

Advocaten

Eric Van der Mussele
Yolanda Vanden Bosch
Peter Wuyts
Alexander Van Eyck
Stijn Verbist
Gaël Bedert
Elien De Martelaere
Joris Claes
Bastiaan Insel
Joke Derwa
Tinne De Meyer
Charlotte Plottier
Noa Michiels
Dorien Aerts
Deniz Bahtijarevic
Jadzia Talboom
Elisabeth Geerinckx
Paçik Majid

Gemeente Kluisbergen
t.a.v. mevrouw Lotje Demedts en de heer
Arne Debytttere
Parklaan 16
9690 Kluisbergen

Per e-mail:

Arne.Debytttere@kluisbergen.be,
Lotje.Demedts@kluisbergen.be

Juridisch medewerkers

Meliha Aksoy

Betreft: Gemeente Kluisbergen / advies rooilijnplan
Ons kenmerk: 2022/1808SV3080 (gelieve bij elke briefwisseling te vermelden)
Uw kenmerk: Juridisch advies m.b.t. rooilijnplan
Datum: vrijdag 26 augustus 2022

Geachte mevrouw Demedts,

Geachte heer Debytttere,

Wij verwijzen naar uw e-mail van 18 augustus jl. waarin de gemeente Kluisbergen juridisch advies vraagt.

De gemeente omschrijft de feiten als volgt:

Momenteel staat een bebouwd perceel op de hoek van de gewestweg N8 (Oudenaardebaan) en de gemeenteweg Pontstraat te koop. Op het bewuste perceel staat op heden een vrijstaande oudere eengezinswoning. Het perceel is getroffen door een voorbouwlijn van de N8. Nu heeft de gemeente in haar archief – eerder toevallig – recentelijk een oud rooilijnplan dd. 23 oktober 1926 teruggevonden waaruit blijkt dat het desbetreffende perceel en het gebouw getroffen worden door de rooilijn.

De gemeente heeft hieromtrent volgende vragen:

1. Hoelang blijven dergelijke rooilijnplannen rechtsgeldig?
2. Hoe kan de gemeente op de snelste wijze het rooilijnplan wijzigen?
3. Stel dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het verbouwen van de woning en de gemeente levert deze omgevingsvergunning ook af op basis van art. 4.3.8. van het VCRO. Achteraf (meer dan vijf jaar later) wordt de rooilijn alsnog gerealiseerd en er wordt een onteigeningsprocedure opgestart. Moet er dan ook in dit geval – een rooilijnplan dat meer dan 100 jaar oud is – geen rekening gehouden worden met de waardevermeerdering van de verbouwing bij het bepalen van de vergoeding?

Hieronder formuleren wij een antwoord op de vragen van de gemeente.

Hoelang blijven rooilijnplannen rechtsgeldig?
--

1. De *rooilijn* is de grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Een rooilijnplan kan de bestaande rooilijn bevestigen (afpaling van de openbare weg zoals deze thans bestaat), maar het kan ook een toekomstige rooilijn vaststellen.
2. Rooilijnplannen worden al opgesteld vanaf het begin van de Belgische onafhankelijkheid. Het enkele feit dat een rooilijnplan lang geleden werd opgemaakt, doet evenwel geen afbreuk aan de geldingskracht ervan.

Het hof van beroep van Gent bevestigde dit in een arrest van 5 maart 2008. In het geval dat het hof van beroep van Gent te beoordelen had, was er een rooilijn vastgesteld bij koninklijk besluit van 4 juni 1887. Hoewel er nadien dus geen gebouwen meer mochten worden opgericht vóór de vastgestelde rooilijn, bleek die rooilijn vrijwel onmiddellijk niet gerespecteerd. In plaats van de voorgevels van de woningen langs de rooilijn te laten lopen, werd één van de gevels vóór de rooilijn ingeplant. Bijna een eeuw lang werd deze feitelijke toestand in stand gehouden, en de eigenares verkreeg zelfs een bouwvergunning op 6 april 1974 waarbij de ‘feitelijke’ rooilijn werd gevolgd. Maar toen de eigenares een nieuwe vergunning vroeg, ontdekte de stad Gent plots het bestaan van de oude, wettelijk vastgestelde rooilijn en weigerde ze de vergunning omdat de aanvraag de wettelijke rooilijn niet respecteerde. De zaak komt uiteindelijk voor het hof van beroep, dat bevestigde dat de in 1887 vastgestelde rooilijn nog steeds van kracht was.¹

Bovenstaande rechtspraak vindt ook steun in artikel 87 van het Gemeentewegendecreet:

“Rooilijnen die zijn vastgesteld of goedgekeurd op grond van andere wetgeving, blijven geldig tot ze worden opgeheven of vervangen door rooilijnplannen ter uitvoering van dit decreet.”

