

Openbare vergadering van donderdag 29 januari 2026

- Aanwezig:** Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, burgemeester
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Wim ROBBERECHTS, Ann SELLESLAGH, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Soufian FAROUK, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Kirsten HOEFS, zesde schepen
Erkut OVALI, gemeenteraadslid

DECREET GEMEENTEWEGEN - ONBRUIK VAN DOORSTEEK/VOETWEG TUSSEN PLATANENLAAN EN HELMAN DE GRIMBERGHELAAN - VASTSTELLING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur (DLB).
- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 september 2025 - Voetweg tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan - Gemotiveerd samenvattend schattingsverslag van 28 mei 2025 - Verkoopprijs - Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 11).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 mei 2025 - Voetweg tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan - Kennisname schattingsverslag namens de aanpalende eigenaars - Standpuntbepaling (BIJLAGE 8).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 december 2024 - Voetweg tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan: antwoorden van de aanpalende eigenaars - Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 6).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 1 juli 2024 - Voetweg tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan: schattingsverslag van 10 juni 2024 - Kennisname (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 januari 2024 - Opmetingsplan van 10 oktober 2023 betreffende voetweg tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan - Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 2).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 17 juli 2023 - Problematiek omtrent verdwenen (openbare) 'voetweg' tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan - Kennisname (BIJLAGE 3).
- Opmetingsplan van 10 oktober 2023 van studiebureau Meso bvba voor het opmeten van een voetweg tussen de Helman de Grimberghelaan en de Platanenlaan (BIJLAGE 4).

- Schattingsverslag van 19 juni 2024 van studiebureau Meso bvba (BIJLAGE 5).
- Schattingsverslag van 12 maart 2025 opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU (M2503 3332 - BIJLAGE 7).
- Gemotiveerd en samenvattend schattingsverslag van 28 mei 2025 opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU en landmeter-expert Dieter HOEFS (studiebureau Meso) (M2506 1804 - BIJLAGE 9).
- Grafisch plan van 24 juni 2025 opgemaakt door studiebureau Meso (M2601 1579 - BIJLAGE 10).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 17 juli 2023 kennis genomen van de problematiek van de 'verdwenen' voetweg tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan, zoals verworven bij administratieve akte van 13 oktober 1964, in het kader van uitvoering van het bijzonder plan van aanleg Sint-Servaasveld. Naar grote waarschijnlijkheid werd deze voetweg nooit aangelegd en/of fysiek ingenomen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 29 januari 2024 kennis genomen van het opmetingsplan van 10 oktober 2023 betreffende de voetweg tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan. Uit dit opmetingsplan kon geconcludeerd worden dat:

- de voetweg aan de kant van de Platanenlaan zo goed als volledig werd ingenomen door de eigenaars van Platanenlaan 12 (kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 405g2) - geplaatste haag vormt een natuurlijke grens;
- de voetweg aan de kant van de Helman de Grimberghelaan ongeveer 50/50 werd ingenomen door de respectievelijke eigenaars van Helman de Grimberghelaan 13 (kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 405s3) en Helman de Grimberghelaan 15 (kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 405c3 (haag en omheining vormen een fysieke grens op de voetweg tussen beide percelen).

In uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 januari 2024 heeft Meso bvba het schattingsverslag van 19 juni 2024 overgemaakt. Hierbij werd de grondwaarde van de wegzate geschat op 300,00 euro per vierkante meter.

De vier aanpalende eigenaars werd gecontacteerd met een voorstel tot aankoop van een gedeelte van de (openbare) voetweg tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 9 december 2024;

- kennis genomen van de antwoorden van 20 en 22 augustus 2024 van de respectievelijke eigenaars van de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nrs. 405c3 (langs de Helman de Grimberghelaan) en 405h2 (langs de Platanenlaan), waarin gemeld wordt geen interesse te hebben in een aankoop (geheel of gedeeltelijk) van een strook van de voetweg tussen de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan.
- beslist om opdracht te geven aan dienst Patrimonium om aan de eigenaars van de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie B - nrs. 405c3 en 405h2 een brief te richten waarin kennis wordt genomen van hun standpunt, doch met de specifieke vermelding aan de eigenaars van perceelnr. 405c3 dat ze kennis hebben genomen dat hun haag thans deels over de perceelsgrens staat en dat noch de gemeente Grimbergen, noch de (eventuele) kopers, verantwoordelijk kunnen worden gehouden tot betaling van enige vergoeding bij correcte inname van de (verkochte) grondstrook.
- kennis genomen van de antwoorden van 27 augustus 2024 en 30 september 2024 van de respectievelijke eigenaars van de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nrs. 405g2 (langs de Platanenlaan) en 405s3 (langs de Helman de Grimberghelaan), waarin interesse wordt betuigd in een aankoop

over de ganse breedte van 3,00 meter, en telkens het gedeelte respectievelijk aansluitend op de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan, van de voetweg. In tegenstelling tot de geschatte waarde van 300,00 euro per vierkante meter wordt door beide telkens een voorstel geformuleerd van 75,00 euro per vierkante meter (zonder dat dit gebaseerd is op een officieel schattingsverslag, doch enkel o.b.v. een schijnbare waardering door een notariskantoor).

- beslist om niet akkoord te gaan met de voorgestelde aankoopprijs van 75,00 euro per vierkante meter. In uitvoering van de omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 (over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensdiensten) is de geschatte waarde van 300,00 euro per vierkante meter bij een verkoop van een onroerend goed de minimumprijs die betaald moet worden. Er kan door het bestuur enkel afgeweken worden van de schattingsprijs door motivatie aan de hand van objectieve redenen.
- beslist om opdracht te geven aan de dienst Patrimonium om de geïnteresseerde aanpalende eigenaars uit te nodigen voor een gesprek in aanwezigheid van een afvaardiging van het college van burgemeester en schepenen.

Op 23 maart 2025 hebben de aanpalende eigenaars het schattingsverslag van 12 maart 2025, opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU, overgemaakt. De verkoopwaarde werd door hem geschat op 125,00 euro per vierkante meter.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 5 mei 2025:

- kennis genomen van het schattingsverslag van 12 maart 2025, opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU namens de aanpalende eigenaars van de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nrs. 405g2 en 405s3, waarbij de verkoopwaarde geraamd wordt op 125,00 euro per vierkante meter. Dit terwijl Meso bvba (in opdracht van het gemeentebestuur) de verkoopwaarde geschat heeft op 300,00 euro per vierkante meter;
- opdracht gegeven aan de twee landmeter-experts (Dieter HOEFS van Meso bvba namens het gemeentebestuur en Wouter PLATTEAU namens de aanpalende eigenaars) om een gezamenlijk en gemotiveerd schattingsverslag te onderhandelen, gelet op het grote verschil in geschatte waarde tussen beiden landmeter-experts.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 15 september 2025:

- kennis genomen van het gemotiveerd en samenvattend schattingsverslag van 28 mei 2025 opgemaakt door landmeter-experts Dieter HOEFS en Wouter PLATTEAU met betrekking tot de voetweg tussen Platanenlaan en Helman de Grimberghelaan, waarbij de waarde van de grondstrook in gezamenlijk overleg bepaald wordt op 188,33 €/m² en als volgt gemotiveerd:
 - *Landmeter PLATTEAU stelde betreffende deze grondstrook een verslag op 12 maart 2025 waarbij hij de waarde bepaalde op 125 €/m²;*
 - *Landmeter HOEFS stelde betreffende deze strook een verslag op 19 juni 2025 waarbij hij de waarde bepaalde op 300 €/m²;*
 - *Na overleg komen beide landmeters tot volgende gezamenlijke vaststellingen:*
 - *Het waardeverschil van de door beide gehanteerde vergelijkingspunten is beperkt:*
 - *Landmeter PLATTEAU waardeert volwaardige bouwgrond op deze plaats aan 430 €/m²;*
 - *Landmeter HOEFS waardeert volwaardige bouwgrond op deze plaats aan 407 €/m²;*
 - *Gemiddeld geeft dit een grondwaarde waar beide experten zich kunnen vinden van 418,50 €/m².*
 - *De minwaarde wegens onbebouwbaarheid werd wel anders ingeschat door beide experten:*
 - *Landmeter PLATTEAU waardeerde de minwaarde op 2/3^e van de waarde;*
 - *Landmeter HOEFS waardeerde de minwaarde op 1/4^e van de waarde;*

- *Na gezamenlijke analyse van de onbestaande bouwmogelijkheden komen beide experts tot een vergelijk van een minwaarde van 55%. Zijnde, net iets meer dan de helft. Het perceel is immers enkel geschikt als uitbreiding van de tuin. Stedenbouwkundig gezien is het bijna onmogelijk om deze strook grond ooit voor bebouwing aan te wenden. De meerwaarde blijft dus beperkt tot een meerwaarde van de tuin in zijn globaliteit.*
- kennis genomen van het grafisch plan van 24 juni 2025 opgemaakt door Meso bvba waarbij de oppervlakte van LOT 1, palende aan het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 405g2, bepaald wordt op 103,00 vierkante meter en de oppervlakte van LOT 2, palende aan het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 405s3 bepaald wordt op 104,00 vierkante meter.
- beslist om het onbruik van de gemeenteweg/voetweg tussen de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan, op basis van het grafisch plan van Meso bvba van 24 juni 2025, vast te laten stellen door de gemeenteraad op basis van artikel 14 e.v. van het decreet houdende gemeentewegen. Als bewijsmateriaal wordt hiervoor verwezen naar de beschikbare luchtfoto's zomeropname 1971, zomeropname 1970-1979, winteropname 2000-2003 en winteropname 2013-2015 (op Geopunt) alsook naar de Streetsmart 360°-foto's van 6 oktober 2023 en 22 april 2009.
- principieel akkoord verklaard met een (onderhandse) verkoop van LOT 1 aan een verkoopprijs van 19.397,99 euro (103,00 m² x 188,33 €/m²) euro aan de aanpalende eigenaars van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 405g2, op basis van het schattingsverslag van 28 mei 2025 en het verdelingsplan van 24 juni 2025, op voorwaarde dat het onbruik van de gemeenteweg/voetweg wordt vastgesteld door de gemeenteraad en dat de opheffingsprocedure wordt doorlopen conform het Gemeentewegendecreet.
- principieel akkoord te gaan met een (onderhandse) verkoop van LOT 2 aan een verkoopprijs van 19.586,32 euro (104,00 m² x 188,33 €/m²) euro aan de aanpalende eigenaars van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 405s3, op basis van het schattingsverslag van 28 mei 2025 en het verdelingsplan van 24 juni 2025, op voorwaarde dat het onbruik van de gemeenteweg/voetweg wordt vastgesteld door de gemeenteraad en dat de opheffingsprocedure wordt doorlopen conform het Gemeentewegendecreet.
- beslist om een onderhandse verkoop van LOT 1 en LOT 2 aan de respectievelijke eigenaars van de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nrs. 405g2 en 405s3, in afwijking van de principes van mededinging en transparantie en artikel 293 van het decreet lokaal bestuur, als volgt te motiveren:
 - Deze doorsteek tussen de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan werd verworven bij administratieve akte van 13 oktober 1964, in het kader van uitvoering van het bijzonder plan van aanleg Sint-Servaasveld, maar werd nooit aangelegd/ingenomen op het terrein door het gemeentebestuur;
 - Het openbaar nut van dit perceel is reeds meerdere decennia verdwenen (voor zover het zelfs een openbaar gebruik heeft gekend);
 - De voorbije decennia werd deze strook grond (al dan niet bewust) ingenomen door de aanpalende eigenaars, zoals blijkt uit het opmetingsplan van 10 oktober 2023 opgemaakt door Meso bvba. Thans wordt de doorgang geblokkeerd enerzijds door een omheining (kant Platanenlaan), anderzijds door twee brede hagen;
 - Deze doorsteek tussen de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan biedt thans ook weinig meerwaarde aangezien de Platanenlaan aan weerszijden van deze doorsteek reeds aansluit op de Helman de Grimberghelaan;
 - Gelet op de ligging van deze doorsteek, tussen de vier percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nrs. 405g2, 405h2, 405c3 en 405s3, hebben enkel de aanpalende percelen er een onmiddellijk nuttig gebruik van. De eigenaars van de vier aanpalende percelen werden gecontacteerd, en enkel de eigenaars van de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 405g2 (langs de Platanenlaan) en

nr. 405s3 (langs de Helman de Grimberghelaan) hebben interesse betuigd in een aankoop.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- het onbruik van de gemeenteweg/voetweg, als zijnde doorsteek, tussen de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan, op basis van het grafisch plan van Meso bvba van 24 juni 2025, vast te stellen op basis van artikel 14 e.v. van het decreet houdende gemeentewegen. Als bewijsmateriaal wordt hiervoor verwezen naar de beschikbare luchtfoto's zomeropname 1971, zomeropname 1970-1979, winteropname 2000-2003 en winteropname 2013-2015 (op Geopunt) alsook naar de Streetsmart 360°-foto's van 6 oktober 2023 en 22 april 2009 zoals toevoegend als DOSSIERSTUK 1 aan zitting van heden en
- opdracht te geven aan het college van burgemeester en schepenen om de afschaffingsprocedure van de gemeenteweg/voetweg, als zijnde doorsteek, tussen de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan op te starten conform het grafisch plan van Meso bvba van 24 juni 2025 en in uitvoering van het decreet houdende de gemeentewegen.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Het onbruik van de gemeenteweg/voetweg, als zijnde doorsteek, tussen de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan, op basis van het grafisch plan van Meso bvba van 24 juni 2025, vast te stellen op basis van artikel 14 e.v. van het decreet houdende gemeentewegen.

Als bewijsmateriaal wordt hiervoor verwezen naar de beschikbare luchtfoto's zomeropname 1971, zomeropname 1970-1979, winteropname 2000-2003 en winteropname 2013-2015 (op Geopunt) alsook naar de Streetsmart 360°-foto's van 6 oktober 2023 en 22 april 2009, zoals voorzien in DOSSIERSTUK 1, toegevoegd als bijlage bij dit besluit.

Art. 2.

Opdracht te geven aan het college van burgemeester en schepenen om de afschaffingsprocedure van de gemeenteweg/voetweg, als zijnde doorsteek, tussen de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan op te starten conform het grafisch plan van Meso bvba van 24 juni 2025 en in uitvoering van de bepalingen van het decreet houdende de gemeentewegen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 27 februari 2026

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad