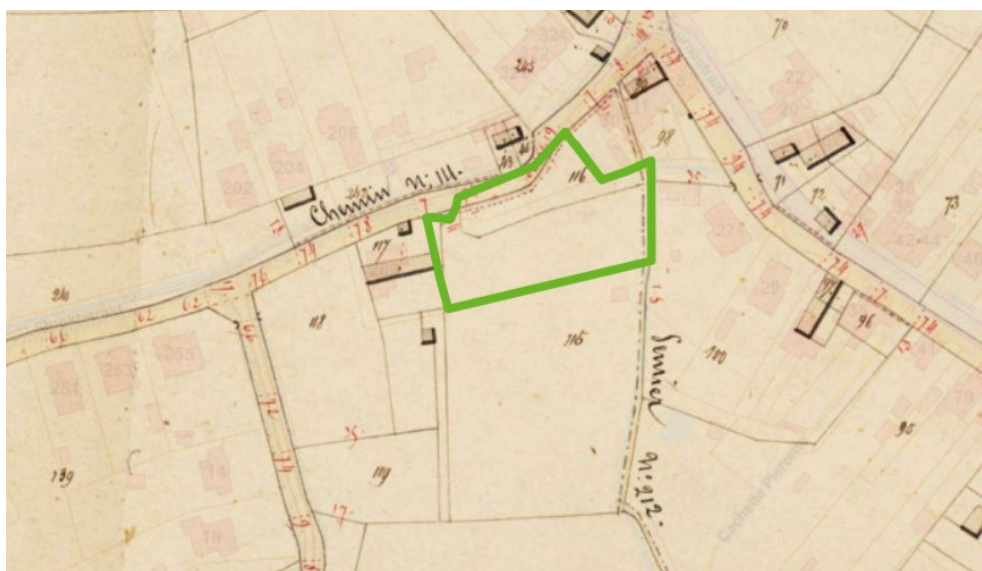


# Motivatienota betreffende een wijziging van buurtweg

## 1. VOORWERP VAN AANVRAAG

Het gedeeltelijk verleggen van voetweg 212, dewelke deels de oostelijke kavelgrens vormt met de omgevingsaanvraag tot verkavelen gelegen tussen de woningen Stookstraat nrs. 289 en 307 en kadastraal gekend als Ronse, 2e Afdeling, Sectie C, perceelnummer: 2304M en deel van perceelnummer 2308C.



Figuur 1 : atlas der buurtwegen met grafische aanduiding contouren verkavelingsaanvraag (bron: Geopunt)

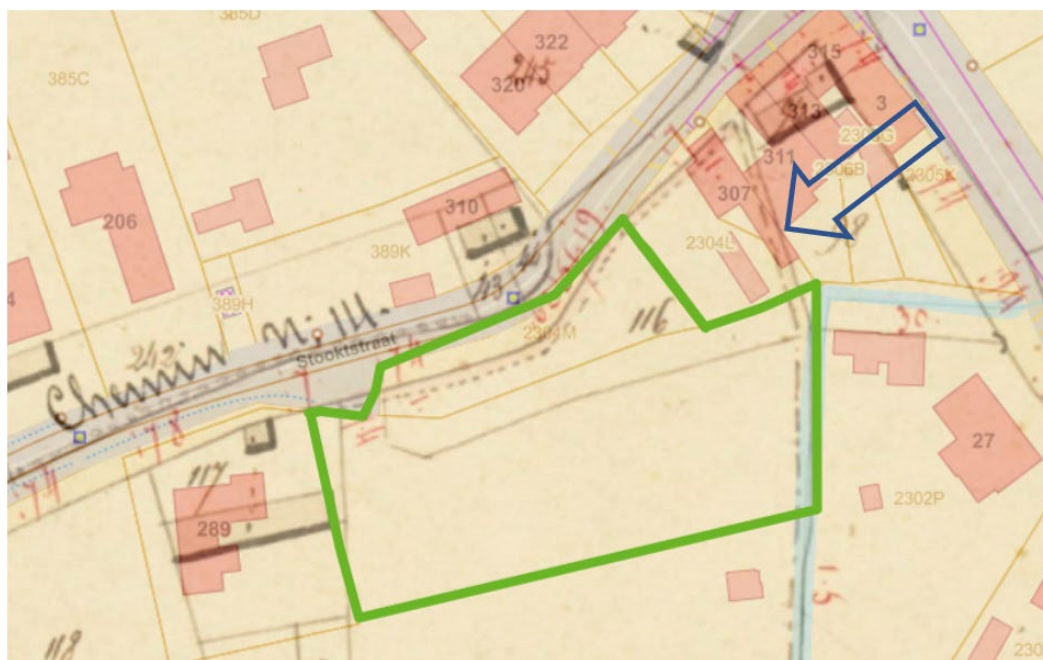
De aanvraag gaat uit van de heer Naert Jonas, Braambosweg 63, 3140 Keerbergen. Voorafgaand aan huidige omgevingsaanvraag tot verkavelen werden de nodige overleggen met het stadsbestuur Ronse gevoerd; ook wat de procedure huidige voetweg betreft. (zie o.a. teamoverleggen van 09/10/23 en 12/01/24 zoals opgelijst in de beschrijvende nota bij de aanvraag).

## 2. HISTORIEK/NOODZAAK TE VERLEGGEN BUURTWEG

De voetweg nr. 212 nam zijn oorspronkelijke ontsluiting langs de Stookstraat en dit ter hoogte van huidige woningen nrs. 307-311. Echter in de loop der jaren werd deze voetweg overbouwd en kwam in ongebruik. Blijkt zelfs dat uit de luchtfoto's zomer 1971 deze voetweg reeds ingepalmd werd:



Foto 1 : overbouwing van de buurtweg 212 thv woningen Stookstraat 307-311 (bron: Google-Maps)



Figuur 2 : detail atlas der buurtwegen (bron: geopunt)



Figuur 3 : luchtfoto 1971 (bron: geopunt)

Gezien de sterke karakteristieken van de bestaande buurtweg die verder loopt richting Chachette Pierrette om te ontsluiten op de Rue de la Durenne wordt met huidige aanvraag de ontsluiting van betreffende voetweg verlegd richting Deurnemeers en dit te noorden van de bestaande achterliggend gracht. De verlegging garandeert de ‘missing link’ tussen de Stooktstraat en de Rue de la Durenne. Deze visie kwam tot stand in samenspraak met het bestuur Ronse.

Onderstaande verduidelijkt dit gegeven:



Foto 2 : ontsluiting van de buurtweg 212 op de Chachette Pierrette (bron: Google-Maps)



Foto 3 : ontsluiting van de Chachette Pierrette op de Rue de la Durenne (bron: Google-Maps)



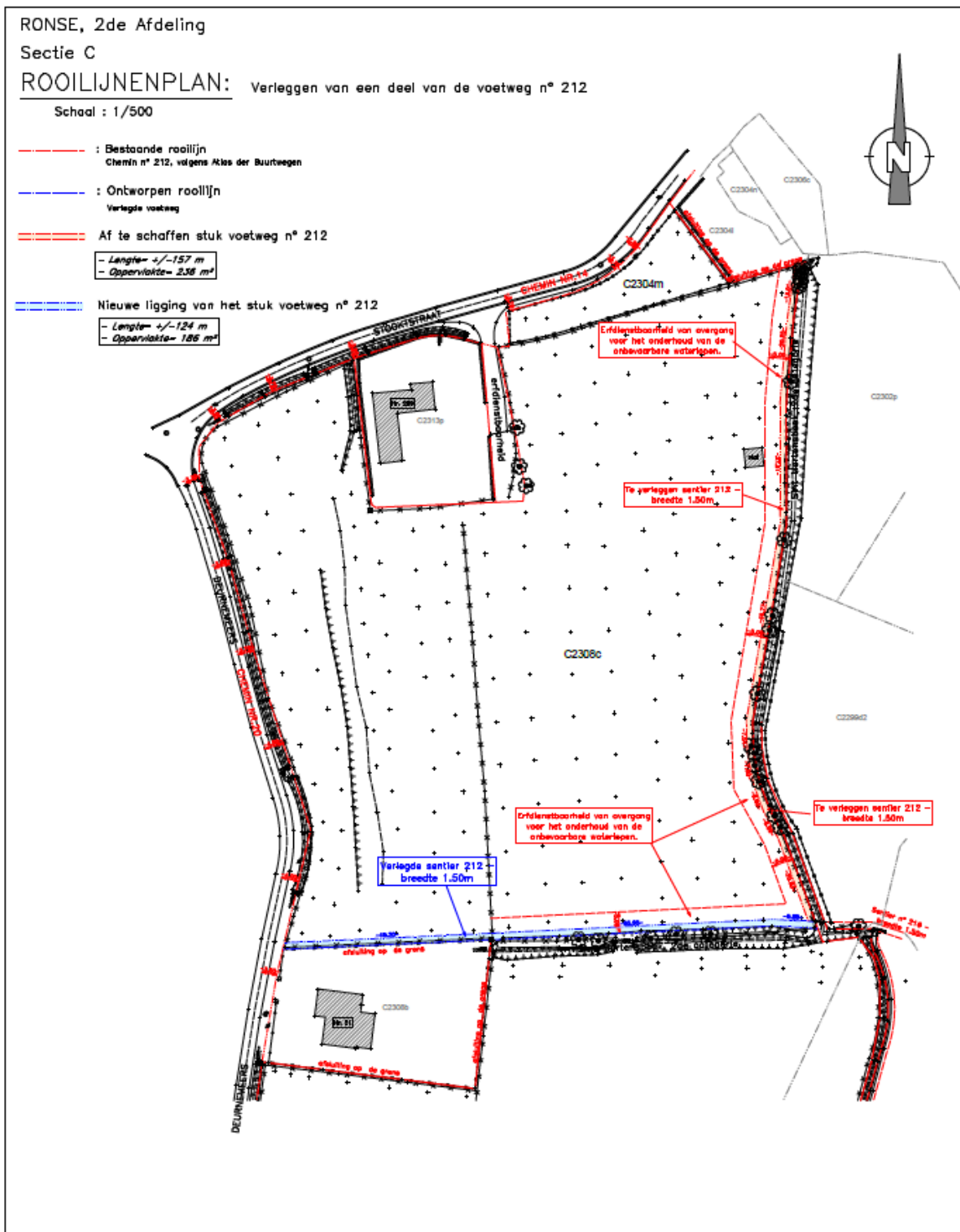
### 3. BEOOGDE VERLEGGING BUURTWEG

Het nieuwe tracé kan als volgt gevisualiseerd worden:



Figuur 4: voorstel nieuw tracé buurtweg (bron: figuur bekomen van het bestuur Ronse)

Onderstaande screenshot als onderdeel van het rooilijnplan, integraal deel uitmakend van de verkavelingsaanvraag, verduidelijkt dit principe:



Figuur 5: screenshot van het rooilijnplan gevoegd bij huidige omgevingsaanvraag tot verkavelen (bron: Landmeetkantoor Koen Roelandt bv)

#### 4. JURIDISCHE GRONDSLAG

Overeenkomstig art. 12, §2, eerste en tweede lid, van het Gemeentewegendecreet is een ontwerp van rooilijnplan aan het dossier toegevoegd:

“§ 2. In afwijking van artikel 11 kan de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg met overeenkomstige toepassing van artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning opgenomen worden in een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover die wijziging past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden.

Die mogelijkheid geldt voor zover het aanvraagdossier een ontwerp van rooilijnplan bevat dat voldoet aan de bij en krachtens dit decreet gestelde eisen op het vlak van de vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen of voor zover het een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat. Als de beoogde wijziging, verplaatsing of opheffing betrekking heeft op een gemeentelijk rooilijnplan dat niet in een ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen, neemt de gemeenteraad eerst een beslissing over het al dan niet wijzigen of opheffen van het gemeentelijk rooilijnplan, alvorens te beslissen over de goedkeuring, vermeld in artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.”

Het ontwerp van rooilijnplan voldoet aan de decretale eisen van art. 16, §§2 en 3, van het Gemeentewegendecreet:

§ 2. Het gemeentelijk rooilijnplan bevat minstens de volgende elementen:

- 1° de actuele en toekomstige rooilijn van de gemeenteweg;
- 2° de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers en de oppervlakte van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen;
- 3° de naam van de eigenaars van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen volgens kadastrale gegevens of andere gegevens die voor het gemeentebestuur beschikbaar zijn.

Een gemeentelijk rooilijnplan kan ook een achteruitbouwstrook vastleggen.

§ 3. In voorkomend geval bevat het rooilijnplan de volgende aanvullende elementen:

- 1° een berekening van de eventuele waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden ten gevolge van de aanleg, wijziging of verplaatsing van een gemeenteweg overeenkomstig artikel 28;
- 2° de nutsleidingen die door de wijziging of verplaatsing van de gemeenteweg op private eigendom zullen liggen.”

Alle elementen van paragraaf 2 zijn opgenomen. (zie rooilijnplan opgeladen op het omgevingsloket).

Inzake paragraaf 3 kan gesteld worden dat er effectief een af te stane grondstrook van kracht is, doch enkel gelegen langs de Stookstraat dewelke gratis ingelijfd zal worden binnen het openbaar domein. Een berekening inzake waardevermindering is dan ook niet aan de orde. Gezien het openbaar domein uitgebreid wordt is ook punt 2° van paragraaf 3 niet aan de orde.

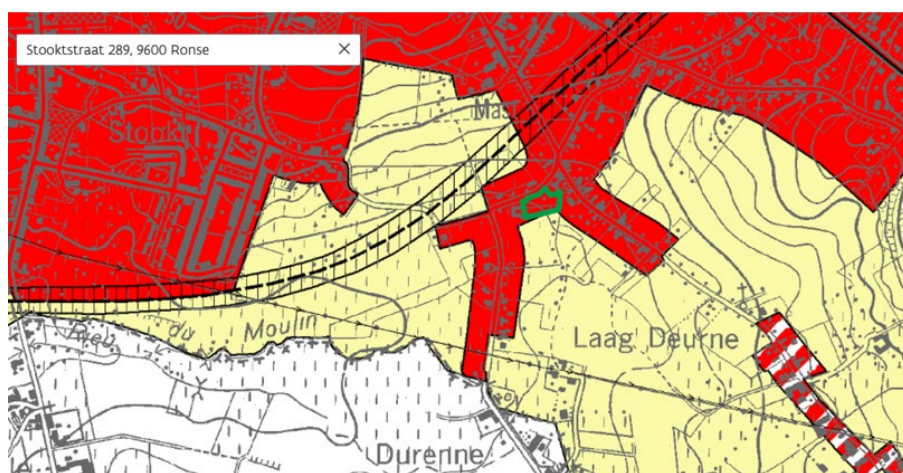
Inzake het deels verleggen van tracé sentier 212, deze zit vervat in een blijvende erfdiensbaarheidsstrook.

Volledigheidshalve wordt alsnog hieronder de waardebepaling min/meerwaarde door beoogde verlegging van het deel voetweg geduid:

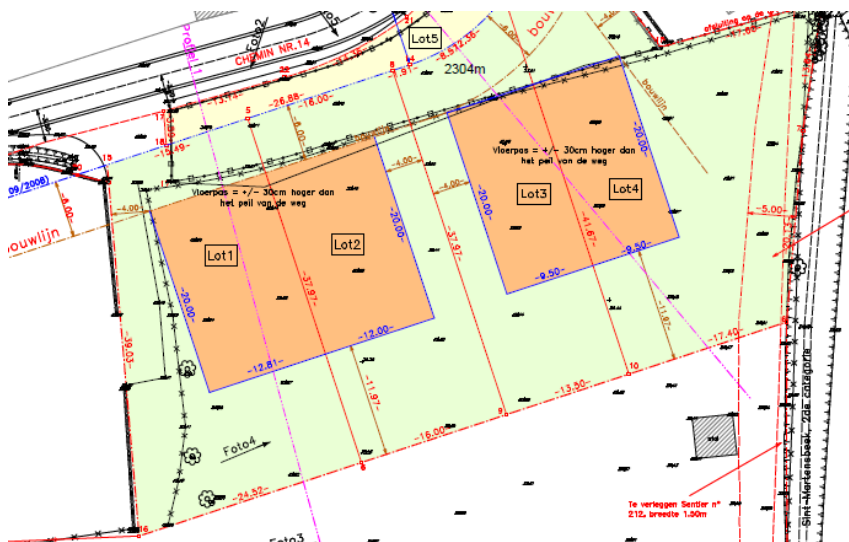
Door de verlegging van de voetweg wordt 157 m (= 236 m<sup>2</sup>) grond gedesinfecteerd en wordt 124 m (186 m<sup>2</sup>) belast met de nieuwe ligging van de voetweg. Dit maakt dat er 50 m meer grondbeslag zal zijn voor de nieuwe ligging van de voetweg t.o.v. huidige juridische ligging.

Echter zowel het te desinfecteren gedeelte als de nieuwe ligging van de voetweg wordt gevat door een erfdienstbaarheidsstrook van doorgang in kader van het onderhoud van onbevaarbare waterlopen, dewelke ten allen tijde dient gerespecteerd te blijven.

Bovendien belooft het gedesinfecteerde deel van de voetweg, gevat door de oostelijke contour van de omgevingsaanvraag tot verkavelen, slechts een ca. 40 m diepte (= einde bestemmingszone wonen) waarbij ook deze erfdienstbaarheidsstrook van kracht blijft. De verdere delen van betreffende sentier liggen in de bestemmingszone agrarische gebieden.



Figuur 6: Gewestplan met aanduiding contouren verkaveling (bron: Geopunt)



Figuur 7: screenshot verkavelingsplan (bron: Landmeter Koen Roelandt bv)

⇒ Bijgevolg kunnen we stellen dat de min-meerwaarde = €0.00