



## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN ZITTING VAN 9 FEBRUARI 2026

Aanwezig: Davy Suffeleers, Burgemeester - waarnemend  
Gilberte Muls, Tania Roskams, Walter Vangoidsenhoven, Pascale Alaerts, An  
Wouters, Schepenen  
Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

### **Rooilijnplan Kleine Ganzendries - rooilijnplan opgesteld door landmeterskantoor Intertopo, Halensebaan 68B, 3290 Diest - analyse bezwaren**

5 Overheidshandelingen

#### **Feiten en context**

Naar aanleiding van de rioleringswerken door Aquafin werd in de Kleine Ganzendries werd er een rooilijnplan opgemaakt.

Landmeterskantoor Intertopo, Halensebaan 68B, 3290 Diest heeft deze rooilijn opgesteld op basis van het nieuwe wegenisplan van Sweco.

Intertopo heeft ook de opdracht de individuele grondinnameplannetjes en de nodige schattingsverslagen voor deze innames opgemaakt.

Met deze grondinnameplannetjes en schattingsverslag zal er onderhandeld worden met de eigenaars.

#### **Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad**

De gemeenteraad heeft in zitting van 25 november 2025 het rooilijnplan voor de Kleine Ganzendries voorlopig vastgesteld.

#### **Advies**

Artikel 20§4 van het decreet houdende de gemeentewegen stelt de deputatie en het departement het gemeentebestuur binnen de termijn van het openbaar onderzoek een advies over het ontwerp van rooilijnplan

-er werd vanwege de deputatie en het departement geen advies ontvangen, zodat overeenkomstig artikel 2064, tweede alinea, aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

#### **Openbaar onderzoek**

Art. 20§2 van het decreet houdende de gemeentewegen legt een openbaar onderzoek van 30 dagen en bekendmaking op, nadat het ontwerp van grafisch plan tot afschaffing van een gemeenteweg voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad.

t-roeven in rustig groen

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 15 december 2025 beslist om het openbaar onderzoek i.v.m. het rooilijnplan Kleine Ganzendries te organiseren van 23 december 2025 tot en met 23 januari 2026

### **Bezwaarschriften en behandeling**

Het PV van sluiting van 2 februari 2025 vermeldt 6 bezwaarschriften die als volgt worden behandeld:

1. Algemene inleiding over de redenen om een rooilijn vast te stellen aan de Kleine Ganzendries

Over de geformuleerde bezwaren heen, wil de gemeenteraad graag nogmaals duidelijk de doelstellingen van de rooilijnprocedure aan de Kleine Ganzendries overlopen.

#### Algemeen belang en veiligheid

De Kleine Ganzendries is momenteel een private weg, deels in eigendom van de gemeente. De weg is grotendeels onverhard en niet uitgerust volgens de geldende normen en verwachtingen van een gemeenteweg. Door deze vast te stellen als gemeenteweg met een rooilijnprocedure volgens het gemeentewegendecreet, kan de gemeente zorgen voor een uitgeruste gemeenteweg met riolering, verharding, voldoende breedte voor de toegang van de hulpdiensten, voldoende waterbuffering volgens de geldende wetgeving. Bovendien zorgt de waterbuffering via een gracht en de aanleg van riolering ervoor dat wateroverlast vermeden wordt en dat afvalwater niet in de natuur of op de weg terecht komt.

#### Recreatieve en functionele ontsluiting, verbindingfunctie

De Kleine Ganzendries maakt deel uit van de ontsluiting van Pellenberg, meer specifiek van de nieuwe schoolomgeving rond het Kasteel de Meurissens. Zij zal een trage verbinding vormen voor voetgangers en fietsers die naar de school wandelen en fietsen. Zo draagt ze ook bij tot de realisatie van het fijnmazig netwerk van trage wegen in de deelgemeente Pellenberg.

Uit de plannen en de context van dit deel van de Kleine Ganzendries blijkt dat het bestuur reeds van bij aanvang het oog had op de verbetering van de verkeersveiligheid, de toegankelijkheid voor de brandweer en de toegankelijkheid van het openbaar domein in het algemeen. Dat de waterhuishouding door de aanleg beter geregeld zal worden en het risico op wateroverlast verminderd zal worden, dient zowel het algemeen belang als het belang van de aangelanden.

Het ontwerp werd afgestemd op de vereisten inzake bereikbaarheid voor hulpdiensten. Uit het ingewonnen brandweeraadvies blijkt dat de voorgestelde wegbreedte en inrichting voldoen aan de noodzakelijke voorwaarden voor interventies, waardoor de veiligheid van de bewoners wordt gewaarborgd.

De motivering zou als onvoldoende expliciet kunnen beschouwd worden. Naar aanleiding van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren maakt de gemeenteraad de belangenafweging uitdrukkelijk en expliciet. Naar aanleiding van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren heeft het bestuur deze doelstellingen nader toegelicht en expliciet afgewogen tegen de individuele belangen van de betrokken eigenaars.

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

Het bestuur acht het, in het kader van een zorgvuldige besluitvorming, aangewezen om de betrokken eigenaars individueel te informeren - ze zullen hiervoor uitgenodigd worden.

