

Openbare vergadering van donderdag 27 maart 2025

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

Verontschuldigd: Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadslid

Afwezig: /

GEMEENTELIJK ROOILIJNPLAN - WIJZIGING VAN DE ROOILIJN TER HOOGTE VAN VELDKANTSTRAAT 72 TE 1850 GRIMBERGEN - VOORLOPIGE VASTSTELLING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 56 van het decreet lokaal bestuur (DLB).
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 17 maart 2025 - Gemeentelijk rooilijnplan - Wijziging van de rooilijn ter hoogte van Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen - Kennisname dossier (BIJLAGE 6).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 februari 2025 - Problematiek inzake inname 90 van het rooilijnplan voor de Veldkantstraat, goedgekeurd bij K.B. van 3 september 1954, ter hoogte van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 3881 (Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen) - Standpuntbepaling (BIJLAGE 1).
- Rooilijnplan voor de Veldkantstraat, goedgekeurd bij K.B. van 3 september 1954 (BIJLAGE 2).
- Ontwerp van rooilijnplan van 5 maart 2025, opgemaakt door landmeter-expert Tom PEETERS, voor de wijziging van de rooilijn ter hoogte van Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen (M2503 1215 - BIJLAGE 3).
- Schattingsverslag van 11 maart 2025, opgemaakt door landmeter-expert Tom PEETERS (M2503 1020 - BIJLAGE 4).
- Motivatie-nota van 11 maart 2025, opgemaakt door landmeter-expert Tom PEETERS (M2503 1174 - BIJLAGE 5).
- E-mail van 15 januari 2025 vanwege notariskantoor LENS (M2501 1646).
- E-mail van 25 februari 2025 vanwege notariskantoor LENS (M2502 3354).

- E-mail van 6 maart 2025 van de verkoper van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen m.b.t. akkoord met de koper tot verlenging van de opschortende voorwaarde in hun compromis (M2503 0833).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Het rooilijnplan voor de Veldkantstraat werd bij KB van 3 september 1954 goedgekeurd. Inname 91 (ter hoogte van Veldkantstraat 76) van dit plan werd gerealiseerd bij akte van 8 februari 1961 en hiervan is een akte beschikbaar.

M.b.t. inname 90 (ter hoogte van Veldkantstraat nummers 70 en 72) werd de inname van het openbaar domein (gelegen voor de woningen) allicht gerealiseerd, maar een akte is op heden niet beschikbaar in het gemeentelijk archief. Beide woningen worden evenwel nog steeds getroffen door de rooilijn.

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 (artikel 87 van het decreet van 3 mei 2019 houdende gemeentewegen).

Notariskantoor LENS meldt dat in vroeger afgeleverde stedenbouwkundige inlichtingen van 3 november 2011 (verkoopakte 1 juni 2012) en 13 juni 2017 (verkoopakte 15 september 2017) met betrekking tot Veldkantstraat 72 **nooit melding gemaakt werd van een rooilijnplan.**

In de stedenbouwkundige inlichtingen (VIP-aanvraag) van 12 november 2024, naar aanleiding van de verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 72, staat het rooilijnplan wel vermeld.

In de omgevingsvergunning OMV/300/18, met als onderwerp het aanbrengen van isolatie en gevelbekleding aan de voorgevel, staat bij artikel 6.2.1. (pagina 5) het volgende (foutief) vermeld:

"6.2.1. De wegenis.

*De aanvraag is gelegen langsheen de Veldkantstraat een gemeenteweg. Deze weg is in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als lokale ontsluitings- en verzamelweg en beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de VCRO. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning en ligt niet in een reservatiestrook. **Het goed is niet getroffen door een rooilijn.**"*

Hoewel de VIP-aanvraag (i.e. stedenbouwkundige inlichtingen) beantwoord werd door de gemeente Grimbergen op 12 november 2024, werd de eerste vraag met betrekking tot bijkomende informatie over het rooilijnplan pas op 15 januari 2025 (M2501 1646) door notariskantoor LENS gesteld. Tijdens e-mails met notariskantoor LENS (eerste vraag op 15 januari 2025) werd door de dienst Patrimonium (eerste antwoord op 21 januari 2025) in eerste instantie informatie overgemaakt met betrekking tot inname 91 van het rooilijnplan. Het is echter vaak moeilijk om een oude kadastrale situatie en innames correct te vergelijken met de bestaande toestand.

Op 24 januari 2025 werd nogmaals de info met betrekking tot inname 91 bevestigd en gemeld dat er geen info beschikbaar was m.b.t. inname 90 van het rooilijnplan.

Op 20 februari 2025 werd door dienst Patrimonium bevestigd dat de rooilijn voor de Veldkantstraat doorheen de woning nr. 72 loopt (hoewel dit wel duidelijk was op het doorgestuurde rooilijnplan). Tot op dit moment was de gemeente Grimbergen niet op de hoogte van enige opschortende voorwaarde in het compromis.

Notaris LENS meldt pas na 20 februari 2025 dat in het compromis tot verkoop van de woning, gelegen Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen, een opschortende voorwaarde is opgenomen waarbij de koper kan afzien van de aankoop indien blijkt dat het pand getroffen is door een rooilijn.

Als gevolg van het gemeentelijk antwoord van 20 februari 2025 heeft de koper, in uitvoering van het bestaande compromis, afgezien van de aankoop.

Een bijkomend probleem is dat de verkopers met deze (voorlopig geannuleerde) verkoop, hun nieuwe aankoop zouden bekostigen.

Tijdens overleg met notaris LENS en de verkopers van het onroerend goed, gelegen Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen, op 25 februari 2025, werd de bestaande problematiek uiteengezet en gevraagd naar een **voorstel van oplossing vóór 7 maart 2025** (aflopen van termijn opgenomen in het compromis).

Er werd ook gealludeerd dat, bij gebrek aan een oplossing, de gemeente aansprakelijk gesteld zou worden voor eventuele (financiële) schade.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 26 februari 2025 kennis genomen van:

- de rooilijnproblematiek houdende inname 90 van het rooilijnplan voor de Veldkantstraat (en meer bepaald de rooilijn dóór de woning, goedgekeurd bij KB van 3 september 1954, zoals uiteengezet in het besluit;
- de vraag van notariskantoor LENS om vóór 7 maart 2025 een voorstel uit te werken m.b.t. de rooilijnproblematiek en
- dat de koper van de woning het voorstel tot oplossing, overgemaakt door notariskantoor LENS aan de koper, om na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen, deze verklaring te laten opnemen aan de notariële verkoopakte van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen:

"Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het gedeelte van inname 90, i.e. het gedeelte van de woning getroffen door de rooilijn (goedgekeurd bij KB van 3 september 1954) en aangeduid in rode kleur op plan in bijlage, niet gerealiseerd zal worden zolang het onroerend goed niet afgebroken wordt en/of verkaveld wordt. Bij afbraak en/of verkaveling van het onroerend goed/perce(e)l(en) zal het gemeentebestuur de wenselijkheid van de verwerving van deze strook beoordelen bij het verlenen van de omgevingsvergunning",

heeft geweigerd.

Deze verklaring kon verdedigd binnen de opdracht van dagelijks bestuur van het gemeentebestuur aangezien er niet wordt afgeweken van de oorspronkelijk principes van de vaststelling van het rooilijnplan. De gemeente Grimbergen heeft nooit de intentie gehad om een rooilijn dwars door een woning te realiseren.

Het college van burgemeester en schepenen is in dezelfde zitting principieel akkoord gegaan met de gedeeltelijke wijziging van het rooilijnplan ('Rooiingsplan voor de weg van groot verkeer 82') voor de Veldkantstraat, goedgekeurd bij KB van 3 september 1954, ter hoogte van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen (perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 3881) en akkoord te gaan om alle hieruit voortvloeiende kosten op zich te nemen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft daarbij kennis genomen dat de procedure tot een gedeeltelijke wijziging van het rooilijnplan, principieel goedgekeurd in artikel 4 van dit besluit, besluiten van de gemeenteraad en een wijziging van het rooilijnplan, conform de bepalingen van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, impliceert en dit bijgevolg niet kan aangeleverd worden vóór de aflopende termijn van 7 maart 2025.

Tot slot heeft het college van burgemeester en schepenen opdracht gegeven aan de dienst Patrimonium tot het laten opmaken van een rooilijndossier (door een landmeter-expert via prijsvraag) om de gedeeltelijke wijziging van de bestaande rooilijn ter hoogte van Veldkantstraat 72 (waarbij het onroerend goed niet getroffen wordt door de nieuwe rooilijn) met hoogdringendheid te realiseren via de reguliere procedure, conform de bepalingen van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Per e-mail van 6 maart 2025 heeft de verkoper van het onroerend goed, gelegen Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen, gemeld dat de koper bereid is om mee te gaan in het verhaal van een verlenging van de opschortende voorwaarde in hun compromis tot en met eind juni (uiterlijk half juli) op voorwaarde dat de rooilijn door de woning werd afgeschaft.

Landmeter-expert Tom PEETERS heeft het ontwerp van rooilijnplan van 5 maart 2025 tot wijziging van de rooilijn ter hoogte van Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen (perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 388I) overgemaakt. Tevens heeft dhr. PEETERS het schattingsverslag van 11 maart 2025 ter bepaling van de meerwaarde door de wijziging van de rooilijn, op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 388I, overgemaakt.

De woning gelegen Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen kent een (kadastrale) jaaropbouw = 0004 (gebouwd tussen 1900 en 1918). Het gebouw wordt vergund geacht (G1469 - BA/67/63). Er werd eveneens een omgevingsvergunning (OMV/300/18) verleend door het college van burgemeester en schepenen op 4 februari 2019 voor het aanbrengen van isolatie en gevelbekleding aan de voorgevel + dichtmaken gevelopening. Het toen geldende rooilijndecreet, thans voorzien in artikel 4.3.8 VCRO, bepaalde dat de rooilijn na gunstig advies van de wegbeheerder met 14cm overschreden kon worden in functie van het aanbrengen van gevelisolatie. De dienst openbare werken van de gemeente heeft naar aanleiding van de vergunningsaanvraag OM/300/18 een gunstig advies verleend.

Artikel 28 §2 van het decreet van 3 mei 2019 bepaalt dat:

"De waardevermindering of waardevermeerdering wordt vastgesteld door een landmeter-expert, aangesteld door de gemeente. (...)

De waardevermeerdering wordt geacht nihil te zijn als de gemeenteweg werd bebouwd krachtens een rechtsgeldige, niet-ervallen vergunning die werd verleend vóór 2019 (...)".

De facto werd de gemeenteweg overbouwd krachtens een rechtsgeldige, niet-ervallen vergunning die werd verleend vóór 1 september 2019 (i.e. OMV/300/18), waardoor de waardevermeerdering als nihil mag beschouwd worden.

Landmeter-expert dhr. PEETERS heeft de motivatienota van 11 maart 2025 tot wijziging van de rooilijn, op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 388I, overgemaakt.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 17 maart 2025:

- kennis genomen van het samengesteld dossier (ontwerp van het gemeentelijk rooilijnplan, schattingsverslag en motivatienota) tot wijziging van de rooilijn ter hoogte van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen (perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 388I);
- beslist om het gemeentelijk rooilijnplan voor de wijziging van de rooilijn ter hoogte van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen (perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 388I) voor voorlopige vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad, conform de bepalingen van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen en
- kennis genomen dat de waardevermeerdering geacht wordt nihil te zijn, conform artikel 28 §2 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, gelet op het feit dat het gebouw vergund wordt geacht (G1469 - BA/67/63) en de omgevingsvergunning van 4 februari 2019 (OMV/300/18) voor het aanbrengen van isolatie en gevelbekleding aan de voorgevel + dichtmaken gevelopening.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan tot het wijzigen van de rooilijn ter hoogte van Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen voorlopig vast te stellen;
- vast te stellen dat de waardevermeerdering geacht wordt nihil te zijn, conform artikel 28 §2 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, gelet op het feit dat het gebouw vergund wordt geacht (G1469 - BA/67/63) en de omgevingsvergunning van 4 februari 2019 (OMV/300/18) voor het aanbrengen van isolatie en gevelbekleding aan de voorgevel + dichtmaken gevelopening en
- opdracht te geven aan het college van burgemeester en schepenen tot de organisatie van een openbaar onderzoek, conform de bepalingen opgenomen in het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Bijkomende informatie:

/

Amendement:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan tot het wijzigen van de rooilijn ter hoogte van Veldkantstraat 72 te 1850 Grimbergen (perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 388I) voorlopig vast te stellen.

Art. 2.

Vast te stellen dat de waardevermeerdering geacht wordt nihil te zijn, conform artikel 28 §2 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, gelet op het feit dat het gebouw vergund wordt geacht (G1469 - BA/67/63) en de omgevingsvergunning van 4 februari 2019 (OMV/300/18) voor het aanbrengen van isolatie en gevelbekleding aan de voorgevel + dichtmaken gevelopening.

Art. 3.

Opdracht te geven aan het college van burgemeester en schepenen tot de organisatie van een openbaar onderzoek, conform de bepalingen opgenomen in het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 25 april 2025

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad