



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 27 FEBRUARI 2024

Aanwezig: Ellen Lammens, Voorzitter

Hugo Simoens, Davy Suffeleers, Tania Roskams, Geert Bovyn, An Wouters, Schepenen

Raf De Canck, Tom De Winter - Pieters, Marijke Gidts, Liesbeth Smeyers, Rina Robben, Pascale Alaerts, Ivan Vanderzeypen, Gilberte Muls, Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem, Piet Ritzen, Martine Dierickx, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Theo Francken, Burgemeester

Pieter Verheyden, Jo Pierson, Lim Vervueren, Walter Vangoidsenhoven, Leden

Pellenberg - voetweg 44 - rooilijnplan verplaatsing voetweg 44 t.h.v. de Lastberg en de Ganzendries - definitieve vaststelling

Classificatiecode: 575.03 Verbreding en andere wijzigingen van het tracé. Afschaffing

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

t_roeven in rustig groen 

- Via de uitvoering van deze beleidsvisie kan antwoord geboden worden op het engagement dat aangegaan werd via de hoger vernoemde dadingsovereenkomst.
- Het uitvoeren van dit actieplan schept ook heel wat mogelijkheden voor het realiseren van beleidsdoelstellingen rond mobiliteit, veiligheid, recreatie, sport en klimaat

2. Motivatie behandeling voetweg nr. 44 te Pellenberg

- de gemeente Lubbeek neemt het initiatief om, met akkoord van de eigenaars het nodige afschaffingsdossier op te stellen;
- landmeter Jan Bogaerts, Ledigheidweg 34, 3210 Lubbeek werd aangesteld om een rooilijnplan tot gedeeltelijke verplaatsing van voetweg 44 te Pellenberg op te stellen;
- landmeter Dirk Vanderwegen, Rotspoelstraat 160, 3001 Heverlee werd aangesteld om het bijhorend schattingsverslag op te stellen.;

3. Huidige toestand voetweg nr. 44 te Pellenberg

- De voetweg is gelegen op de percelen 168E, 3G, 4W, 4G2, 21K, 23L, 23K, 22W, 22V, 19B, 15G, 45H, 49
- De voetweg is niet toegankelijk op de percelen 168E, 3G, 4W, 4G2, 21K, 23L, 23K, 22W, 22V.
- De voetweg is open en toegankelijk op de percelen 15 G en 45 H
- De voetweg is toegankelijk op het perceel 49, maar niet op de ligging van de Atlas der Buurtwegen
- Voetweg 44 te Pellenberg werd opgenomen in de dading met de heer Van Damme als te behandelen voetweg.
- Voetweg 44 te Pellenberg werd opgenomen in het trage wegenactieplan op de kaart categorie 1 (te behandelen voor 2025). In het trage wegen actieplan werd voorgesteld om voetweg 44 te openen.
- Ruimtelijke kadering van de weg: voetweg 44 te Pellenberg ligt volgens het gewestplan Leuven (7/4/1977) beginnend van de Ganzendries ter hoogte van huisnummer 13 voor de eerste 50 m in woongebied met landelijk karakter; vervolgens wordt dit natuurgebied (code 00-0701)

4. Gewenste toestand voetweg 44 te Pellenberg

- De voetweg zal afgeschaft worden op de kadastrale percelen 168E, 3G, 4W, 4G2, 21K, 23L, 23K, 22W, 22V. Op het perceel 22 V zal er een nieuw stuk voetweg geopend worden zodat de verbinding tussen de Ganzendries en het verder deel van voetweg 44 behouden blijft. Op het perceel 49 wordt een nieuwe rooilijn gemaakt op de huidige ligging van de voetweg. De voetweg zal naar deze rooilijn verplaatst worden.
- Door de verplaatsing van voetweg 44 op deze kadastrale percelen blijft de verbinding tussen de Ganzendries en de Oude Lubbeekse Baan (buurtweg 3), bestaan. De voetweg is op dit traject al open en toegankelijk.
- Door de wijziging van deze gemeentewegen zijn geen nutsleidingen die op private eigendommen zullen liggen.

5. Aftoetsen aan de artikels 3 en 4 van het gemeentedecreet

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

t_roeven in rustig groen 

6. Contact met de aanpalende eigenaars

Met brieven d.d. 8/12/2023 en 20/10/2023 werden de eigenaars ingelicht over de concrete procedure en de berekening van de meer- of minwaarde.

Er werd met de betrokken eigenaars overlegd om tot een gedragen oplossing te komen.

7. Eerdere procedures

De gedeeltelijke verplaatsing van voetweg 44 te Pellenberg werd principiële goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 november 2018, maar het voorstel tot verplaatsing wordt hernomen overeenkomstig de nieuwe wetgeving en procedure.

8. Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad

Het rooilijnplan tot gedeeltelijk verplaatsen van 44 te Pellenberg werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 november 2023.

9. Advies/Openbaar onderzoek

-Artikel 17§2 van het decreet houdende de gemeentewegen legt een openbaar onderzoek van 30 dagen en bekendmaking op, nadat het ontwerp van rooilijnplan tot gedeeltelijk verplaatsen van een gemeenteweg voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 18 december 2023 beslist om het openbaar onderzoek i.v.m. Rooilijnplan tot gedeeltelijk verplaatsen van Voetweg 44 te Pellenberg te organiseren van donderdag 28 december 2023 tot en met maandag 29 januari 2024.

Het PV van sluiting van 31 januari 2024 vermeldt 1 bezwaarschrift:

Artikel 17§4 van het decreet houdende de gemeentewegen stelt dat de deputatie en het departement het gemeentebestuur binnen de termijn van het openbaar onderzoek een advies bezorgen over de overeenstemming van het ontwerp van rooilijnplan met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4.