### **Administratieve bezwaren en procedurebezwaren**

#### *Bezwaar 1:*

Bij nazicht van het voorlopig rooilijnplan stel ik vast dat in de ter inzage gelegde stukken geen vermelding is opgenomen van de meer- en minwaarden die voortvloeien uit de vaststelling van de rooilijn voor mijn eigendom, zoals bedoeld binnen de toepasselijke regelgeving inzake rooilijnplannen.

Gelet op het belang van een zorgvuldige en juridisch correcte procedure, wens ik dit element onder de aandacht te brengen, zodat hiermee rekening kan worden gehouden bij de verdere behandeling en de eventuele definitieve vaststelling van het rooilijnplan.

Dit bezwaar wordt ingediend zonder uitspraak te doen over de wenselijkheid van het project zelf en uitsluitend met het oog op de correcte en volledige naleving van de procedurevoorschriften.

#### *Behandeling bezwaar 1:*

Het klopt inderdaad dat de schattingstabel met de meer- en minwaarden niet op het voorlopig rooilijnplan staat. De schattingstabel werd naar aanleiding van dit bezwaar toegevoegd aan het rooilijnplan en kan in het kader van openbaarheid van bestuur geraadpleegd worden op het gemeentehuis. Vermits de gemeente de intentie heeft om de innames te verwerven, berekende de beëdigd schatter de bedragen voor deze inname. De nieuwe versie van het plan ligt nu ter definitieve vaststelling voor.

#### *Bezwaar 5:*

Wij wensen met dit schrijven bezwaar in te dienen wegens onvoldoende transparantie. Wij verklaren ons nader,

Bij inzage van het dossier (dossier?),... het ging in deze alleen over een plantekening, wellicht van de hand van een landmeter) kregen we geen noemenswaardige uitleg. Als leek in deze materie hadden we voor een goed begrip en interpretatie gehoopt op een deskundige duiding bij deze grafische voorstelling. Bij navraag blijkt dat nogal wat aangelanden dezelfde ervaring hebben opgedaan. Een en ander geeft aanleiding tot onzekerheid en allerhande vaak tegenstrijdige speculaties bij de buurtbewoners. We vermoeden dat alleen al hierdoor meerdere bezwaren zullen worden geuit.

Eigenlijk had een korte vergadering met de direct betrokkenen (de aangelande eigenaars) onder een deskundige leiding hier op zijn plaats geweest.

Als klap op de vuurpijl deelde de beambte ons mede dat er ook individuele plannen per kavel beschikbaar waren waaruit de impact op de betrokken kavel kan worden afgeleid maar dat zij hiervan nu geen inzage kon geven. De briefing hierover zou later gebeuren, in elk geval na de bezwaartermijn (!!). Deze mededeling was doorslaggevend om dit bezwaar te formuleren.

Wij hopen dat dit bezwaar aanleiding zal geven tot een meer performante informatie over de geplande rooilijnafbakening.

#### *Behandeling bezwaar 5:*

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

De procedure om een rooilijnplan voor een weg vast te leggen, staat los van de procedure om bepaalde delen van een perceel te verwerven om toe te voegen aan het openbaar domein. Een rooilijnplan is een publiekrechtelijke bestemmingsbeslissing en wijzigt geen eigendom.

De vaststelling van een gemeentelijk rooilijnplan bepaalt de (huidige en toekomstige) grenzen van de gemeenteweg en geeft aan de betrokken stroken een openbare bestemming, maar brengt op zichzelf geen eigendomsoverdracht teweeg. Het rooilijnplan is dus geen verwervings- of onteigeningshandeling. Daarom wordt eerst de rooilijn van de gemeenteweg vastgelegd en wordt er daarna met de betrokken eigenaars onderhandeld over de in te nemen vastgestelde delen. De gemeente heeft de intentie om eigenaar te worden van het volledige tracé dat gevat is in de rooilijn.

Los daarvan begrijpt de gemeente dat de aangelanden graag meer informatie hadden ontvangen over de geplande werken en de redenen daartoe. Daarom zullen de bezwaarindieners individueel gecontacteerd worden om de situatie ten opzichte van hun eigendom te bespreken. De gemeente doet dit, hoewel zij hier niet toe verplicht is.

Het bestuur stelt vast dat de verstrekte toelichting tijdens het openbaar onderzoek door sommige burgers als onvoldoende werd ervaren. Het bestuur acht het, in het kader van een zorgvuldige besluitvorming, aangewezen om de betrokken eigenaar individueel beter te informeren

#### *Bezwaar 2:*

Wij wensen te benadrukken dat wij in het verleden reeds een gedeelte van ons perceel hebben moeten afstaan in het kader van infrastructuurwerken uitgevoerd door Aquafin. Deze eerdere grondafstand heeft reeds een aanzienlijke impact gehad op ons eigendom. Een bijkomende versmalling of inname van onze grond achten wij dan ook niet redelijk en niet proportioneel.

#### *Behandeling bezwaar 2:*

In de brief is niet opgenomen om welk percelen of welke percelen het gaat. Wij vermoeden dat het hier perceel 72D betreft.

De gemeente is gehouden aan een aantal verplichtingen in verband met het ontwerp en de uitrusting van een gemeenteweg. Zo moet er voldoende waterbuffering voorzien worden aan de gemeenteweg. Door de creatie van een open gracht over een substantieel deel van de Kleine Ganzendries, zal hieraan net voldaan kunnen worden. De gemeente moet rekening houden met het reliëf en de situatie ter plaatse. Omdat de andere kant van de straat hoger gelegen is, vormt dit technische problemen (erosie, impactvolle reliëfwijziging, waterhuishouding) om de rooilijn naar die kant op te schuiven.

Daarnaast vereist de brandweer een voldoende brede toegang tot de straat. Uit het advies van de brandweer: "Hieronder vinden jullie een overzicht van de afmetingen en specificaties waarmee rekening gehouden dient te worden betreffende de bereikbaarheid voor voertuigen van de brandweer.

- minimale vrije breedte: 4 m;
- minimale vrije hoogte: 4 m;
- minimale draaistraal : 11 m binnenkant en 15 m aan de buitenkant;

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 

- draagvermogen: 13 ton asbelasting; (ook bij eventuele uitwijkvoorzieningen)

De mogelijkheid om de straat te vervolgen dient voorzien te worden aangezien er geen omkeermogelijkheid is voor de brandweerwagens.”

Hierdoor heeft de gemeente geen andere mogelijkheid dan de rooilijn op het huidig voorgelegde tracé vast te stellen.

De bezwaarindieners zullen individueel gecontacteerd worden om de situatie ten opzichte van hun eigendom te bespreken. De gemeente doet dit, hoewel zij hier niet toe verplicht is.

### *Bezwaar 3:*

Volgens het vernieuwde rooilijnplan zijn wij verplicht om 41 m<sup>2</sup> van onze grond af te staan, parallel aan de muur ter hoogte van huisnummer 5. Dit komt doordat de rooilijn werd verplaatst, wat op een subtiele manier toelaat de bestaande muur aan de straatkant te behouden (deze informatie werd ons mondeling bevestigd).

Het gemeentebestuur heeft hiermee naar eigen zeggen gevolg gegeven aan de bezwaren van de vorige overburen, die destijds spontaan een dam hebben opgetrokken om wateroverlast tegen te gaan, - een probleem waar zij overigens als enigen van al onze overburen mee te maken kregen - maar ondanks deze constructie bleef het beoogde effect uit; bij hevige regenval moesten er alsnog zandzakjes worden ingezet om schade te voorkomen.

Hierbij rijst bovendien de vraag of deze dam wel degelijk in overeenstemming met de geldende wettelijke regels werd geplaatst.

Wat de huidige overbuur betreft is het voor ons niet duidelijk of hij op een meer doeltreffende manier dit individuele waterprobleem heeft aangepakt. Wel staat vast dat er vandaag, zelfs bij langdurige en zware regen, blijkbaar geen sprake meer is van het gebruik van zandzakjes. Dit betekent echter niet dat de oorspronkelijke oplossing passend was en moet behouden worden, enkel de situatie is inmiddels gewijzigd.

Hoe dan ook, het draait in wezen niet om nut of noodzaak; de stenen muur tegenover ons eigendom is voor alles esthetisch een toegevoegde waarde die bijdraagt tot de uitstraling en het belang van het desbetreffende perceel.

Echter, met de heraanleg van de Kleine Ganzendries in het kader van de geplande rioleringswerken, waarbij waterproblemen structureel worden aangepakt, zullen er rijstroken worden aangelegd en zal het wegdek verhoogd worden. En vooral dit laatste zou een negatieve impact hebben op de bewuste muur (mondelijke mededeling). Men probeert nu, onder het mom van noodzakelijkheid, deze constructie te behouden, en dat gebeurt ten koste van ons eigen grondgebied.

Het gemeentebestuur betreft ons hier bij een louter persoonlijke kwestie waarvoor we niet bereid zijn een deel van onze stabiele zuidkant op te offeren. Deze talud wordt immers van oudsher op natuurlijke wijze verstevigd door de wortelstructuren van bomen en struiken en draagt op die manier bij tot de weerbaarheid van de directe omgeving.

Nogmaals, we verzetten ons uitdrukkelijk tegen deze maatregel die enkel een persoonlijk belang dient.

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 

We herinneren er ten slotte ook aan dat wij al sinds 1968 over riolering beschikken die aansluit bij het rioleringsstelsel van de Ganzendries. En sinds 2023 is onze afwatering gescheiden tot aan een toezichtput.

*Behandeling bezwaar 3:*

De locatie van de rooilijn houdt rekening met het algemeen belang, de veiligheid, toegang voor de hulpdiensten, waterhuishouding en dergelijke meer. De aanwezigheid van een muur die eigendom is van een buurman is geen doorslaggevend argument voor de huidige ligging. Wat wel meespelt is dat deze muur een positieve invloed heeft op de stabiliteit van de weg, de waterhuishouding en de andere bovengenoemde argumenten. Was deze muur er niet geweest, dan had de rooilijn meer richting het perceel van de bezwaarindiener moeten opschuiven, om de stabiliteit van de wegzate te kunnen garanderen.

Nazicht van het innameplan bevestigt dat de bezwaarindiener geen 41m<sup>2</sup> moet afstaan, maar 8m<sup>2</sup>. De plaats waar momenteel zijn afsluiting staat, is eigendom van de gemeente Lubbeek. De bezwaarindiener wordt uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek, waarin meer info zal gegeven worden over de doelstellingen en de impact op zijn eigendom.

De gemeente juicht het feit toe dat de bezwaarindiener aangesloten is op de openbare riolering en dit sinds enige tijd ook gescheiden gebeurt. In het algemeen belang moeten echter alle gebouwen aan de Kleine Ganzendries kunnen aansluiten op de openbare riolering en moet er voldoende waterbuffering voorzien worden om het hemelwater gescheiden te kunnen opvangen en bufferen. Daarvoor is de vaststelling van de rooilijn en de uitrusting van deze weg nodig.

De bezwaarindieners zullen individueel gecontacteerd worden om de situatie ten opzichte van hun eigendom te bespreken. De gemeente doet dit, hoewel zij hier niet toe verplicht is.

*Bezwaar 6:*

Ik ben niet akkoord met de grondinname van mijn perceel (Kleine Ganzendries 3, sectie D nummer 55E) zoals die vermeld staat op het rooilijnplan dat ik kon inkijken tijdens het openbaar onderzoek van 23 december 2025 tot en met vrijdag 23 januari 2026. Hierbij weiger ik formeel de grondinname van lot 23 van 19m<sup>2</sup>.

Ik heb daarbij onder meer volgende bezwaren en opmerkingen:

Volgens het voorlopig rooilijnplan zou de grondinname ca. 1m (afgerond) over heel de breedte van mijn perceel bedragen. In werkelijkheid kan dit dus nog meer zijn. Aan de westzijde van mijn perceel begint er ter hoogte van de voorlopig vastgestelde rooilijn een talud naar beneden richting mijn woning waardoor ik vrees dat het water van de straat naar beneden over mijn perceel naar mijn woning zal vloeien en daar wateroverlast zal veroorzaken aangezien mijn woning lager ligt dan het niveau van de straat.

Op basis van het voorlopig rooilijnplan stel ik vast dat de haag van 12m breed en 2m hoog, die vooraan op mijn perceel staat, weg zou moeten en daar ben ik niet mee akkoord. Het gaat daarbij over een volgroeide haag: deze vervangen door nieuwe hoge aanplant zou grote kosten voor mij betekenen. Tevens zou het ook

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 

ettelijke jaren duren vooraleer de haag weer helemaal volgroeid zou zijn. Naast het esthetisch aspect zou het verwijderen van de haag bovendien zorgen voor inkijk in mijn woning en een inbreuk op mijn privacy. En dat zeker als de straat als een toegangsweg naar de nieuwe school gebruikt zal worden met dagelijks schoolkinderen die passeren, Ik zou dan genoodzaakt zijn om een gordijn te hangen wat ook weer extra kosten met zich meebrengt en zicht op de voortuin en licht in de woning wegneemt. Bijkomend zorgt de huidige plaats van de haag ervoor dat de grond bovenaan het talud wordt vastgehouden door de wortels daarvan. Als de haag daar verdwijnt vrees ik erosie van de grond naar beneden van het talud richting mijn woning. Een nieuwe haag aanplanten op het talud zal niet mogelijk zijn omwille van gronderosie en wortels die bloot komen te liggen. Dat zou tot gevolg hebben dat een nieuwe haag onderaan het talud zou moeten komen wat maakt dat die extra hoog zou moeten worden om inkijk van de straat te vermijden met als bijkomende nadelen hoge kosten voor de aanplant, lange tijd tot volgroeien, moeilijkheden om te snoeien en een kortere voortuin.

### *Behandeling bezwaar 6:*

Om redenen van algemeen belang, toegankelijkheid en veiligheid moet een gemeenteweg een bepaalde breedte en uitrusting hebben. Wij verwijzen hiervoor naar het advies van de brandweer en naar de wettelijke verplichting omtrent waterbuffering en riolering. Nadat de rooilijn definitief vastgesteld is, kan daar niet meer van afgeweken worden. Er zal dus niet meer grondinname zijn dan vastgesteld op het rooilijnplan. De zin 'In werkelijkheid kan dit dus nog meer zijn,' klopt niet.

Uit het nazicht van het rooilijnplan blijkt dat de haag, behoudens een klein tipje, niet in de rooilijn gevat wordt en dus niet moet verwijderd worden, behalve misschien een klein stukje.

De aanleg en de uitrusting van de weg moeten net zorgen voor een betere waterhuishouding, afvoer van afvalwater en voorkomen van erosie. Er zal immers een grote hoeveelheid regenwater extra gebufferd worden in grachten die aangelegd worden, gescheiden rioleringstelsel en ondergronds buffercapaciteit. De talud wordt niet geraakt, dus de vrees voor erosie lijkt eerder ongegrond.

De bezorgdheden omtrent wateroverlast werden uitvoerig onderzocht in de hydraulische studie die werd opgesteld in opdracht van Fluvius en de gemeente. Uit deze studie blijkt dat het ontwerp inzet op een maximaal gescheiden stelsel, met infiltratiegrachten in het westelijk deel van de Kleine Ganzendries en buffering in het oostelijk deel.

De simulaties tonen aan dat door deze hydraulische aanpassingen aan de weg:

- Er geen water op straat optreedt bij buien met een terugkeerperiode tot 20 jaar;
- Er geen negatieve impact is op het afwaartse stelsel;
- Het tekort aan buffervolume in het oostelijk deel ruim wordt gecompenseerd door bijkomende infiltratiecapaciteit in het westelijk deel.

De voorgestelde ingrepen leiden aldus tot een duidelijke verbetering ten opzichte van de bestaande toestand, waar het wegdek vaak water afvoert en stockeert in de ontstane openingen in het wegdek.

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 

De bezwaarindieners zullen individueel gecontacteerd worden om de situatie ten opzichte van hun eigendom te bespreken. De gemeente doet dit, hoewel zij hier niet toe verplicht is.

*Bezwaar 4:*

Mijn bezwaar richt zich tegen de voorgestelde inname van een strook van ongeveer één meter over de volledige breedte van mijn perceel aan de straatzijde.

1. Disproportionele impact en gebrek aan individuele motivering

Mijn perceel heeft een totale oppervlakte van ongeveer 5 are en beschikt over een oprit met een diepte van circa 10 meter. De voorgestelde grondinname leidt, gelet op deze beperkte perceelgrootten tot een aanzienlijk en functioneel verlies van private buitenruimte, in het bijzonder van de oprit, met rechtstreekse gevolgen voor de bereikbaarheid, het gebruik en de leefkwaliteit van de woning.

Deze impact is aanzienlijk groter dan bij percelen met een ruimere oppervlakte, waar de grondinname hoofdzakelijk leidt tot een beperkte verkleining van de voorruin en geen functionele elementen aantast. Aan de overzijde van de Kleine Ganzendries bevindt zich een perceel dat aanzienlijk groter is dan het mijne, waar de rooilijn ongewijzigd blijft en geen grondinname wordt voorzien. Bij dat perceel zou een eventuele rooilijnaanpassing enkel gevolgen hebben voor de tuinzone, zonder impact op essentiële functionele elementen zoals een oprit of toegang tot de woning. Gezien de beperkte omvang van mijn perceel is de voorgestelde maatregel dan ook onevenredig zwaar in verhouding tot het nagestreefde doel van het rooilijnplan. Dit lijkt strijdig met het proportionaliteitsbeginsel.

Tot op heden heb ik geen individuele en concrete motivering ontvangen waaruit blijkt waarom voor mijn perceel geen minder ingrijpend alternatief mogelijk zou zijn.

2. Schending van het gelijkheidsbeginsel

Het ontwerp van rooilijnplan leidt tot een ongelijke behandeling van vergelijkbare situaties binnen dezelfde straat. Verderop in de straat wordt de rooilijn wél langs één zijde behouden en langs de andere zijde aangepast. Dit toont aan dat een gedifferentieerde en plaatselijke benadering mogelijk is binnen hetzelfde projectgebied.

Het ontbreken van een gelijkaardige benadering ter hoogte van mijn perceel is niet gemotiveerd en lijkt strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

3. Onvoldoende zorgvuldige voorbereiding en gebrek aan overleg

De voorgestelde grondinname werd reeds eind 2023 door de gemeente geopperd. Sindsdien heb ik meermaals vragen en bezorgdheden geuit, onder meer per e-mail, waarop tot op heden geen inhoudelijk antwoord werd verstrekt.

Het huidige ontwerp van het rooilijnplan bouwt inhoudelijk voort op deze eerdere voorstellen, zonder aantoonbaar overleg en zonder dat mijn eerdere opmerkingen zichtbaar in overweging werden genomen. Dit wijst op een onvoldoende zorgvuldige voorbereiding van het dossier.

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 

#### 4. Ten overvloede: praktische gevolgen en compensatie

Ten overvloede wens ik erop te wijzen dat mijn oprit en voortuin in 2022 werden aangelegd met duurzame en kwalitatieve materialen, met aandacht voor correcte afwatering en met integratie van structurele en functionele elementen zoals een haag, wachtbuizen en een grasrobotinstallatie.

Een eventuele inname en heraanleg zou aanzienlijke praktische en kwalitatieve gevolgen hebben.

Daarnaast werd in 2023 een financiële compensatie voorgesteld van 5 euro per m<sup>2</sup>, wat resulteerde in een totaalbedrag van 85 euro, exclusief eventuele verhaalbelasting. Deze vergoeding staat in geen verhouding tot de reële waarde van de grond, die zes jaar geleden werd aangekocht aan 326 euro per m<sup>2</sup>, en vormt geen billijke vergoeding voor de inname en de daaruit voortvloeiende nadelen.

Deze elementen onderstrepen evenwel slechts bijkomend dat de voorgestelde maatregel onredelijk en disproportioneel is, en nemen het fundamentele bezwaar tegen de rooilijn zelf niet weg.

#### 5. Verzoek

Gelet op het voorgaande verzoek ik het College uitdrukkelijk om:

het ontwerp van rooilijnplan niet goed te keuren in zijn huidige vorm;

minstens te voorzien in een individuele en gemotiveerde beoordeling per perceel, met bijzondere aandacht voor kleinere percelen; aantoonbaar minder ingrijpende alternatieven te onderzoeken, waaronder een plaatselijke afwijking van de rooilijn of een aangepast straatprofiel ter hoogte van mijn woning;

alsnog een gemotiveerd antwoord te bezorgen op mijn eerder gestelde vragen.

#### 6. Besluit

Gelet op de disproportionele impact, het ontbreken van een individuele motivering, de ongelijke behandeling ten opzichte van andere percelen en het gebrek aan zorgvuldige voorbereiding, kan het ontwerp van rooilijnplan in zijn huidige vorm niet worden beschouwd als verenigbaar met de beginselen van behoorlijk bestuur en een goede ruimtelijke ordening.

#### *Behandeling bezwaar 4:*

Eerst en vooral een correctie op de gegevens: Het perceel van de bezwaarindiener is 8a 10ca groot, volgens de verkavelingsvergunning van 2003. Eveneens volgens deze vergunning, is de voortuin 10m diep tot aan het midden van de wegzate, niet tot aan de perceelsgrens. De inname ter hoogte van het perceel van de bezwaarindiener bedraagt 80cm, niet 1m. In totaal gaat het om 11m<sup>2</sup> inname, omwille van het algemeen belang, toegankelijkheid voor de hulpdiensten, waterhuishouding en zo meer. De doelstellingen van de vaststelling van het rooilijnplan en de aanleg van de Kleine Ganzendries worden hoger in dit besluit uitvoerig toegelicht en gemotiveerd.

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

Hoewel het perceel van de bezwaarindiener misschien in grotere mate wordt geraakt dan sommige andere percelen maar ook in mindere mate dan sommige andere percelen, is dit verschil objectief te verklaren door de ligging van het perceel waar bijkomende ruimte noodzakelijk is om een veilige en continue inrichting van het openbaar domein te realiseren. Het advies van de brandweer over de minimale breedte van de weg om toegang voor de hulpdiensten mogelijk te maken, is duidelijk.

De betrokken percelen die gevat worden in het rooilijnplan, bevinden zich dan ook niet in een vergelijkbare feitelijke situatie. Het vermelde perceel ligt immers net achter een bocht en bovendien bestaat de overzijde van de straat uit een steile talud. Het bestuur verkiest omwille van technische en stabiliteitsoverwegingen zo weinig mogelijk van die talud af te graven. De vastgestelde inname is beperkt tot een klein deeltje van de voortuinstrook, tast het hoofdgebouw noch het normale gebruik van het perceel aan en is functioneel noodzakelijk om het nagestreefde algemeen belang te realiseren.

Het bestuur is dan ook van oordeel dat de vastlegging van de rooilijn geen onevenredige of buitensporige last oplegt aan de bezwaarindiener maar er net voor zorgt dat de realisatie van een voldoende uitgeruste en toegankelijke weg, met inachtnaam van de specifieke omstandigheden per locatie langs de rooilijn, een meerwaarde zal betekenen voor alle aangelanden en dus ook voor het eigendom van de bezwaarindiener.

Wat betreft de schending van het gelijkheidsbeginsel en de ongelijke behandeling van soortgelijke percelen (zonder te weten op welk perceel de bezwaarindiener doelt), verwijst het bestuur naar de motivering en de doelstellingen die naar aanleiding van de boven beschreven bezwaren reeds aangehaald werden. Een weg wordt ontworpen en gerealiseerd in het kader van het algemeen belang en met de specifieke situatie per locatie als randvoorwaarde.

Om deze doelstellingen nogmaals te kaderen en toe te lichten, zal het bestuur een uitnodiging tot individuele afspraak maken met de bezwaarindiener. Het bestuur doet dit hoewel zij hier niet toe verplicht is.

In verband met de vragen tot informatie, die de bezwaarindiener in het verleden richtte aan het lokaal bestuur, werd een melding teruggevonden: "Beste, Sinds geruime tijd loopt er afvalwater door onze straat. Dit komt van de huizen hogerop die niet zijn aangesloten op de riolering. Vaak loopt het water dan gewoon over de weg zowel naar het begin van de straat als naar de velden achteraan. Los van de impact op het milieu brengt dit ook heel wat geurhinder met zich mee. Gezien ons oprit nog niet deftig was aangelegd, is dit afvalwater de afgelopen maanden tijdens intense regenbuien ook richting ons huis gevloeid en daar de grond in getrokken. Dit zorgt sinds een paar weken voor aanzienlijke geuroverlast in ons huis. Naast het hinderlijke aspect, maak ik me ook zorgen over mijn gezondheid. Tenslotte hoop ik dat ik het geurprobleem opgelost krijg wanneer in augustus mijn oprit wordt aangelegd. Ik beseft dat de aanleg van een riolering in onze straat sinds geruime tijd op de planning staat maar heel concreet is het nog nooit geworden. Ik zou dan ook graag van de gelegenheid gebruik maken om deze situatie terug onder de aandacht te brengen en het de nodige urgentie te bezorgen. Ik denk dat deze structurele ingreep absoluut nodig is als we willen kunnen spreken van een 'voldoende uitgeruste gemeenteweg' (zoals jullie het onlangs zelf omschreven hebben in jullie antwoord op mijn aanvraag voor

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 

vergunning oprit). Echter op korte termijn denk ik dat het nodig is om na te gaan hoe het komt dat dit afvalwater zomaar de straat en het veld in kan lopen zodat het in tussentijd niet erger wordt. Ik veronderstel dat de bewoners in kwestie ook bepaalde bouwvoorschriften moeten volgen die deze situatie dienen te voorkomen? Ik heb foto's genomen van de omschreven situatie. Deze kan ik op aanvraag aan jullie bezorgen. Ik hoop snel van jullie feedback over de nodige maatregelen te mogen ontvangen."

Het lokaal bestuur informeert de bezwaarindiener dat de geplande aanleg van de Kleine Ganzendries, die start met de vaststelling van het rooilijnplan, net dient om dergelijke voorvallen, waarvan de bezwaarindiener terecht melding maakte, in de toekomst te voorkomen. Dat dergelijke projecten, van ontwerp tot realisatie, altijd langer duren dan eenieder wenselijk acht, betreurt het bestuur ten zeerste. Met de definitieve vaststelling van het rooilijnplan door de gemeenteraad, zal echter de eerste horde genomen worden om deze wansmakelijke toestanden in de toekomst te vermijden, in het kader van het algemeen belang en dat van de direct betrokkenen, zijnde de inwoners van de Kleine Ganzendries.

### **Eindmotivering**

Na onderzoek van de ingediende bezwaren tegen het rooilijnplan "Kleine Ganzendries" wordt vastgesteld dat deze bezwaren geen aanleiding geven tot wijziging of intrekking van het vastgestelde rooilijnplan.

Het rooilijnplan kadert in de heraanleg van de Kleine Ganzendries, inclusief de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel in samenwerking met Fluvius. De huidige toestand van de weg en de aanwezige rioleringsproblematiek, met onder meer afvalwater dat over het wegdek stroomt, vormt een reëel risico voor de volksgezondheid, het leefmilieu en de verkeersveiligheid. De geplande werken zijn noodzakelijk en proportioneel om deze problematiek structureel te verhelpen.

Bij de bepaling van de rooilijn werd expliciet uitgegaan van het principe van minimale noodzakelijkheid. De rooilijn volgt in grote mate het bestaande tracé van de weg en wijkt slechts af waar dit technisch vereist is voor de aanleg van riolering, infiltratievoorzieningen, berm en een veilige doorgang voor hulpdiensten.

Hoewel de Kleine Ganzendries juridisch (deels) als privaat perceel is gekend, wordt zij reeds sinds lange tijd feitelijk gebruikt als openbare weg en vervult zij een duidelijke ontsluitingsfunctie voor de aanpalende percelen. De vaststelling van een rooilijn is noodzakelijk om de aanleg en het toekomstig beheer van de wegenis en de riolering op een rechtszekere manier mogelijk te maken.

De voorgestelde rooilijn is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de wegenis, de riolering, de infiltratievoorzieningen en de verkeersveiligheid. Er wordt geen onnodige of buitensporige inname van private gronden nagestreefd. Waar mogelijk werd het ontwerp afgestemd op de bestaande toestand en het huidige gebruik.

De bezwaren met betrekking tot waterhuishouding en mogelijke wateroverlast worden weerlegd door de uitgevoerde hydraulische studie. Uit deze studie blijkt dat het ontwerp inzet op maximale infiltratie en buffering conform de geldende regelgeving en de Code van Goede Praktijk. Zowel bij ontwerp buien als bij

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

extreme neerslagsituaties wordt geen bijkomende wateroverlast op straat of op aanpalende percelen vastgesteld.

Gelet op het algemeen belang van de geplande werken, de noodzaak van een juridisch correcte rooilijn, de beperkte impact op private eigendommen en de afdoende technische onderbouwing, worden de ingediende bezwaren ongegrond verklaard en wordt het rooilijnplan definitief vastgesteld.

### **Definitieve vaststelling door de gemeenteraad**

Art.20§5. De gemeenteraad stelt binnen de zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk grafisch plan definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het grafisch plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgesteld gemeentelijk rooilijnplan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op de bezwaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek geformuleerd zijn of eruit voortvloeien.

Het college vraagt aan de gemeenteraad om het rooilijnplan Kleine Ganzendries definitief vast te stellen.

### **Juridische gronden**

- Het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikel 56, dat de bevoegdheden van het College van burgemeester en schepenen vastlegt
- 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 decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 van kracht sinds 1 september 2019. De procedure voor de wijziging van gemeentewegen wordt beschreven in afdeling 2"procedurele bepalingen over gemeentelijke rooilijnplannen – de artikels 16 tot 19. De procedure voor afschaffing van gemeentewegen wordt beschreven in afdeling 2, artikels 20 tot 23. Het toetsingskader of de algemene doelstellingen ter beoordeling van het voornemen om gemeentewegen te wijzigen is opgenomen in artikels 3 en 4 van het decreet gemeentewegen
- Het besluit van de gemeenteraad van 26 september 2018 i.v.m. het trage wegen actieplan
- Het besluit van de deputatie van 10 januari 2019 in verband met het trage wegen actieplan
- Het collegebesluit van 26 december 2022 - kennisname aangepast rooilijnplan Kleine Ganzendries
- Het collegebesluit van 4 augustus 2025 - aangepast wegenisplan Sweco
- Het collegebesluit van 16 oktober 2023 - kennisname individueel grondinnameplannetjes en schattingsverslagen van het onverhard gedeelte
- Het collegebesluit van 8 september 2025 - nieuw ontwerp rooilijn aangepast aan het wegenisplan van Sweco

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

- De gemeenteraadsbeslissing van 25 november 2025 i.v.m. rooilijnplan Kleine Ganzendries - voorlopige vaststelling
- De collegebeslissing van 15 december 2025 i.v.m. rooilijnplan Kleine Ganzendries - organisatie openbaar onderzoek
- Het collegebesluit van 2 februari 2025 i.v.m. rooilijnplan Kleine Ganzendries - kennisname PV van sluiting

### Argumentatie

Het ontwerp van rooilijnplan Kleine Ganzendries werd getoetst aan de artikels 3 en 4 van het gemeentewegendecreet.

