



## Gemeenteraad

Besluit

Openbare vergadering

Zitting van 26 maart 2024  
Afdeling ruimte - Omgeving

---

### Getekend door

#### 11 Voorlopige vaststelling rooilijnplan Emilie van Praetpark

#### Samenstelling:

---

##### Aanwezig:

Ferdi Heylen, voorzitter; Paul Verbeeck, burgemeester; Victor De Groof, schepenen; Griet Van Olmen, schepenen; Paul Laurijssen, schepenen; Tom Covens, schepenen; Leo Verelst, raadslid; Ingrid Van Wunsel, raadslid; Bert Celis, raadslid; Johan Van Dessel, raadslid; Andre Marien, raadslid; Inge Schoovaerts, raadslid; Dorien Van Assche, raadslid; Jan Verbraecken, raadslid; Ymke Govaerts, raadslid; Jonas Verwimp, raadslid; Charlotte Op de Beeck, raadslid; Jef De bruyn, raadslid; Stijn Lemmens, raadslid; Simon Kenens, raadslid; Annelies Van Looy, raadslid; Peter De Lens, raadslid; Charlotte Bats, raadslid; Els Herremans, raadslid; Veerle Poelmans, algemeen directeur

##### Verontschuldigd:

Luc Luyten, schepenen; Lien Du Four, schepenen; Danny Kerkhofs, raadslid

#### Beschrijving

---

##### Aanleiding en context

De gemeente Nijlen wenst voor het binnengebied gelegen tussen de Nieuwstraat x Pastoriestraat x Zagerijstraat x Kessel-Dorp een volledige ontsluiting te voorzien met het oog op, onder meer, de toekomstige ontwikkeling van het binnengebied. Op vandaag is het binnengebied niet (volledig)

ontsloten, zodat de gemeenteraad met huidige besluit overgaat tot de voorlopige vaststelling van het nieuwe rooilijnplan dat voor de betrokken zone zal gelden.

### **Juridische grond**

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 20017 en latere wijzigingen, in het bijzonder de artikelen 2 en 40 inzake de (volheid van) bevoegdheid van de gemeenteraad.

Het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019, in het bijzonder de artikelen 3 en 4 alsook 11 en 16 tot en met 19 inzake de vaststelling van gemeentelijke rooilijnplannen.

