

Privaat vs. publiek domein wat met de ruimte rondom (woon)ontwikkelingen.

Lokale atria Najaar 2025

DEPARTEMENT
OMGEVING



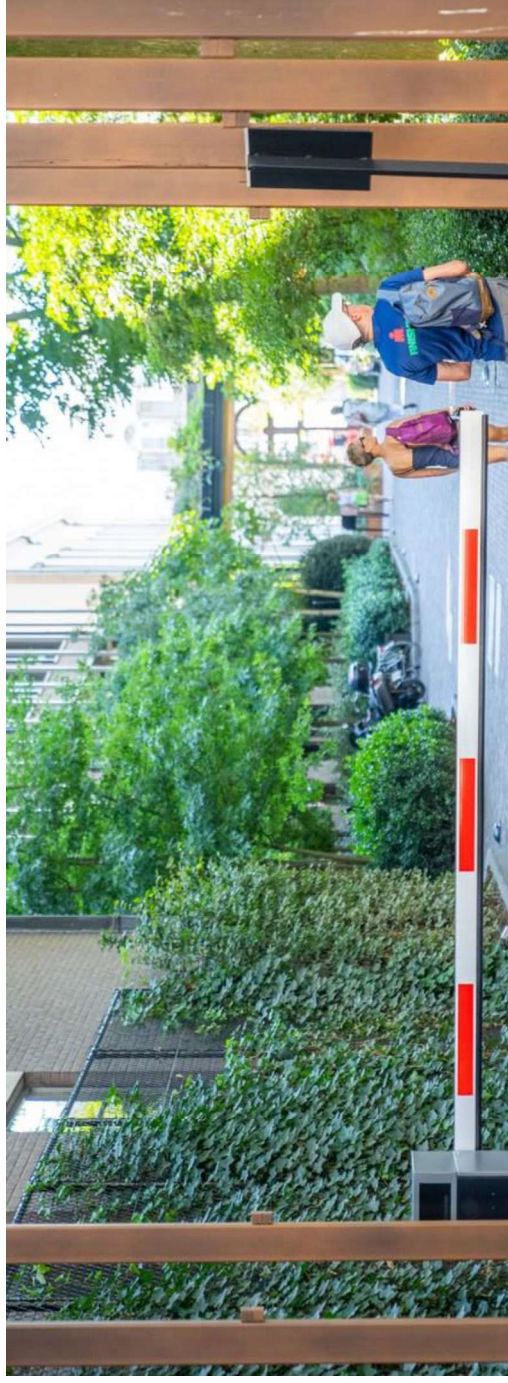


Enkele bezorgdheden

- ▶ Flinke toename van groene zones en publiek toegankelijke doorsteken bij nieuwe woonontwikkelingen. Wie neemt het beheer hiervan op zich?
 - Traditioneel de gemeente (kosteloze overdracht) maar gemeenten zien vaak op tegen het bijhorende kostenplaatje. Anderzijds wil gemeente vaak wel inzetten op een recht van doorgang, een wadi, behoud van groen, ...
 - Nood aan gemeentelijke strategie!

Wat wordt best goed geregeld?

- Toegankelijkheid
 - Voor wie? 24/7 (afsluitbaarheid)?
- Beheer
 - Investeren en onderhoud (groenbeheer, schoonmaak,...)
 - Afvalbeheer
 - Toezicht en verantwoordelijkheid





Hoe afspraken vastleggen?

→ Persoonlijk contract

- ▶ Samenwerkingsovereenkomst (zie draft), beheersovereenkomst
 - Een samenwerkingsovereenkomst legt afspraken vast die de partijen overeenkomen tijdens de onderhandelingen/overleg. Dit kan het beheer eveneens omvatten.
- ▶ Gebruiksovereenkomst
 - De gebruiksovereenkomst of bruikleenovereenkomst is verankerd in artikel 1876 van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat om een contract waarbij de ene partij aan een andere partij een zaak afgeeft om daarvan gebruik te maken, onder verplichting die zaak nadien terug te geven aan de eigenaar. De overeenkomst is essentieel een overeenkomst 'om niet' (= gratis). Vanaf dat ervoor betaald wordt, gaat het eigenlijk om een soort huurcontract.
 - De gebruiker moet het goed bewaren en behouden als een goede huisvader en voor het gebruik dat voortvloeit uit de aard van het in gebruik gegeven goed/perceel of voor het gebruik dat omschreven is in de overeenkomst. Zoniet, zal de gebruiker in geval van schade, gehouden zijn tot het betalen van een schadevergoeding aan de eigenaar. Voor het 'normale gebruik' door de gebruiker, waardoor de waarde van het goed/perceel vermindert, moet de gebruiker niet instaan voor deze waardevermindering.
- ▶ huurovereenkomst sui generis (specifiek voor specifieke situatie, geen handelshuur of woninghuur)

→ Zakelijke rechten

- ▶ Wegen zwaarder dan persoonlijke rechten
- ▶ Bvb eigendomsrecht, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, recht van bewoning, erfdiensbaarheid

Hoe afspraken vastleggen?

Erfdienstbaarheden

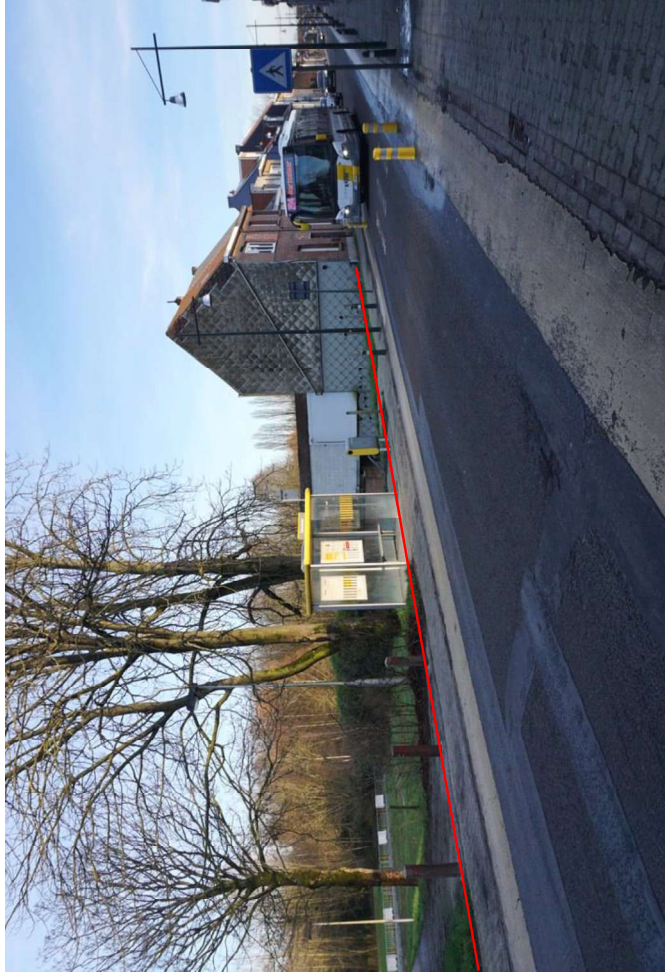
- ▶ Erfdienstbaarheid een last die wordt opgelegd op een erf tot gebruik of tot nut van een ander erf die behoort tot een andere eigenaar
- ▶ Erfdienstbaarheid vanuit wet
 - Algemeen nut
- ▶ Erfdienstbaarheid vanuit locatie perceel
 - Bvb regenwater dat van hoger perceel landbouwgrond naar lager gelegen perceel vloeit
- ▶ Conventionele erfdienstbaarheden
 - Tussen eigenaars van percelen
 - × Bvb erfdienstbaarheid van publieke doorgang (koppeling van een gebruiksrecht aan perceel)
 - Bepaalde duur van de overeenkomst (max 29 jaar). Kan worden hernieuwd.
 - Kan verder worden bepaald naar toegankelijkheid, bvb op welke uren toegankelijk.
 - Wordt beschouwd als openbare wegenis -> handhaving door politie mogelijk
 - ▶ MAAR, politionele handhaving kan enkel als de publieke doorgang ook door de gemeente wordt beheerd (obv eigendom of een contract)! (art 15, art 26 §2 lid 2 gemeentewegendecreet)

Wanneer is er een rooilijn nodig?

- Gemeentewegendecreet
 - Een rooilijn is verplicht bij de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van gemeentewegen.
 - Gemeenteweg: *”een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond”*
 - kan zowel op openbaar als privaat domein liggen
- Bedenkingen uit de rechtspraak:
 - Wat is een openbare weg? 🗣️ (parlementaire voorbereiding, RvVb-A-2021-0595; RvVb-A-2122-0539 en RvVb-A-2223-0333)
 - Weg met ‘openbare bestemming’, ontstaat door: overheidsbeslissing, particuliere beslissing of het feitelijk dulden door de eigenaar
 - !MAAR! recente uitspraak RvS: gemeenteraad beslist! 🗣️ (RvS - Arrest nr. 262.048 van 21 januari 2025)
 - Gemeenteraad kan toch gemotiveerd afwijken obv alg belang!
 - ‘Discretionair’, rekening houden met principes gemeentendecreet: algemeen belang, doordacht wegnen, verkeersveiligheid, ruimtelijke situatie, ... & beginselen behoorlijk bestuur

Wanneer is er een rooilijn nodig?

- Praktijkvoorbeeld: bushalte op (toekomstige) projectgrond



- Gemeente wenst eigen perceel te verkopen als projectgrond
- Bestaande bushalte wordt geïntegreerd in nieuw project
- Huidige rooilijn (rood) ligt op de voorgevelbouwlijn van de straat

Rooilijnwijziging noodzakelijk? Of is kosteloze grondafstand na realisatie voldoende? Of ...?

Enkele praktijkvoorbeelden

- ▶ Casestudie project Hemixveer, Hemiksem
- ▶ RUP & verkaveling Wipstraat, Brasschaat



Enkele praktijkvoorbeelden

► Casestudie project Hemixveer, Hemiksem

- Realisatie van 237 appartementen in 7 gebouwen (2012- 2022).
- Toegangen via een ‘dekniveau’. Private eigendom met publiek karakter.
- Op maaiveldniveau inrichting parkeerruimte voor 314 auto’s. Private eigendom met toegang voor onderhoud en ophaaldiensten. Publiek toegankelijk.
- Private toegangsweg tot het woonproject via het park (openbaar domein).
- Brandweerweg vooraan op domein Vlaamse Waterweg (concessie).
- Vanwege sociale onveiligheid vraag van VME voor volledig afsluiten site.

RUP Scheldeboord

Gratification plans

[illegible]

ADVERTISEMENT can be found on p. 10

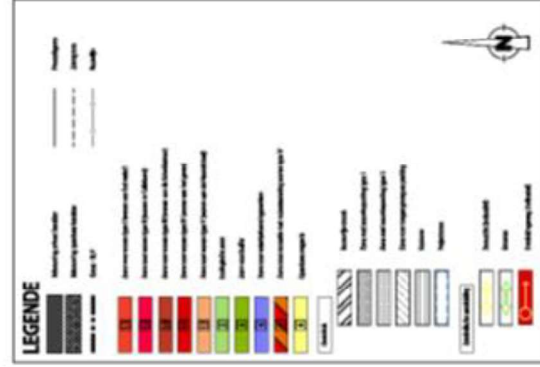
For full text, visit <http://www.elsevier.com/locate/jmb>

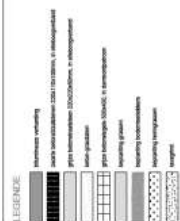
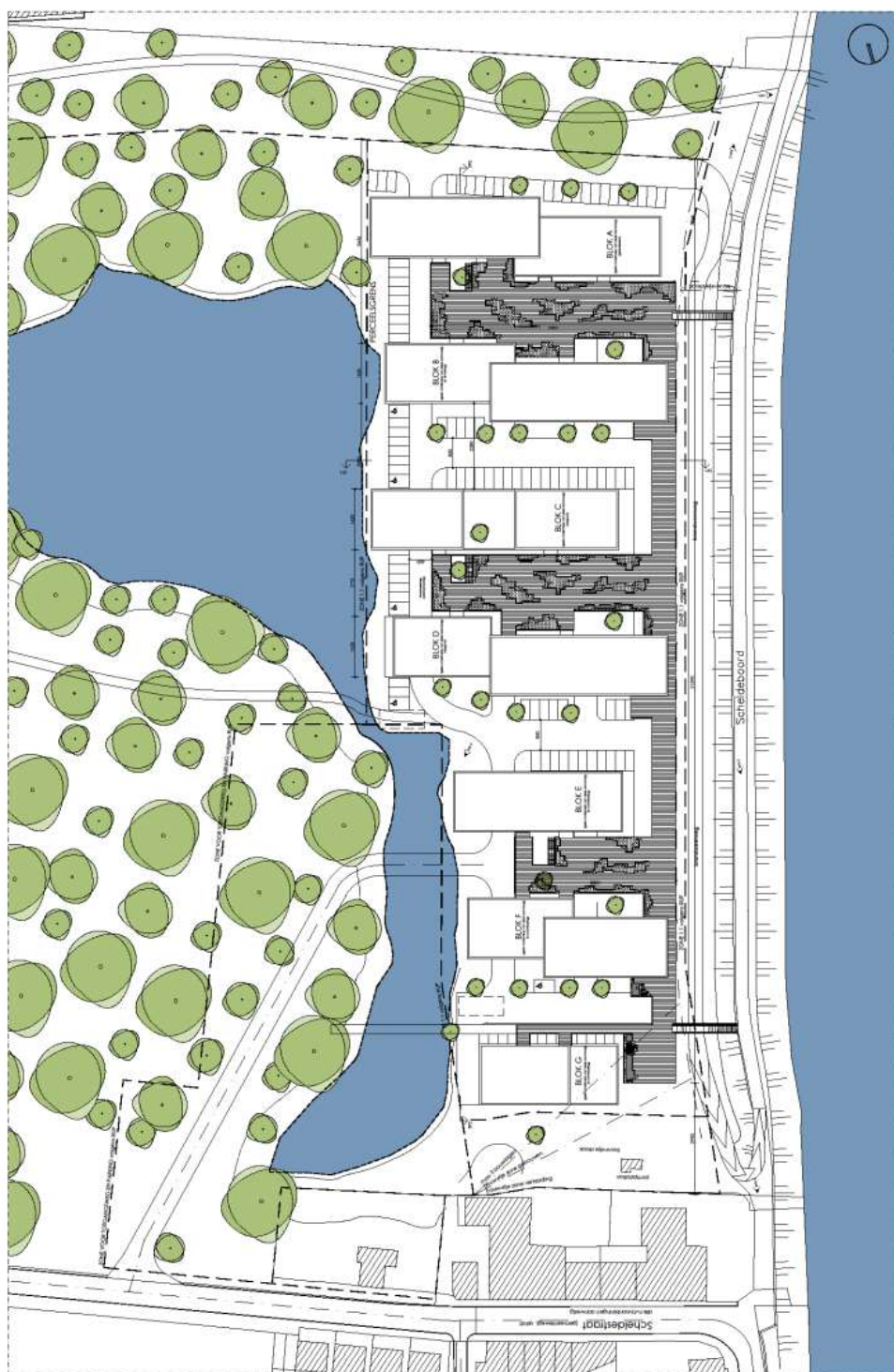
Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/06/14
Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from ASCE.