### Financiën

De financiële impact van de procedurele aspecten van dit dossier omvatten voor de gemeente Lubbeek: de opmaak van het planmateriaal, de opmaak van het schattingsverslag en de kosten van de bekendmaking van het openbaar onderzoek.

Daarnaast heeft het bestuur de intentie om de innames te verwerven. Volgens de schattingen, opgemaakt door beëdigd schatter Intertopo, gaat het om de volgende bedragen:

Lotnr.	Kadastraal perceel (Lubbeek)	Opp. (m <sup>2</sup> )	Schatting waarde inname
1A	Afd.: 3 Sectie: D nr: 71	88	€ 510,00
1B	Afd.: 3 Sectie: D nr: 71	14	
2	Afd.: 3 Sectie: D nr: 72D	776	€ 3,380,00
3	Afd.: 3 Sectie: D nr: 70	521	€ 2,605,00
4	Afd.: 3 Sectie: D nr: 69A	787	€ 2,361,00
5A	Afd.: 3 Sectie: D nr: 26B	1	
5B	Afd.: 3 Sectie: D nr: 26B	8	€ 27,00
6	Afd.: 3 Sectie: D nr: 27B	16	€ 48,00
7	Afd.: 3 Sectie: D nr: 68B	180	€ 540,00
8	Afd.: 3 Sectie: D nr: 68A	177	€ 531,00
9	Afd.: 3 Sectie: D nr: 124C	59	€ 20,650,00
10	Afd.: 3 Sectie: D nr: 124A	82	€ 28,700,00
11	Afd.: 3 Sectie: D nr: 124B & 124D	205	€ 0,00
12A	Afd.: 3 Sectie: D nr: 67A2	0	€ 0,00
12B	Afd.: 3 Sectie: D nr: 67A2	0	
13	Afd.: 3 Sectie: D nr: 67F	108	€ 0,00
14	Afd.: 3 Sectie: D nr: 28C	2	€ 560,00
15	Afd.: 3 Sectie: D nr: 58N	41	€ 10,360,00
16	Afd.: 3 Sectie: D nr: 57F	257	€ 21,280,00
17	Afd.: 3 Sectie: D nr: 60V	12	€ 840,00
18A	Afd.: 3 Sectie: D nr: 51E	6	
18B	Afd.: 3 Sectie: D nr: 51E	2	€ 2,240,00
18C	Afd.: 3 Sectie: D nr: 51E	0	
19	Afd.: 3 Sectie: D nr: 50E	645	€ 87,360,00
20	Afd.: 3 Sectie: D nr: 51D	3	€ 1,050,00
21	Afd.: 3 Sectie: D nr: 50H	3	€ 840,00
22	Afd.: 3 Sectie: D nr: 56K	13	€ 3,080,00
23	Afd.: 3 Sectie: D nr: 55E	19	€ 3,640,00
24	Afd.: 3 Sectie: D nr: 54E	11	€ 3,080,00
25A	Afd.: 3 Sectie: D nr: 54D	2	
25B	Afd.: 3 Sectie: D nr: 54D	9	€ 3,360,00
25C	Afd.: 3 Sectie: D nr: 54D	1	
26	Afd.: 3 Sectie: D nr: 65D	13	€ 3,640,00

### Stemming

Met 5 stemmen voor (Davy Suffeleers, Gilberte Muls, Tania Roskams, Walter Vangoidsenhoven, An Wouters), 1 niet gestemd (Pascale Alaerts)

### Besluit

**Artikel 1.** Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de inhoud van de bemerkingen en bezwaarschriften die werden ingediend tegen het

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen

rooilijnplan Kleine Ganzendries. Ze gaat akkoord met de ontwikkelde argumentatie om de bezwaren te weerleggen.

**Artikel 2.** Het college legt het rooilijnplan Kleine Ganzendries voor definitieve goedkeuring voor aan de gemeenteraad van 24 februari 2026.

**Bijlage(n):**

- 1. *Bezwaar S.L. - anoniem.pdf*
- 2. *Bezwaar V.C. - anoniem.pdf*
- 3. *Bezwaar P.VW en G.VW - anoniem.pdf*
- 4. *Bezwaar D.H. - anoniem.pdf*
- 5. *Bezwaar J.V en M.V - anoniem.pdf*
- *5157 Bijlage 1 - Tabel eigenaars.pdf*
- *5157 Innameplan nr. 1.pdf*
- *5157 Innameplan nr. 2.pdf*
- *5157 Innameplan nr. 3.pdf*
- *5157 Rooilijnplan 2025 - Bijlage 2 - Tabel schattingen.pdf*
- *5157 Rooilijnplan 2025 met tabel eigenaars en tabel schattingen.pdf*
- *5157 Rooilijnplan 2025.pdf*
- 6. *Bezwaar N.B. - anoniem.pdf*
- *Brandweerverslag.docx*
- *FW Rooilijn Kleine Ganzendries.msg*
- *HYD01B\_309777\_20251017.pdf*

Namens het College:

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -  
waarnemend,  
Davy Suffeleers

Voor éénsluitend afschrift,  
Lubbeek, 10 februari 2026

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -  
waarnemend,  
Davy Suffeleers

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 