Er werd vanwege de Deputatie en het Departement geen advies ontvangen, zodat overeenkomstig artikel 17§4, tweede alinea, aan de adviesvereiste mag worden voorbij gegaan.

10. Definitieve vaststelling door de gemeenteraad

Artikel 17§5. De gemeenteraad stelt binnen de zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk rooilijnplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling van het gemeentelijk rooilijnplan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde gemeentelijk rooilijnplan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op de bezwaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek geformuleerd zijn, of eruit voortvloeien.

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 30 april 2014 in verband met de goedkeuring van de dading met de heer Van Damme;
- Het besluit van de gemeenteraad van 26 september 2018 i.v.m. het trage wegen actieplan;

t_roeven in rustig groen 

- Het besluit van de gemeenteraad van 28 november 2018 i.v.m. de gedeeltelijke verplaatsing van voetweg 44 te Pellenberg - principële goedkeuring
- 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. De procedure voor de wijziging van gemeentewegen wordt beschreven in afdeling 2"procedurele bepalingen over gemeentelijke rooilijnplannen – de artikels 16 tot 19. 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

Argumentatie

Argumentatie GWD art. 3 & 4

Het voornemen tot verplaatsen van de voetweg 44 geeft uitvoering aan artikel 3 (doelstellingen) en aan artikel 4 (principes) van het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019. Het werd aan deze artikels getoetst:

Door voetweg nr. 44 uit de Atlas der Buurtwegen te verleggen op de bestaande weg naast de woning Ganzendries nr. 33 en het verdere deel van voetweg nr. 44 richting Oude Lubbeekse baan te verleggen op de gebruikte weg wordt de trage verbinding tussen de Ganzendries terug opengemaakt. Het rood aangeduid gedeelte van voetweg nr. 44 te Pellenberg op het plan van landmeter Jan Bogaerts, Ledigheidweg34, heeft geen meerwaarde meer en kan afgeschaft worden.

-(art. 3, Gemeentewegendecreet)

We kiezen ervoor om de bestaande wegen zo veel mogelijk te behouden waar nodig is te verleggen en waar het niet langer mogelijk is af te schaffen.

Een niet toegankelijk deel wordt afgeschaft en er wordt een nieuw deel gecreëerd om aansluiting te geven op een bestaand gedeelte van voetweg 44.

-(art. 4, Gemeentewegendecreet)

Algemeen belang

Bij de herwaardering van wegen wil het bestuur planmatig en doordacht te werk gaan.

Een fijnmazig routenetwerk voor voetgangers is een cruciaal onderdeel van een duurzaam lokaal mobiliteitsbeleid. De herwaardering van deze voetweg komt tegemoet aan de behoefte van zachte mobiliteit.

Deze wijziging biedt mogelijkheden voor een nieuwe ontsluiting, o.a. voor de nieuwe locatie van de school in het kasteel de Maurissens.

Verkeersveiligheid

Door de verplaatsing van voetweg 44 blijft de een veilige verbinding voor wandelaars bestaan tussen de Ganzendries en de Oude Lubbeekse Baan (buurtweg 3), bestaan. De voetweg is op dit traject al open en toegankelijk.

Eigen gemeentelijk afwegingskader

In het gemeentelijk actieplan is voetweg 44 voorzien om te openen. Het voorzien van een zachte verbinding is in de geest van het plan.

-Conclusie: Rekening houdend met de hierboven aangehaalde argumenten is het duidelijk dat de voorgestelde verplaatsing op zich een uitzonderingsmaatregel is die niet lichtzinnig wordt genomen. De voorgestelde verplaatsing is niet strijdig met de doelstellingen en principes vermeld in artikels 3 en 4 van het decreet houdende de gemeentewegen.

Bezwaarschrift en behandeling bezwaarschrift

troeven in rustig groen 

Er werden 1 bezwaar ingediend tegen het rooilijnplan tot gedeeltelijk verplaatsen van Voetweg 44 te Pellenberg.

Het wordt hieronder puntsgewijze behandeld. In schuine druk links gealigneerd zijn opmerkingen uit het bezwaarschrift, rechtgedrukt, inspringend is het antwoord erop.

De gemeente heeft de afgelopen decennia zelf actief vergunningen voor aanbouwen e.d. goedgekeurd, op het tracé van de voetweg zoals het tot op heden voorzien is. Logischerwijs kan de gemeente nu moeilijk vragen om deze gebouwen e.d. die ze zelf vergunden/toelieten af te breken, maar wij zijn hier nu de dupe van. Dat is een vreemde gang van zaken.

niet relevant

De gemeente leverde inderdaad vergunningen af volgens de toen geldende wetgeving. Dat wil niet zeggen dat voor alle bouwwerken op of langs het tracé er op dat ogenblik een vergunningsplicht was. Of indien die er was, dat de bouwwerken ook vergund zijn. Daar doen we in het kader van dit openbaar onderzoek geen uitspraken over. Meestal staat in notariële aktes bij de verkoop van eigendommen ook of een stuk al dan niet bezwaard is met een voetweg. De ligging van de weg zoals hij nu gebruikt wordt loopt al via het huidige tracé.

Achteraan onze tuin hebben wij niet zoveel 'last' van wandelaars, maar aan de zijkant, langs ons terras, is dat wel wat anders, Er is een aanzienlijk hoogteverschil tussen het voorgestelde nieuwe tracé van de voetweg en onze tuin. Onze tuin ligt een stuk lager, waardoor er vanop het nieuw voorgestelde tracé van de voetweg heel gemakkelijk inkijk in onze leefruimte en tuin is, net op de plek waar ons terras gelegen is en waar onze kinderen spelen. Onze schutting (die op het lager gelegen deel, op 30 cm van de perceelsgrens staat), is aan de tuinzijde gemiddeld ongeveer 193 cm hoog. Aan de zijde van de voetweg komt deze echter maar tot op borsthoogte (110-119 cm) en kun je er dus makkelijk over kijken. Zie foto's op volgende bladzijde.

Wat betreft het niveauverschil tussen weg en tuin. Het vrijstellingenbesluit zegt inderdaad dat in zij en achtertuin het plaatsen van een afsluiting tot 2 m is vrijgesteld. Dat wil niet zegen dat er mits een omgevingsvergunningsaanvraag vanwege deze specificiteit er niet een hogere afsluiting zou kunnen vergund worden.

Vraag: Welke oplossingen kan de gemeente Lubbeek bieden voor dit probleem?

De eigenaar kan een omgevingsvergunningsaanvraag indienen om een hogere afsluiting te plaatsen.

"Zoals al in de brief dd. 2018 van Mr. Jongbloet beschreven, wordt het nieuw voorgestelde tracé van de voetweg gebruikt door de eigenaars van Ganzendries 31B om hun wagen te parkeren: "Daarenboven wordt de doorgang gebruikelijk geblokkeerd door een voertuig zoals blijkt op onderstaande afbeelding, waardoor publiek gebruik redelijkerwijs niet mogelijk is over het aangeduide tracé. Dat deze versperring van de doorgang niet zomaar geënceneerd is door bezwaarindieners, wordt duidelijk gemaakt door het feit dat bovenstaande afbeelding terug te vinden is in 'Google Streetview'." (Citaat uit bezwaarschrift 2018)*

De reden waarom wij dit problematisch vinden, is omdat wanneer er een voertuig geparkeerd is, wandelaars en fietsers zich automatisch dicht tegen de gevel van onze woning verplaatsen en dus niet op het voorgestelde tracé van de voetweg. Wandelaars en fietsers botsen/schuren/... daardoor geregeld tegen onze woning aan waardoor het risico op beschadigingen ontstaat. Dit risico zal nog

t_roeven in rustig groen 

verhogen wanneer wij (zoals voorzien is op korte termijn) onze gevel langs de buitenkant zullen isoleren. Op de afbeelding hieronder ziet u de situatie duidelijk op het plan."

De wegzate van de voetweg (1,65m) moet vrij zijn voor gebruik. Dat lijkt ons ook perfect mogelijk volgens het ingediend plan. Het parkeren van een voertuig op de aangelegde parkeerplaats van huis nr 31B lijkt ons geen obstakel. Op de oprit is dat mogelijks wel problematisch. Indien dit zou gebeuren dan is dit handhaafbaar en verbaliseerbaar artikel 24 over hinderlijk parkeren in de wegcode. In principe kan het isoleren van de buitenmuren niet wanneer een rooilijn wordt overschreden. Het is te preferen van langs de binnenzijde te isoleren. Eventueel is het mits toelating van de wegbeheerder (gemeente) vergunbaar tot 14 cm op openbaar domein

Vraag: Welke oplossingen kan de gemeente Lubbeek bieden voor dit probleem?

Zoals hierboven aangehaald.

Door het verleggen van de voetweg, zou deze zowel langs de volledige breedte van de achterzijde van ons perceel, als langs de volledige diepte van de linkerkant van ons perceel lopen. Deze voetweg omsluit hierdoor dus de helft van ons perceel en is dus prominent aanwezig. Dit betekent een waardevermindering van ons eigendom bij doorverkoop, want potentiële kopers zullen dit aanvoeren als argument om de verkoopprijs te verlagen. Nota bene: toen wijzelf in 2010 ons huis kochten was de voetweg de facto ontoegankelijk en was die al meer dan 30 jaar in onbruik. Bovendien betrof het toen alleen de achterzijde van het perceel. Voor ons gold dit argument van waardevermindering toentertijd dus niet.

De bepaling van de meer en minwaarde wordt bepaald overeenkomstig art. 28 van het gemeentewegendecreet en wordt vastgesteld door een landmeter-expert. Het is niet omdat een voetweg op een gegeven moment ontoegankelijk was dat hij heeft opgehouden te bestaan.

Vraag: Welke compensatie kan de gemeente ons bieden voor deze waardevermindering van ons perceel?

Er werd geen minwaarde bepaald door de landmeter expert. Omdat er ook geen nieuwe inname is op uw eigendom.

De bebording van het nieuwe tracé moet geplaatst worden op het tracé zelf, en niet op onze eigendom.

Bewegwijzering wordt in principe 1 keer per jaar opgestart voor trage wegen die het jaar voordien werden behandeld. Het betreft een project in samenwerking met de provincie.

Vraag: Waar voorziet de gemeente de bebording voor voetweg 44?

Dit is met gele straatnaamborden aan het begin en het einde van het pad en bij eventuele kruispunten. De palen voor de straatnaamborden worden normaal binnen de rooilijn geplaatst. In casu dus niet op uw eigendom daar de inname niet op uw eigendom is.

Een voetweg is — zoals het woord het zegt — bedoeld voor voetgangers. In geen geval zou deze gebruikt mogen worden door gemotoriseerd verkeer, zoals dit nu af en toe wel gebeurt door motorrijders. Daarnaast moet het zijn landelijk karakter bewaren. De voetweg sluit aan op een bos en moet dus zo natuurlijk mogelijk blijven.

Het gebruik van trage wegen is in principe voorbehouden voor trage weggebruikers, lees niet gemotoriseerd verkeer. Indien dit nodig zou blijken kan de gemeente als wegbeheerder

t_roeven in rustig groen 

beperkingen invoeren. De weg dient dan wel eerst openbaar te worden en in het beheer van de gemeente komen.

"Vragen:

Hoe gaat de gemeente garanderen dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer de voetweg zal gebruiken? Hoe gaat de gemeente garanderen dat de voetweg zijn landelijk karakter bewaart?"

Eerste deel werd hierboven beantwoord. De weg is landelijk en zal dat ook blijven. De stedenbouwkundige wetgeving laat bijvoorbeeld geen verhardingen toe.

Contact met de aanpalende eigenaars . Er werd met de betrokken eigenaars overlegd om tot een gedragen oplossing te komen De eigenaars werden ingelicht over de concrete procedure en de berekening van meer-minwaarde."Dit is flagrant onwaar. Wij werden niet gecontacteerd en in het verleden zelfs ondanks onze uitdrukkelijke vraag niet betrokken bij enig overleg. De aangetekende brief van 8 december 2023 was de eerste contactname met ons. Daarin werd bovendien verwezen naar een brief die wij nooit ontvingen."

Binnen de procedure van het openbaar onderzoek werd alle verplichte communicatie gevoerd met de eigenaars die getroffen zijn. De voetweg 44 loopt langs uw perceel maar het perceel zelf is niet getroffen en heeft dus ook geen min of meerwaarde.

Vraag: Waarom werden wij door de gemeente tot nu toe niet als betrokken partij beschouwd noch ontvingen we de nodige Informatie, ondanks dat wij overduidelijk wel betrokken zijn en we volgens uw eigen verslaggeving ook gecontacteerd werden?

In het kader van het openbaar onderzoek werd een afspraak gemaakt met de diensten en werd alle info gegeven en het tracé besproken.

Ondanks dat voetweg 44 momenteel niet officieel vanop de Ganzendries vertrekt en naast ons huis loopt, loopt er sinds enkele maanden wél een bewegwijzerde wandeling langs dit tracé (aangeduid via een paaltje op de Ganzendries aan de overkant van de straat). Dit is een zeer vreemde gang van zaken gezien het eerste stuk vooralsnog geen officiële voetweg is.

De weg is open en toegankelijk ongeacht het statuut of eigendom. Het decreet gemeentewegen laat in art. 2 toe dat de wegbeheerder beheersdaden stelt.

Vraag: Wat zijn de plannen van de gemeente i.v.m. deze voetweg? Is het de bedoeling het gebruik ervan te intensiveren en nieuwe bewegwijzerde wandelingen langs deze voetweg te leiden?

Het is de bedoeling de weg terug te ontsluiten voor trage weggebruikers. We hebben geen plannen om het gebruik te intensifiëren.

Het voorgestelde nieuwe tracé van de voetweg eindigt vrij plots (zie roze cirkel op afbeelding hieronder) en er is momenteel geen aansluiting op de openbre weg. Zie daaromtrent ook een citaat uit het bezwaarschrift van 2018 van Meneer Jongbloet hieronder. Over het stuk tussen de Ganzendries en het getekende einde van de voetweg, en een stuk van de oprit voor ons huis (blauw gearceerd deel op afbeelding hieronder) bestaat echter onduidelijkheid over het eigendom. Hierover hebben we in het verleden ook al contact en briefwisseling met de gemeente gehad.

"Daarenboven dient ook gewezen te worden op de concrete ligging van het voorliggende tracé en in het bijzonder de plaats waar de buurtweg uitkomt op de Ganzendries:

Niet alleen zou de buurtweg uitkomen op een bijzonder slecht onderhouden stuk kasseiweg met putten en oneffenheden, verder komt deze uit op de Ganzendries, een straat dale In de bijgevoegde vergunningsbeslissing uitdrukkelijk wordt aangeduid als zijnde een 'drukke Gewestweg, net waar deze drukke straat zowel een helling als een bocht maakt en slechts beschikt over een smal voetpad. De locatie is dan ook uitermate ongeschikt als wandelroute." (Citaat uit bezwaarschrift 2018)"

t_roeven in rustig groen 

Het trace eindigt wel degelijk tegen de openbare weg. Dat is ook een voorwaarde om een rooilijnplan van een openbare weg op te stellen. Hij moet verbinding maken tussen bestaande wegenis. Op het kadastraal plan is duidelijk te zien tot waar de huidige wegzate loopt van de Ganzendries.

Vraag: Hoe ziet de gemeente de aansluiting op de openbare weg en kan er duidelijkheid komen over het blauw gearceerde stuk?

Het voorliggend voorstel maakt aansluiting tussen bestaande wegen in openbaar domein.

Bezwaarschrift van 31/10/2018

Niet te behandelen

Dit bezwaarschrift werd opgesteld op basis van de oude wetgeving sinds 1/9/2019 is het decreet houdende de gemeentewegen van toepassing. Het eerste deel van het bezwaarschrift werd hierboven behandeld. Het bezwaarschrift van 31/10/2018 maakt geen deel uit van dit nieuwe bezwaarschrift en dient dus niet in behandeling genomen. Voor de volledigheid argumenteren we dit wel.

In de rechtspraak en rechtsleer wordt duidelijk aangegeven dat de opname in de Atlas der Buurtwegen op zichzelf niet voldoende is om daadwerkelijk het statuut van buurtweg (en daarbij horende implicaties) te verkrijgen. De buurtweg in kwestie dient ook daadwerkelijk in bezit te zijn genomen (de zogezegde 'opening van de buurtweg').

Niet te behandelen

De Buurtwegenwet, waarbij de Atlas als basis beleidsdocument gold, werd op 1 september 2019 opgevolgd door het Decreet Gemeentewegen. Dit Decreet legt het kader vast voor een geïntegreerde benadering van een uniforme regelgeving voor alle gemeentewegen, ook voor buurt- en voetwegen. De definitie van een gemeenteweg in het gemeentewegendecreet is : een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond; Het al dan niet toegankelijk zijn binnen een bepaalde periode (al dan niet langer dan 30 jaar) laat de gemeenteweg niet verdwijnen. Art. 14 van het gemeentewegendecreet bepaald dat gemeentewegen niet kunnen verdwijnen door niet-gebruik.

Het is onzeker of deze inbezitname daadwerkelijk plaats heeft gevonden (toch al zeker voor het noordelijk gedeelte van de buurtweg). Zo blijkt dat er op heden verschillende constructies zijn gelegen, dwars op het tracé van de buurtweg. Als bijlage bij dit bezwaarschrift wordt tevens een stedenbouwkundige vergunning van een van deze constructies gevoegd (de uitbreiding van de woning op 31B). Ondanks het feit dat deze uitbreiding gelegen is op het tracé van de buurtweg, wordt hierover in de vergunningsbeslissing met geen woord gerept. Uit de goedkeuring van deze vergunning voor een constructie dwars op het tracé van de buurtweg, kan enkel worden afgeleid dat de gemeente erkent dat deze buurtweg nooit effectief is geopend, of dat deze opening misschien wel ooit heeft plaatsgevonden, doch dat het gebruik ervan ondertussen reeds lange tijd is uitgedoofd. Minstens geeft de gemeente op deze wijze aan dat de buurtweg, en desgevallend de verbindende functie, volgens haar geen openbaar nut meer dient. Op onderstaande foto wordt de Atlas der Buurtwegen geprojecteerd op een luchtfoto. Uw bestuur zal vaststellen dat op het tracé op verschillende punten constructies staan geplaatst. Recente vergunde uitbouw woning 31B Loods op nummer 19-15

Niet te behandelen

t_roeven in rustig groen 

Argumentatie zie hierboven. Het bestaan van buurtwegen en of een perceel al dan niet belast is met een buurtweg staat over het algemeen in de notariale aktes. Deze minuten worden niet bijgehouden op de gemeenten. De gemeente kan er dus niet naar refereren omdat ze de inhoud er meestal niet van kent. Als er omgevingsvergunningen worden aangevraagd zal de gemeente die beoordelen op basis van vigerende wetgeving de op dat ogenblik.

"Het is op heden dan ook onmogelijk om middels de buurtweg het centrum van Pellenberg te bereiken. Dit is overigens al decennialang zo.

Het noordelijk gedeelte is daarenboven niet eens te zien (zelfs niet bij benadering), waardoor de vraag rijst of dit deel ooit wel daadwerkelijk heeft bestaan. In rode stippellijn wordt hieronder (indicatief) een deel van het tracé van de 'huidige', af te schaffen buurtweg weergegeven. Deze loopt dwars door een woning, zwembad, loods en verschillende tuinen."

Niet te behandelen

Dat klopt.

Het voorstel is om het noordelijke trace af te schaffen.

Op 8 september 2015 mochten de vorige eigenaars van de woning van mijn cliënten een brief ontvangen waarbij werd gewezen op het 'bestaan' van het tracé van de buurtweg en werd deze personen verzocht alle hindernissen weg te halen. Mijn cliënten stellen zich hierbij ernstig de vraag of dit verzoek ook werd gericht aan de andere woningen waarover het tracé loopt, bijvoorbeeld aan de eigenaars van de naastgelegen woning op nummer 31B waar de gemeente in 2012 nog een vergunning verleende voor de achterbouw, dwars op het tracé,

Mijn cliënten moest verder vaststellen dat in de zomer van 2018, achter hun tuin, door de gemeente een naamplaat werd gezet met de nummer van de buurtweg. Hierbij dient benadrukt te worden dat het tracé van de buurtweg volledig doodloopt op de uitbouw van de naastgelegen woning te 31B en verder ook nergens is terug te vinden in de verder gelegen tuinen."

Niet te behandelen

Deze procedure werd niet ten einde gevoerd en wordt nu dus hernomen volgens de procedures voorzien in de nieuwe wetgeving. De huidige weg is op het voorgestelde tracé in gebruik en bewegwijzerd door de provincie. Het is de bedoeling van de gemeente om dit op deze ligging ook definitief vast te stellen.

"INHOUD VAN HET TER OPENBAAR ONDERZOEK VOORLIGGEND DOSSIER

Een aantal maanden nadat de naamplaat van de buurtweg werd geplaatst achter de woning van mijn cliënten, werden zij middels aanplakkingsborden op de hoogte gebracht van het feit dat er een openbaar onderzoek liep voor de gedeeltelijke verlegging van de buurtweg nr. 44.

Het noordelijk gedeelte, dat zoals aangegeven reeds decennialang diens verbindende functie met het centrum van Pellenberg niet meer vervulde, zou worden aangepast en verlegd. Op het punt waar de buurtweg op heden doodloopt op de achterbouw van de woning gelegen op nummer 31B, zou de buurtweg nu aftakken naar de Ganzendries en hier rechtstreeks op uitkomen. De buurtweg zou tussen de gevels van de woningen op nummer 31B en 33 lopen en uitkomen op de oprit van de woning op nummer 31B.

Hieronder wordt een afbeelding weergegeven van het rooilijnenplan zoals opgesteld in opdracht van de gemeente Lubbeek:

t_roeven in rustig groen 

Het rode gedeelte van het bovenstaande plan, geeft het af te schaffen deel van de buurtweg weer en het groene gedeelte het nieuw aan te leggen gedeelte? Wel is op dit plan niet te zien dat het af te schaffen deel buurtweg op verschillende punten doodloopt op constructies (zie hiervoor de vorige pagina).

Het betreft vanzelfsprekend een uiterst merkwaardig voorstel. Men laat eerst als bestuur een buurtweg uitdoven en verleent nota bene zelfs vergunningen voor constructies over het tracé van de buurtweg richting centrum Pellenberg, waardoor de functie van de buurtweg volledig kwam te vervallen, om vervolgens voor te stellen deze buurtweg 'te verleggen' naar een nieuw tracé om de oude functie opnieuw enigszins mogelijk te maken.

Uit briefwisseling met de gemeente blijkt dat de gemeente een vergoeding wil bekomen voor de 'meerwaarde' die het gevolg zou zijn van de afschaffing van het noordelijk gedeelte bij de desbetreffende eigenaars. Zulks vormt uiteraard op zich geen rechtsgeldige oorzaak voor het verplaatsen van een buurtweg."

Niet te behandelen

Deze passage heeft betrekking op de procedure van 2015 onder een andere wetgeving. We behandelen dit niet in de huidige procedure. Een aantal argumenten werden overgenomen in het huidige bezwaarschrift en deze werden hierboven al behandeld.

"Tevens mochten mijn cliënten van de gemeente vernemen dat deze van oordeel is dat het nieuw aan te leggen stuk buurtweg in wezen vandaag de dag al een publiek gebruik kent. Dit is geheel onwaar en wordt op geen enkele wijze bewezen. De ruimte tussen de woningen op nummer 31B en 33 wordt enkel door de eigenaars van de betrokken woningen gebruikt, hoogstens bestaat er een private erfdiensbaarheid. Daarenboven wordt de doorgang gebruikelijk geblokkeerd door een voertuig zoals blijkt op onderstaande afbeelding, waardoor publiek gebruik redelijkerwijs niet mogelijk is over het aangeduide tracé,

Dat deze versperring van de doorgang niet zomaar geënceneerd is door bezwaarindieners, wordt duidelijk gemaakt door het feit dat bovenstaande afbeelding terug te vinden is in 'Google Streetview'"

Daarenboven zijn mijn cliënten nooit aangeschreven geweest door de gemeente (of provincie) aangaande de mogelijke inname van hun terrein. Het betreft nochtans een wettelijke vereiste."

4 Art, 5, Buurtwegenwet :"

Niet te behandelen

Argumenten in zoverre overgenomen in het nieuwe bezwaarschrift werden hierboven al behandeld.

"Tevens valt het bezwaarindieners op dat het rooilijnplan, zoals zij mochten ontvangen van de gemeente Lubbeek, niet goedgekeurd werd door Vlaamse Regering. Nochtans leest artikel 28bis van de Wet op de buurtwegen van 10 april 1841 (hierna Buurtwegenwet) : "Een buurtweg mag slechts na de goedkeuring door de Koning van een algemeen rooiingsplan worden aangelegd, of rechtgetrokken, de bestendige deputatie gehoord. "

Hieronder worden de opmerkingen en bezwaren van mijn cliënten concreet uiteengezet."

"IH. OPMERKINGEN EN BEZWAREN

t_roeven in rustig groen 

III 1 Er kan redelijkerwijs niet worden aangenomen dat het gebruik van de buurtweg na de voorliggende wijziging het publiek enig nut zal opleveren

Volgens vaste rechtsleer en rechtsleer impliceert de aanleg, afschaffing, of wijziging van een buurtweg altijd een belangenafweging, waarbij in de eerste plaats het openbaar belang in het oog moet worden gehouden." De Raad van State oordeelt dat bij het nemen van zulke beslissingen de overheid rekening dient te houden met het "nut dat het gebruik van die weg voor het publiek oplevert" en wees hierbij meermaals uitdrukkelijk op het feit bevoegde overheid hierbij is gebonden aan het redelijkheidsbeginsel.®

In de voorliggende plannen wordt enerzijds een deel van de buurtweg uitdrukkelijk afgeschaft en anderzijds een nieuw deel aangelegd, over het terrein van mijn cliënten en diens burens. De buurtweg zou op deze manier niet meer doodlopen zoals op heden, doch wel uitkomen op de Ganzendries (en desgevallend in zekere zin zijn verbindende functie richting centrum Pellenberg hernemen).

Uit de feiten blijkt echter duidelijk dat deze wijziging voor het publiek niets oplevert, minstens dat dit redelijkerwijs vermoed kan worden.

Het is namelijk zo dat de gemeente destijds verschillende vergunningen heeft verleend die dwars over het noordelijk gedeelte van het tracé lopen en zo de doorgang via de buurtweg tot het centrum van Pellenberg onmogelijk maken. Bij het beoordelen van de desbetreffende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning heeft de gemeente daarbij nooit opgeworpen dat deze constructies de doorgang van de buurtweg nr. 44 (en desgevallend de doorgang naar het centrum van Pellenberg) zouden belemmeren.

Hieruit kunnen drie zaken worden afgeleid:

- 1. Ofwel achtte de gemeente de buurtweg voor dit deel van het tracé nooit te zijn geopend, waardoor er tevens geen rekening gehouden mee moest worden bij de behandeling van de aanvraag;*
- 2. Ofwel achtte de gemeente de buurtweg nr. 44 voor dit gedeelte van het tracé uitgedoofd doordat zij hun statuut van buurtweg hebben verloren door 30 jaar lang geen openbare bestemming meer te hebben gehad;"*
- 3. Ofwel achtte de gemeente de verbindende functie van de buurtweg naar het centrum niet van dermate groot belang dat dit gevrijwaard diende te worden.*

Uit alle hypothesen volgt duidelijk dat er geen nut bestaat voor het gebruik van de voetweg richting centrum voor het publiek, immers ofwel heeft deze nooit daadwerkelijk bestaan, ofwel bestond de vraag ernaar 30 jaar lang niet (waardoor er 30 jaar ongebruik was), ofwel heeft de gemeente uitdrukkelijk geoordeeld dat de vraag niet bestaat.