Gemeentelijke rooilijnplannen die zijn opgemaakt in uitvoering van andere – oudere – regelgeving behouden aldus hun verordenende kracht tot zij worden aangepast of opgeheven conform de procedure die voorzien is in het Gemeentewegendecreet.² Het principe van de verjaring speelt dus niet t.a.v. de rooilijn of een rooilijnplan.³

Besluit

3. Oude rooilijnplannen zijn in weze nog springlevend. Ze blijven van kracht zolang ze niet opgeheven of aangepast zijn. Het principe van verjaring speelt ter zake niet.

¹ Gent, 5 maart 2008, *NjW* 2008, 693. M. BOES, “Rooilijnplannen. Eeuwenoud, springlevend”, *NjW* 2008, (662) 662.

² Zie ook A. MAES, “Het gemeentewegendecreet: over ‘hoe het was’, ‘hoe het nu is’ en hoe het hopelijk ‘ooit wordt’”, *TROS* 2021, (101) 161.

³ De verjaring kan wel spelen t.a.v. het *deel grond* dat door de rooilijn is getroffen, op voorwaarde evenwel dat de grond geen deel uitmaakt van het openbaar domein. Het openbaar domein is immers onverjaarbaar. Een eventuele verjaring t.a.v. de grond heeft echter geen impact op de rechtskracht van de rooilijn.

Hoe kan de gemeente op de snelste wijze het rooilijnplan wijzigen?

4. Er kunnen *rooilijnplannen* opgesteld worden op twee niveaus:
- 1) gewestelijke rooilijnplannen voor de gewestwegen, met uitzondering van autosnelwegen
 - 2) gemeentelijke rooilijnplannen voor de gemeentewegen

De gewestelijke rooilijnplannen komen tot stand op grond van het Rooilijndecreet.⁴ De gemeentelijke rooilijnplannen komen tot stand op grond van het Gemeentewegendecreet.⁵

5. Het opmaken of wijzigen van een gemeentelijk rooilijnplan verloopt in principe steeds via de procedure bepaald in de artikelen 16 t.e.m. 19 van het Gemeentewegendecreet.⁶

In afwijking van de algemene procedure uit de artikelen 16 t.e.m. 19 kan de opmaak of wijziging van een gemeentelijk rooilijnplan ook geïntegreerd worden in andere procedures:

- in een *ruimtelijk uitvoeringsplan* of in het *projectbesluit binnen een complex project*
- in een *omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden*

Het rooilijnplan wordt dan onderworpen aan de respectievelijke procedureregels.⁷

6. Verder voorziet het Gemeentewegendecreet in de artikelen 20 t.e.m. 23 ook een uitdrukkelijke regeling omtrent de opheffing van (rooilijnplannen met betrekking tot) gemeentewegen. Deze opheffingswijze is echter identiek aan de procedure tot opmaak van een rooilijnplan, weze het dat gewerkt wordt aan de hand van een specifiek plan waarbij grafisch aangegeven wordt hoe de rooilijn opgeheven wordt.⁸

⁴ Decreet 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, *BS* 3 juli 2009.

⁵ Decreet 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, *BS* 12 augustus 2019. Dit decreet is in werking getreden op 1 september 2019. Vóór de totstandkoming van het Gemeentewegendecreet was de regeling aangaande gemeentelijke rooilijnplannen opgenomen in het Rooilijndecreet.

⁶ Art. 11, § 1, tweede lid Gemeentewegendecreet.

⁷ Art. 12 Gemeentewegendecreet.

⁸ J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, A. MAST, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2021, 418.

