Aquafin

# Het gemeentewegendecreet en rooilijnen in de praktijk toegepast.

Thomas De Kock & Willy Vander Donck

# Opzet – de gemeenteweg

- Het decreet zorgt voor 1 juridisch statuut van alle wegen in beheer bij de gemeente.
- Deze openbare wegen vallen onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente, ongeacht de eigenaar van de grond. Gemeenten zijn dus bevoegd voor onderhoud, uitrusting en aanleg van de gemeenteweg

  Openbare weg (definitie andere wetgeving): *de rijweg en openbare pleinen, de trottoirs, het fietspad, de bermen, de kantstroken, de sloten, de glooiingen en de taluds, en ook de perrons voor busvervoer, indien ze voor iedereen, ook voor niet-reizigers, publiek toegankelijk zijn.*

  Een gemeenteweg kan dus op privaat domein liggen (erfdienstbaarheid van doorgang).
- Dit decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren.
- Het decreet biedt mogelijks enkele oplossingen om eenvoudiger werken binnen de openbare wegen/gemeenteweg uit te voeren.
- Decreet biedt de mogelijkheid (en soms verplichting) om een rooilijnplan toe te voegen aan de omgevingsvergunning

# Toepassingsgebied

- Decreet stelt dat er verplicht een rooilijnplan moet worden opgemaakt en toegevoegd aan de OMV in gevalle er sprake is van een **wijziging van de gemeenteweg**.

  Wijziging = Aanpassing van de breedte van de bedding (rooilijn) van gemeenteweg.

  Rooilijn = De grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Als een rooilijnplan ontbreekt, is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.

| Wettelijke rooilijn | Feitelijke rooilijn |
| --- | --- |
| Rooilijnen vastgelegd in de Atlas der Buurwegen of in een goedgekeurd gemeentelijk rooilijnplan waar gronden werden onteigend en dus duidelijke grenzen op plan zichtbaar zijn. | De huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Veelal te onderscheiden op basis van bestaande afsluitingen, volgens aanleg verhardingen, volgens beheer en gebruik. |

# Rooilijnplanprocedure geïntegreerd in de omgevingsvergunning

- Opmaak ontwerp rooilijnplan na opdracht gemeente.

- Ontwerp rooilijnplan in omgevingsvergunningsaanvraag
- Dus 1 procedure!

- Gaat mee in openbaar onderzoek: v<u>ermelden op aanplakking!</u>

- Gemeenteraad keurt omgevingsvergunning en bijhorende rooilijn goed

# Ontwerp rooilijnplan

- ❑ Aanstellen landmeter-expert (door gemeente dus akkoord nodig).
- ❑ Actuele en toekomstige rooilijn van de gemeenteweg
- ❑ Kadastrale vermelding van de sectie, de nummers en de oppervlakte van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen;
- ❑ Naam van de eigenaars van de getroffen kadastrale percelen (aparte lijst);
- ❑ Berekeningswijze van de eventuele waardevermindering of waardevermeerdering van gronden ten gevolge van wijziging gemeenteweg (apart document).

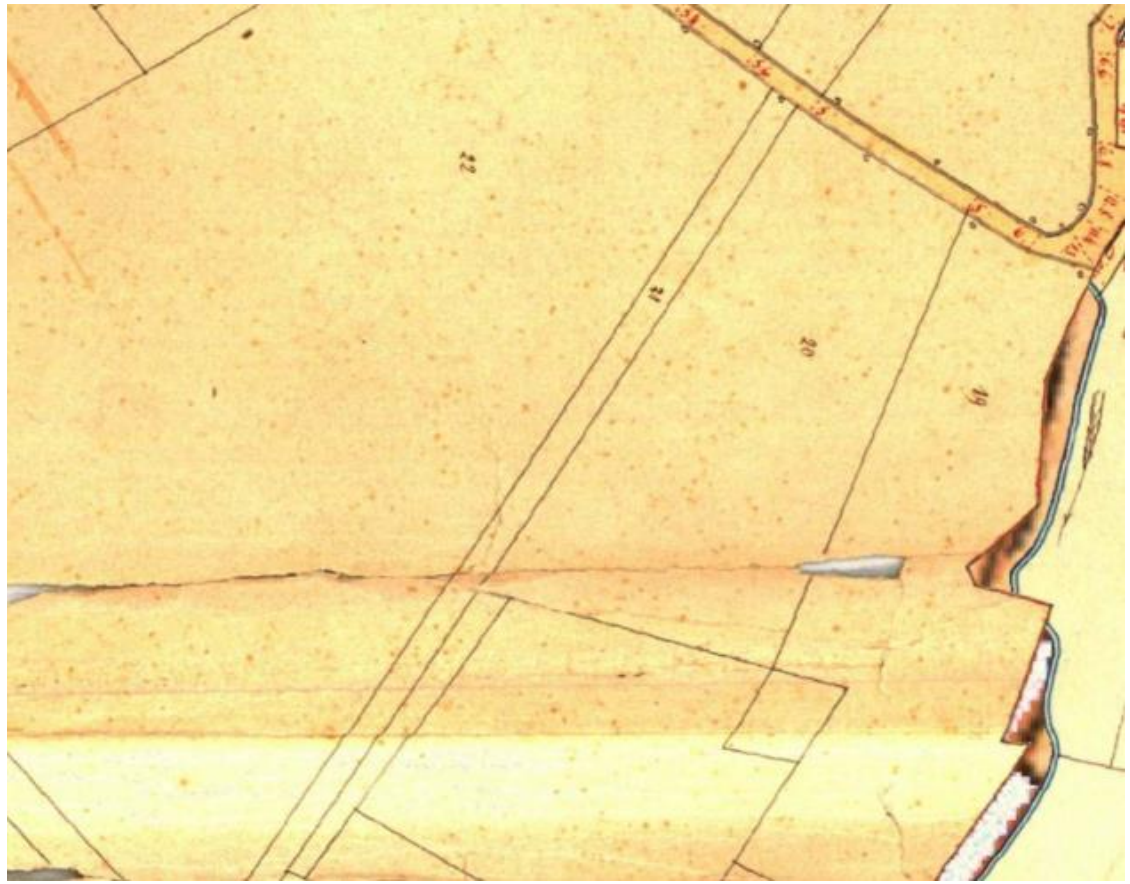
# 5 mogelijke situaties op terrein

- ❑ Werken binnen de feitelijke rooilijn EN binnen wettelijke rooilijn op plan.
- ❑ Werken binnen de feitelijke rooilijn EN géén bestaande wettelijke rooilijn.
- ❑ Werken binnen de feitelijke rooilijn EN VOORBIJ wettelijke rooilijn.
- ❑ Werken VOORBIJ de feitelijke rooilijn.
- ❑ Werken in wegenis privékarakter of aanleg nieuwe weg.

# 1. Oppervlaktes gelegen binnen de feitelijke rooilijn EN BINNEN wettelijke rooilijn op plan

- Bestaand openbaar karakter of reeds ingelijfd openbaar domein
- Geen nieuw rooilijnplan vereist
- Geen grondverwerving nodig
- In het geval wettelijke rooilijn smaller is dan feitelijke → proberen om werken te beperken binnen grenzen wettelijke rooilijn