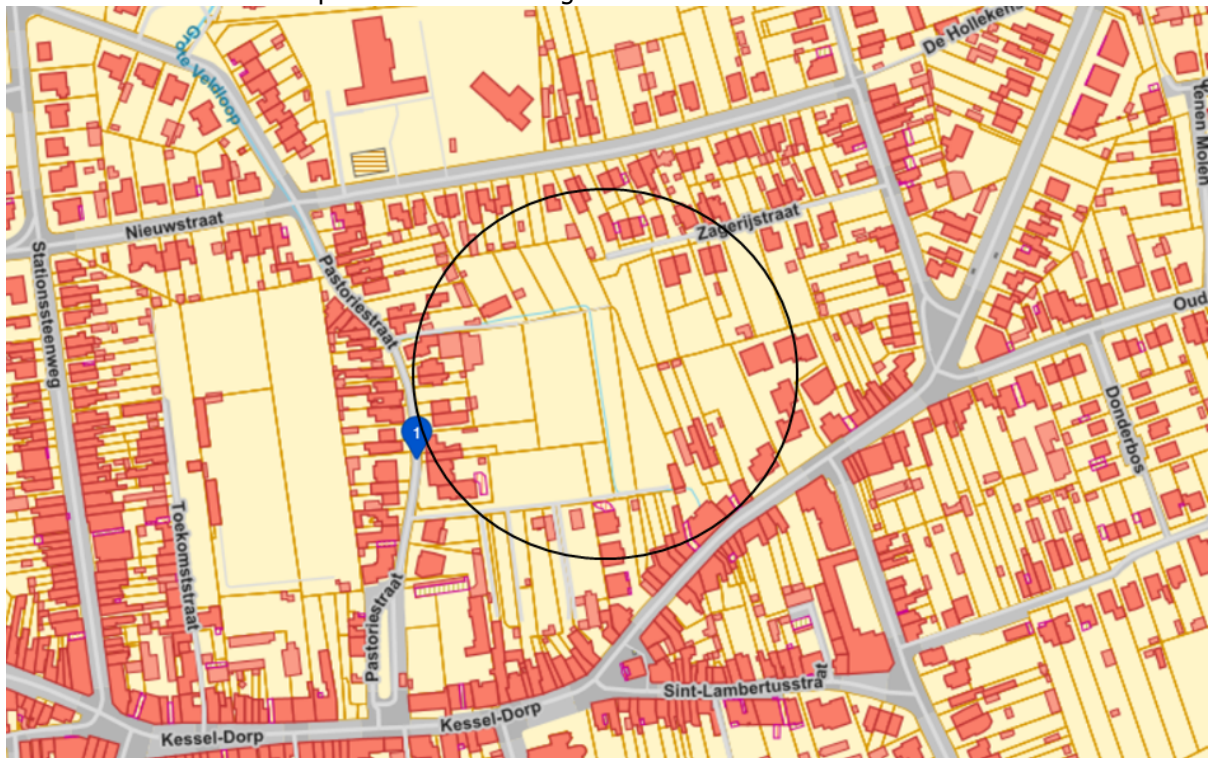
### **Argumentatie**

Een gemeentelijk rooilijnplan is, overeenkomstig artikel 2, 5° van het Decreet houdende de gemeentewegen:

*"5° gemeentelijk rooilijnplan: grafisch verordenend plan waarbij de huidige en toekomstige grenzen van een of meer gemeentewegen worden bepaald. Het gemeentelijk rooilijnplan geeft een openbare bestemming aan de gronden die in de gemeenteweg opgenomen zijn of opgenomen zullen worden;"*

Op basis van artikel 17 van het Decreet houdende de gemeentewegen stelt de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan voorlopig vast. Huidig besluit kadert in deze bevoegdheid van de gemeenteraad en zal het ontwerp van rooilijnplan, zoals opgemaakt door landmeter Wim Peers van Landtec bvba op 19 augustus 2022, voorlopig vaststellen als eerste stap in de procedure tot vaststelling van de nieuwe rooilijn.

Het voorlopig niet-ontwikkeld binnengebied, gelegen tussen de Pastoriestraat, Zagerijstraat, Nieuwstraat en Kessel-Dorp wordt hieronder afgebeeld:



Dit binnengebied is ideaal om te worden aangesneden in functie van woonontwikkelingen, gelet op de centrale ligging vlak bij de kern van deelgemeente Kessel. Het binnengebied herbergt daarnaast ook heel wat andere kwaliteiten, waarbij mobiliteit in functie van de zachte weggebruiker voor de gemeente centraal staat.

Het opzet is het binnengebied doorwaadbaar te maken, opdat de trage weggebruiker dit binnengebied maximaal kan aanwenden om zich van de ene naar de andere kant van de gemeente te verplaatsen. Het algemeen belang van de inwoners van de gemeente Nijlen (in het bijzonder van de deelgemeente Kessel) staat hierbij centraal.

Op vandaag is het binnengebied niet (volledig) ontsloten, zodat er een noodzaak bestaat een volledige nieuwe ontsluiting te voorzien voor dit binnengebied. Niet alleen de ontsluiting van het binnengebied wordt vooropgesteld met het rooilijnplan, maar ook de inrichting van het binnengebied als zodanig. Ook deze inrichting wordt volledig voorzien in functie van de inwoners van de gemeente en werd reeds ontworpen door LAND landschapsarchitecten. Het groene park, centraal in het binnengebied, zal volledig toegankelijk zijn voor het publiek. Het wordt ook autovrij ingericht, zodat het park werkelijk als veilige, groene ontmoetingsplaats kan dienstdoen binnen de deelgemeente Kessel. De gemeente voorziet de verwerving van de innames via de gratis grondafstand. Indien bepaalde innames niet via de gratis grondafstand kunnen worden verworven, zal voor de realisatie van het rooilijnplan ook de onteigening kunnen worden toegepast (artikel 27 van het Decreet houdende de gemeentewegen). Er werden in het verleden reeds verschillende (omgevings)vergunningen verleend waarin de kosteloze grondafstand werd opgenomen als last. Voor deze delen dient er uiteraard geen verwerving meer te gebeuren.

De verwerving van de ingetekende innames is bijgevolg noodzakelijk, opdat:

- De gemeente kan overgaan tot de daadwerkelijke realisatie van het rooilijnplan
- De gemeente de nodige werken kan uitvoeren voor de aanleg van de wegenis
- De gemeente de nodige werken kan uitvoeren voor de aanleg van het park
- De gemeente na de realisatie van de rooilijn het beheer, het onderhoud en het herstel van de wegenis en het park volledig op zich kan nemen

Op basis van artikel 16, §2 van het Decreet houdende de gemeentewegen bevat het gemeentelijk rooilijnplan 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.