Mijn cliënten zien dan ook werkelijk niet in hoe men redelijkerwijs kan stellen dat er sprake zou zijn van een "nut dat het gebruik van die weg voor het publiek oplevert", wanneer zowel de feiten als de gemeentelijke vergunningsbeslissingen aantonen dat dit nut onbestaande is. Minstens is het kennelijk onredelijk dat de gemeente destijds dit nut niet erkende bij de beoordeling van - stedenbouwkundige vergunning, doch dit nut nu wel oproept ter rechtvaardiging van de bezwaring van de eigendom van mijn cliënten met de aanleg van een buurtweg.

Daarenboven dient ook gewezen te worden op de concrete ligging van het voorliggende tracé en in het bijzonder de plaats waar de buurtweg uitkomt op de Ganzendries:

Niet alleen zou de buurtweg uitkomen op een bijzonder slecht onderhouden stuk kasseiweg met putten en oneffenheden', verder komt deze uit op de Ganzendries, een straat die in de bijgevoegde vergunningsbeslissing uitdrukkelijk wordt aangeduid als zijnde een 'drukke Gewestweg, net waar deze drukke straat zowel een helling als een bocht maakt en slechts beschikt over een smal voetpad.

t_roeven in rustig groen 

De locatie is dan ook uitermate ongeschikt als wandelroute. Tot slot loopt het tracé ook dwars over de oprit van de woning van nummer 31B, waarover later meer.

Ook omwille van deze reden zien mijn cliënten werkelijk niet in welk openbaar nut de voorliggende wijziging zou opbrengen."

"III 2 Men kan een onbestaande of uitgedoofde buurtweg niet 'herleggen'

Niet te behandelen

Het afwegingskader in het decreet gemeentewegen is terug te vinden in art. 3 en Art. 4 . In de huidige procedure en in de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad werd dit ook inhoudelijk opgenomen.

Hierboven werd reeds aangetoond dat het uiterst onzeker is of het noordelijk gedeelte van de buurtweg (het gedeelte dat nu wordt afgeschaft) ooit is geopend. In ieder geval tonen alle gegevens op het feit dat, mocht de buurtweg al ooit geopend zijn geweest, deze reeds lange tijd is uitgedoofd.

Volgens artikel 12 van de Buurtwegenwet alsook vaste rechtspraak en rechtsleer verliezen buurtwegen hun statuut wanneer zij sinds dertig jaar geen openbare bestemming hebben gekregen. V. SAGAERT schrijft hierover:

"678 Bevrijdende verjaring — De buurtwegen kunnen door geen verjaring verkregen worden zolang zij dienen tot het openbaar gebruik (art. 12 wet 10 april 1841). Als een buurtweg sinds meer dan dertig jaar geen openbare bestemming meer heeft gekregen, kan hij het statuut van buurtweg verliezen. Hoewel artikel 12 Buurtwegenwet geformuleerd is in termen van verkrijging, gaat het in werkelijkheid om de bevrijdende verjaring van de buurtweg, m.a.w. de uitdoving ervan, waardoor de particulier er de volle eigendom van (terug) verkrijgt.

...

Indien de buurtweg tijdens die periode over een deel van zijn lengte maar wel over de volledige breedte zijn openbare bestemming [heeft] verloren, wordt de buurtweg afgeschaft voor het niet gebruikte deel. Het feit dat de weg in de Atlas der Buurtwegen ingeschreven blijft, doet hieraan geen afbreuk. "!"

Zoals eerder aangegeven werden door de gemeente doorheen de jaren verschillende vergunningen verleend voor constructie die de doorgang van het tracé van de buurtweg versperren. Daarenboven zijn er nergens ook maar enige sporen terug te vinden van een groot deel van het noordelijk tracé.

Over dit stuk grond werd uitdrukkelijk geoordeeld door de gemeente dat dit gemeente-eigendom is en dat mijn cliënten hier niet zomaar verbeteringswerken op mogen uitvoeren, desondanks wordt het stuk quasi niet onderhouden

Wv, SAGAERT, Beginselen van het Belgisch Privaatrecht, Deel V Goederenrecht, 2014, Mechelen, Kluwer, p. 541

Daargelaten de vraag of dit deel van de buurtweg ooit heeft bestaan, staat vast dat deze op heden en reeds lange tijd is uitgedoofd. Een uitgedoofde buurtweg kan men in alle redelijk niet verplaatsen.

De klaarblijkelijk bestaande beleids optie om een publieke doorgang te creëren over de eigendom van bezwaarindieners, kan dan ook enkel via de creatie van een nieuwe buurtweg volgens de regels die de wet daarvoor bepaalt en rekening houdende met de procedurele garanties die bezwaarindieners in het kader daarvan geboden worden."

"III3 Het aangeduide, aan te leggen tracé kent op heden geen publiek gebruik en loopt daarenboven over de oprit van de woning gelegen op nummer 31B

Niet te behandelen

t_roeven in rustig groen 

De Buurtwegenwet, waarbij de Atlas als basis beleidsdocument gold, werd op 1 september 2019 opgevolgd door het Decreet Gemeentewegen. Dit Decreet legt het kader vast voor een geïntegreerde benadering van een uniforme regelgeving voor alle gemeentewegen.

Zoals reeds aangegeven, stelt de gemeente dat het aan te leggen tracé nu reeds een publiek gebruik zou kennen. Waar de gemeente deze informatie van haalt is bezwaarindieners een raadsel. Enkel mijn cliënten en de eigenaars van de aanpalende woning gebruiken dit stuk grond, dat dan ook hun privé-eigendom betreft.