# 2. Oppervlaktes gelegen binnen de feitelijke rooilijn maar GEEN wettelijke rooilijn op plan



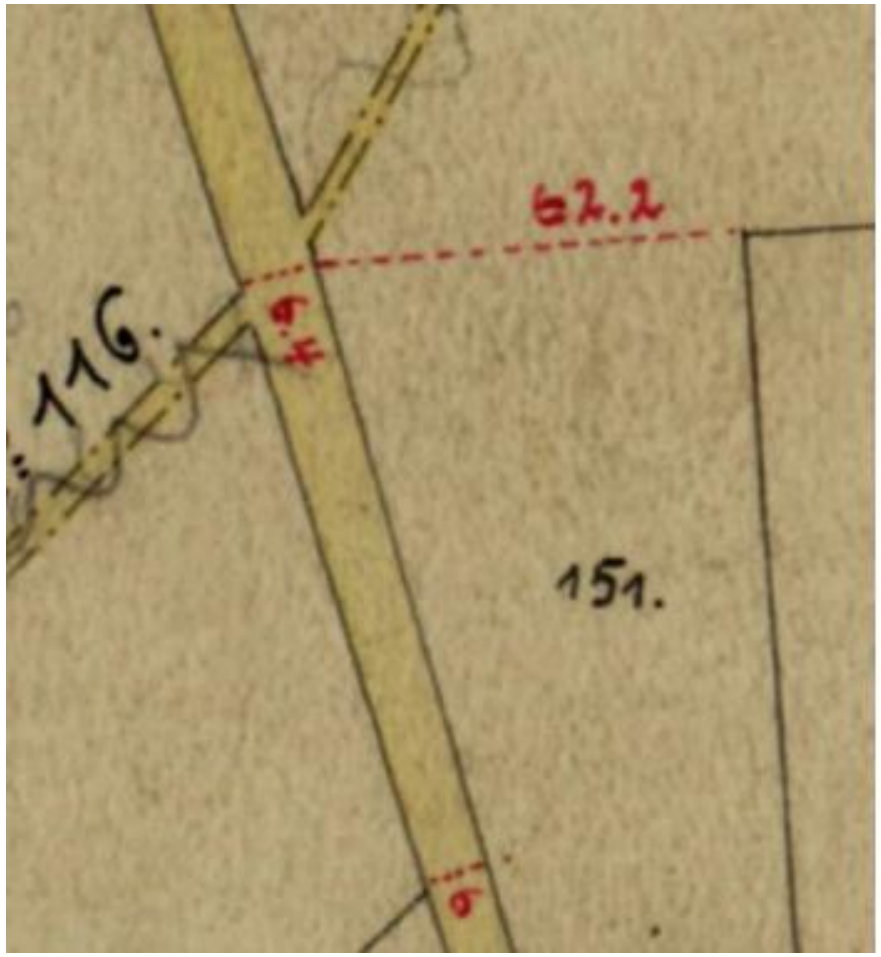
# 2. Oppervlaktes gelegen binnen de feitelijke rooilijn maar GEEN wettelijke rooilijn op plan

