

---

**35      2021\_GR\_00138      Opheffing gemeentewegen - voetweg nr. 47 en restant  
voetweg nr. 68 – Grafisch Plan – definitieve vaststelling -  
Goedkeuring**

### **Samenstelling:**

#### **Aanwezig:**

de heer Bertrand Demiddeleer, voorzitter; de heer Marc Snoeck; mevrouw Peggy Massien; de heer Christophe Merckx; de heer Johan Servé; de heer Pieter Busselot; mevrouw Anne Mattot; de heer Hedwig Van Rossem; de heer Marc Picalausa; de heer Mark Demesmaeker; de heer Wim Demuylder; de heer Marc Sluys; mevrouw Nelly Lanis; de heer Dirk Van Heymbeeck; mevrouw Brigitte Moyson; de heer Rogier Lindemans; de heer Richard Severijns; de heer Sven Pletincx; mevrouw Amber Magnus; de heer André Gorgon; mevrouw Anke Matthys; de heer Arno Pirolo; de heer Benjamin Swalens; de heer Bram Vandenbroecke; mevrouw Eva Demesmaeker; de heer Jeroen Hofmans; de heer Louis Van Dionant; mevrouw Marijke Ceunen; de heer Pascal Saenen; de heer Yves Demanet; mevrouw Valerie Hamelryck; mevrouw Eunice Yahuma; de heer Jan De Winne, Algemeen directeur

#### **Afwezig:**

mevrouw Dieuwertje Poté

### **Stemming**

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 18 stem(men) voor: Pieter Busselot; Marijke Ceunen; Bertrand Demiddeleer; Valerie Hamelryck; Amber Magnus; Peggy Massien; Anke Matthys; Anne Mattot; Christophe Merckx; Marc Picalausa; Arno Pirolo; Johan Servé; Richard Severijns; Marc Snoeck; Louis Van Dionant; Hedwig Van Rossem; Bram Vandenbroecke; Eunice Yahuma
- 14 stem(men) tegen: Yves Demanet; Mark Demesmaeker; Eva Demesmaeker; Wim Demuylder; André Gorgon; Jeroen Hofmans; Nelly Lanis; Rogier Lindemans; Brigitte Moyson; Sven Pletincx; Pascal Saenen; Marc Sluys; Benjamin Swalens; Dirk Van Heymbeeck

### **Beschrijving**

#### **Aanleiding en doel**

Een verzoekschrift werd gericht aan de gemeenteraad van Halle met motivering ter duiding van een dertigjarig niet-gebruik van twee gemeentewegen door het publiek. Het betreft voetweg nr. 47 en een restant van voetweg nr. 68 zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen.

Op grond van het verzoekschrift stelde de gemeenteraad van Halle in zitting van 24 november 2020 het dertigjarig niet-gebruik van deze twee voetwegen vast.

De gemeenteraad besloot om op basis van deze vaststelling een formele procedure op te starten waarbij de wenselijkheid van een eventuele opheffing of verplaatsing wordt behandeld, rekening houdend met de doelstellingen en principes van het decreet houdende de gemeentewegen.

Het dossier tot opheffing van deze twee voetwegen met alle nodige stukken werd door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 23 februari 2021.

Het college van burgemeester en schepenen onderwierp het dossier aan een openbaar onderzoek dat liep van 12 maart 2021 tot en met 11 april 2021. Het openbaar onderzoek werd aangekondigd op de wijze zoals voorgeschreven in het decreet gemeentewegen.

Gedurende het openbaar onderzoek werden er 3 bezwaarschriften ingediend welke nu samen met de weerlegging ter beraadslaging en behandeling worden toegelicht aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad dient een definitieve vaststelling te formuleren over het Grafisch Plan – OPHEFFING GEMEENTEWEGEN – voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen teneinde akkoord te gaan met de opheffing van deze gemeentewegen.

### **Advies en motivering**

De uitdrukkelijke motivering aangaande de voorgestelde opheffing van voetweg nr. 47 en het restant van voetweg nr. 68 werd reeds aangehaald in de besluitvorming van de **voorlopige vaststelling** bij het **gemeenteraadsbesluit van 23 februari 2021 (besluit 2021\_GR\_00054)**. Onderstaand worden de ingediende bezwaren toegelicht aan de gemeenteraad samen met de weerlegging en het eventuele advies vanwege de cluster Openbaar Domein.

### **Toelichting en weerlegging van de bezwaarschriften:**

#### **1. Tekst overgenomen uit het bezwaarschrift opgesteld op 31 maart 2021:**

*"De Kerkfabriek van Huizingen nam tijdens haar vergadering van 26/01/2021 kennis van de voorgenomen opheffing van buurtwegen 47/68 gelegen te Lembeek. De Stad Halle is ingegaan op een verzoekschrift tot vaststelling 30-jarig niet gebruik en concludeert haast automatisch dat die weg moet verdwijnen.*

*Maar ook niet-gebruikte trage wegen moeten in de geest van het Gemeentewegendecreet eerder worden geherwaardeerd dan afgeschaft, en dit in deze coronatijd nog meer dan vroeger.*

*Zeker buurtweg 47 kan een aangename toegang vanuit Lembeek-Dorp via het groengebied naar het voorgenomen park Zenneweide worden. En zelfs buurtweg 68 kan, zo nodig mits gepaste verlegging, geïntegreerd worden in het nieuwe bedrijventerrein.*

*De Kerkfabriek van Huizingen tekent dan ook bezwaar aan tegen de voorgenomen opheffing van deze buurtwegen."*

#### **Weerlegging bezwaar:**

Concreet gesteld wordt in het bezwaar gevraagd tot herwaardering en heropening van de voetwegen 47/68 mits een gepaste verplaatsing rekening houdende met de bestemmingen volgens het goedgekeurde PRUP Lembeek-Noord.

De stad werd gevat met een verzoekschrift tot vaststelling van het dertigjarig niet-gebruik. Na onderzoek van de historiek van dit gebied aan de hand van o.a. oude luchtfoto's en opmetingsplannen kon men niet anders dan vaststellen dat de wegen zoals afgebeeld in de Atlas der Buurtwegen meer dan dertig jaar niet werden gebruikt door het publiek en dat dit tracé geen enkele actuele functie vervult. Bijgevolg besloot de gemeenteraad over de wenselijkheid van het voeren van een

opheffingsprocedure na zulk verzoekschrift zoals voorzien in artikel 14, §2 van het decreet gemeentewegen.

De verbindingsrichtingen (figuurlijk te zien als een verbinding van punt A naar punt B) van voetwegen 47/68 zoals deze werden opgenomen in de atlas der buurtwegen passen gewoonweg niet meer binnen de hedendaagse ruimtelijke context alsmede door de goedkeuring van het Provinciale RUP Lembeek-Noord. Zoals reeds gesteld in de motiveringsnota van het opheffingsdossier heeft deze verbinding geen actuele functie en blijft de ontsluiting voor traag verkeer behouden door het bestaande fiets- en voetpad F35 dat parallel met de spoorweg loopt. Bij de behandeling van het verzoekschrift tot dertigjarig niet-gebruik tonen de historische luchtfoto's dat er reeds een volwaardige weg langsheen de spoorweg bestond met daarnaast een bomerij. Dit is ook te zien op het onteigeningsplan van de NMBS uit 1993 (hier genoemd als Weerstandstraat). Ingevolge de spoorwegwerken van de HSL lijkt de wegbedding van destijds verplaatst te zijn naar de huidige verbinding F35 ingevolge het BPA nr. 33. Van de voetwegen zoals afgebeeld in de atlas der buurtwegen is daarentegen geen enkel spoor meer op te merken.

De bestaande verbindingsrichting parallel aan de spoorweg was er dus ook al vóór de goedkeuring en de uitvoering van het toenmalige BPA nr. 33 Lembeek-Noord, het werd gewoon verplaatst vanwege de uitbreiding van het spoorwegennet naar de nu bestaande verbinding F35. De historische goedkeuring en besluitvoering rondom dit BPA alsook de onteigeningsprocedure ter realisatie van de ontsluitingsweg van de Noorderstraat met brug over de Kleine Zenne toont nogmaals dat de verbindingen zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen geen actuele functie kunnen vervullen.

Het PRUP Lembeek-Noord is zodanig opgesteld om te voorzien in nieuwe verbindingsmogelijkheden in de vorm van trage wegen. Het is dus zodanig opgesteld dat er ruimte is voor de creatie van geheel nieuwe verbindingen.

Ter herwaardering van het gebied dat met bestemming 'Groen' werd aangeduid in het PRUP Lembeek-Noord is de Stad reeds proactief te werk gegaan door een samenwerking op te starten met Regionaal Landschap Pajottenland & Zennevallei en de Vlaamse Milieumaatschappij om het gebied langsheen de Kleine Zenne grenzend aan de bedrijvzone Lembeek-Noord volop in te richten in functie van de trage weggebruiker.

Het ontwerp voor deze nieuwe verbindingswegen werd nog niet openbaar gesteld aangezien het project nog in volle uitwerking is. In de bijlage 'ZENNEWEIDE ontwerp - aanduiding trage wegen' kan men het voorlopige ontwerp voor de toekomstige trage wegen bekijken met in acht name dat dit nog steeds een ontwerp voorstelt. Dit ontwerpplan maakt geen deel uit van onderhavig gemeenteraadsbesluit.

In samenwerking met genoemde partners zal de Stad nog onderzoek uitvoeren naar nieuwe tracés voor trage wegen die naar toegankelijkheid, belevenis en ontsluiting van de verschillende deelgebieden wél een actuele functie kunnen vervullen rekening houdende met de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten.

Voor verdere motivering wordt verwezen naar het complete opheffingsdossier dat voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 februari 2021.

## **2. Tekst overgenomen uit het bezwaarschrift opgesteld op 6 april 2021:**

*"Ik teken bezwaar aan tegen de voorgenomen opheffing van buurtweg 47/68.*

*Trage wegen zijn uiterst belangrijk, zeker nog meer in deze coronatijden.*

*De rechtspraak van de laatste jaren stelt dat wanneer eigenaars het onmogelijk maken om een voetweg te gebruiken (wegens omheiningen of belangrijke reliëfwijzigingen bijvoorbeeld), dit geen grond kan zijn om het verjaren of 30 jaar niet gebruik van deze voetwegen vast te stellen. Ik roep de stad op om de bestaande publieke rechten niet zomaar te vergooien: op dit ogenblik bestaat de erfdienstbaarheid van doorgang nog en kan de voetweg zonder moeite nog kost heropend worden. Dit is zeker het geval voor buurtweg nr. 47, die door een landschappelijk aantrekkelijke weide met zicht op de Kleine Zenne loopt.*

*Met herwaardering van het ingepalmde stukje in de zijtak van de Weerstandsstraat is deze weg een interessante wandelverbinding tussen het dorp naar de weide en het nieuwe park Zenneweide.*

*Daarom dit bezwaarschrift met specifieke vraagstelling."*

Weerlegging bezwaar:

Idem aan weerlegging bezwaarschrift 1 zoals hierboven opgesteld.

### 3. Tekst overgenomen uit het bezwaarschrift opgesteld op 9 april 2021:

*"Onze werkgroep neemt kennis van het voornemen van het stadstuur van Halle om buurtwegen 47 en 68 tussen het dorp van Lembeek en de voormalige watermolen van Rodenem (nu Pacapime) op te heffen.*

*In zitting van 24 november 2020 stelde de gemeenteraad van Halle n.a.v. een verzoekschrift volgens art. 14§2 Gemeentewegendecreet (GWD) het dertigjarig niet-gebruik van deze buurtweg vast."*

***Bezwaar in hoofdorde: waarom een bestaande erfdienstbaarheid opgeven? Zij kan perfect geïntegreerd worden in de bestaande ruimtelijke plannen.***

*In de onderhavige procedure beoogt de stad de opheffing van de buurtweg 47/68.*

*Nochtans stelt het GWD (art. 14§2): "De gemeenteraad die op grond van een verzoekschrift als vermeld in het eerste lid vaststelt dat er sprake is van een dertigjarig niet-gebruik door het publiek, **oordeelt over de wenselijkheid van de opheffing** van de gemeenteweg of het deel ervan, **rekening houdend met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4**, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6. Een eventuele opheffingsprocedure verloopt overeenkomstig afdeling 3." (vet door ons aangebracht)*

*De Toelichting van art. 14 van het GWD is duidelijk: De vaststelling van het dertigjarig niet-gebruik leidt niet automatisch tot een procedure van opheffing. De gemeenteraad moet passende maatregelen overwegen. "De figuur van de 'bevrijdende verjaring' geeft nog steeds aanleiding tot situaties waarbij een eigenaar moedwillig de doorgang op een trage weg belemmert (bijvoorbeeld door een afsluiting te plaatsen) zodat hij zich naderhand kan beroepen op het niet-gebruik om het verval van (de publieke doorgang op) de trage weg te realiseren. Dat is niet verdedigbaar. **Toestaan dat gemeentewegen 'stilzwijgend' verdwijnen, zonder debat, belangenafweging, betrokkenheid van het publiek en motivering, staat haaks op de doelstelling van dit voorstel van decreet.**" (Toelichting bij art. 14GWD) (vet door ons aangebracht). Bij ontvangen van een verzoekschrift tot vaststelling van dertigjarig niet-gebruik moet de gemeenteraad oordelen over de wenselijkheid van een eventuele opheffing of verplaatsing, rekening houdende met de doelstellingen en principes van het decreet GWD. De doelstellingen en principes worden gegeven in art. 3 en 4.*

*Art. 3 luidt:*

*"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 functioneel vlak."*

*Art. 4 legt op dat bij beslissingen over wijzigingen in het gemeentelijk wegennet minimaal rekening wordt gehouden met onder andere deze 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; [...]*

*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. [...]"*

*In het voorliggende dossier is de beoordeling van de wenselijkheid tot afschaffen gebaseerd op volgende motivatie:*

1. het dertigjarig niet-gebruik.
2. er is een alternatief via de fietsverbinding F35 langs de spoorweg.
3. de voetweg "heeft geen plaats" in de betreffende BPA's of RUPs.
4. de voetweg heeft in een bedrijventerrein "geen actuele functie".
5. het PRUP Lembeek-Noord legt de voorwaarde op dat de minimale perceelsoppervlakte 5000 m<sup>2</sup> moet zijn in gemengd regionaal bedrijventerrein. "Indien de voetweg niet wordt opgeheven komen grote delen grond gelet op de voorschriften niet in aanmerking voor de bestemming die ze hebben gekregen volgens het PRUP Lembeek-Noord."