Het rooilijnplan dat met huidig gemeenteraadsbesluit wordt goedgekeurd, bevat alle bovenvermelde elementen en voldoet bijgevolg aan het Decreet houdende gemeentewegen.

Op basis van artikel 16, §3 van het Decreet houdende de gemeentewegen bevat het gemeentelijk rooilijnplan in voorkomend geval 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  
=> gelet op de bestaande samenwerkingsovereenkomsten met de eigenaars in het binnengebied zijn deze artikelen niet van toepassing

De artikelen 3 en 4 van het Decreet houdende de gemeentewegen stellen:

*"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."

*"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."*

#### Motivering inzake de overeenstemming met de artikelen 3 en 4 van het Decreet houdende gemeentewegen

De vaststelling van het ontwerp van rooilijnplan kadert bij uitstek in de doelstellingen en principes die worden vooropgesteld in het Gemeentewegendecreet.

#### **1. De uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau (artikel 3)**

Een eerste principe waarmee rekening dient te worden gehouden bij wijzigingen aan het gemeentelijk wegennet is de uitbouw van een *veilig* wegennet op lokaal niveau. Het rooilijnplan voorziet de globale ontsluiting van het (voorlopig nog niet-ontwikkeld) binnengebied, ofwel het Emilie van Praetpark. Opzet van het rooilijnplan is het binnengebied autovrij te maken, zodat de trage weggebruiker maximaal kan profiteren van een veilig, autovrij netwerk van aangename wandelpaden om zich te verplaatsen doorheen deelgemeente Kessel.

Aangezien er met het ontwerp van rooilijnplan wordt voorzien in een scheiding tussen gemotoriseerde voertuigen en trage weggebruikers, is de vaststelling ervan alvast in overeenstemming met het eerste principe inzake de "veiligheid". Ook betreft het een wegennet op lokaal niveau, zodat ook deze voorwaarde/principe wordt gerespecteerd.

#### **2. Herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen (artikel 3)**

Een tweede punt heeft betrekking op het herwaarderen of beschermen van een fijnmazig netwerk van trage wegen. Op vandaag is het betrokken binnengebied niet ontwikkeld of aangelegd. Het betreft een braakliggend terrein met veel potentieel. Aangezien de gemeente in het bijzonder een fijnmazig netwerk van trage wegen wil realiseren in het binnengebied (dat doorwaadbaar zal zijn en voor eenieder toegankelijk), wordt ook dit principe uit het decreet nageleefd. De vaststelling van het ontwerp van rooilijnplan draagt volledig bij aan deze principes.

#### **3. Algemeen belang (artikel 4)**

Het Gemeentewegendecreet bepaalt uitdrukkelijk dat wijzigingen van het gemeentelijk wegennet steeds ten dienste staan van het algemeen belang.

De gemeenteraad stelt vast dat de vaststelling van het rooilijnplan (waarbij aldus de grens tussen het openbaar domein en de private aangelanden worden vastgelegd) volledig ten dienste staat van het algemeen belang. Zoals hoger reeds vermeld, is het de bedoeling het binnengebied aan te leggen door middel van een netwerk van trage wegen die voor het publiek (lees: inwoners van de deelgemeente Kessel (of verder) worden opengesteld. Deze trage wegen zijn een enorme meerwaarde in de kern van de gemeente en zullen ervoor zorgen dat de trage weggebruiker zich op een veilige en aangename manier van de ene naar de andere kant van de gemeente kan begeven zonder daarbij in conflict te komen met gemotoriseerde voertuigen.

Aangezien de inwoners van deelgemeente Kessel (en eventueel bij uitbreiding van de gemeente Nijlen als zodanig) een voordeel ondervinden van de aanleg van het netwerk van trage wegen in het binnengebied, wordt het algemeen belang gediend met de vaststelling van het ontwerp van rooilijnplan.

#### **4. Wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd (artikel 4)**

Met het voorliggend ontwerp van rooilijnplan wordt er geen gemeenteweg gewijzigd, verplaatst of afgeschaft, integendeel. Het ontwerp van rooilijnplan is er net op voorzien een nieuwe rooilijn vast te stellen, zodat de grens tussen het openbaar domein en de private aangelanden wordt vastgelegd voor de toekomst. Op basis van dit rooilijnplan kan de gemeente vervolgens overgaan tot realisatie ervan in de praktijk. Het vaststellen van een nieuwe rooilijn valt niet samen met de wijziging, verplaatsing of afschaffing van een reeds bestaande gemeenteweg.

#### **5. Verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen (artikel 4)**

Het Decreet houdende de gemeentewegen bepaalt verder dat de verkeersveiligheid en ontsluiting van aangrenzende percelen steeds in acht worden genomen.

Op heden zijn de percelen die grenzen aan de nieuwe rooilijn onbebouwd en in eigendom van projectontwikkelaars. De percelen die centraal in het binnengebied gelegen zijn kunnen op geen enkele manier problemen ondervinden in verband met verkeersveiligheid, aangezien de gemeente voorziet het binnengebied te voorzien van een fijnmazig netwerk van trage wegen zonder inmenging van gemotoriseerde voertuigen.

Daarnaast geldt dat de percelen centraal in het binnengebied op heden niet ontsloten zijn, zodat zij ingevolge de aanleg van een nieuwe wegenis alleen maar bevoordeeld worden aangezien er op dat moment een publieke ontsluiting zal worden aangelegd.

Voor de percelen aan de rand van het binnengebied geldt op vlak van ontsluiting dat zij geen te allen tijde ontsloten blijven/zijn, ook na de vaststelling van het nieuwe rooilijnplan. Deze vaststelling heeft geen enkele invloed op het ontsloten karakter van de omliggende percelen. Sterker nog: percelen die niet (voldoende) ontsloten zouden zijn, kunnen in de toekomst mee profiteren van de aanleg van de wegenis.

Op vlak van verkeersveiligheid gelden de volgende overwegingen:

- Het centraal hart van het binnengebied wordt autovrij voorzien in de toekomst.
- Het rooilijnplan voorziet in vier aparte toegangswegen tot het binnengebied voor gemotoriseerde voertuigen, nl. de Zagerijstraat, de Pastoriestraat (2x) en de Nieuwstraat. Deze verdeling zorgt ervoor dat de omgeving niet wordt belast met veelvuldig verkeer dat zich van en naar het binnengebied begeeft, integendeel: het verkeer kan zich hierdoor verspreid afwikkelen, hetgeen een aanzienlijke meerwaarde biedt ten opzichte van een afwikkeling via één toegangsweg.
- Voor de vier "toegangen" tot het binnengebied wordt voorzien in een voldoende brede weg, opdat gemotoriseerde voertuigen zich op een voldoende veilige wijze kunnen verplaatsen en daarbij niet in conflict komen met de trage weggebruiker. Zoals hoger aangegeven zal er – voor wat betreft het centraal deel van het binnengebied – hoe dan ook geen conflictsituatie ontstaan tussen de beide types van weggebruiker.

De gemeenteraad legde nog geen concreet scenario vast (verkeersreglement) voor de vier invalswegen. In het bijzonder voor de Zagerijstraat is hier een bezorgdheid bij de buurt. Met dit besluit neemt de gemeenteraad dan ook het engagement om een participatietraject met de bewoners op te starten in functie van de verkeersafwikkeling. Verschillende scenario's zijn hier op een veilige manier mogelijk, met dit besluit wil de GR geen voorafname doen zonder dit met de buurt te bespreken:

- Zagerijstraat wordt een enkelrichting straat richting Nieuwstraat (er is op die manier geen toename van het aantal vervoersbewegingen in de straat)
- Zagerijstraat blijft doodlopend en krijgt een knip voor het eerste ontwikkelingsveld binnen het Emilie van Praetpark (er is geen mobiliteitsimpact t.o.v. de huidige toestand)
- Zagerijstraat blijft doodlopend en krijgt een knip na het eerste ontwikkelingsveld binnen het Emilie van Praetpark (er is een beperkte mobiliteitsimpact door een beperkte toename van vervoersbewegingen in de straat)

In de twee laatste scenario's zal de knip niet gelden voor huisvuilophaling en hulpdiensten, wat een positief effect heeft op de mobiliteitsimpact van dit scenario.

Elk van de drie scenarios zullen in de toekomst gepaard gaan met weg en rioleringwerken in de Zagerijstraat.

## **6. Gemeentegrensoverschrijdend perspectief**

De voorlopige vaststelling van het ontwerp van rooilijnplan heeft geen gemeentegrensoverschrijdende impact nu het gaat om de ontsluiting van één lokaal binnengebied.

## **7. Actuele functie van de gemeenteweg en behoeften van toekomstige generaties – ruimtelijke behoeften afwegen**

Op heden ligt er in het binnengebied (nog) geen gemeenteweg, zodat de actuele functie ervan niet in rekening kan worden genomen. Enkele invalswegen naar het binnengebied (Zagerijstraat en zuidelijke

Nieuwstraat) zijn op vandaag wel reeds gedeeltelijk aanwezig als gemeenteweg. De actuele functie van deze gemeentewegen heeft louter betrekking op het ontsluiten van het bestemmingsverkeer van de lokale bewoners van de respectieve straten. Deze actuele functie komt niet in het gedrang door de vaststelling van het ontwerp van rooilijnplan, aangezien hiermee slechts de feitelijke situatie wordt verankerd in een rooilijnplan. De actuele functie blijft bijgevolg ongewijzigd aanwezig. Het rooilijnplan verandert hier niets aan.

Met de behoeften van de toekomstige generaties wordt maximaal rekening gehouden in het ontwerp van rooilijnplan, doordat er centraal in het binnengebied wordt voorzien te werken met een netwerk van trage wegen. Bij een eventuele latere ontwikkeling van het binnengebied heeft de toekomstige generatie die zich er gaat vestigen uiteraard belang bij een aangename omgeving met bijhorende, veilige wegenis. De behoeften van de toekomstige generaties worden hiermee ingevuld zonder afbreuk te doen aan de huidige generatie/actuele functie van de reeds bestaande wegenissen. Gelet op bovenstaande overwegingen, stelt de gemeenteraad vast dat de doelstellingen en principes van het Decreet houdende de gemeentewegen worden gerespecteerd binnen het ontwerp van rooilijnplan dat ter voorlopige goedkeuring voorligt.

## **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 15 stem(men) voor: Bert Celis; Tom Covens; Victor De Groof; Peter De Lens; Jef De Bruyn; Els Herremans; Ferdi Heylen; Simon Kenens; Paul Laurijssen; Charlotte Op de Beeck; Dorien Van Assche; Annelies Van Looy; Griet Van Olmen; Paul Verbeeck; Jonas Verwimp
- 3 stem(men) tegen: Inge Schoovaerts; Ingrid Van Wunsel; Leo Verelst
- 6 onthouding(en): Charlotte Bats; Ymke Govaerts; Stijn Lemmens; Andre Marien; Johan Van Dessel; Jan Verbraecken

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

De gemeenteraad stelt het rooilijnplan van het Emilie van Praetpark (Nieuwstraat-Zagerijstraat-Pastoriestraat) voorlopig vast.

Het rooilijndossier werd opgesteld door Landtec bvba, omvattende:

- Het rooilijnplan voor het Emilie van Praetpark
- De tabel van getroffen eigenaars.

### **Artikel 2**

De innemingen zoals ingetekend op het rooilijnplan worden op basis van onderstaande rangorde verworven:

- Op basis van een gratis grondafstand, desgevallend opgelegd in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning
- Op basis van een onteigening indien niet tot gratis grondafstand wordt overgegaan

Bij de opstart van het openbaar onderzoek over de voorlopige vaststelling van het rooilijnplan, bezorgt het college van burgemeester en schepenen aan de betrokken eigenaars de beloften tot grondafstand, waarbij toelating wordt gevraagd tot inbezitneming door de gemeente, voorafgaand aan het verlijden van de authentieke akte, om de nodige werken te kunnen uitvoeren.

### **Artikel 3**

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de bekendmaking en uitvoering van dit besluit. Deze beslissing wordt minstens als volgt bekendgemaakt:

- aanplakking aan het gemeentehuis en ter plaatse, minstens aan het begin- en eindpunt van het nieuwe, gewijzigde of verplaatste wegdeel;
- een bericht op de website van de gemeente of in het gemeentelijk infoblad;
- een bericht in het Belgisch Staatsblad;
- een afzonderlijke mededeling die met een beveiligde zending wordt gestuurd naar de woonplaats van de eigenaars van de onroerende goederen die zich bevinden in het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan;

- een afzonderlijke mededeling aan de aanpalende gemeenten, als de weg paalt aan de gemeentegrens en deel uitmaakt van een gemeentegrensoverschrijdende verbinding;
- een afzonderlijke mededeling aan de deputatie en het departement;
- een afzonderlijke mededeling aan de beheerders van aansluitende openbare wegen;
- een afzonderlijke mededeling aan de maatschappijen van openbaar vervoer.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

voorzitter  
Ferdi Heylen

algemeen directeur  
Veerle Poelmans