezen die werden ingediend tegen de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de verkaveling aan de Pastorijstraat 1 te Linden.

Art. 2. Het rooilijnplan ter hoogte van de Pastorijstraat 1 te Linden, opgemaakt door landmeterskantoor Artois, Mechelsesteenweg 378 te Herent, definitief vast te stellen.

Art. 3. Akkoord te gaan met de voorgestelde kosteloze grondafstand van lot 8 zoals bepaald door landmeterskantoor Artois, Mechelsesteenweg 378 te Herent.

Art. 4. Het advies van Fluvius als voorwaarde mee te nemen in de definitieve vaststelling van het rooilijnplan en de beslissing van de omgevingsvergunning.

Art. 5. Het college te gelasten met de uitvoering van dit besluit overeenkomstig art. 18 en 19 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019.

Art. 6. De opdracht te geven tot opstellen van een notariële akte voor de kosteloze grondafstand van lot 8 en de opname in het openbaar domein.

Art. 7. Tegen deze beslissing kan binnen een termijn van 30 dagen een administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering, overeenkomstig art. 31/1 van het omgevingsdecreet.

Art. 8. Op onderhavig besluit zijn de bepalingen van het algemeen bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen van toepassing.

Bijlage(n):

- *10509 Plan kosteloze grondafstand.pdf*
- *Belofte van kosteloze grondafstand.pdf*
- *Bezwaar_Pastorijstraat1_anoniem.pdf*
- *Motivatienota.pdf*
- *VA_VP_N.pdf*

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,
Geert Bovyn

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 25 juni 2026

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,
Geert Bovyn

trouwen in rustig groen 