Volgens vaste cassatierechtspraak volstaat het hierbij trouwens niet dat een stuk grond weinig frequent of af en toe door het publiek wordt gebruikt (zelfs met gedogen van de eigenaars) om hiermee de termijn van verkrijgende verjaring en toetreding tot het openbaar domein te doen lopen. Het moet hierbij gaan om een regelmatig en gewoonlijk publiek gebruik.

Van zulk regelmatig publiek gebruik is in casu geen enkele sprake.

Daarenboven komt het aangeduide tracé van de aan te leggen buurtweg uit op de oprit van de woning gelegen te nummer 31B, een oprit waar regelmatig een voertuig op geparkeerd staat. Hieruit volgt ook dat er onmogelijk sprake kan zijn van een 'regelmatig en gewoonlijk publiek gebruik', daar het tracé niet eens regelmatig toegankelijk is.

Het staat bezwaarindieners op heden overigens vrij om het aangeduide tracé af te sluiten, daar het privé-eigendom betreft. H. VUYE schrijft hierover:

"Bij de aanleg, rechttrekking en verbreding van een buurtweg (art. 28 e.v.) zal de overheid bepaalde percelen incorporeren in de buurtweg. De bevoegde overheid zal dus ofwel een akkoord moeten sluiten met de eigenaars van deze percelen ofwel deze percelen onteigenen. Zolang dit niet gebeurd is en er tevens geen affectatie plaatsvond, vallen de betrokken percelen niet binnen het openbaar domein"?

Cass. 13 januari 1994 met noot van H. VUYE, "Fundamentele regels omtrent buurtwegen. Het arrest van het Hof

van Cassatie van 13 januari 1994", R.Cass. 1994, 93,

PH. VUYE, Bezit en bezitsbescherming van onroerende goederen en onraerende rechten, 1995, Die Keure, p. 524

Indien Uw bestuur wenst over te gaan tot de aanleg en desgevallende opening van de nieuwe buurtweg, dient hiervoor een akkoord te worden bereikt met de eigenaars van de betrokken percelen, of dient het betrokken stuk grond onteigend te worden."

Niet te behandelen

gebaseerd op oude wetgeving

"III4 Geen door de Regering goedgekeurde rooilijnplan

Op het tijdstip van indiening van onderhavig bezwaarschrift ligt er bij weten van bezwaarindieners geen rooilijnplan voor dat goedgekeurd werd door de Vlaamse Regering. De Raad van State heeft reeds (ambtshalve) geoordeeld dat de Deputatie niet bevoegd is tot het nemen van enige beslissing zolang dit niet gebeurd is:

"Aangezien aldus vaststaat dat de door het bestreden besluit goedgekeurde beslissing van de bestendige deputatie betrekking heeft op de aanleg van een buurtweg, zonder dat overeenkomstig artikel 28bis van de wet van 10 april 1841 eerst een algemeen rooingsplan werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering, is de bestendige deputatie opgetreden zonder dat zij

t_roeven in rustig groen 

daarvoor bevoegd was, hetgeen door de verwerende partijen niet wordt betwist. Het bestreden besluit is door deze ambtshalve vastgestelde onwettigheid aangetast.”

Over de aanleg van het nieuwe tracé kan aldus zonder de voormelde goedkeuring niet worden beslist.

Niet te behandelen

Dit heeft betrekking op de vorige procedure die niet afgerond werd en is niet van toepassing op de huidige procedure.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1. De gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2018 i.v.m. gedeeltelijke verplaatsing van voetweg 44 te Pellenberg - principiële goedkeuring - wordt ingetrokken.

Art. 2. Het ontwerp van rooilijnplan tot verplaatsing van voetweg 44 t.h.v. Ganzendries en Lastberg, opgesteld door landmeter Jan bogaerts, Ledigheid 34, 3210 Lubbeek wordt definitief vastgesteld.

Art. 3. De gemeenteraad gaat definitief akkoord om voetweg 44 te Pellenberg, gelegen aan de Lastberg en de Ganzendries gedeeltelijk op te heffen en gedeeltelijk te verplaatsen zoals is weergegeven op het definitief rooilijnplan verplaatsing voetweg 44 t.h.v. Ganzendries en Lastberg, opgesteld door landmeter Jan Bogaerts, Ledigheid 34, 3210 Lubbeek.

Art. 4. Het schattingsverslag ter bepaling van de meer/minwaarde zoals bepaald in het schattingsverslag, opgesteld door landmeter Dirk Vanderwegen, Rotspoelstraat 160, 3001 Heverlee, wordt definitief vastgesteld.

Art. 5. De gemeenteraad gaat akkoord met de voorgestelde meer/minwaarde zoals bepaald in het schattingsverslag opgesteld door landmeter Dirk Vanderwegen, Rotpoelstraat 160, 3001 Heverlee.

Art. 6. Tegen deze beslissing kan binnen den termijn van 30 dagen een administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse overheid overeenkomstig artikel 24 en 25 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019.

Art. 7. Het college te gelasten met de uitvoering van dit besluit overeenkomstig art. 22 en art. 23 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 en behoudens administratief beroep met de afhandeling van de gedeeltelijke vafschaffing en verplaatsing van voetweg 44 te Pellenberg overeenkomstig artikel 28 en art. 29 van het aangehaalde decreet.

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

Bijlage(n):

- 21-062 voetweg_44_pellenberg_pdf_sign 231120.pdf

- kaart voorgestelde acties.pdf

- kaart_cat1.pdf

- Pel44_2024_PVsluiting.pdf

- Pellenbvw444ZE.pdf

troeven in rustig groen 

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,
Ellen Lammens

Voor éénsluidend afschrift,
Lubbeek, 28 februari 2024

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,
Ellen Lammens

t_roeven in rustig groen 