



Faculteit Rechtsgeleerdheid

Universiteit Gent

Academiejaar 2014-2015

De rol van de notaris bij buurtwegen en waterlopen

Meesterproef van de opleiding
“Master in het notariaat”

Ingediend door

Sarah Maes

01408698

Promotor: Prof. Dr. Jan Bael
Commissaris: Daan De Witte

Voorwoord

Het schrijven van deze meesterproef is een leerrijke ervaring geweest waardoor ik mij heb kunnen verdiepen in de materie van de buurtwegen en waterlopen, meer bepaald omtrent de rol die de notaris hierbij speelt.

Ik heb dit uiteraard niet alleen gedaan, ik heb de hulp gekregen van een aantal mensen in het bijzonder die ik bij deze zou willen bedanken.

Vooreerst mijn vrienden en familie, voor hun steun en begrip tijdens het schrijven van mijn thesis. Alsook de personen die mijn meesterproef wilden nalezen.

Daarnaast kreeg ik ook hulp bij enkele vragen die me bezig hielden. Onder meer het notariskantoor Verhaegen-Eekhaut-Verlinden te Puurs, stond mij bij, bij het beantwoorden van enkele vragen. Alsook de Heer Marc Van Opstal van Studiehuis Landmeters-en studiebureau Van Opstal te Puurs hielp mij verder.

Waarvoor dank.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Hoofdstuk 1: Inleiding	3
Hoofdstuk 2: Buurtwegen en Waterlopen	4
Afdeling 1: Algemeen	4
§1. Buurtwegen	4
§2. Waterlopen	6
Afdeling 2: Bevoegdheid	7
§1. Buurtwegen	7
§2. Waterlopen	7
Afdeling 3: Openbaar domein	8
§1. Openbare wegenis	8
§2. Publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang	12
Afdeling 4: Eigendomsbeperkingen	15
§1. Rechten	16
§2. Plichten	17
§3. Vergoeding	19
Hoofdstuk 3: Chaos bij de informatiebronnen	20
Afdeling 1: Atlassen	21
§1. Atlas der Buurtwegen	21
§2. Atlas der Waterlopen	23
§3. Digitalisering	24
Afdeling 2: Ruimtelijke ordening	25
§1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	26
§2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen	26
§3. Wettelijke informatieverplichtingen notaris	27
§4. Rooilijnendecreet	27
Afdeling 3: Informatiebronnen notaris	28
§1. Verklaringen overdrager	28
§2. Eigendomstitel	29
§3. Vastgoedinformatie	29
§4. Geopunt	32

§5. Eventueel: plan landmeter-expert.....	32
§6. “informatiebronnen”.....	33
Hoofdstuk 4: Taken van de notaris	33
Afdeling 1: Bijstandsplicht.....	34
§1. De onderzoeks- en opzoekingsplicht.....	35
§2. De informatieplicht	36
Afdeling 2: Aansprakelijkheid	37
Hoofdstuk 5: Besluit.....	40
Bijlage 1: Bibliografie	42
Bijlage 2: De buurtwegen in Gent.....	46
Bijlage 3: De waterlopen in Gent.....	47
Bijlage 4: De Vlaamse Hydrografische atlas	48
Bijlage 5: Inlichtingenformulier vastgoed informatie	49
Bijlage 6: Opmetingsplan Landmeter-expert	50

Hoofdstuk 1: Inleiding

1. We maken allemaal dagelijks gebruik van kleine of grote buurtwegen. De binnenweg naar de bakker of beenhouwer, het padje achter de tuin van je grootouders waarlangs je via de tuin binnen kunt komen of de al grotere buurtweg richting het dorp. Daarnaast komen we ook wel eens in contact met een waterloop, bijvoorbeeld het kleine beekje achter je tuin of de grotere rivier waarlangs je elke ochtend gaat lopen of fietsen. Al deze wegen en wateren hebben nog steeds een grote rol in ons dagelijks leven, ook al weet niet echt iedereen welke gevolgen dit kan voortbrengen, vooral voor de personen die naast een buurtweg of waterloop wonen.

2. Ondanks de gevorderde leeftijd van de wetgeving en juridische instrumenten, zijn de materies rond buurtwegen en waterlopen nog steeds actueel. Het zijn dan ook vaste waarden waar nog veel mensen gebruik van maken. Desalniettemin wordt de wetgeving toch wel wat verouderd, bij de buurtwegen dateert de wet op buurtwegen immers al van 10 april 1841 en de atlas kwam er een aantal jaren later. Wat de onbevaarbare waterlopen betreft, dateren de juridische instrumenten van 1877, 1950 en 1967. Een nieuwe wind is dus welkom.

Recentelijk kwam het dan ook tot een aantal initiatieven op wetgevend vlak voor de buurtwegen, in de vorm van initiatieven voor “trage wegen”. Het leidde tot vier voorstellen van decreet, drie in de periode 2004-2005 en één in 2010-2011. Alle decreetvoorstellen hebben ofwel de gehele, ofwel een gedeeltelijke vervanging van de wet op de buurtwegen voorop gesteld.¹ Toch werden deze decreetvoorstellen nooit aangenomen en blijft de situatie dus nog steeds hetzelfde.

Betreffende de waterlopen wordt al sinds 2003² een nieuw waterbeleid aangehangen, dat recentelijk in 2013 werd gewijzigd. Het gaat vooral over de “goede toestand” van de watersystemen, waarbij zowel de chemische, kwantitatieve en ecologische kwaliteit voorop staan. Hieruit vloeien verplichtingen voort omtrent de oeverzones, de watertoets en het overstromingsrisico.³

¹ Voorstel BEX: *Parl.St. Vlaams Parlement*, 2004-2005, 201, nr. 1; Voorstel MAES: *Parl.St. Vlaams Parl.*, 2004-2005, 332, nr. 1; Voorstel DEHAENE e.a.: *Parl.St. Vlaams Parl.*, 2004-2005, 344, nr.1; Voorstel DE KORT e.a.: *Parl.St. Vlaams Parl.*, 2010-2011, 1062, nr.1.

² Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, *B.S.* 14 november 2003 (eerste uitg.), *err.*, *B.S.* 5 december 2003.

³ A. CARETTE, P. DE SMEDT, “Het vernieuwde decreet integraal waterbeleid: Sneller en beter?”, *T.M.R.* 2013, afl. 56, (576) 577.

3. In deze meesterproef zal geconcentreerd worden op de rol van de notaris wanneer hij te maken heeft met buurtwegen en waterlopen. Eerst en vooral is dus interessant uiteen te zetten wat nu juist buurtwegen en waterlopen zijn, wat men hieronder verstaat en welke verschillende soorten er bestaan. Vervolgens wordt de bevoegde instantie besproken. Om te vervolgen met de positie van de buurtwegen en waterlopen in het openbaar domein. Naargelang de eigenaar van de bedding behoren ze tot het openbaar domein of maken ze een openbare erfdienstbaarheid uit. De publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang wordt bijgevolg ook besproken. Daarna wordt verder gegaan met de eigendomsbeperkingen, dit zijn de rechten en plichten van de aangelanden wanneer ze palen aan een buurtweg of waterloop. Het is belangrijk om dit te bespreken, aangezien dit de rechten en plichten zijn die de notaris dient over te brengen bij een eigendomsoverdracht van een perceel belast met een buurtweg of waterloop. Een volgend hoofdstuk betreft de informatiebronnen, er zijn verscheidene bronnen die informatie kunnen bevatten over de buurtwegen en waterlopen, maar niet elke bron is even recent en accuraat. Dit kan leiden tot chaos en hiaten in de informatieoverbrenging. Tenslotte gaan we over tot de rol van de notaris, op hem rust een onderzoeks- en informatieplicht, waarbij hij zijn aansprakelijkheid in het gedrang kan brengen indien hij een fout maakt.

Hoofdstuk 2: Buurtwegen en Waterlopen

Afdeling 1: Algemeen

§1. Buurtwegen

4. In de wet op de buurtwegen vinden we geen definitie van “buurtwegen”. In het oorspronkelijke ontwerp werd daarentegen wel een definitie opgenomen.⁴ Namelijk “een weg kan als buurtweg worden beschouwd wanneer hij, ongeacht het gebruikte vervoermiddel, wettelijk erkend wordt als een noodzaak voor de inwoners van één of meer gemeenten of voor een deel van een gemeente”.⁵ Maar de wetgever was in 1841 van oordeel dat zo’n definitie overbodig zou zijn, het was volgens hem voldoende duidelijk wat het begrip buurtweg juist inhoudt.^{6 7}

⁴ *Pasin.* 1841, nr. 162, 130.

⁵ A.M. DRAYE, “Onze buurtwegen juridisch bekeken. Een brochure voor gemeentebesturen en gebruikers”, http://www.landelijkvlaanderen.be/sites/default/files/PUB_1287_Onze_buurtwegen_juridisch_bekeken.pdf, 14.

⁶ *Pasin.* 1841, nr. 162, 131.

⁷ C. ENGELS, “Buurtweg of losweg. Eigendom, mede-eigendom of erfdienstbaarheid?”, *Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters* 2007, (59) 62.