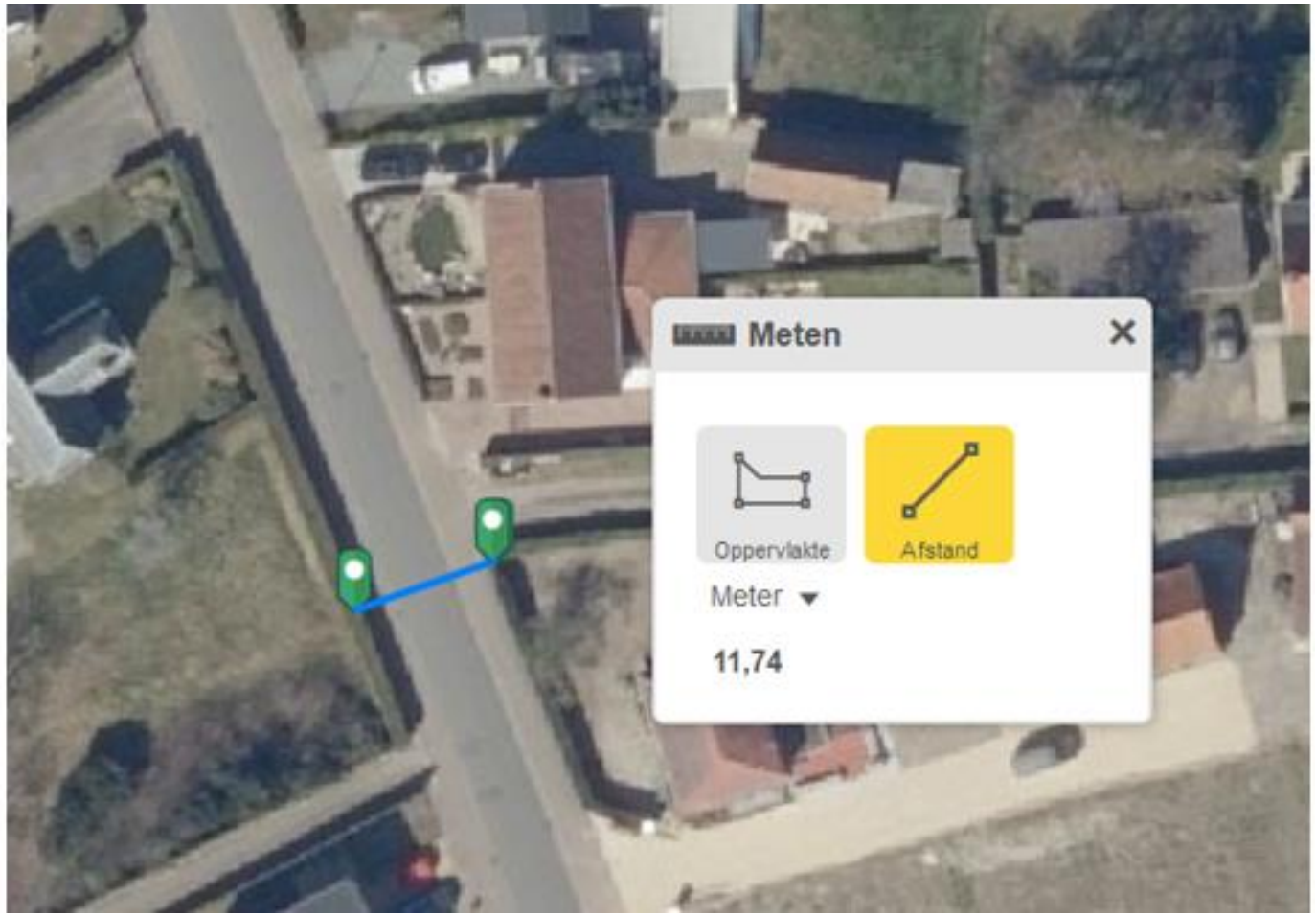
- ❑ Bestaand openbaar karakter/schijnbaar openbaar domein
  (Aanleg/beheer vaak reeds door gemeente, aanwezigheid borden, publiek gebruik, straatnaam,…)
- ❑ In principe geen nieuw rooilijnplan vereist

*De gemeente kan echter opteren om toch een rooilijn op plan vast te leggen om eventuele discussies later te vermijden = aparte procedure.*

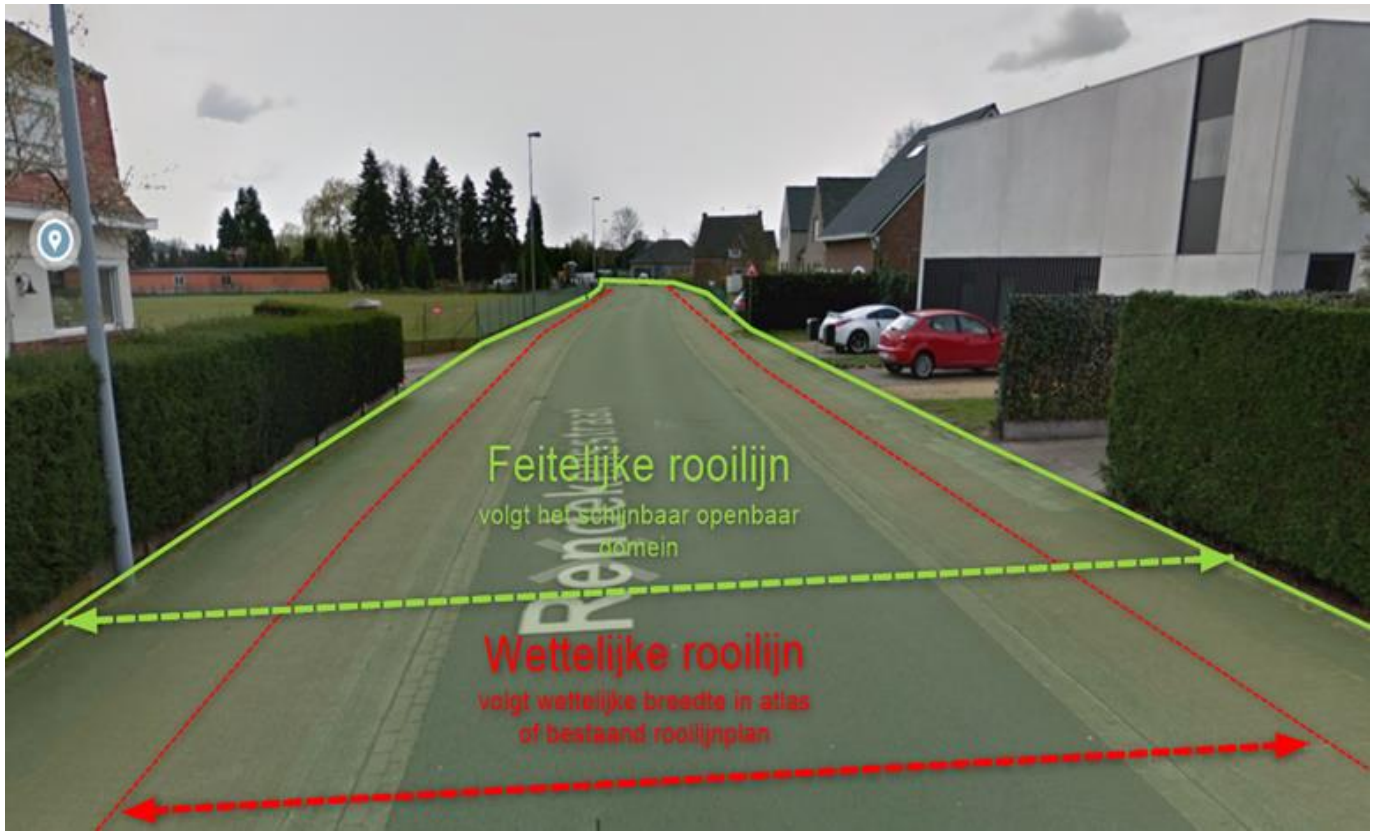
- ❑ Geen grondverwerving noodzakelijk

# 3. Oppervlaktes gelegen binnen de feitelijke rooilijn maar VOORBIJ  wettelijke rooilijn op plan



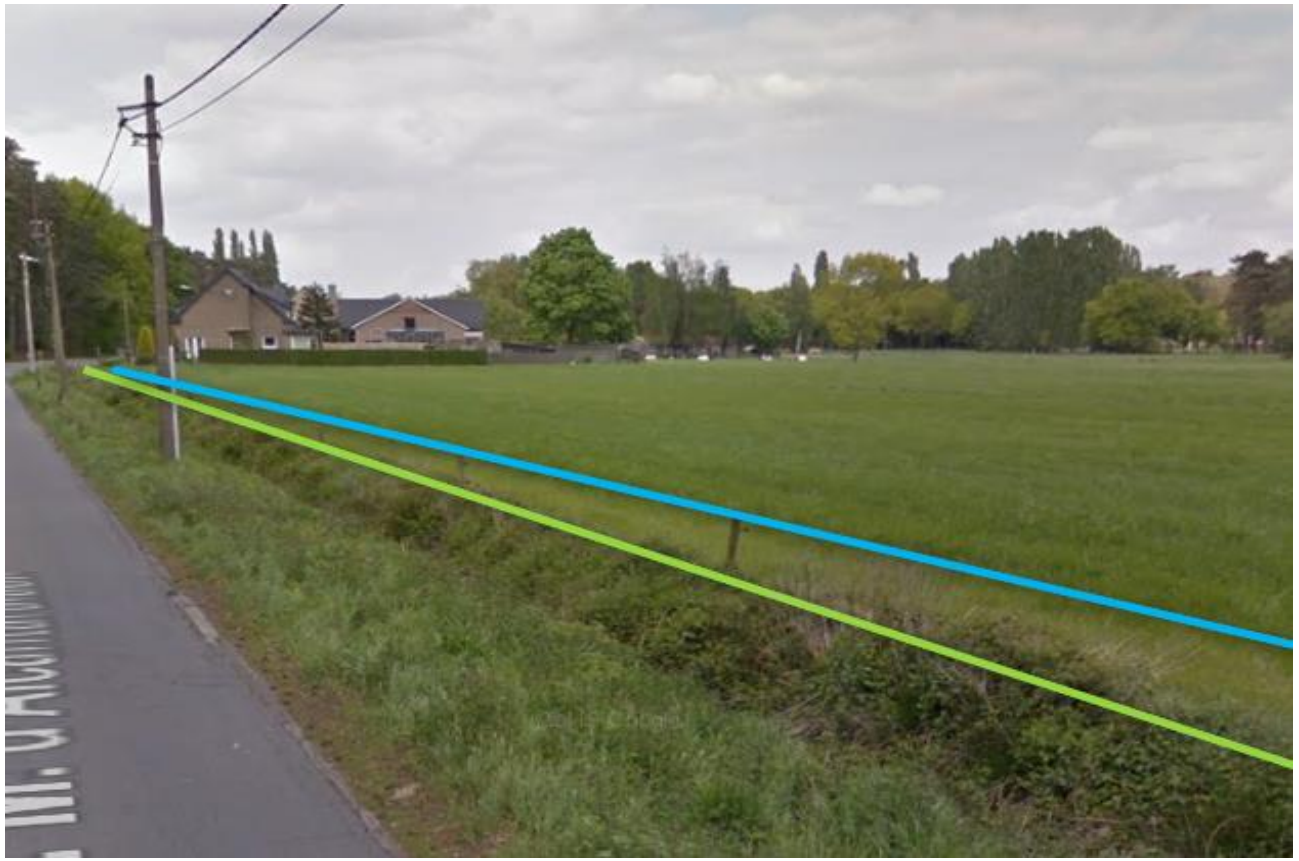



# 3. Oppervlaktes gelegen binnen de feitelijke rooilijn maar VOORBIJ wettelijke rooilijn op plan




- In principe wél nieuw rooilijnplan vereist
- Bij het realiseren van een deze rooilijn adviseren wij niet meer om de stroken grond aan te kopen (of gratis af te staan…) doch enkel het ‘bevestigen’ van de erfdienstbaarheid gemeenteweg.
- *Als de werken zich duidelijk beperken tot de openbare weg (feitelijke rooilijn) kan beslist worden om géén nieuw rooilijnenplan op te maken.*

# 4. Oppervlaktes gelegen VOORBIJ de feitelijke rooilijn EN VOORBIJ de wettelijke rooilijn



Dit gaat voornamelijk over de verbreding van bestaande wegenis, aanleggen fietspaden of aanleggen/verbreden gemeentelijke grachten…

- ❑ **<u>Nieuw rooilijnplan verplicht</u>**
- ❑ **<u>Verwerving aangewezen</u>** maar minnelijke akkoorden niet noodzakelijk.

Stappenplan:

1. Onderhandelen voor de aankoop (100% grondwaarde) in der minne = gekende werkwijze.
2. Bij het rooilijnplan moet de oppervlakte als minwaarde worden voorzien als vergoeding. Indien regeling in der minne is gelukt kan dit op “0” worden geplaatst.
3. Indien geen regeling in der minne: géén aankoop maar erfdienstbaarheid o.b.v. rooilijnenplan met bijhorende minwaarde.

# 5. Oppervlaktes gelegen in wegenis privékarakter: aanleg nieuwe weg of verplaatsing bestaande weg.

- Nieuw rooilijnplan verplicht
- Verwerving noodzakelijk. Bij gebrek minnelijk akkoord: onteigeningsprocedure.

# 6. Waardevermindering en waardevermeerdering

*§ 2. De waardevermindering of de waardevermeerdering wordt vastgesteld door een landmeter-expert, aangesteld door de gemeente. Bij betwisting door de eigenaar wordt de waardevermindering of de waardevermeerdering vastgesteld door een college dat bestaat uit de landmeter-expert die de gemeente heeft aangesteld en een landmeter-expert die de eigenaar aanstelt.*

*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.*

- Er dient een min/meerwaarde te worden voorzien ten gevolge van de **gemeenteweg.**
- Het gaat hier om een **publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang**.
- De gemeenteraad kan de decretale principes rond waardevermeerdering of waardevermindering verder verfijnen en aanvullen in een algemeen reglement of richtkader.
  - Gemeente moet een landmeter-expert aanstellen voor deze schatting. Gemeente heeft indirect wel zeggenschap via eventuele richtlijnen in dit aanvullend reglement/richtkader.

# 6. Waardevermindering en waardevermeerdering – richtlijnen Aquafin -> gemeente

| **Type privégrond** | **Verwerving in der minne of onteigening**<br><br>**(eigendomsoverdracht)** | **Min-meerwaarde erfdienstbaarheid gemeenteweg**<br><br>**(geen eigendomsoverdracht)** |
|---|---|---|
| 1. Oppervlaktes binnen feitelijke rooilijn EN BINNEN wettelijke rooilijn op plan<br>2. Oppervlaktes binnen feitelijke rooilijn maar GEEN wettelijke rooilijn op plan<br>3. Oppervlaktes binnen feitelijke rooilijn maar VOORBIJ wettelijke rooilijn op plan | • 10% grondwaarde aanliggend perceel<br>• Eventuele opstallen<br>• Verkrijging via 30-jarige verjaring<br>  ○ of gratis grondafstand in der minne | • Bestaand openbaar karakter: géén bijkomende minwaarde<br>• Duidelijk onderscheid tussen aanleg gemeente en aanleg privé (bv. opritten of voetpad aangelegd door aangelanden, doch publiek gebruik)<br>  → opstallen/verharding vergoeden als minwaarde |
| 4. Oppervlaktes VOORBIJ feitelijke rooilijn | • 100% grondwaarde aanliggend perceel<br>• Opstallen<br>• Bijkomende minwaarde (bv. wegvallen bouwmogelijkheden) | • 90% grondwaarde aanliggend perceel<br>  → *Omgekeerde redenering "welvoeglijkheidsvergoeding"*<br>• Opstallen<br>• Bijkomende minwaarde (bv. wegvallen bouwmogelijkheden) |
| 5. Oppervlaktes gelegen in wegenis privé of nieuwe/verplaatsing gemeenteweg. | • 100% grondwaarde aanliggend perceel<br>• Opstallen<br>• Bijkomende minwaarde (bv. wegvallen bouwmogelijkheden)<br>• Uitzondering: geen vergoeding als voorwaarde in verkavelingsvergunning (gratis) overdracht wegenis bestaat. | • Niet van toepassing; verwerving/onteigening noodzakelijk. |

# 7. Voorbeeldcase

Legende stippellijn:
*Wettelijke rooilijn*
*Feitelijke rooilijn*
*Toekomstige rooilijn*

- Verbreding openbaar domein → werken voorbij feitelijke rooilijn (= combinatie situatie 3 en 4 uit schema)
- Nieuw rooilijnplan verplicht
- Grondverwerving groene zone sterk aangewezen

# 7. Voorbeeldcase

| **Verwerving**<br><br>**(eigendomsoverdracht)** | **Min-meerwaarde erfdienstbaarheid gemeenteweg**<br><br>**(geen eigendomsoverdracht)** |
|---|---|
| Groene zone (voorbij feitelijke rooilijn): **100%** grondwaarde aanliggend perceel<br>→ *Omgekeerde redenering "welvoeglijkheidsvergoeding"*<br>*+*<br>Rode zone (voorbij wettelijke rooilijn) : **10 %** wegens bestaand openbaar karakter of gratis grondafstand bij 30 jarig gebruik<br>+<br>Opstallen | Groene zone: **90%** grondwaarde aanliggend perceel<br>→ *Omgekeerde redenering "welvoeglijkheidsvergoeding"*<br>*+*<br>Rode zone : **0%** wegens bestaand openbaar karakter<br>+<br>Opstallen |

| Type privégrond | Nieuw rooilijnplan vereist? | Is verwerving noodzakelijk? | Richtlijn aan gemeentes |
|---|---|---|---|
| 1. Oppervlaktes gelegen binnen de feitelijke rooilijn EN BINNEN wettelijke rooilijn op plan | **NEEN** | **NEEN**<br><br>Bestaande erfdienstbaarheid rooilijnplan volstaat. | Geen verwerving nodig.<br><br>Uitvoering kan na doorlopen omgevingsvergunning. |
| 2. Oppervlaktes gelegen binnen de feitelijke rooilijn maar GEEN wettelijke rooilijn op plan | **JA/NEEN**<br><br>*Om discussie over grenzen te vermijden kan hier worden geadviseerd om toch een nieuw rooilijnenplan te laten opmaken.* | **NEEN**<br><br>Bestaande publiekrechtelijke erfdienstbaarheid doorgang volstaat. | Geen verwerving nodig.<br><br>Uitvoering kan na doorlopen omgevingsvergunning. |
| 3. Oppervlaktes gelegen binnen de feitelijke rooilijn maar VOORBIJ wettelijke rooilijn op plan | **JA/NEEN**<br><br>*Strikt gezien wel (arrest) maar omwille van ligging binnen feitelijke rooilijn kan gemeente beslissen dat risico's beperkt zijn omdat er geen duidelijke verbreding blijkt* | **NEEN**<br><br>Bestaande publiekrechtelijke erfdienstbaarheid doorgang volstaat. | Verwerving niet noodzakelijk maar soms aangewezen. Geval per geval bekijken.<br><br>*Het kan bijvoorbeeld in combinatie met naastliggende gronden waar verwerving wél noodzakelijk is interessant worden om ook deze delen mee aan te kopen.*<br><br>Uitvoering kan na doorlopen omgevingsvergunning. |
| 4. Oppervlaktes gelegen VOORBIJ de feitelijke rooilijn | **JA** | **JA/NEEN**<br><br>In principe volstaat nieuwe erfdienstbaarheid rooilijnplan. Maar deze werkwijze is niet evident. ZIE ADVIES LAATSTE KOLOM. | Verwerving bijna altijd aangewezen;<br><br>Stappenplan:<br><br>1. Onderhandelen voor de aankoop (100% grondwaarde) in der minne = gekende werkwijze.<br>2. Bij het rooilijnplan moet de oppervlakte als minwaarde worden voorzien als vergoeding. Indien regeling in der minne is gelukt kan dit op "0" worden geplaatst.<br>3. Indien geen regeling in der minne: géén grondoverdracht maar erfdienstbaarheid o.b.v. rooilijnenplan met bijhorende minwaarde. |
| 5. Oppervlaktes gelegen in wegenis privé of nieuwe/verplaatsing gemeenteweg. | **JA**<br><br>Betreft een nieuwe gemeenteweg | **JA** | Verwerving in der minne nodig.<br><br>Onteigeningsplan kan mee met rooilijnplan in omgevingsprocedure indien onwillige eigenaars. Steeds controleren of er geen voorwaarde in verkavelingsvergunning (gratis) overdracht wegenis bestaat. |
| 6. Vrijstelling van omgevingsvergunning en geen integratie van rooilijnplan mogelijk. | **JA/NEEN** Af te toetsen aan bovenstaande kolommen. Autonome procedure | Volgt bovenstaande kolom | Volgt bovenstaande kolom |

# Conclusies en aandachtspunten

- ❑ Bij wijziging (lees: verbreding) gemeenteweg → rooilijnplan noodzakelijk!
  - Reflex ontwikkelen om deze noodzaak zo vroeg mogelijk te herkennen.
- ❑ Verplichte min/meerwaarde te vermelden bij het rooilijnplan
  - Steeds na schatting door landmeter-expert, kan mogelijks gelijk zijn aan 0.
  - Landmeter-expert aan te stellen door de gemeente.
  - Uitbetaling bij onwillige eigenaars nog onduidelijk; mogelijks via (kortgeding) procedure.
- ❑ (be)Vestiging erfdienstbaarheid gemeenteweg na doorlopen OMV met rooilijnplan.
  - En dus minder vaak grondverwerving noodzakelijk. Oude werkwijze via “gratis grondafstand” veelal achterhaald of overbodig.
  - Dit is dus een groot voordeel voor de gemeentes in vergelijking oude werkwijze.
- ❑ Gemeente moet opdracht geven aan studiebureau/landmeter-expert om een rooilijnplan op te maken.
  - Evenwel belangrijk dat ook SB in vroeg stadium noodzaak rooilijnplan kan herkennen zodat we de gemeentes kunnen adviseren opdracht te geven om dit op te maken.