1

1

Engel van de gemeente





NOTA:
De gegevens A t/m G zijn niet relevant in deze vergoedingsaanvraag. De aanvulling op de aanvraag is te wijten aan het feit dat de gegevens A t/m G zijn vergoed als gebouwen A t/m G zijn in aanbouw.
De vergoedingsaanvraag betreft enkel de infrastructuur en wegens op blz. 7, 700 B + 110 B en 110 C. Het is niet mogelijk om de vergoeding per 2012 te berekenen op blz. 23 van 2012.

that earlier biologists to understand the world (Adams 1990).

SWANSON

MINI-EGG INFRASTRUCTUUR
De samenwerking van de gemeenten en het Rijk zal niet vervalt in deze omgevingsaanpak. De aanbesteding op de diensten is knaak gefinancierd.

POLO.
ARCHITECTS

Hemixveer infrastructuur
Schedelstraat 2020 Hemiksem

Source: *U.S. Census Bureau, Current Population Reports, 1990*

© 2006 by The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Supernatural N. Lindquist & M. Lindquist

© 2000 Blackwell Science Ltd

© 2000 Blackwell Science Ltd

0000-0001-9000-0000

ASSOCIATION OF AMERICAN COLLEGES

© 2000 Blackwell Science Ltd

5

К



75

10

2

18

bouwadvies

Case 1:11-cv-00001 Document 1-1 Filed 01/27/12 Page 1 of 1

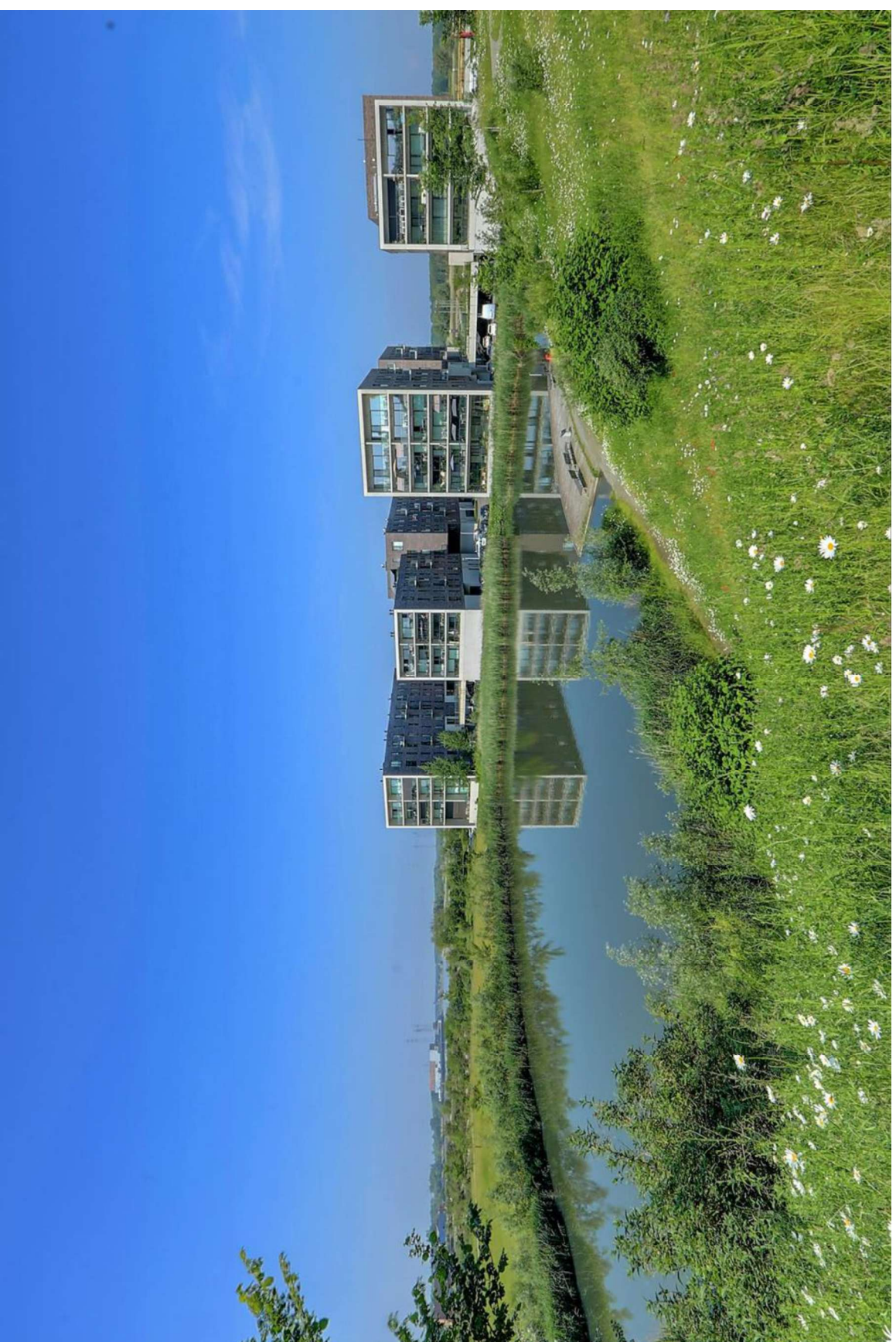
with/without

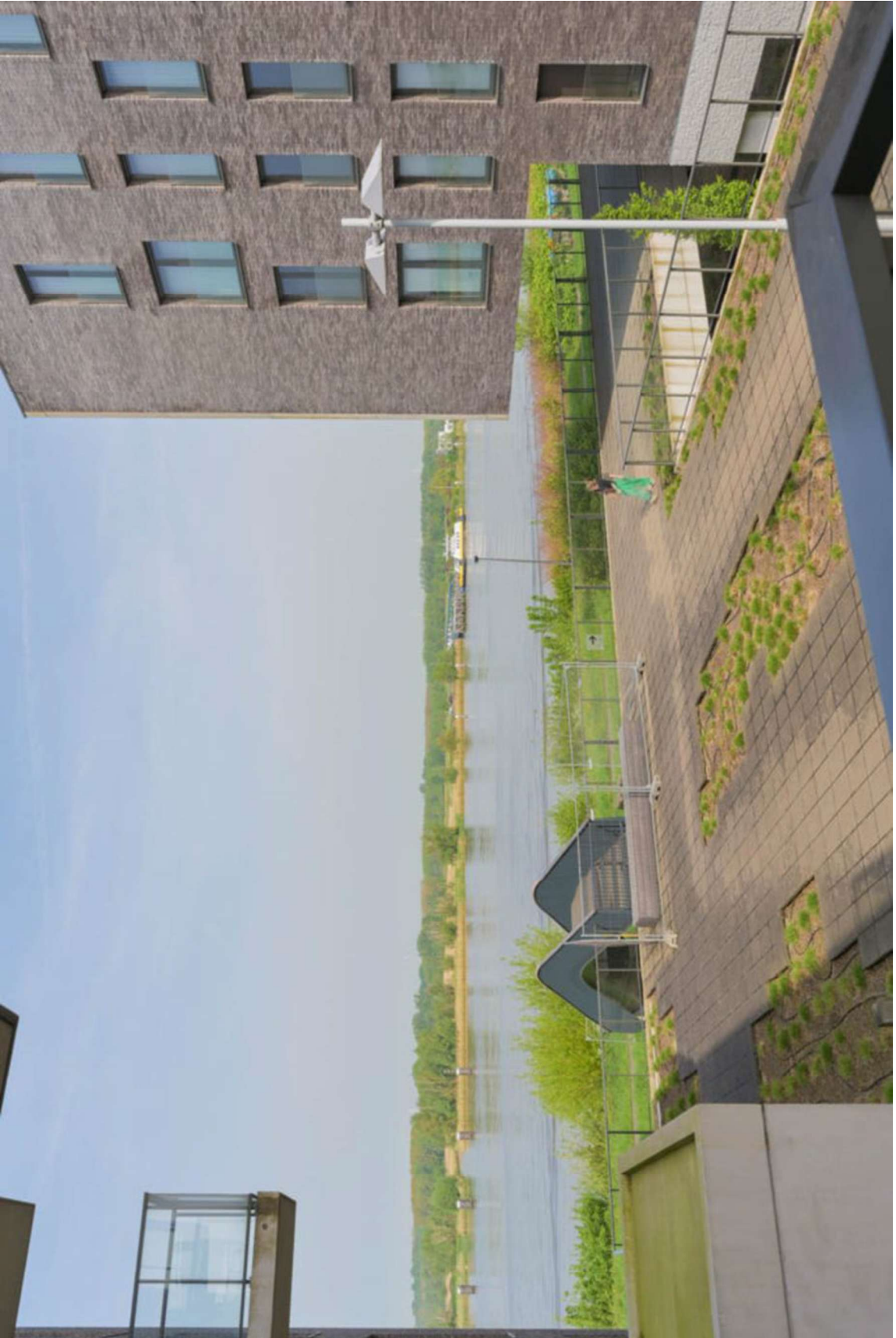
[illegible]

91. HEN









Enkele praktijkvoorbeelden

- Casestudie RUP Wipstraat

RUP Wipstraat (2016)

Artikel 1. Zone voor wonen

1.1.12. Publiek toegankelijke groene ruimte

Minimaal 30% van de totale oppervlakte van de zone dient als een centrale publiek toegankelijke groene ruimte aangelegd te worden.

Standpunt gecoro:

Ofwel neemt gemeente tuin in eigendom en beheer, ofwel blijft het eigendom van de omwonenden met eventueel recht om af te sluiten.

1.1.12. Gemeenschappelijke groene ruimte

Minimaal 30% van de totale oppervlakte van de zone dient als een gemeenschappelijke groene ruimte aangelegd te worden. <...>

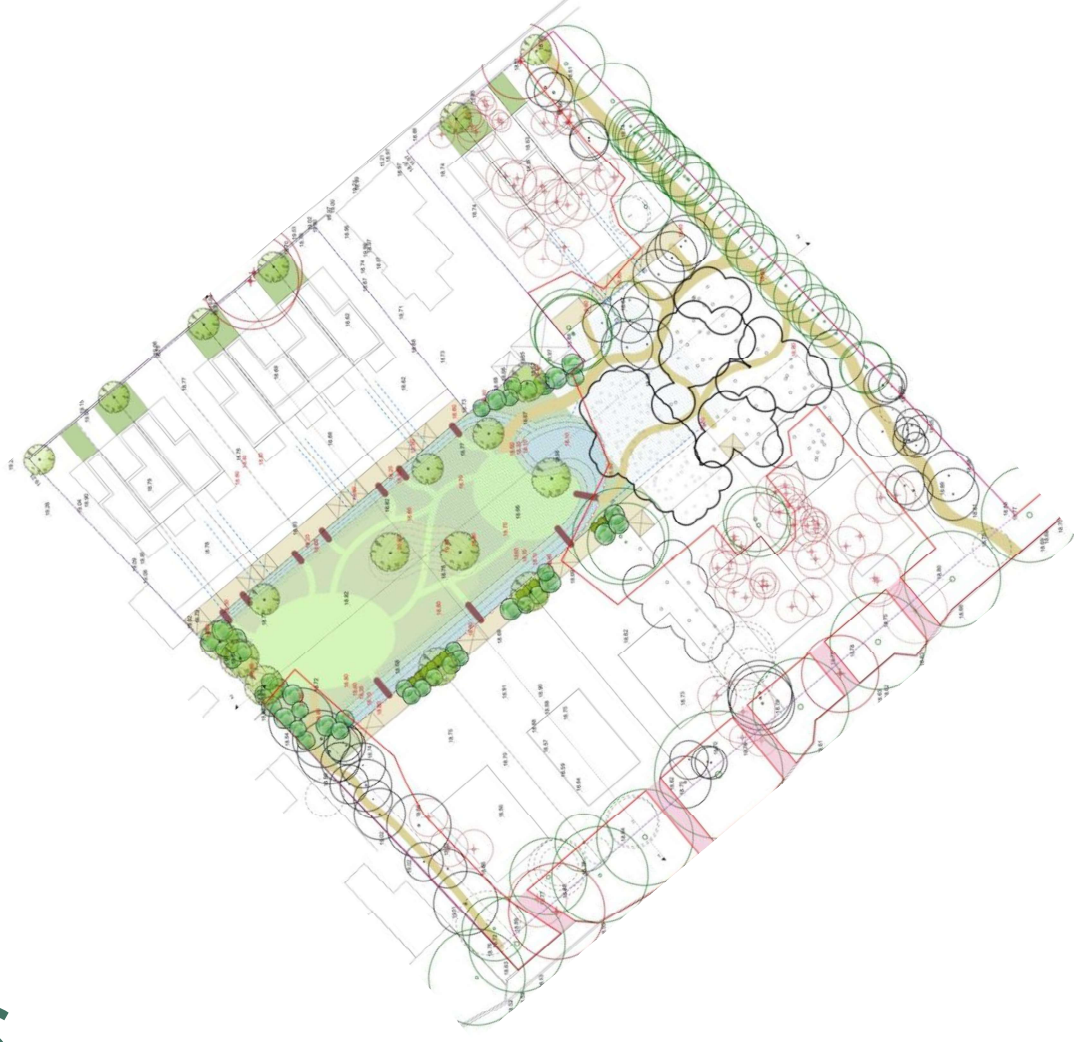
Zoals aangeduid op het grafisch plan dient een doorsteek voor zwakke weggebruikers gerealiseerd te worden vanaf de Wipstraat en de Korenlaan ter ontsluiting van deze zone.

(Doorsteek gerealiseerd via onteigening)



Verkaveling Wipstraat (2019)

- Ook ontwerp is van belang!



Workshopvragen – Principes

- *Is gemeente vragende partij om maximaal nieuw gecreëerde groenzones en toegangen een publiek karakter te geven?*
 - *Indien niet, hoe gaat gemeente hiermee om?*
 - *Zijn er gemeenten die hiervoor intern kader hebben?*
- *Beheer: kwaliteit vs. controle*
 - *Is gemeente vragende partij om wat publiek toegankelijk is zelf te beheren?*
 - *Vanaf welke schaal neemt gemeente het beheer/eigendom op zich?*
 - *Hoe bewaakt gemeente de kwaliteit van publiek toegankelijke terreinen wanneer ze deze niet zelf in eigendom heeft en/of beheert?*

Workshopvragen – Operationalisering

- ▶ *Afspraken, akten en statuten:*
 - *In welke fase starten?*
 - *Kan de vergunningverlenende overheid éénzijdig een bepaald script hanteren?*
 - *Neem je dit op in de omgevingsvergunning (lasten, overeenkomsten, collegebesluiten)?*
- ▶ *Bepaalde methodiek, draaiboek voor handen? Op maat voor lokale overheid?*

Tot slot, goede heldere afspraken maken goede vrienden