7. Aangezien de procedure tot vaststelling van een RUP (of een projectbesluit) geen tijds-winst oplevert in vergelijking met de procedure tot opmaak van een gemeentelijk rooilijnplan, en aangezien een omgevingsvergunningsaanvraag niet geïnitieerd wordt door de gemeente zelf – en ook niet noodzakelijk tijds-winst oplevert – laten wij deze uitzonderingen buiten beschouwing. Wij bespreken enkel de procedure uit de artikelen 16 t.e.m. 19 van het Gemeentewegendecreet, welke verloopt als volgt:

8. Artikel 16, § 1 van het Gemeentewegendecreet bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen de nodige maatregelen neemt voor de opmaak van de gemeentelijke rooilijnplan-nen.⁹ Het is m.a.w. de taak van het college van burgemeester en schepenen om de opmaak – of de wijziging – van een gemeentelijk rooilijnplan te initiëren.¹⁰

9. Artikel 16, § 2 van het Gemeentewegendecreet bevat de minimale vereisten voor de in-houd van het gemeentelijk rooilijnplan en omschrijft dit als volgt:

“§ 2. Het gemeentelijk rooilijnplan bevat minstens de volgende elementen:

1° de actuele en toekomstige rooilijn van de gemeenteweg;

2° de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers en de oppervlakte van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen;

3° de naam van de eigenaars van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen volgens kadastrale gegevens of andere gegevens die voor het gemeentebestuur beschikbaar zijn.

Een gemeentelijk rooilijnplan kan ook een achteruitbouwstrook vastleggen.

§ 3. In voorkomend geval bevat het rooilijnplan de volgende aanvullende elementen:

1° een berekening van de eventuele waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden ten gevolge van de aanleg, wijziging of verplaatsing van een gemeenteweg overeenkomstig artikel 28;

2° de nutsleidingen die door de wijziging of verplaatsing van de gemeenteweg op private eigendom zullen liggen.

⁹ Art. 16, § 1 Gemeentewegendecreet.

¹⁰ S. VERBIST, “Rooilijnplannen en onteigening in het Decreet Gemeentewegen”, TBO 2021, (96) 98.

10. De gemeenteraad stelt het ontwerp van het gemeentelijk rooilijnplan vervolgens voorlopig vast.¹¹

Na de voorlopige vaststelling onderwerpt het college van burgemeester en schepenen het ontwerp gedurende dertig dagen aan een **openbaar onderzoek**, waarbij het ter inzage wordt gelegd in het gemeentehuis en ook gepubliceerd wordt op de gemeentelijke website. Conform artikel 17, § 2 van het Gemeentewegendecreet moet het openbaar onderzoek binnen een ordetermin van dertig dagen na de voorlopige vaststelling minstens worden aangekondigd door:

1° aanplakking aan het gemeentehuis en ter plaatse, minstens aan het begin- en eindpunt van het nieuwe, gewijzigde of verplaatste wegdeel;

2° een bericht op de website van de gemeente of in het gemeentelijk infoblad;

3° een bericht in het Belgisch Staatsblad;

4° een afzonderlijke mededeling die met een beveiligde zending wordt gestuurd naar de woonplaats van de eigenaars van de onroerende goederen die zich bevinden in het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan;

5° een afzonderlijke mededeling aan de aanpalende gemeenten, als de weg paalt aan de gemeentegrens en deel uitmaakt van een gemeentegrensoverschrijdende verbinding;

6° een afzonderlijke mededeling aan de deputatie en het departement;

7° een afzonderlijke mededeling aan de beheerders van aansluitende openbare wegen;

8° een afzonderlijke mededeling aan de maatschappijen van openbaar vervoer.

De aankondiging, vermeld in het eerste lid, vermeldt minstens:

1° de locatie waar de beslissing tot voorlopige vaststelling en het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan ter inzage liggen;

2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;

3° het adres waar de opmerkingen en bezwaren naartoe gestuurd moeten worden of worden afgegeven, en de te volgen formaliteiten.

Gedurende het openbaar onderzoek kunnen opmerkingen en bezwaren schriftelijk en digitaal aan het gemeentebestuur worden bezorgd en dienen ook de deputatie en het Departement Mobiliteit en Openbare Werken hun advies omtrent het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan te

¹¹ Art. 17, § 1 Gemeentewegendecreet.

bezorgen.¹²

11. Uiterlijk zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek dient de gemeenteraad het gemeentelijk rooilijnplan definitief vast te stellen, zo niet vervalt het ontwerp.¹³ Dit betreft aldus een bindende beslissingstermijn. Bij de definitieve vaststelling van het gemeentelijk rooilijnplan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die voortvloeien uit het openbaar onderzoek of de adviezen, met die uitzondering dat de definitieve vaststelling geen betrekking kan hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde gemeentelijk rooilijnplan.¹⁴

12. De definitieve vaststelling van het rooilijnplan door de gemeenteraad dient te worden bekendgemaakt op de gemeentelijke website en via aanplakking, zowel op het gemeentehuis als ter plaatse, minstens aan het begin- en eindpunt van het nieuwe, gewijzigde of verplaatste wegdeel, met het oog op de mogelijkheid tot het instellen van een administratief beroep.¹⁵ Het college van burgemeester en schepenen brengt daarnaast de deputatie, het Departement Mobiliteit en Openbare werken en iedereen die in het kader van het openbaar onderzoek een standpunt, opmerking of bezwaar heeft geuit met een beveiligde zending op de hoogte van het besluit.¹⁶

13. Het administratief beroep bij de Vlaamse Regering heeft schorsende werking. In principe neemt de Vlaamse Regering een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen. Het betreft evenwel een termijn van orde. Het beroep is bovendien – gelet op de absolute autonomie van de gemeenteraad over de gemeentewegen – beperkt tot een vernietigingsberoep.¹⁷ Bij verwerping van het beroep zal de Vlaamse Regering voorzien in de bekendmaking van een uittreksel van de definitieve vaststelling van het gemeentelijk rooilijnplan in het Belgisch Staatsblad. Bij vernietiging kan de gemeente ofwel naar de Raad van State trekken ofwel zal zij de pro-

¹² Art. 17, § 4 Gemeentewegendecreet.

¹³ Art. 17, § 5, eerste lid en § 6 Gemeentewegendecreet.

¹⁴ Art. 17, § 5, tweede en derde lid Gemeentewegendecreet.

¹⁵ Art. 18, eerste lid Gemeentewegendecreet.

¹⁶ Art. 18, tweede lid Gemeentewegendecreet.

¹⁷ J. GEENS, “Totstandkoming, wijziging en opheffing van gemeentewegen m.i.v. de relatie met het omgevingsrecht” in R. PALMANS, S. LIERMAN en T. LEYS (eds.), Intersentia, Antwerpen – Gent – Cambridge, 2020, (25) 41.

cedure tot wijziging van het rooilijnplan opnieuw moeten starten (gelet op het inmiddels vestrijken van de bindende beslissingstermijn).¹⁸

14. Als de gemeente niet binnen een termijn van dertig dagen op de hoogte is gebracht van een administratief beroep, wordt het besluit tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk rooilijnplan bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en gepubliceerd op de gemeentelijke website.¹⁹ Het gemeentelijk rooilijnplan treedt in werking veertien dagen na de publicatie ervan, tenzij het vaststellingsbesluit een ander tijdstip van inwerkingtreding bepaalt. Zo kan bepaald worden dat het rooilijnplan pas wordt uitgevoerd vanaf een bepaalde datum of naarmate de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of tot verkavelen worden ingediend.²⁰

15. De procedure tot opheffing van (rooilijnplannen m.b.t.) gemeentewegen²¹ wordt – zoals aangehaald – geregeld in de artikelen 20 t.e.m. 23 van het Gemeentewegendecreet en is identiek aan de procedure tot opmaak of wijziging van een rooilijnplan (met inbegrip van de mogelijkheid van administratief beroep) weze het dat hier gewerkt wordt aan de hand van een specifiek plan waarbij grafisch aangegeven wordt hoe de rooilijn opgeheven wordt.²²

16. Eén en ander kan schematisch worden weergegeven als volgt:

¹⁸ J. GEENS, “Totstandkoming, wijziging en opheffing van gemeentewegen m.i.v. de relatie met het omgevingsrecht” in R. PALMANS, S. LIERMAN en T. LEYS (eds.), Intersentia, Antwerpen – Gent – Cambridge, 2020, (25) 43.

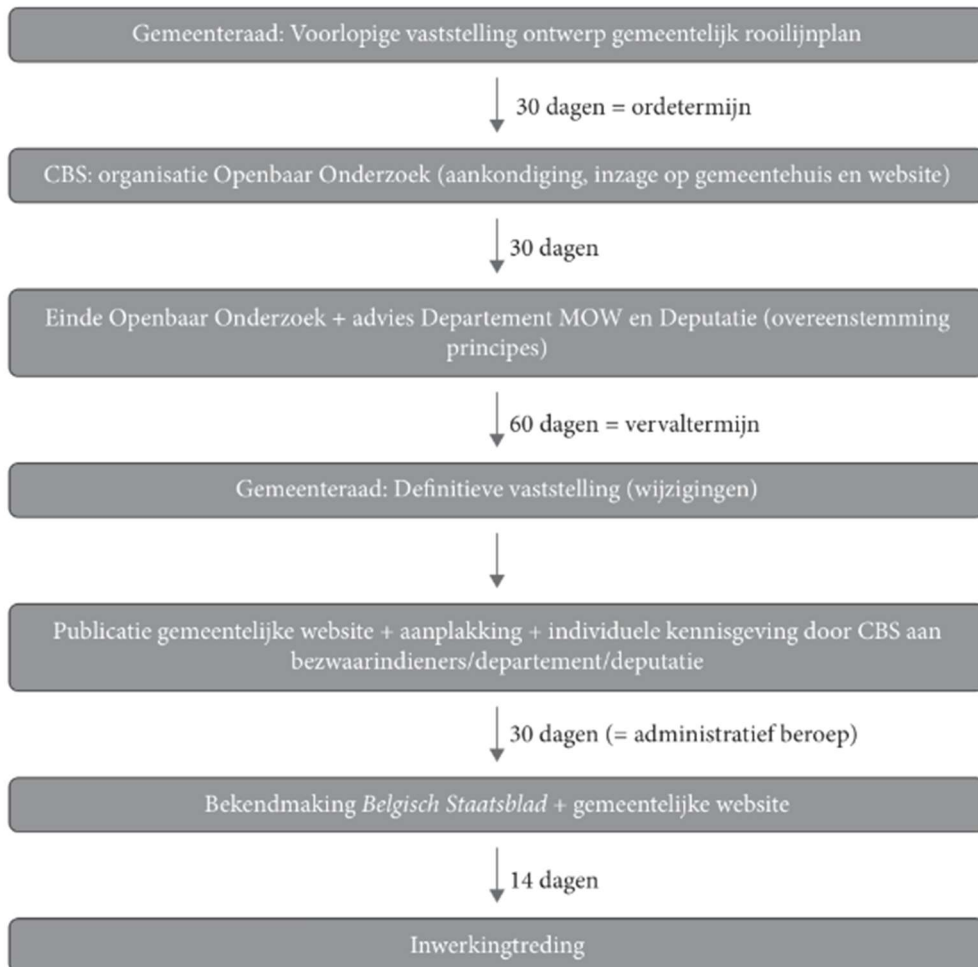
¹⁹ Art. 19, eerste lid Gemeentewegendecreet.

²⁰ Art. 19, tweede lid Gemeentewegendecreet.

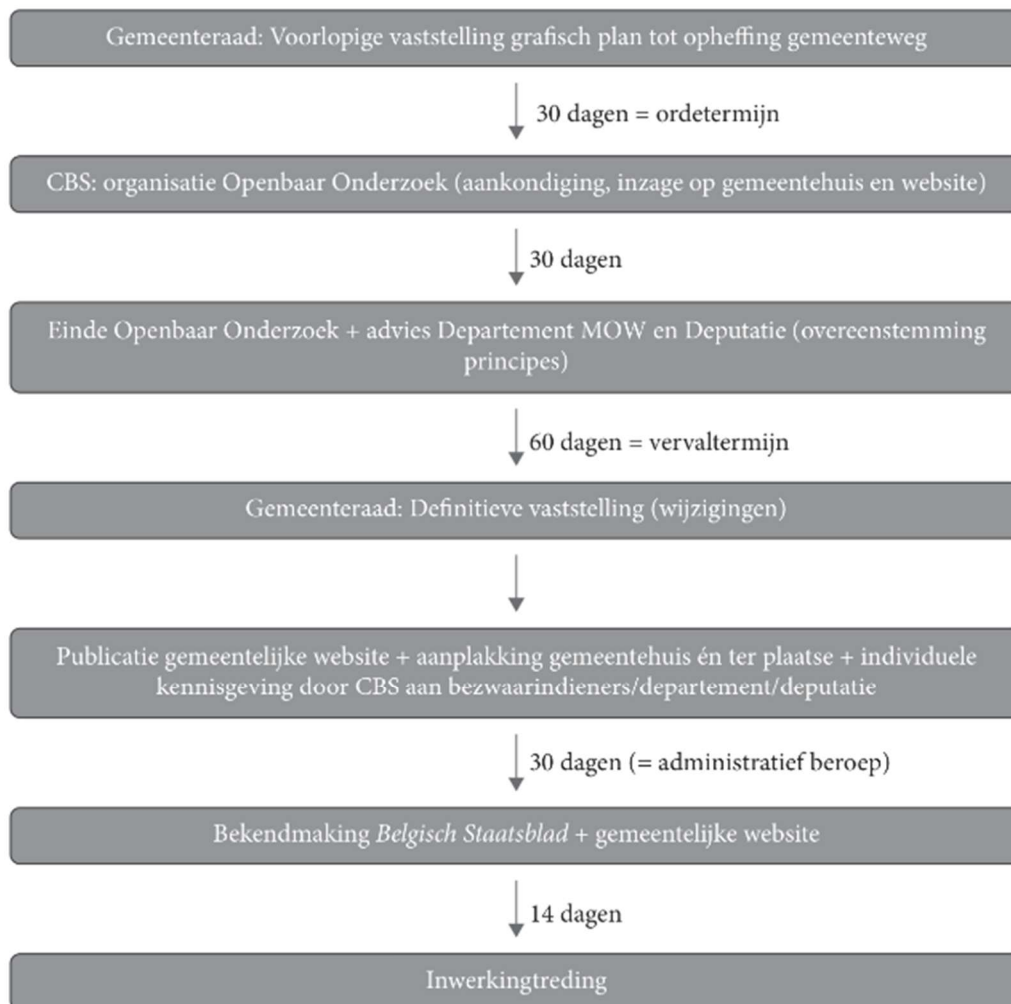
²¹ De gemeente kan op eigen initiatief tot opheffing overgaan, maar ook na een gemotiveerd verzoek van een belanghebbende om (een deel van) een gemeenteweg op te heffen indien (dat deel van) de gemeenteweg getroffen is door dertigjarig niet-gebruik (zie art. 14, § 2 Gemeentewegendecreet). In beide gevallen dient de opheffingsprocedure zoals opgenomen in de artikelen 20 t.e.m. 23 te worden gevolgd.

²² J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, A. MAST, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2021, 418.

Procedure voor de opmaak – en de wijziging – van een gemeentelijk rooilijnplan



Procedure voor de opheffing van een gemeentelijk rooilijnplan



Besluit

17. De wijziging (of opheffing) van het rooilijnplan moet gebeuren via de procedure die voorzien is in het Gemeentewegendecreet. Hierbij stelt de gemeenteraad het ontwerp van rooilijnplan (of grafisch plan tot opheffing) voorlopig vast, vervolgens wordt er een openbaar onderzoek georganiseerd (van dertig dagen) waarna het ontwerp definitief kan worden vastgesteld. Nadien kan er gedurende dertig dagen administratief beroep worden ingesteld.

Wordt er geen administratief beroep ingesteld, dan treedt het plan in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad en heeft de gans procedure enkele maanden in beslag genomen.

Wordt er wél administratief beroep ingesteld, dan hangt de duur van de procedure af van de tijd die de Vlaamse Regering nodig heeft om over het beroep te oordelen. De Vlaamse Regering dient in principe te beslissen binnen negentig dagen, maar dit is een termijn van orde. Indien de Vlaamse Regering het plan zou vernietigen, zal de gemeente bovendien genoodzaakt zijn de procedure tot wijziging of tot opheffing van het rooilijnplan opnieuw te starten.

Het Gemeentewegendecreet voorziet ook in de mogelijkheid om de opmaak of wijziging van een rooilijnplan te integreren in de procedure tot vaststelling van een RUP of een projectbesluit. Deze procedures leveren echter geen tijdsinstaat op in vergelijking met de procedure tot opmaak van een gemeentelijk rooilijnplan.

Stel dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het verbouwen van de woning en de gemeente levert deze omgevingsvergunning ook af op basis van art. 4.3.8. van het VCRO. Achteraf (meer dan vijf jaar later) wordt de rooilijn alsnog gerealiseerd en er wordt een onteigeningsprocedure opgestart. Moet er dan ook in dit geval – een rooilijnplan dat meer dan 100 jaar oud is – geen rekening gehouden worden met de waardevermeerdering van de verbouwing bij het bepalen van de vergoeding?

18. Zoals hierboven reeds werd toegelicht, is de *rooilijn* de grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De zone die gelegen is vóór de rooilijn wordt niet automatisch eigendom van de overheid, maar er geldt wel een principieel bouwverbod in de vorm van een erfdienstbaarheid *non aedificandi*.²³ De omvang van deze erfdienstbaarheid *non aedificandi* wordt omschreven in artikel 4.3.8 VCRO:

“§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;

2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;

3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;

4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

²³ Gent 5 maart 2008, *NjW* 2008, 693; M. BOES, “Rooilijnplannen: eeuwenoud, springlevend”, *NjW* 2008, (662) 665.

1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

Werkzaamheden en handelingen waarvoor geen vergunning is vereist, mogen onder dezelfde voorwaarden als vermeld in het eerste en tweede lid worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder.

Als het bij het aanbrengen van gevelisolatie als vermeld in het eerste lid, 4°, gaat om de overschrijding van een rooilijn die wordt gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, kan na een gunstig advies van de wegbeheerder die gevelisolatie ook tot veertien centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaat gebruik van het openbaar domein.

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels voor de toepassing van dit artikel bepalen.

(Artikel 4.3.8 VCRO – eigen onderlijning)

19. Overeenkomstig artikel 4.3.8 VCRO kan dus in beginsel geen vergunning worden verleend voor het bouwen, verbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat getroffen is door een rooilijn. In afwijking van deze bepaling mag wél een vergunning worden verleend als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning gerealiseerd zal worden. Als er na het verstrijken van vijf jaar wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding géén rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit.²⁴

²⁴ Art. 4.3.8, § 1, tweede lid, 1° VCRO.

De toepassing van artikel 4.3.8 VCRO veronderstelt een rooilijn met bindende kracht, zo stelt de Raad van State uitdrukkelijk.²⁵

“Het principiële vergunningsverbod en de voorwaardelijke afwijkingsmogelijkheid in art. 100, par. 5 stedenbouwdcreet 1999 vereisen dat het onroerend goed "door een rooilijn is getroffen". Deze bepaling vooronderstelt bijgevolg een rooilijn met bindende kracht. Te dezen ligt geen regelmatig vastgestelde rooilijn of regelmatig opgemaakt rooilijnplan voor doch enkel een volgens de tweede verwerende partij "officieus rooilijnplan". Het ongunstig advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer schendt derhalve art. 100, par. 5. De onwettigheid van dit advies dat voor de eerste verwerende partij krachtens art. 111, par. 5 stedenbouwdcreet 1999 bindend is, vitieert bijgevolg ook de bestreden vergunning onder voorwaarden.”

(RvS 30 september 2008, nr. 186.617 – eigen onderlijning)

Het feit dat een rooilijnplan lang geleden werd opgemaakt, doet op zichzelf geen afbreuk aan de bindende kracht ervan. Voor meer toelichting verwijzen wij naar onze uiteenzetting bij de eerste vraag. De tekst van artikel 4.3.8 VCRO legt verder ook geen andere eisen op aan het rooilijnplan. Artikel 4.3.8 VCRO – met inbegrip van de regel dat er geen rekening moet worden gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit indien er na vijf jaar onteigend zou worden – kan bijgevolg perfect spelen t.a.v. zeer oude rooilijnplannen.

Besluit

20. De toepassing van artikel 4.3.8 VCRO veronderstelt het bestaan van een rooilijn met bindende kracht. Het feit dat een rooilijnplan lang geleden werd opgemaakt (zelfs meer dan 100 jaar) doet op zichzelf geen afbreuk aan de bindende kracht ervan. De regeling uit artikel 4.3.8 VCRO – met inbegrip van de regel dat er geen rekening moet worden gehouden met de waardevermeerdering van een verbouwing indien er na vijf jaar onteigend zou worden – kan dus ook perfect spelen t.a.v. zeer oude rooilijnplannen, zolang zij niet zijn opgeheven of gewijzigd.

²⁵ RvS 30 september 2008, nr. 186.617.

Wij hopen met onderhavig advies een afdoende antwoord te hebben geformuleerd op de vragen van de gemeente, maar uiteraard staan wij steeds ter beschikking voor verdere vragen of opmerkingen.

Met de meeste hoogachting,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stijn Verbist'. The letters are cursive and somewhat stylized, with a large 'S' and 'V'.

Stijn Verbist

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joke Derwa'. The signature is more compact and stylized than the one on the left, with a prominent 'J' and 'D'.

Joke Derwa