*Wij weerleggen de meeste elementen van de motivatie:*

*1. het dertigjarig niet-gebruik: wanneer eigenaars het door bepaalde ongeoorloofde handelingen zoals het aanbrengen van afsluitingen of reliëfwijzigingen onmogelijk maken dat het publiek openbare voetwegen nog langer kan gebruiken, en wanneer de gemeentelijke overheid niet optreedt tegen deze ongeoorloofde handelingen, kan er geen sprake zijn van dertigjarig niet-gebruik. Dit is in onderhavig dossier het geval: de doorgang is moeilijk of lokaal onmogelijk gemaakt door de eigenaars van de percelen waarover hij loopt. De gemeenteraad heeft het dertigjarig niet-gebruik ten onrechte bevestigd. Omwonenden geven ons te kennen dat ze minstens het eerste stuk vanuit Lembeek-Dorp gebruikten (na het afsluiten door de eigenaar van het perceel waarover de buurtweg loopt, mogelijk via het perceel van de buur, waar je nu nog steeds door kan) en zeker gebruik zouden maken van deze weg indien hij wordt geherwaardeerd.*

*2. het alternatief via de fietsverbinding F35 langs de spoorweg: dit is een functionele route, inderdaad makkelijker voor fietsers, maar door zijn rechtlijnigheid, hard wegdek en ligging net naast*

de drukke spoorlijn minder aangenaam. Bovendien is voetweg 47/68 landschappelijk veel aantrekkelijker, minstens het deel in natuurgebied. En bovendien hoeven we geen weg af te schaffen omdat er een alternatief is. Het alternatief laat bv. toe om lussen te maken en te variëren in wandelingen en functionele verplaatsingen.

3. de betrokken BPA's en RUP's spreken zich enkel uit over de ruimtelijke bestemming en doen geen uitspraak over de bestaande erfdienstbaarheden van doorgang. Hadden zij dat willen doen, dan was er bij de opmaak van de ruimtelijke plannen een onderzoek gevoerd over de eventuele afschaffing of verlegging van de buurtwegen en waren er rooilijnplannen gemaakt, wat niet is gebeurd.

4. in bedrijventerreinen hebben voetwegen wel degelijk een belangrijke functie. Het zijn veilige aders van verplaatsing door voetgangers en fietsers naar en doorheen het bedrijventerrein. Geen voetwegen voorzien in bedrijventerreinen leidt automatisch tot meer autogebruik.

5. het PRUP Lembeek-Noord legt de voorwaarde op dat de minimale perceelsoppervlakte 5000 m<sup>2</sup> moet zijn in gemengd regionaal bedrijventerrein. Hier draait het hele dossier uiteindelijk om: het bedrijventerrein zo maximaal mogelijk ontwikkelen. Het dossier stelt onomwonden dat buurtweg 47/68 het ontwikkelen van verschillende percelen van 5000 m<sup>2</sup> in de weg staat. Hiertegen brengen wij in dat een bestemming niet tot de laatste vierkante meter hoeft te worden gerealiseerd. En zelfs dan hoeft de voetweg niet te worden afgeschaft. Hij kan worden verlegd en ingepast. Het is alleszins duidelijk dat bij opheffing van de buurtweg een grote meerwaarde wordt verkregen door de eigenaar/ontwikkelaar van het bedrijventerrein. Daar komen we verder op terug.

Wij stellen vast dat de motivatie van de stad om buurtweg 47/68 op te heffen niet steunt op een volwaardig onderzoek dat voldoet aan de basisdoelstelling van het GWD, geformuleerd in art. 3 en 4 GWD. Er is geen analyse uitgevoerd van het lokale trage-wegennetwerk in zijn ruimere context en van de behoeften van omwonenden en wandelaars, en de toekomstige behoeften op dat vlak. Tevens wordt geen melding gemaakt van de aan de gang zijnde ontwikkeling van het nieuwe openbare natuurpark Zenneweide en de wenselijkheid om dit park zo goed mogelijk te ontsluiten. Dit natuurpark paalt aan het bedrijventerrein en aan de weide waardoorheen buurtweg 47 loopt. Minstens een deel van buurtweg 47/68 kan zonder enige moeite of kost worden geherwaardeerd en als dusdanig meteen een rol opnemen in het natuurpark. Het overige deel kan ook fungeren als toegang vanuit het bedrijventerrein.

**De motivering tot opheffen van buurtweg 47/68 is onvoldoende. De enige achterliggende motivatie is de maximale ontwikkeling van het bedrijventerrein "Lembeek-Noord". Wij begrijpen helemaal niet waarom de ontwikkeling van het bedrijventerrein het voortbestaan en/of de herwaardering van het deel in de bebouwde kom van Lembeek en het natuurgebied moet treffen. Wij vragen de herwaardering van deze buurtweg zowel in het woongebied, het natuurgebied als het bedrijventerrein – eventueel mits gedeeltelijke verlegging ter hoogte van het bedrijventerrein – en de volwaardige integratie in het lokale weefsel van trage wegen tussen het dorp van Lembeek, het bedrijventerrein Lembeek-Noord en het natuurpark "Zenneweide".**

**Bezwaar in ondergeschikte orde: de voorgestelde meerwaarden zijn manifest te laag en schenden het gelijkheidsbeginsel**

Uit het dossier blijkt dat vijf eigenaars/gebruikers in aanmerking komen voor meerwaarden ten gevolge van de opheffing van buurtweg 47/68:

1. Fimap

2. *Resolve*
3. *Stad Halle*
4. *Kerkfabriek Huizingen*
5. *Cs. XXXXXXXXXXXX*

*De meerwaarde wordt voor alle betrokkenen geschat op nul euro, behalve voor Resolve nv, eigenaar/ontwikkelaar van de grootste percelen in de bedrijvenczone Lembeek-Noord. Dit is zeer merkwaardig, aangezien ook partijen 1, 4 en 5 in de praktijk een aanzienlijke meerwaarde realiseren bij de opheffing van de betrokken buurtwegen. De redeneringen opgebouwd in de toegevoegde schattingsverslagen komen ons dan ook voor als "Hollandse rekenkunde", bedoeld om de minder belanghebbende eigenaars van percelen waarover de buurtwegen lopen, in dit dossier "mee te krijgen". Minstens schenden de schattingen het gelijkheidsbeginsel opgelegd in art. 28§2 GWD, tweede lid: "Bij de berekening van de waardevermindering of de waardevermeerdering wordt onder meer rekening gehouden met het verschil in venale waarde, de gelijke behandeling van burgers voor de openbare lasten opgelegd in het kader van het algemeen belang, de bestaande openbare en private erfdienstbaarheden, en de vigerende overheidsbesluiten over het grondgebruik." (vet door ons aangebracht). Dit alles laat vermoeden dat de partij 2 de schatting sterk zou kunnen hebben beïnvloed. Daarom vragen wij voorlegging van de opdrachtgeving tot schatting door de stad Halle en het bewijs van betaling.*

*Bespreking van de schatting per beoordeelde partij:*

- 1. Perceel Fimap: bij aanwezigheid van de openbare erfdienstbaarheid kunnen enkel kleinere delen van het perceel worden ontwikkeld. Bij afschaffing kunnen veel grotere eenheden worden gerealiseerd. Het verschil in venale waarde is dus groot tussen de toestand met en zonder de buurtweg, en minstens gelijk aan de marktwaarde van de bijkomende oppervlakte bedrijfsperceel die zou kunnen worden ontwikkeld.*
- 2. Perceel Resolve; het is ons een raadsel hoe een verschil tussen twee gelijke waarden een meerwaarde van € 60.000 kan opleveren (p. 13 van het schattingsverslag). Doorgedreven lezing wijst uit dat de berekening enkel de waarde per m<sup>2</sup> toepast op de oppervlakte die wordt ingenomen door de buurtweg. Bij afschaffing kunnen veel grotere eenheden worden gerealiseerd. Het verschil in venale waarde is dus groot tussen de toestand met en zonder de buurtweg, en minstens gelijk aan de marktwaarde van één of twee bedrijfspercelen van 5000 m<sup>2</sup>. Volgens de door de schatter voorgestelde waarde van € 170/m<sup>2</sup> moet de meerwaarde minstens € 850.000 of € 1.700.000 zijn.*
- 3. Gemeenteweg Noorderstraat: hier zou inderdaad geen meerwaarde worden gerealiseerd (ten minste wat het aspect opheffen buurtweg 47/68 betreft). De argumentatie is wat ijdel, want zelfs bij een meerwaarde zou het hier om een vestzak-broekzakoperatie gaan.*
- 4. Perceel kerkfabriek Huizingen: het schattingsverslag deelt het perceel op in drie zones: A en B, gescheiden door de buurtweg en beide gelegen in de bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein, en C, gelegen in de bestemming "groen". De redenering voor zone A en B is zeer vreemd: "B is afzonderlijk bebouwbaar, A en B zijn ook samen bebouwbaar bij afwezigheid van de erfdienstbaarheid maar de effectieve bebouwing zal enkel kunnen gebeuren op zone B, dus er is geen meerwaarde". Wij bestrijden dit: de meerwaarde is minstens gelijk aan de toename van ontwikkelbare oppervlakte die gelijk is aan de oppervlakte van zone A: 2000 m<sup>2</sup> x € 170/m<sup>2</sup> (we nemen de waarde per m<sup>2</sup> gehanteerd voor het aangrenzende perceel van Resolve) = € 340.000. Bovendien is zone B niet aan een uitgeruste weg gelegen en dus eigenlijk ook nu niet ontwikkelbaar. Zone B kan enkel worden ontwikkeld bij de ontwikkeling van andere percelen gelegen in de bedrijvenczone, en die kunnen niet maximaal worden ontwikkeld bij aanwezigheid van de openbare erfdienstbaarheid van*

doorgang. De hele waarde van perceel B (6000 m<sup>2</sup>) zou dus ook moeten worden toegevoegd. Wat zone C betreft, bij afschaffing van de erfdienstbaarheid wordt er ook voor een bestemming "groen" een meerwaarde gerealiseerd, minstens gelijk aan de verhoging in venale waarde (bv. de oppervlakte van de buurtweg maal de gemiddelde aankoop prijs van natuurgebied, in de regio € 4 à 5/m<sup>2</sup>).

5. Cs. XXXXXXXXXXX: het schattingsverslag stelt: "De voetweg nr. 47 is gelegen tegen de perceelsgrens van nummer 73t. Het perceel is reeds ontwikkeld en bebouwd. Gepaard met de locatie van de voetweg zorgt de aanwezigheid of afwezigheid van deze voetweg niet voor een verandering in waarde van het perceel. In beide scenario's zou er op het stukje grond dat de voetweg inneemt niet gebouwd kunnen worden zodat de meerwaarde wordt gewaardeerd op € 0 overeenkomstig het decreet gemeentewegen." Wij bestrijden deze redenering. Minstens de oppervlakte die de buurtweg inneemt, moet aan de gemiddelde waarde van een bouwgrond in het centrum van Lembeek als meerwaarde beschouwd worden. Tevens wordt de eigenaar nu beloond voor de onwettige daad die hij in het verleden stelde door de openbare weg af te sluiten. Dit is onaanvaardbaar.

**Wij vragen voorlegging van de opdrachtgeving en betaling door de stad van de bij het dossier gevoegde schattingen. Wij vragen een nieuwe, onafhankelijke schatting volgens de principes van het GWD van de correcte meerwaarden voor alle eigenaars en gebruikers die baat hebben bij de opheffing van buurtweg 47/68 en dat de correcte meerwaarden zouden worden toegepast indien de stad Halle alsnog zou overgaan tot opheffing van (gedeelten van) buurtweg 47/68.**

#### Weerlegging bezwaar in hoofdorde:

Zoals reeds aangetoond in de weerlegging van de bovenstaande bezwaren zijn de voetwegen 47/68 er al decennialang niet meer en hebben deze geen actuele functie meer omdat er op een steenworp afstand een parallelle (werkelijke) weg ligt die het publiek wel van oudsher gebruikt, die quasi dezelfde ontsluiting biedt en die voldoet aan de toegankelijkheidsrichtlijnen (F35).

Het PRUP voorziet niet in de herwaardering of heropening van de originele verbinding zoals deze opgenomen werd in de atlas der buurtwegen. Het voorziet wel in de creatie en in acht name van nieuwe ontsluitingsverbindingen voor traag verkeer tussen de bedrijventerreinen Lembeek-Noord, de groenzone en de aansluiting met Lembeek Dorp. Het voeren van de opheffingsprocedure komt voort uit de behandeling van het verzoekschrift dertigjarig niet-gebruik met daarop de toepassing van het PRUP Lembeek-Noord.

Het voeren van deze procedure tot opheffing houdt helemaal niet in dat de Stad toestaat dat gemeentewegen 'stilzwijgend' verdwijnen, zonder debat, belangenafweging, betrokkenheid van het publiek en motivering. De procedure wordt immers gevoerd conform het decreet houdende de gemeentewegen met uitvoering van een openbaar onderzoek waarvan bovenstaande bezwaarvoering het bewijs levert.

Voetweg nr. 47 kent volgens de eerste weergave in de originele atlas der buurtwegen van Lembeek (opmaak circa 1841) zijn oorsprong aan het kruispunt tussen de Stokerijstraat en de Weerstandsstraat en lijkt richting het noorden dood te lopen aan de voormalige grens van de gemeente Lembeek (vóór de fusie).

Het gebied waarin het traject van de voetweg ligt is in het Gewestplan opgenomen als 'industriegebied', 'natuurgebied', 'gebied voor ambachtelijke bedrijven & kmo's' en 'woongebied'.

Het traject is hedendaags opgenomen in twee verschillende bestemmingsplannen:



## 1) Het Provinciale Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lembeek-Noord'

Het noordelijk gedeelte van het traject is nu opgenomen in het Provinciale Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'Lembeek-Noord' zoals goedgekeurd door de provincie Vlaams-Brabant op 23 juni 2020 en is hierin voor een klein deel bestemd als 'regionaal bedrijventerrein' (magenta kleur) en voor het grootste deel als 'groen' (olijfgroene kleur). De huidige indeling van de openbare wegen is een gevolg van het BPA 'Lembeek-Noord' (1996) dat nu afgeschaft is ingevolge de goedkeuring van het PRUP (2020). Het BPA 'Lembeek-Noord' voorzag reeds in een ontsluiting van het trage verkeer door middel van de (bestaande) wandel- en fietsverbinding (F35) tussen de Noorderstraat en de Weerstandsstraat. Deze verbinding loopt eveneens parallel met het verdwenen tracé van voetweg nr. 47.

De ontsluitingen voor langzaam verkeer worden op het PRUP aangeduid door middel van de 'rode verbindingspijlen' (zie bijlage PRUP Lembeek-Noord\_grafisch plan). De 'rode pijlen' leggen geen uitdrukkelijke bestemming op hun cartografische locatie vast. Het is een interpretatie die dient genomen te worden bij een verdere uitwerking en uitvoering van het PRUP.

## 2) Het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 36 'Lembeek-Dorp'

Het zuidelijk gedeelte is opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) nr. 36 'Lembeek-Dorp' goedgekeurd bij MB van 5 april 2005 (zie bijlagen aan dit besluit). Als gevolg van dit BPA werd een gedeelte van het oorspronkelijke voetwegtraject ingedeeld bij de 'zone voor koeren en hovingen' (lichtgroene kleur), 'zone voor achteruitbouw' (groene kleur) en 'zone voor openbare wegen' als vertakking van de Weerstandsstraat (gele kleur). Eveneens werd een 'reservatiestrook voor ondergrondse nutsleidingen' voorzien in het BPA in het oude traject van de voetweg. Het traject van voetweg nr. 47 heeft dus ook geen plaats meer binnen het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 36 Lembeek-Dorp daar de zone voor koeren en hovingen anders getroffen blijft door de publieke erfdienstbaarheid.

Voetweg nr. 68 kende in het verleden reeds een gedeeltelijke verlegging (zie bundel gehecht in bijlage aan dit besluit) waarbij een groot deel van het traject tegenaan de huidige Noorderstraat werd verlegd. Als gevolg van deze verlegging en met het verdwijnen van het private lot (zie extra bijlagen in de bundel) waarvoor destijds nog een uitweg nodig was, raakte het niet verlegde tracé van voetweg nr. 68 al meer dan 30 jaar geleden in onbruik. Deze gedeeltelijke verlegging is tevens raadpleegbaar op de website van de Provincie Vlaams-Brabant en werd definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Halle op 3 januari 1874 en goedgekeurd door de bestendige deputatie op 18 februari 1874. Als gevolg van het BPA nr. 33 'Lembeek-Noord' loopt een zijarm van de Noorderstraat dwars over het niet-verlegde deel van voetweg nr. 68.

Het gebied is in het Gewestplan opgenomen als industriegebied. De gronden waar het resterende gedeelte momenteel op rust zijn in het Provinciale Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lembeek-Noord' opgenomen als zone voor gemengde regionale bedrijventerreinen.

Op vlak van verkeersveiligheid spreekt het voor zich dat te midden van industriegebied met op- en afgaand vrachtverkeer een trage weg voor een onveilige situatie zou zorgen.

Om voorgaande redenen en omwille van de goede ruimtelijke ordening is een opheffing van beide voetwegen voldoende gemotiveerd in het kader van het algemeen belang.

De weerlegging van de motivering volgens de decretale doelstellingen van het decreet houdende de gemeentewegen wordt op zijn beurt weerlegd door het hierboven gestelde.

Weerlegging bezwaar in ondergeschikte orde:

Er werden geen onregelmatigheden vastgesteld in het verslag van de onafhankelijke landmeter-expert die werd aangesteld en zijn opdracht in eer en geweten heeft uitgevoerd conform het decreet gemeentewegen.

De vraag om de opdrachtgeving en facturatie over te maken wordt conform het Bestuursdecreet behandeld in het kader van de procedure inzake openbaarheid van bestuur.

### **Juridische gronden**

- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019
- Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lembeek-Noord'
- Bijzonder Plan van Aanleg nr. 36 'Lembeek-Dorp'
- Atlas der buurtwegen
- Schattingsverslagen ingevolge opheffing van voetweg nr. 47 en het restant van voetweg nr. 68 opgesteld door Landmeter-Expert Thomas Couckuyt handelend voor Claeysens en Couckuyt bvba
- Beslissing college van burgemeester en schepenen van 7 mei 2021.

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

Het schattingsverslag resulteert in een meerwaarde van €60.000 welke aan de Stad moet worden vergoed door de eigenaar(s) van de percelen gekend onder volgende kadastrale gegevens:

Afdeling 1, Sectie E, perceelnummers: 113b2, 113d2, 113e2 en 116a

Het advies van de financiële dienst werd gegeven bij de voorlopige vaststelling en werd gunstig geformuleerd als:

*"De consultant van Q&A gaf ons volgende mee": "het afschaffen van een voetweg kan beschouwd worden als een verkoop van een stuk grond aan een aanpalende eigenaar. In die zin zou ik de meerwaarde die de stad ontvangt boeken als een desinvestering, dit is een budgettaire ontvangst uit verkoop op AR 2202000 'Wegzate'. Omdat de voetweg wellicht niet in de inventaris zal zijn opgenomen, zal er dus geen boekwaarde worden uitgeboekt, en zal de ontvangst direct als meerwaarde worden uitgedrukt." Zal worden geboekt op ST-22020000-02000-hiverna0.*

### **Beleidsinformatie**

Leefbaar en beleving > We werken aan een vlot bereikbare stad. De stappers, trappers en het openbaar vervoer krijgen dan ook de hoofdrol in ons mobiliteitsbeleid. > Halle maakt werk van een stad op maat van voetgangers. > B5.1.4 In stand houden, verbeteren en duurzaam inrichten van voetwegen. #toegankelijk #duurzaam #kindvriendelijk

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad heeft kennis genomen van de bezwaarvoering over het dossier inhoudende de opheffing van twee gemeentewegen zijnde voetweg nr. 47 en het restant van voetweg nr. 68 en sluit zich aan bij de weerlegging van de bezwaren.

## **Artikel 2**

Het Grafisch Plan - opheffing gemeentewegen – voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen, alsook de dossierbundel met motivering en schattingsverslagen wordt definitief vastgesteld. De gemeenteraad gaat bij deze akkoord met de opheffing van voornoemde voetwegen.

## **Artikel 3**

De gemeenteraad vraagt aan het college van burgemeester en schepenen om het definitieve vaststellingsbesluit van het grafisch plan ter opheffing van voetwegen 47/68 te publiceren op de gemeentelijke website en om de bekendmaking van dit besluit ter plaatse aan het gemeentehuis en minstens aan het begin- en eindpunt van het op te heffen wegdeel aan te plakken. Eenieder die in het kader van het openbaar onderzoek een standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend, wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van het goedkeuringsbesluit van de gemeenteraad tot opheffing van een gemeenteweg.

## **Artikel 4**

Het grafisch plan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad tot opheffing van een gemeenteweg onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan het departement en aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt.

## **Artikel 5**

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld volgens de modaliteiten bepaald in artikel 24 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019:

§ 1. Tegen het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk rooilijnplan overeenkomstig artikel 17, § 5, of tegen het besluit van de gemeenteraad tot opheffing van een gemeenteweg overeenkomstig artikel 21, § 5, kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering.

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de beslissing in beroep.

Het beroep leidt tot de annulatie van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep, vermeld in paragraaf 1, kan door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, of elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de beslissing tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk rooilijnplan of de opheffing van de gemeenteweg;

2° het college van burgemeester en schepenen van de aanpalende gemeenten, op voorwaarde dat het nieuwe, gewijzigde, verplaatste of op te heffen wegdeel paalt aan de gemeentegrens en deel uitmaakt van een gemeentegrensoverschrijdende verbinding, en voor zover de gemeente in kwestie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht;

3° de deputatie en de leidend ambtenaar van het departement of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde, op voorwaarde dat ze tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag nadat de beslissing overeenkomstig artikel 22, tweede en derde lid, werd betekend.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en met een beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen.

§ 4. In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, 1°, is bij het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid het bewijs gevoegd dat een dossiervergoeding van 100 euro betaald werd.

§ 5. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift aan het departement.

## **Bijlagen**

1. STAD HALLE - GRAFISCH PLAN - OPHEFFING GEMEENTEWEGEN - voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68.pdf
2. STAD HALLE - OPHEFFING GEMEENTEWEGEN - voetweg nr. 47 en restant voetweg nr. 68.pdf
3. Verzoekschrift dertigjarig niet-gebruik voetweg nr. 47 en (deel van) voetweg nr. 68.pdf
4. PRUP Lembeek-Noord\_grafisch plan.pdf
5. Bezwaarschriften opheffing voetwegen 47-68 (anon).pdf
6. Schattingsverslag Lembeek-Noord\_ zone 1 Fimap.pdf
7. Schattingsverslag Lembeek-Noord\_ zone 2 Resolve.pdf
8. Schattingsverslag Lembeek-Noord\_ zone 3 Stad Halle.pdf
9. Schattingsverslag Lembeek-Noord\_ zone 4 Kerkfabriek.pdf
10. Schattingsverslag Lembeek-Noord\_ zone 5 Cons. L..pdf

## **Gekoppelde besluiten**

- 2021\_CBS\_00338 - Opheffing gemeentewegen - voetweg nr. 47 en restant voetweg nr. 68 - bekendmaking openbaar onderzoek - Goedkeuring
- 2020\_GR\_00322 - LEMBEEK-NOORD - behandeling verzoekschrift dertigjarig niet-gebruik van twee gemeentewegen (voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 atlas der buurtwegen) - Goedkeuring
- 2021\_CBS\_00199 - Opheffing gemeentewegen - voetweg nr. 47 en restant voetweg nr. 68 - voorlopige vaststelling - Goedkeuring
- 2021\_GR\_00054 - Opheffing gemeentewegen - voetweg nr. 47 en restant voetweg nr. 68 - voorlopige vaststelling - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

---

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur  
Jan De Winne



Voorzitter van de  
Gemeenteraad  
Bertrand Demiddeleer