5. De buurtwegen worden onderscheiden van de autosnelwegen, de gewestwegen, de provinciewegen⁸ en de gewone gemeentewegen. We kunnen hierbij de buurtwegen gewoonlijk indelen als volgt: de buurtwegen erkend in de periode 1843-1845 opgenomen in de zogenaamde Atlassen der Buurtwegen, de wegen die erkend zijn na 1845 opgenomen in afzonderlijke plannen en tenslotte de wegen die zijn aangelegd met toepassing van de procedure uit de artikelen 27 e.v. van de buurtwegenwet.⁹

6. De provinciale verordeningen, opgesteld ten gevolge van de wet van 10 april 1841, hangen per provincie een eigen definitie van buurtwegen aan. Waarbij de definitie van het Oost-Vlaamse reglement¹⁰ als de meest moderne wordt beschouwd. Als buurtwegen worden daarin aanzien “de wegen in de atlassen van de buurtwegen opgenomen bij toepassing van de bepalingen van de hoofdstukken I en II van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, met latere wijzigingen. De buurtweg omvat niet enkel de eigenlijke rijweg maar ook de afhankelijkheden van deze weg zoals: parkeerstroken, zoomwegen, taluds, fietspaden, grachten, riolen, waterafvoerleidingen en bruggen”.¹¹

7. In de atlas van buurtwegen werden zowel de buurtwegen als de voetwegen opgenomen, beide wegen worden in deze meesterproef beschouwd te vallen onder het begrip “buurtweg”.

8. Het onderscheid moet gemaakt worden met “trage wegen”, dit zijn wegen die uitsluitend of grotendeels worden gebruikt door niet-gemotoriseerd verkeer. Deze kunnen niet worden gelijkgesteld met de in de atlas ingeschreven buurtwegen.¹² Het begrip trage wegen is eerder een verzamelnaam voor de zogenaamde buurtwegen, kerkwegels, land- en voetwegen, jaagpaden en polderwegen. Niet elke weg opgenomen in de Atlas der Buurtwegen behoort tot deze categorie, daarnaast werd niet elke trage weg opgenomen in deze atlassen of er later aan toegevoegd.¹³

⁸ De provincies droegen hun wegenpatrimonium ingevolge het bestuursakkoord van 25 april 2003 over aan het Vlaams Gewest en aan de gemeenten.

⁹ F. VAN DIEVOET, “De buurtweg en de ruimtelijke ordening in Vlaanderen”, *CDPK* 2011, (203) 204-205; J. DE STAERCKE, “Eigendoms kwesties met betrekking tot (kleine) openbare wegen”, in A.M. DRAYE, M. BOES en D. D’HOOGHE, *Liber Amicorum Marc Boes*, Brugge, Die Keure, 2011, (333) 348.

¹⁰ Het Oost-Vlaamse reglement op de buurtwegen werd vastgelegd op 28 oktober 1976.

¹¹ A.M. DRAYE, “Buurtwegen en publiekrechtelijke erfdienstbaarheden van doorgang. Een analyse van wetgeving en recente rechtspraak”, *CDPK* 2008, afl. 2, (390) 406-407.

¹² A.M. DRAYE, “De indeling en het statuut der wegen”, *Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters* 2010, (231) 239-240.

¹³ G. DERUYTER, M. ANTROP, “De Atlas der Buurtwegen: een vergeten (cartografisch) erfgoed”, *De aardrijkskunde: onderwijs in de aardrijkskunde, sociale vorming en milieubeheer* 2003, (65) 70.

§2. Waterlopen

9. Naast de buurtwegen, zal deze meesterproef ook de rol van de notaris bij de waterlopen bespreken. We onderscheiden drie types van waterlopen, namelijk de onbevaarbare waterlopen, de bevaarbare waterlopen en de niet-gerangschikte waterlopen.

De *onbevaarbare waterlopen* worden gedefinieerd als de rivieren en beken¹⁴ welke door de regering niet bij de bevaarbare waterlopen gerangschikt zijn, stroomafwaarts van het punt waarop hun waterbekken ten minste 100 hectare bedraagt.¹⁵ Deze worden verder onderverdeeld in drie categorieën.

Uit deze definitie van de onbevaarbare waterloop volgt tevens de definitie voor een *bevaarbare waterloop*, een waterloop die wel door de regering gerangschikt werd bij de bevaarbare waterlopen. Het Hof van Cassatie verduidelijkte in 1955 de draagwijdte van dit criterium, het wijst daarbij op de noodzaak van normaal gebruik voor de scheepvaart.¹⁶

De *niet-gerangschikte waterlopen* kunnen we definiëren als de waterlopen met een waterbekken van minder dan 100 hectaren, die niet onder het toepassingsgebied van de wet op onbevaarbare waterlopen vallen.¹⁷ Deze ressorteren wel onder het Burgerlijk Wetboek, het Veldwetboek en de toepasselijke provinciale reglementen.¹⁸ De niet-gerangschikte waterlopen dienen in principe te worden onderhouden door de aangelanden, tenzij ze vallen binnen een polder of watering.¹⁹

10. Naast de oevers van de hierboven gedefinieerde waterlopen zijn voor deze meesterproef tevens van belang, de paden naast deze waterlopen. We hebben het hier dan vooral over de jaag-, dijk-, en trekpaden en de polderwegen. Volgens E. EMPEREUR en I. VAN GIEL vallen deze onder de trage wegen, besproken bij de buurtwegen. Het zijn de paden aangelegd op de oevers van rivieren en kanalen. Ook de polderwegen behoren volgens hen tot de trage wegen.²⁰

¹⁴ Cf. art. 10, §2 Wet onbevaarbare waterlopen: het treft ook waterlopen die op kunstmatige wijze zijn ontstaan.

¹⁵ Art. 1 wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.

¹⁶ Cass. 19 december 1955, *Pas* 1956, 382.

¹⁷ Niet: toepassing onder art. 1 of uitzonderingen van art. 2, 3° en art. 4 Wet onbevaarbare waterlopen.

¹⁸ F. VAN DIEVOET, "De onbevaarbare waterlopen revisited", *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 137-138.

¹⁹ http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/werken/wiedoetwat/

²⁰ E. EMPEREUR, I. VAN GIEL, "Hoofdstuk 1 Het statuut van de openbare wegen", in E. EMPEREUR, G. VANDENWIJNGAERT, I. VANGIEL, A. VAN OEVELEN, *Aansprakelijkheid van de wegbeheerder: bundeling van de*

Afdeling 2: Bevoegdheid

§1. Buurtwegen

11. Momenteel ligt de bevoegdheid omtrent de wegen grotendeels bij de gewesten. De gewesten zijn bevoegd voor de rooiplannen van de gemeentewegen, voor de wegen en hun aanhorigheden en voor het juridisch stelsel wie ook de beheerder ervan is, met uitzondering van de spoorwegen beheerd door de NMBS.²¹ Daarnaast blijft de federale overheid bevoegd voor een beperkt aantal aangelegenheden.²² De eigendom van de wegen toebehorend aan de Belgische staat werden van rechtswege overgedragen aan de bevoegde gewesten.^{23 24}

12. Wat het beheer en onderhoud betreft, komt dit voor de grote wegen toe aan het gewest, respectievelijk de provincie, en voor de kleine wegen, dus ook de buurtwegen, komt dit toe aan de gemeente.²⁵

§2. Waterlopen

13. Tevens bij de *waterlopen* ligt de bevoegdheid grotendeels bij de gewesten, zowel voor de bevaarbare²⁶ als voor de onbevaarbare²⁷ waterlopen. De gewesten zijn bevoegd voor de bevaarbare waterlopen, oftewel waterwegen, en hun aanhorigheden, de onbevaarbare waterlopen, alsook van hun bermen, en ten slotte ook voor het juridisch statuut van de waterwegen. De federale overheid behield ook hier enkele bevoegdheden. De eigendom van de waterwegen toebehorend aan de Belgische staat werden van rechtswege en zonder vergoeding overgedragen aan de bevoegde gewesten.²⁸

14. Wat het beheer en onderhoud betreft ligt dit voor de bevaarbare waterlopen bij het Vlaams Gewest, via de N.V. Scheepvaart en de N.V. Waterwegen en Zeekanaal. Voor de

bijdragen aan de Studienamiddag Aansprakelijkheid Wegbeheerder gehouden te Brussel op 29 maart 2006, Brugge, Uitgeverij Vanden Broele 2006, (11) 35-36.

²¹ Art. 6, §1, I, 2° en X, 1° en 2°bis van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zoals later gewijzigd.

²² Art. 6, §3, 4° en §4, 3°, art. 6 §1, VIII, eerste lid, 1° van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zoals later gewijzigd.

²³ Art. 57 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en gewesten.

²⁴ A.M. DRAYE, "De indeling en het statuut der wegen", *Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters* 2010, (231) 233.

²⁵ A.M., DRAYE, "Buurtwegen en publiekrechtelijke erfdiensbaarheden van doorgang. Een analyse van wetgeving en recente rechtspraak", *CDPK* 2008, afl. 2, (390) 392.

²⁶ Art. 4, §11 Bijzondere wet 8 augustus 1988 tot wijziging van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

²⁷ Art. 6, §1, X, 2° en 2°bis van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zoals later gewijzigd.

²⁸ F. VAN DIEVOET, "De onbevaarbare waterlopen revisited", *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 138.

onbevaarbare waterwegen ligt deze bevoegdheid bij het Vlaams Gewest en de provincies en het beheer bij het Vlaams gewest, de provincies, de gemeenten en de polders en wateringen. De niet-gerangschikte waterlopen²⁹ worden in principe beheerd door de private eigenaars, dan wel door de gemeente, de provincie of polders en wateringen.³⁰

Afdeling 3: Openbaar domein

15. De wegen, banen en straten die ten laste zijn van de Staat, de bevaarbare of vlotbare stromen en rivieren, de stranden, aanwassen en gorzingen van de zee, de havens, ook getijhavens, de reden, en, in het algemeen, alle gedeelten van het Belgische grondgebied, die niet vatbaar zijn voor bijzondere eigendom, worden overeenkomstig artikel 538 Burgerlijk Wetboek beschouwd als behorend tot het openbaar domein.³¹ Deze opsomming van artikel 538 Burgerlijk Wetboek is volgens het Hof van Cassatie geen limitatieve opsomming.³²

16. In de klassieke definitie, die nogmaals door het Hof van Cassatie werd onderstreept, behoort een goed tot het openbaar domein doordat het, hetzij door een uitdrukkelijke, hetzij door een impliciete beslissing van de overheid wordt bestemd tot het gebruik van allen, zonder onderscheid van persoon.³³ Bij de definiëring van het begrip “openbaar domein” wijkt men dus af van de oorspronkelijke definitie van het Burgerlijk Wetboek.³⁴

§1. Openbare wegenis

17. Hierna volgen we de terminologie van D. LINDEMANS en B. VAN HERREWEGHE, waarbij onder het begrip “openbare wegenis” zowel de openbare weg, de waterlopen als de spoorwegen vallen.³⁵ De spoorwegen vallen niet onder het toepassingsgebied van deze meesterproef en zullen bijgevolg niet worden besproken. Hieronder wordt wel verder ingegaan op de buurtwegen en de waterlopen als openbare wegenis.

²⁹ Private grachten behoren tot de eigendom van de aangelanden, zij staan zelf in voor het beheer en onderhoud. Baangrachten behoren tot de openbare weg en worden dus beheerd door de wegbeheerder. Ten slotte worden de grachten tot algemeen belang beheerd en onderhouden door de gemeente. Wanneer deze vallen binnen de polders en wateringen ligt het beheer en onderhoud bij de polders en wateringen. (http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/werken/wiedoetwat/)

³⁰ F. VAN DIEVOET, “De onbevaarbare waterlopen revisited”, *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 138-139 en 142.

³¹ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT, R. JANSEN, “Domeingoederen”, *TPR* 2009, (1135) 1136.

³² Cass. 2 oktober 1924, *Pas.* 1924, I, 530; D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE “De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegenis”, *CDPK* 2013, (96) 99.

³³ Cass. 3 mei 1968, *Pas.* 1968, 1033; Cass. 20 april 1978, *R.W.* 1978-79, 369; Cass. 18 mei 2007, *Arr.Cass.* 2007, afl. 5, 1045; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT, R. JANSEN, “Domeingoederen”, *TPR* 2009, (1135) 1135; zie ook: C. WILLIEME, M. BOLLAND, V. SIMON, D. POIRE-JUNGERS, “Valorisation des biens situés sur le domaine public: quel encadrement juridique?”, *Rec.gén.enr.not.* 2010, liv. 7, (253) 256.

³⁴ J. DE STAERCKE, “Onvervreemdbaarheid van het openbaar domein. Een rechtsvergelijkende studie”, *T.B.P.* 2003, afl. 2, (79) 83-84.

³⁵ D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE “De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegenis”, *CDPK* 2013, (96) 96.

A. Buurtweg

18. We dienen eerst en vooral een onderscheid te maken tussen openbare wegen en particuliere wegen. Om te bepalen of een weg openbaar of particulier is, kijken we naar de bestemming en het gebruik van die weg.³⁶

Een *openbare weg* is elke weg toegankelijk voor het publiek en die gebruikt wordt voor het openbaar verkeer. De eigendom van de ondergrond staat daarbij los van het openbaar karakter van de weg. Indien het gedeelte van een weg dat de ondergrond of bodem vormt private eigendom is van een particulier, kan er nog steeds sprake zijn van een openbare weg. De bedding of wegzate kan dus zowel aan de overheid als aan de particulier toebehoren. Deze buurtwegen met private bedding mag men niet verwarren met de particuliere wegen, op de eerste rust immers een recht van doorgang en deze worden door het publiek gebruikt.³⁷

Onder de openbare weg valt niet alleen het weggedeelte dat bestemd is voor de voertuigen, maar ook datgene dat strekt tot het behoud van de weg. Tevens hetgene is aangelegd ten behoeve van de weg, maar ook hetgene de weg ten voordele van de aangelanden vervult, zoals bermen, riolen, sloten, bomen en dergelijke meer.³⁸

Tegenover de openbare weg staat de *particuliere weg*, dit is een weg die toebehoort aan een particulier en die uitsluitend bestemd is voor privaat gebruik. Bij sommige particuliere wegen hebben verschillende particulieren het eigendomsrecht. Bijvoorbeeld een los- of exploitatieweg die loopt over verschillende aanpalende percelen naar een openbare weg. Het gebruik van deze exploitatieweg is onderhevig aan de regels van mede-eigendom, en kan bijgevolg niet gelijk gesteld worden met een buurtweg.³⁹

19. Ongeacht de eigenaar van de bedding, worden ze beschouwd te behoren tot de openbare wegen. Zij krijgen dus een plaats binnen de diverse indelingen der wegen. Waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de hoofdwegen en de kleine wegen.⁴⁰ De buurtwegen

³⁶ A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "Kleine wegen en buurtwegen, *Notariële actualiteit* 2013-2014, (31) 32.

³⁷ A.M. DRAYE, "De indeling en het statuut der wegen", *Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters* 2010, (231) 234.

³⁸ J. DE STAERCKE, *Wegenrecht*, Brugge, Die Keure, 2007, 14.

³⁹ A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "Kleine wegen en buurtwegen, *Notariële actualiteit* 2013-2014, (31) 32-33.

⁴⁰ A.M. DRAYE, "Buurtwegen en publiekrechtelijke erfdienstbaarheden van doorgang. Een analyse van wetgeving en recente rechtspraak", *CDPK* 2008, afl. 2, (390) 392; R. CONSTANT, D. DELMOTTE, "Les chemins vicinaux, état de la question en Région wallonne", in R. CONSTANT, D. DELMOTTE, A.M. DRAYE e.a., *De actuele betekenis van het veldwetboek*, Brugge, Die Keure, 2012, 3.

vallen onder de kleine wegen. De openbare wegen zijn de gezamenlijke voor het openbaar verkeer bestemde verbindingswegen, waarbij het algemeen gebruik voorop staat. Alle burgers, al dan niet inwoners van de gemeente, mogen gebruik maken van de openbare weg.⁴¹

20. Buurtwegen waren in oorsprong private wegen, waarover de gemeenten ofwel een recht van eigendom, ofwel een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang verwierven krachtens verjaring.⁴² Het Hof van Cassatie heeft in verscheidene arresten⁴³ gewezen op het onderscheid tussen wegen die eigendom zijn van openbare rechtspersonen en derhalve tot het openbaar domein behoren, en wegen die aan particulieren toebehoren en vervolgens bezwaard zijn met een erfdienstbaarheid van doorgang. Daarbij overwoog het Hof van Cassatie dat een openbare weg kan bestaan hoewel de bedding ervan aan een particulier toebehoort.⁴⁴ Een dergelijke weg is echter geen domeingoed, het behoort dus niet tot het openbaar domein.⁴⁵

B. Waterlopen

21. Hierboven werd het onderscheid gemaakt tussen de bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en niet-gerangschikte waterlopen. Dit onderscheid is ook van belang voor het eigendomsrecht.

De *bevaarbare waterlopen*, ook wel vlotbare stromen en rivieren genoemd, alsook hun aanhorigheden⁴⁶, worden overeenkomstig artikel 538 Burgerlijk Wetboek, voorgaand, beschouwd tot het openbaar domein te behoren. Ze behoren uit hun aard tot het openbaar domein, met gevolg dat zowel de bedding als het water buiten de handel zijn en niet voor verjaring vatbaar zijn.⁴⁷

⁴¹ A.M., DRAYE, "Buurtwegen en publiekrechtelijke erfdienstbaarheden van doorgang. Een analyse van wetgeving en recente rechtspraak", *CDPK* 2008, afl. 2, (390) 392.

⁴² F. BAUDONCQ, "De notaris en erfdienstbaarheidswegen", *Not.Fisc.M.* 2002, afl. 6-7, (165) 166.

⁴³ Cass. 30 januari 1865, *Pas.* 1865, I, 280; Cass. 8 februari 1904, *Pas.* 1906, I, 112; Cass. 18 juni 1906, *Pas.* 1906, I, 310; Cass. 16 november 1906, *Pas.* 1907, I, 45; Cass. 10 februari 1913, *Pas.* 1913, I, 101; Cass. 2 oktober 1924, *Pas.* 1924, I, 530; Cass. 8 februari 1926, *Pas.* 1926, I, 223; Cass. 27 oktober 1930, *Pas.* 1930, I, 336; Gent 3 mei 1933, *Rev. Adm.* 1934, 46; Gent 9 januari 1937, *Pas.* 1938, II, 32; Brussel 17 februari 1970, *Pas.* 1970, II, 110; Cass. 6 maart 1980, *R.W.* 1980-81, 916-918.

⁴⁴ J. DE STAERCKE, "Onvervreemdbaarheid van het openbaar domein. Een rechtsvergelijkende studie", *T.B.P.* 2003, afl. 2, (79) 84.

⁴⁵ E. EMPEREUR, I. VAN GIEL, "Hoofdstuk 1 Het statuut van de openbare wegen", in E. EMPEREUR, G. VANDENWIJNGAERT, I. VANGIEL, A. VAN OEVELEN, *Aansprakelijkheid van de wegbeheerder: bundeling van de bijdragen aan de Studienamiddag Aansprakelijkheid Wegbeheerder gehouden te Brussel op 29 maart 2006*, Brugge, Uitgeverij Vanden Broele 2006, (11) 17.

⁴⁶ Cass. 18 maart 1926, *Pas.* 1926, 3074; A.W. VRANCKX, H. COREMANS, J. DUJARDIN, *Beheer over de onroerende goederen van openbare rechtspersonen*, Brugge, Die Keure, 1993, 22.

⁴⁷ F. VAN DIEVOET, "De onbevaarbare waterlopen revisited", *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 139.

Bij de *onbevaarbare waterlopen* wordt, net zoals bij de buurtwegen, het onderscheid gemaakt naargelang de bedding toebehoort aan een private persoon of aan de overheid. Overeenkomstig artikel 16 van de Wet onbevaarbare waterlopen bestaat wel het weerlegbaar vermoeden dat de bedding toebehoort aan de bevoegde overheid, het wordt dus geacht te behoren tot het privaat domein van de overheid. Het zal pas tot het openbare domein behoren wanneer de overheid beslist dat het wordt bestemd tot gebruik van allen, zonder onderscheid van persoon. Daarnaast moet de bedding ook effectief eigendom zijn van de overheid. Wanneer de bedding toch eigendom is van een privaat persoon zal er net zoals bij de buurtwegen sprake zijn van een erfdienstbaarheid van openbaar nut. Voor het water, de oeverzones en de constructies gelden er specifieke eigendomsregels naargelang de toepasselijke wetgeving.⁴⁸

De *niet-gerangschikte waterlopen* behoren in principe toe aan de oevereigenaars, welke particulieren maar ook overheden kunnen zijn.⁴⁹ Ze behoren dus niet toe aan het openbaar domein, maar zijn private eigendom van de aangelanden.

22. De jaag-, dijk- en trekpaden zijn steeds overheidseigendom en zijn veelal onderworpen aan de Buurtwegenwet en de reglementering der scheepvaartwegen. Deze paden worden beheerd door de waterwegbeheerder.⁵⁰ Ze vallen binnen het privaat domein⁵¹, dit omvat alle goederen die de openbare rechtspersonen bezitten en die niet bestemd zijn tot het gebruik van allen, met andere woorden alle goederen die niet tot het openbaar domein behoren. Hoewel deze paden initieel niet bestemd waren voor het algemeen verkeer, zijn er toch een groot aantal die het karakter van een openbare weg of straat verkregen.⁵² De droge bedding van een onbevaarbare waterloop behoort ook tot het privaat domein, ze behoort zoals het water aan iedereen toe.⁵³

⁴⁸ F. VAN DIEVOET, "De onbevaarbare waterlopen revisited", *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 139-141.

⁴⁹ F. VAN DIEVOET, "De onbevaarbare waterlopen revisited", *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 141.

⁵⁰ E. EMPEREUR, I. VAN GIEL, "Hoofdstuk 1 Het statuut van de openbare wegen", in E. EMPEREUR, G. VANDENWIJNGAERT, I. VANGIEL, A. VAN OEVELEN, *Aansprakelijkheid van de wegbeheerder: bundeling van de bijdragen aan de Studienamiddag Aansprakelijkheid Wegbeheerder gehouden te Brussel op 29 maart 2006*, Brugge, Uitgeverij Vanden Broele 2006, 35.

⁵¹ Cass. 20 juni 1939, *Pas.* 1393, I, 323; Cass. 30 januari 1940, *Pas.* 1940, I, 26. Het betreft hier enkel de jaag- en voetpaden aan bevaarbare waterlopen behorend aan de oevereigenaren bezwaard met een erfdienstbaarheid ten algemene nutte, niet aan kanalen. Ook de oevers behoren toe aan de oevereigenaar: Cass. 22 december 1898, *Pas.* 1989, I, 61.

⁵² G. DERUYTER, M. ANTROP, "De Atlas der Buurtwegen: een vergeten (cartografisch) erfgoed", *De aardrijkskunde: onderwijs in de aardrijkskunde, sociale vorming en milieubeheer* 2003, (65) 69.

⁵³ A.W. VRANCKX, H. COREMANS, J. DUJARDIN, *Beheer over de onroerende goederen van openbare rechtspersonen*, Brugge, Die Keure, 1993, 24-25.

§2. Publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang

23. Wanneer de bedding van een buurtweg of onbevaarbare waterloop niet toebehoort aan de overheid, maar aan een privaat persoon, behoren deze niet tot het openbaar domein maar heeft de overheid wel een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang. Dit heeft zware gevolgen voor de eigenaar, vandaar verdient deze eigendomsbeperking wel enige uitleg.

A. Algemeen

24. Publiekrechtelijke erfdienstbaarheden zijn onroerende erfdienstbaarheden die door of krachtens de wet in het algemeen belang worden opgelegd. Er wordt een sociale dimensie aan het perceel gekoppeld. De erfdienstbaarheid wordt hierbij niet gevestigd ten voordele van een heersend erf, maar ten voordele van het algemeen belang.⁵⁴

25. Bij de *buurtwegen* zijn wat het statuut van de eigendom betreft twee situaties mogelijk. Wanneer de bedding van de buurtweg eigendom is van de gemeente, dan behoort deze weg tot het openbaar domein.⁵⁵ Wanneer de bedding van de buurtweg toebehoort aan een particulier en deze particulier laat het publiek gebruik toe, dan rust op de weg een recht van openbare doorgang.⁵⁶ Er kan slechts een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid ontstaan wanneer deze door verjaring werd verkregen.⁵⁷

26. Bij de *onbevaarbare waterlopen* geldt hetzelfde onderscheid, naargelang een privaat persoon dan wel een overheid eigenaar is van de bedding. Met als enige verschil dat artikel 16 Wet onbevaarbare waterlopen het vermoeden van eigendom van de overheid inhoudt. Indien de aangelande toch heeft kunnen bewijzen dat de bedding tot zijn private eigendom behoort, zal deze een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang moeten dulden.⁵⁸

27. Wat betreft de *private grachten* kan thans op grond van het Verzameldecreet Milieu⁵⁹ elke Vlaamse stad of gemeente voortaan het beheer van een gracht overnemen van de eigenaar of gebruiker, zonder de eigendom ervan mee over te nemen. Men kan dan om de gracht goed te

⁵⁴ V. SAGAERT, “actuele ontwikkelingen inzake erfdienstbaarheden”, in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, (57) 72.

⁵⁵ J. DE STAERCCKE, “Ruimtelijke ordening en infrastructuur”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVRE, G. DEBERSAQUES, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw. Deel I*, Brugge, Die Keure, 2011, (1345) 1363.

⁵⁶ A.W. VRANCKX, H. COREMANS, J. DUJARDIN, *Beheer over de onroerende goederen van openbare rechtspersonen*, Brugge, Die Keure, 1993, 13.

⁵⁷ J. DE STAERCCKE, *Wegenrecht*, Brugge, Die Keure, 2007, 5.

⁵⁸ Zie supra.

⁵⁹ Decreet van 28 februari 2014 houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu en natuur, BS 25 maart 2014.

kunnen onderhouden erfdiensbaarheden met betrekking tot het recht van doorgang opleggen. De gracht krijgt dan het statuut van ‘gracht van algemeen belang’.⁶⁰

B. Verkrijgende verjaring

28. Indien de bedding toebehoort aan een particulier, maakt men bij de buurtwegen verder het onderscheid naargelang de weg in de Atlas der Buurtwegen werd opgenomen of niet.⁶¹

Indien de buurtweg is opgenomen in de Atlas, er geen tijdig bezwaar van belanghebbenden volgde, en de buurtweg bijgevolg erkend is, is er dus ook een wettige titel. Het feitelijk en deugdelijk bezit van die buurtweg met private of openbare bedding gedurende de verkorte verjaringstermijn van tien of twintig jaar zal dan ook volstaan om het karakter van buurtweg te verkrijgen.⁶²

Indien de weg niet in de Atlas werd opgenomen, moeten de regels van de verkrijgende verjaring van 30 jaar worden toegepast, zo kan men beoordelen of de gemeente eigenaar van de bedding is geworden, dan wel een recht van overgang in het algemeen belang is ontstaan.⁶³ Belangrijk is wel dat een openbare weg die louter ontstaat door een publiekrechtelijke erfdiensbaardheid, een gewone gemeenteweg is, tenzij hij als buurtweg wordt erkend.⁶⁴ Er is met andere woorden een administratieve erkenningsprocedure vereist.⁶⁵

29. Het publieke recht van doorgang over een privédoorn kan dus, in tegenstelling tot het private recht van doorgang, verkregen worden door verkrijgende verjaring. Artikel 2229 Burgerlijk Wetboek vereist voor de verkrijgende verjaring, een voortdurend en onafgebroken, ongestoord, openbaar, niet dubbelzinnig bezit, als eigenaar. Dit betekent dat het openbaar gebruik in de duur onafgebroken moet zijn, de doorgang niet met geweld verkregen mag zijn, het daarnaast ook effectief openbaar moet zijn en het ten slotte niet dubbelzinnig mag zijn.

⁶⁰ Art. 32quaterdecies Wet 26 maart 1971 op de bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging, BS 1 mei 1971; C. GOVAERT, “Gemeente kan beheer private gracht in eigen handen nemen (art. 6 en 7 Verzameldecreet Milieu)”, *Nieuws* 25/03/2014, (1) 1-2.

⁶¹ V. SAGAERT, “actuele ontwikkelingen inzake erfdiensbaardheden”, in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, (57) 77.

⁶² Art. 10 Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen; Cass. 22 april 1983, *Arr. Cass.* 1982-83, 1032.

⁶³ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT, R. JANSEN, “Publiekrechtelijke erfdiensbaardheden”, *TPR* 2009, afl. 3, (1646) 1647; V. SAGAERT, “actuele ontwikkelingen inzake erfdiensbaardheden”, in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, (57) 77.

⁶⁴ J. DE STAERCKE, *Wegenrecht*, Brugge, Die Keure, 2007, 297.

⁶⁵ J. DE STAERCKE, “Eigendomskwesies met betrekking tot (kleine) openbare wegen”, *T.Agr.R.* 2013, afl. 2, (53) 71.

Het bezit mag niet vatbaar zijn voor verschillende interpretaties.⁶⁶ Er mag daarbij geen sprake zijn van een louter gedogen door de eigenaar.⁶⁷

30. Een weg opgenomen in een door de provinciale deputatie vastgesteld plan van de Atlas der Buurtwegen verkrijgt enkel het kenmerk van buurtweg indien cumulatief voldaan is aan volgende voorwaarden, deze van artikel 10 wet van 10 april 1841 op de buurtwegen en van het bezit overeenkomstig artikelen 2229 en 2265 van het Burgerlijk Wetboek. Enkel dan verkrijgt de gemeente een eigendomsrecht op de buurtweg ofwel een publiekrechtelijke erfdiensbaardheid.⁶⁸

31. De verkrijgende verjaring speelt niet enkel in het voordeel van de gemeente die een buurtweg of publiekrechtelijke erfdiensbaardheid verkrijgt, de eigenaar van de bedding kan tevens beroep doen op de verkrijgende verjaring overeenkomstig artikel 12 van de buurtwegenwet.⁶⁹ Het Hof van Cassatie interpreteerde recentelijk dat dit artikel 12 bij openbaar gebruik niet enkel doelt op de gebruikelijke doorgang van het publiek maar ook op een toevallig en schaars gebruik. Indien men kan aantonen dat de buurtweg niet meer tot openbaar gebruik dient, kan men deze verkrijgen door verjaring.⁷⁰ Het Hof bevestigt zo haar vorige rechtspraak.⁷¹ De bewijslast rust overeenkomstig artikel 870 Gerechtelijk Wetboek bij diegene die de verkrijgende verjaring inroeft. Men moet aantonen dat het recht van uitweg verloren is gegaan over een buurtweg waarvan de bedding haar eigendom vormt welke gedurende dertig jaar niet tot het openbaar nut diende.⁷² Toch wordt in bepaalde rechtspraak deze bewijslast uitgebreid, bijvoorbeeld moest men in een bepaald geval daarnaast ook aantonen dat de gemeente de weg niet meer onderhoudt.⁷³

⁶⁶ A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "Kleine wegen en buurtwegen, *Notariële actualiteit* 2013-2014, (31) 36.

⁶⁷ Cass. 20 mei 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1161; Cass. 29 november 1996, *Arr.Cass.* 1996, 1116.

⁶⁸ Cass. 20 juni 2003, *Pas.* 2003, afl. 7-8, 1249.

⁶⁹ R. CONSTANT, D. DELMOTTE, "Les chemins vicinaux, état de la question en Région wallonne", in R. CONSTANT, D. DELMOTTE, A.M. DRAYE e.a., *De actuele betekenis van het veldwetboek*, Brugge, Die Keure, 2012, 7.

⁷⁰ Cass. 15 november 2010, *Pas.* 2010, afl. 11, 2948.

⁷¹ Cass. 13 januari 1994, *Arr.Cass.* 1994, 25.

⁷² Cass. 28 oktober 2004, *Arr.Cass.* 2004, afl. 10, 1709; A.M. DRAYE, "Buurtwegen en publiekrechtelijke erfdiensbaardheden van doorgang. Een analyse van wetgeving en recente rechtspraak", *CDPK* 2008, afl. 2, (390) 399.

⁷³ Rb. Leuven 28 maart 2001, *T.B.B.R.* 2002, 479; C. ENGELS, "Buurtweg of losweg. Eigendom, mede-eigendom of erfdiensbaardheid?", *Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters* 2007, (59) 71.

Afdeling 4: Eigendomsbeperkingen

32. De personen eigenaar van een aanpalend stuk grond of gebouw aan een buurtweg of waterloop, aangelanden genoemd, ondervinden hieraan zowel voordelen als nadelen. Ze hebben rechten maar ook plichten, voortvloeiend uit het enkele feit dat ze palen aan het openbaar domein.

33. Het is belangrijk eerst te omschrijven wie men juist verstaat onder het begrip “aangelanden”, dit zijn de personen die een stuk land bezitten dat aan een weg, dijk of rivier grenst.⁷⁴ Ook de personen met enkel een gebruiksrecht en geen eigendomsrecht verkrijgen de rechten van aangelande indien het gebruiksrecht slaat op zo’n stuk land.⁷⁵ Bijgevolg gelden gelijkaardige rechten en plichten voor de aangelanden van de buurtwegen als voor de aangelanden van de waterlopen.

34. Om de draagwijdte van de rechten en de plichten van de aangelanden te kunnen vaststellen, moet eerst duidelijk bepaald worden waar de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendom ligt. In sommige gevallen is die grens onduidelijk, in dat geval dient men de grens te bepalen en af te palen. De aangelanden hebben het recht hun eigendom palend aan een genummerde buurtweg, ten aanzien van de gemeente te laten afpalen.⁷⁶ In Oost-Vlaanderen laat het college van burgemeester en schepenen de buurtwegen afpalen, daar waar het noodzakelijk blijkt.⁷⁷

35. Deze rechten en plichten van de aangelanden bestaan al van oudsher, sommigen werden opgenomen in de wetgeving, anderen worden afgeleid uit de bestemming van het openbaar domein zelf. De meest gevolgde opvatting is deze van P. LECLERCQ in zijn conclusie bij het arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 14 juli 1904.⁷⁸ Hij verdedigt dat “de rechten van aangelanden kleven aan ieder erf dat paalt aan de openbare weg, door het feit van de aanpaling zelf, zodat zij eenvoudigweg deel uitmaken van de attributen van het eigendomsrecht”. Het betreft subjectieve rechten en geen precaire rechten die door de

⁷⁴ Van Dale

⁷⁵ RvS 5 maart 1992, *Pas.* 1994, IV, 47; D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE, “De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegenis”, *CDPK* 2013, (96) 101.

⁷⁶ G. BAERT, “Eigendom en afpaling ten aanzien van buurt- en landwegen”, *T.Not.* 1992, (465) 469-470.

⁷⁷ Art. 2 Provinciaal Reglement Oost-Vlaanderen 28 oktober 1976.

⁷⁸ Brussel 14 juli 1904, *Pas.* 1904, II, 241.

overheid kunnen worden opgeheven. Evident volgen uit deze rechten ook de plichten, die volgen eveneens uit de bestemming van het openbaar domein.⁷⁹

36. Het is belangrijk voor deze meesterproef om de nodige aandacht te besteden aan deze rechten en plichten, aangezien het voornamelijk deze informatie zal zijn dewelke de notaris zal moeten doorgeven aan de nieuwe aangelanden. Naar aanleiding van een eigendomsoverdracht of telkens wanneer hij geconfronteerd wordt met zulke rechten en plichten moet hij dit meedelen aan de belanghebbenden.

§1. Rechten

37. Men spreekt over wettelijke rechten en essentiële rechten, i.e. rechten die voortvloeien uit de bestemming van het openbaar domein. De rechtspraak en rechtsleer stellen dat deze essentiële rechten moeten worden uitgeoefend overeenkomstig de wetten en verordeningen, dit lijkt een beperking, zij het niet dat ze vaak een wettelijke grondslag of bekrachtiging hebben.⁸⁰

38. De rechten van de oevereigenaars verschillen naargelang de aard van de waterloop. De rechten op de *bevaarbare waterlopen* zijn vrij eng, aangezien deze automatisch tot het openbaar domein behoren. Bijgevolg moeten de rechten en aanspraken verenigbaar zijn met de publieke bestemming ervan, namelijk het gebruik voor de scheepvaart. Betreffende de *onbevaarbare waterlopen* kan men de rechten ruimer uitoefenen, al moet er tevens rekening gehouden worden met de oeverzones in het kader van het integraal waterbeheer en de daaruit voortvloeiende beperkingen.⁸¹

39. Bij de *buurtwegen* is het belangrijk aan te stippen dat niet alleen de rijbaan deel uitmaakt van de openbare weg, maar tevens de aanhorigheden, zoals onder andere parkeerstroken, zoomwegen, taluds, fietspaden, grachten, riolen, waterafvoerleidingen en bruggen.⁸²

⁷⁹ D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE, “De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegeis”, *CDPK* 2013, (96) 97.

⁸⁰ D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE, “De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegeis”, *CDPK* 2013, (96) 98.

⁸¹ F. VAN DIEVOET, “De onbevaarbare waterlopen revisited”, *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 141.

⁸² A.M., DRAYE, “Buurtwegen en publiekrechtelijke erfdiensbaarheden van doorgang. Een analyse van wetgeving en recente rechtspraak”, *CDPK* 2008, afl. 2, (390) 406-407.

40. Op de eerste plaats hebben de aangelanden *recht op toegang tot de openbare weg*, al wordt dit nergens wettelijk bepaald. Daarnaast hebben ze overeenkomstig Cassatierechtspraak ook *een recht op lichtneming en uitzicht* op de openbare weg.⁸³ De aangelanden hebben ook het *recht op waterafvloeiing* langs de openbare weg, hieronder wordt ook begrepen de openbare riolering.⁸⁴ Hier wordt in het provinciaal reglement van de provincie Oost-Vlaanderen in artikel 10 van afgeweken. Het is namelijk verboden om huishoudelijk of industrieel afvalwater, water afkomstig van overblijfsels van grondstoffen, van vee of paardenstallen, van root of aalputten evenals regenwater, afkomstig van voortuinen of daken, op de weg te laten afvloeien. Daarnaast moet regenwater afgeleid worden naar de grachten, waterlopen of riolen.⁸⁵ Ook hebben de aangelanden het *recht om stil te staan op de openbare weg*. Tenslotte beschikken de aangelanden van wegen en spoorwegen ook over een *jachtrecht*.⁸⁶

41. De aangelanden van de waterlopen hebben enkele andere rechten dan de aangelanden van de buurtwegen. Ten eerste hebben ze het recht op *grondverwerving door aanslibbing*.⁸⁷ Ook hebben ze het recht van *watervang*, met eventueel oprichten van werken. Daarnaast hebben ze ook het recht van *verwerving van de bodem van uitgedroogde waterlopen*⁸⁸, ook wel de verlaten bedding genoemd.⁸⁹

§2. Plichten

42. Naast de rechten hebben de aangelanden natuurlijk ook plichten. Soms actieve, maar vooral passieve plichten. Net zoals bij de rechten van de aangelanden zijn er ook enkele essentiële plichten zonder uitdrukkelijke wettelijke grondslag, daarnaast zijn er dus ook een aantal die wel wettelijk werden verankerd.⁹⁰ Wat niet als plicht kan worden opgesomd, is om alle instandhoudingswerken uit te voeren die nodig zijn om het gebruik van de wegen mogelijk te maken, deze plicht valt namelijk op de wegbeheerder.⁹¹

⁸³ Art. 680bis B.W.; Cass. 18 maart 1870, *Pas.* 1870, I, 153; Cass. 4 juni 1959, *AV* 1959, 803; Cass. 22 november 1973, *AC* 1974, 30.

⁸⁴ Art. 681 BW.

⁸⁵ Art. 10 Provinciaal reglement Oost-Vlaanderen van 28 oktober 1976.

⁸⁶ D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE, "De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegeis", *CDPK* 2013, (96) 105.

⁸⁷ Art. 556 BW.

⁸⁸ Art. 16, lid 2 Wet onbevaarbare waterlopen.

⁸⁹ D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE, "De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegeis", *CDPK* 2013, (96) 109.

⁹⁰ D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE, "De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegeis", *CDPK* 2013, (96) 98 en 104.

⁹¹ <http://www.tragewegen.be/ik-heb-een-vraag/faq/detail/detail/45?theme=41>

A. *Passieve verplichting van doorgang*

43. De aangelanden hebben eerst en vooral de verplichting doorgang te verlenen. Dit heeft een ruimere betekenis voor de aangelanden van buurtwegen als voor de aangelanden van waterwegen.

Bij de buurtwegen dient men de openbare weg vrij te houden, mag men het publiek gebruik ervan niet belemmeren.⁹² Daarnaast heeft de gemeente altijd het recht om werken uit te voeren tot inrichting van de weg, dit mag niet worden verhinderd door een particuliere eigenaar.

De aangelanden van de waterlopen moeten doorgang verlenen aan de personeelsleden van het bestuur of de personen bezwaard met de werken.⁹³ Zo moeten de aangelanden tot vijf meter vanaf het einde van de oeverzone het materieel van de ruimingswerken te gedogen.⁹⁴ Bij grachten tot algemeen belang is dit drie meter.⁹⁵

44. In de praktijk stuit men hierbij vaak op problemen. Door de jaren heen heeft men geen rekening meer gehouden met deze opgelegde strook voor het onderhoud. Men botst daarbij vaak op gebouwen binnen die stroken of tuinen die tot aan de oevergrens lopen. Dit heeft tot gevolg dat men steeds voor de makkelijkste zijde zal kiezen, de zijde die het best bereikbaar is, vaak loopt deze op agrarisch gebied.

B. *Andere verplichtingen*

45. Naast de passieve verplichting van doorgang rusten op de aangelanden ook andere verplichtingen. Deze worden voor de *buurtwegen* voornamelijk opgesomd in de provinciale verordeningen, voor deze meesterproef kijken we specifiek naar het provinciaal reglement van Oost-Vlaanderen. De verplichtingen bestaan voornamelijk uit opgelegde minimumafstanden voor afsluitingen, het ruimen van sneeuw en ijsel, enz. Eventuele overtredingen worden gesanctioneerd.⁹⁶

⁹² Provinciaal reglement Oost-Vlaanderen: art. 13: inname en beschadiging van de wegen, art. 14: sancties.

⁹³ J. GEENS, "Overzicht van de erfdienstbaarheden van openbaar nut in Vlaanderen", in R. PALMANS, V. SAGAERT, W. VERRIJDT (eds.), *Eigendomsbeperkingen: de erfdienstbaarheden van openbaar nut*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (65) 76.

⁹⁴ Art. 17 Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.

⁹⁵ Art. 32 *quaterdecies* Wet 26 maart 1971 op de bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging, BS 1 mei 1971

⁹⁶ Art. 4-13 Provinciaal Reglement van de buurtwegen van Oost-Vlaanderen.

46. Wat betreft de *waterlopen* moet men deze andere verplichtingen in verscheidene juridische bronnen zoeken, er bestaat niet één overkoepelend reglement of wetgevend document in die zin.⁹⁷

Bij de waterlopen moet een onderscheid gemaakt worden tussen de bevaarbare, onbevaarbare en niet-gerangschikte waterlopen. Indien je aangelande bent van een bevaarbare waterloop, geheel openbaar domein, ontstaan er een aantal erfdienstbaarheden, zoals onder andere jaag – en trekpaden. Ook zij moeten net als de aangelanden van de buurtwegen een aantal opgelegde minimumafstanden bewaren voor onder meer werken en beplantingen, ook het gebruik van de dijken en jaagpaden is aan beperkingen onderworpen.⁹⁸ Bij de onbevaarbare waterlopen wordt hen verboden de oevers of dijken te beschadigen of te verzwakken of binnen een afstand van een halve meter landinwaarts de grond te ploegen, te eggen, te spitten of op een andere wijze los te maken. Onder de niet-gerangschikte waterlopen bevindt zich de private gracht, hierop kan een algemene erfdienstbaarheid van de gemeente worden genomen inzake waterbeleid, de gemeente neemt dan het onderhoud van de eigenaar over.⁹⁹

§3. Vergoeding

47. De aangelanden verkrijgen in principe geen vergoeding voor de beperkingen die op hun eigendomsrecht worden opgelegd. Daarnaast krijgen ze in principe ook geen vergoeding wanneer hun rechten worden afgeschaft. We dienen hiervoor naar het gemene recht te kijken, aangezien er geen andere vergoedingsregeling voor handen is.¹⁰⁰

Volgens het gemene recht kan men de overheid aansprakelijk stellen indien deze een fout heeft begaan die tot schade heeft geleid bij de aangelande. Daarnaast speelt de leer van de gelijkheid van de burger voor de openbare lasten een steeds belangrijkere rol.¹⁰¹ Er kan een vergoeding worden bekomen indien de lasten die de aangelande moet dulden groter zijn dan diegene ze in het algemeen belang moeten dragen.¹⁰²

⁹⁷ Uitgebreid zie: 3.3.2. Waterlopen

⁹⁸ Art. 89 e.v. Algemeen reglement der scheepvaartwegen.

⁹⁹ D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE, “De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegenis”, *CDPK* 2013, (96) 141.

¹⁰⁰ D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE, “De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegenis”, *CDPK* 2013, (96) 117-118.

¹⁰¹ J. GEENS, S. VERBIST, “De gelijkheid voor de openbare lasten als grondslag voor overheidsaansprakelijkheid”, *Burger, Bestuur & Beleid* 2011, afl. 2, (120) 120-121.

¹⁰² Cass. 9 januari 1845, *Pas.* 1845, I, 197; Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-11, afl. 29, 1217; ¹⁰² D. LINDEMANS, B. VAN HERREWEGHE, “De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegenis”, *CDPK* 2013, (96) 118-119.

48. Het Hof van Beroep van Gent besloot in 1988 in die zin dat de vergoeding van artikel 11 van de Grondwet niet beperkt mag worden tot de onteigening *sensu stricto*, de burger heeft namelijk recht op schadeloosstelling als door het toedoen van de overheid een essentieel bestanddeel van zijn eigendomsrecht in sterke mate wordt aangetast.¹⁰³

Hoofdstuk 3: Chaos bij de informatiebronnen

49. Tal van kleine wegen en buurtwegen zijn verdwenen. Dit om verschillende redenen, onder meer omdat sommige gemeenten weigerden om in te staan voor het beheer en het onderhoud ervan, met als gevolg dat heel wat wegen uiteindelijk in onbruik zijn geraakt. Daarnaast worden ze ook bedreigd door de toenemende bebouwing en de inpalming door de aangelanden. Ook wordt het moeilijk om het juridisch statuut van de verschillende wegen te bepalen. De onduidelijke en verspreide wetgeving, alsook de moeilijke samenhang tussen het administratieve wegenrecht en het burgerlijk recht zorgen voor de nodig conflicten en rechtsonzekerheid.¹⁰⁴

50. Als basis voor de buurtwegen dient de wet van 10 april 1841, deze wet is ondertussen enorm verouderd, net als de hieruit voortvloeiende Atlas van de Buurtwegen. Bij de wetswijziging in 2014 wijzigde de Vlaamse decreetgever slechts enkele artikelen, in tegenstelling tot de Waalse decreetgever die op 6 februari 2014 de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen voor het Waalse gewest heeft opgeheven en vervangen door een nieuwe tekst.¹⁰⁵

51. Als basis voor de waterlopen, bestaan ook verscheidene wetgevende bronnen. Dit naargelang het gaat om een bevaarbare, onbevaarbare of niet-gerangschikte waterloop. Wat de atlassen betreft, zijn er drie uitgaven, telkens met een verschillende inhoud. Wat tot de nodige frustraties in de praktijk leidt.

52. Hieronder worden de mogelijke informatiewegen besproken. Deze worden echter niet allemaal door de notaris gehanteerd bij de transacties van onroerende goederen waarbij een buurtweg of waterloop tot problemen zou kunnen zorgen. Achtereenvolgens worden de atlassen, de ruimtelijke ordening alsook de informatiebronnen van de notaris besproken.

¹⁰³ Gent 27 september 1988, *RW* 1989-90, 53.

¹⁰⁴ A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "Kleine wegen en buurtwegen", *Notariële actualiteit* 2013-2014, (31) 31.

¹⁰⁵ A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "Kleine wegen en buurtwegen", *Notariële actualiteit* 2013-2014, (31) 32.

Afdeling 1: Atlassen

§1. Atlas der Buurtwegen

A. Oorspronkelijke plannen

53. Op basis van de artikelen 1 en 2 van de wet op de buurtwegen, werden in de periode tussen 1843 en 1845 voor het grondgebied van alle Belgische gemeenten nieuwe leggers opgemaakt, de Atlassen der Buurtwegen. De wet van 10 april 1841 gaf elke gemeente de plicht om nieuwe rooi - en afpalingsplannen te laten opmaken binnen een termijn van twee jaar na de bekendmaking van de wet.¹⁰⁶

54. De wet op de buurtwegen ligt aan de basis van één van de grootste cartografische ondernemingen, namelijk het opmaken van de Atlassen van Buurtwegen. Deze atlassen vormen een originele bron die meer betekent dan een vastlegging van de geschiedenis van het buurtwegennet. In tegenstelling tot de kadasterplannen, waar er geen link wordt gelegd tussen het perceel en de aangrenzende weg, gebeurt dit bij de Atlassen van Buurtwegen wel. Bijgevolg heeft men ook de mogelijkheid om opzoeken te doen naar de aard en het statuut van die aangrenzende percelen.¹⁰⁷

55. De wetgever wilde in 1841 ondubbelzinnig aangeven welke kleine wegen een openbaar karakter hadden. Men had dus als bedoeling een inventarisatie te maken van alle openbare wegen en private wegen met openbare erfdienstbaarheid, deze worden respectievelijk aangeduid door (twee) evenwijdige volle strepen of (twee) evenwijdige stippenlijnen.¹⁰⁸ De atlas maakt een onderscheid in buurtwegen en voetwegen, “chemins” en “sentiers”. Voetwegen zijn smalle wegen, de bedding van deze voetwegen behoort gewoonlijk toe aan de aangelanden en maken zo een openbare erfdienstbaarheid uit.¹⁰⁹ Deze atlassen maken dus een mooie momentopname uit van de situatie in 1841, waarbij enkel de buurtwegen en voetwegen werden opgenomen in de atlas.

¹⁰⁶ A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, “Kleine wegen en buurtwegen”, *Notariële actualiteit* 2013-2014, (31) 38.

¹⁰⁷ G. DERUYTER, M. ANTROP, “De Atlas der Buurtwegen: een vergeten (cartografisch) erfgoed”, *De aardrijkskunde: onderwijs in de aardrijkskunde, sociale vorming en milieubeheer* 2003, (65) 67.

¹⁰⁸ E. EMPEREUR, I. VAN GIEL, “Hoofdstuk 1 Het statuut van de openbare wegen”, in E. EMPEREUR, G. VANDENWIJNGAERT, I. VANGIEL, A. VAN OEVELEN, *Aansprakelijkheid van de wegbeheerder: bundeling van de bijdragen aan de Studiemiddag Aansprakelijkheid Wegbeheerder gehouden te Brussel op 29 maart 2006*, Brugge, Uitgeverij Vanden Broele 2006, 37.

¹⁰⁹ <http://www.geopunt.be/catalogus/datasetfolder/8264f16f-45d2-4eae-bc77-f003c7830b20>.

56. Per gemeente werd één atlas opgemaakt. Die atlas bestaat uit vijf stukken. Het algemeen plan, de detailplannen, een algemene tabel van de buurtwegen, een staat van teruggegeven en ingenomen gronden en een tabel van de eigenaars van de percelen die aan de wegen grenzen.¹¹⁰

B. Wijzigingen

57. In de 19^{de} eeuw, wanneer de oorspronkelijke plannen werden opgemaakt, was de atlas van de buurtwegen een heel nauwkeurige inventaris van de toenmalige openbare kleine landelijke wegen. Maar sindsdien zijn er heel wat wijzigingen gebeurd, er werden buurtwegen verlegd, afgeschaft, verbreed of geopend. Deze wijzigingen gebeurden echter niet in de atlas zelf, maar op afzonderlijke documenten, namelijk plannen. Samen met de atlas zijn deze wijzigingsdocumenten nog steeds het enige wettelijk kader voor beslissingen betreffende openbare erfdienstbaarheden en eigendomsrechten van de ingeschreven buurtwegen.¹¹¹ Tevens ook de enigste bron van de gemeente om informatie omtrent de buurtwegen te kunnen doorspelen aan de notaris.

58. Aan de wijzigingsdocumenten worden geen wettelijke vormvoorschriften opgelegd, dit heeft tot gevolg dat de wijzigingsdocumenten vaak geen uniform uitzicht hebben. Vaak bevat het document wijzigingen aan meerdere wegen, waardoor het daarnaast moeilijk wordt ze op een overzichtelijke manier bij te houden.¹¹²

59. De atlassen der buurtwegen en de afzonderlijke plandocumenten met betrekking tot latere erkenningen en wijzigingen van de buurtwegen worden op elk gemeentehuis bewaard. De latere erkenningen en wijzigingen werden dus niet in de atlas zelf aangebracht, maar op afzonderlijke kaarten.¹¹³ Dit kan tot problemen leiden wanneer de gemeente zich voor de doorgespeelde informatie aan de notaris enkel baseert op de atlas en niet op de afzonderlijke plandocumenten die erbij horen.

¹¹⁰ G. DERUYTER, M. ANTROP, "De Atlas der Buurtwegen: een vergeten (cartografisch) erfgoed", *De aardrijkskunde: onderwijs in de aardrijkskunde, sociale vorming en milieubeheer* 2003, (65) 73-76; R. CONSTANT, D. DELMOTTE, "Les chemins vicinaux, état de la question en Région wallonne", in R. CONSTANT, D. DELMOTTE, A.M. DRAYE e.a., *De actuele betekenis van het veldwetboek*, Brugge, Die Keure, 2012, 5.

¹¹¹ G. DERUYTER, M. ANTROP, "De Atlas der Buurtwegen: een vergeten (cartografisch) erfgoed", *De aardrijkskunde: onderwijs in de aardrijkskunde, sociale vorming en milieubeheer* 2003, (65) 77.

¹¹² G. DERUYTER, "De Atlas der Buurtwegen als archiefbron en basis voor de uitbouw van een netwerk van trage wegen in het Vlaams en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", Proefschrift Doctor in de Wetenschappen UGent, 2004-2005, buck.ugent.be, 27.

¹¹³ A.M., DRAYE, "Buurtwegen en publiekrechtelijke erfdienstbaarheden van doorgang. Een analyse van wetgeving en recente rechtspraak", *CDPK* 2008, afl. 2, (390) 395.

§2. Atlas der Waterlopen

60. Wat betreft de onbevaarbare waterlopen bestaan er drie atlassen, deze van 1877, die van 1950 en ten slotte de atlas van 1967. De atlassen van 1877 en 1950 bevatten per deelgemeente een overzichtskaart met de waterlopen, detailplannen op kadasterschaal en beschrijvende tabellen met naam, nummer, categorie, opgemeten en wettelijke afmetingen en overzicht van de kunstwerken bij elke waterloop. De atlas van 1967 bevat enkel overzichtskaarten gebundeld per fusiegemeente.¹¹⁴

61. De juridische waarde van de Atlas van Waterlopen wordt niet bij wet bepaald. Men gaat er van uit dat de atlas geen afbreuk kan doen aan de eigendomsrechten. Indien noodzakelijk kan een belanghebbende steeds de in de atlas opgenomen gegevens betwisten voor de rechtbank. Desalniettemin zijn de gegevens een belangrijke aanwijzing, het is daarbij aan de belanghebbende om ze te weerleggen. De uiteindelijke beslissing komt terzake toe aan de rechter.¹¹⁵

62. Deze Atlassen van Waterlopen zorgen wel voor een reeks van praktische problemen. Eerst en vooral werden in de verscheidene atlassen verschillende waterlopen opgenomen, maar niet telkens dezelfde. Voor het juiste juridische statuut van de waterlopen dient men telkens de atlassen van 1950 en 1877 samen te bekijken. Eerst dient de atlas van 1950 te worden geraadpleegd. Indien de waterloop hierin werd opgenomen, dient men het overzichtsplan te consulteren voor de bepaling van de juiste categorie, de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen is dan van toepassing. Indien de waterloop niet werd opgenomen in de atlas van 1950 dient men de atlas van 1877 te raadplegen. Wanneer de waterloop toch werd opgenomen in de atlas van 1877 zijn het provinciaal reglement van 27 mei 1955¹¹⁶ en de wet op de politie der niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen van 7 mei 1877 van toepassing. Werd waterloop niet opgenomen in zowel de atlas van 1950 als de atlas van 1877, betreft het slechts een private gracht of baangracht. Waarbij de toepasselijk wetgeving dient te worden aangewend.¹¹⁷

¹¹⁴ http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/atlas/

¹¹⁵ F. VAN DIEVOET, "De onbevaarbare waterlopen revisited", *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 146-147.

¹¹⁶ Reglement van 27 mei 1955 met betrekking tot de onbevaarbare waterlopen waarop de wet van 15 maart 1950 niet toepasselijk is.

¹¹⁷ http://www.geopunt.be/~media/geopunt/voor-experts/documenten/geolokaal/20110427_atlaswaterlopen_presentatie.pdf, dia 6.

§3. Digitalisering

63. Sedert begin 2010 kan je van alle provincies de Atlas der Buurtwegen raadplegen op het internet. Deze raadpleging is slechts een indicatie, soms zijn de wijzigingsdossiers niet beschikbaar. Daarnaast heeft elke provincie de digitalisering van de Atlas der Buurtwegen van hun gemeenten op een eigen manier aangepakt.¹¹⁸

64. De digitalisering van de Atlassen van de Waterlopen loopt nog volop, maar nog niet alle deelgemeenten van de atlas van 1877 zijn opgenomen in de digitale atlas. Thans zijn voor sommige deelgemeenten bepaalde overzichts- en/of detailkaarten nog niet gedigitaliseerd en voor andere deelgemeenten beschikt men over foutieve informatie. De digitale atlas is dus nog onvolledig.¹¹⁹

A. Geoloketten

65. Zowel de Atlas der Buurtwegen van 1841 als de Atlassen van de Onbevaarbare Waterlopen van 1877, 1950 en 1967 werden ingescand en gegeorefereerd en zijn te bevragen op de site www.gisoost.be/ATLASBW/¹²⁰ en www.gisoost.be/atlaswlnew.¹²¹ Op deze sites bevinden zich ook databanken waar je de bijhorende kaarten en tabellen kan raadplegen en eventueel kan afprinten. De waterloopkaarten die opgemaakt zijn in het kader van ruilverkavelingen zijn tevens digitaal beschikbaar.¹²²

66. Het proces tot digitalisering van de Atlas van Buurtwegen is bijna voltooid. Toch werden nog niet alle plannen van de wijzigingen in de eigen archieven of bij de gemeenten teruggevonden. Er dient nog een actualisatie te gebeuren van de wijzigingen vanaf 2005 tot heden voor de wegassen en wijzigingen. Daarnaast werd voor de Atlas van Waterlopen nog niet alles van de atlas van 1877 ingescand en gegeorefereerd.¹²³

67. Elke poging tot modernisering dient te worden toegejuicht, toch kan als puntje van kritiek worden aangevoerd dat de digitalisering enkel het inscannen van de oude kaarten betreft. Zo komt men tot samengevoegde kaarten die soms niet mooi op elkaar passen en bijgevolg een vertekend beeld geven. Daarnaast werd wat betreft de buurtwegen niet in alle digitale atlassen

¹¹⁸ <http://www.tragewegen.be/nieuwsoverzicht/item/428-is-de-atlas-der-buurtwegen-raadpleegbaar-op-internet>

¹¹⁹ <http://www.gisoost.be/home/atlaswl.php>

¹²⁰ Zie bijlage 2: de buurtwegen in Gent.

¹²¹ Zie bijlage 3: de waterlopen in Gent.

¹²² http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/atlas/

¹²³ <http://www.gisoost.be/home/atlaswl.php>

de latere wijzigingen opgenomen en dienen deze bijgevolg nog steeds afzonderlijk te worden geraadpleegd.

68. Op de site van Gis Oost-Vlaanderen bevindt zich daarnaast volgende gebruiksvoorwaarde “Digitale geografische gegevens hebben geen juridische waarde en kunnen in geen enkel geval beschouwd worden als officiële reproductie van originele en analoge juridische documenten. De kaarten hebben een zuiver informatieve en indicatieve waarde. Er zijn geen garanties wat de actualiteit, correctheid en volledigheid betreft.” De geraadpleegde kaarten hebben dus niet dezelfde juridische waarde als de papieren versies, wat betreurd kan worden.

B. Vlaamse Hydrografische Atlas

69. De Vlaamse Hydrografische Atlas betreft een geografisch informatiesysteem, online¹²⁴ raadpleegbaar, betreffende het oppervlaktewater in Vlaanderen. Het beschrijft de toestand van de waterlopen, waaronder de waterkwaliteitsdoelstelling, en de wijze waarop ze beheerd worden. Voor elke waterloop kan men bijkomende info verkrijgen over de naam, de categorie en de beheerder.¹²⁵

Afdeling 2: Ruimtelijke ordening

70. In 1962 werd met de Stedenbouwwet in België voor het eerst een gebiedsdekkende ruimtelijke ordening voorop gesteld. In de jaren 1970 kwamen de gewestplannen tot stand die ieder stuk grond een ruimtelijke bestemming gaven. Sinds 2009 beheerst de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de ruimtelijke ordening in het Vlaams Gewest. Naast de VCRO, blijven de aparte decreten wel verder bestaan.¹²⁶

71. Met de opgang van de ruimtelijke ordening en meer recent met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening had men belangrijke stappen kunnen nemen in de modernisering van de instrumenten rond de buurtwegen en waterlopen. Voor de buurtwegen werden ook enkele decreetvoorstellen¹²⁷ ingediend, maar er werden geen parlementaire werkzaamheden opgestart.¹²⁸

¹²⁴ <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/vha>; zie bijlage 4: de Vlaamse Hydrografische Atlas.

¹²⁵ F. VAN DIEVOET, “De onbevaarbare waterlopen revisited”, *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 147.

¹²⁶ G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, Universiteit Gent, 2014-2015, 72.

¹²⁷ Voorstel Bex: *Parl.St. Vlaams Parlement*, 2004-2005, 201, nr. 1; Voorstel Maes: *Parl.St. Vlaams Parl.*, 2004-2005, 332, nr. 1; Voorstel Dehaene e.a.: *Parl.St. Vlaams Parl.*, 2004-2005, 344, nr.1; Voorstel de Kort e.a.: *Parl.St. Vlaams Parl.*, 2010-2011, 1062, nr.1.

¹²⁸ A.M., DRAYE, “Buurtwegen en publiekrechtelijke erfdiensbaarheden van doorgang. Een analyse van wetgeving en recente rechtspraak”, *CDPK* 2008, afl. 2, (390) 413-415.

§1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

72. De structuurplannen werden gemaakt op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het hanteert een nieuwe indeling van de wegen naargelang de functie, dit kan zijn, verbinden, verzamelen of toegang geven. De wegen worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opgedeeld in vijf categorieën, de hoofdwegen, de primaire wegen I en II, de secundaire wegen en de lokale wegen.¹²⁹ De buurtwegen komen niet expliciet voor, maar aangenomen wordt dat ze voornamelijk vallen onder de lokale wegen, soms onder de secundaire wegen.¹³⁰

De bevaarbare waterlopen worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen onderverdeeld in een secundair en een hoofdwatwegennet. Daarentegen komen onbevaarbare waterlopen niet expliciet ter sprake.¹³¹

73. Ieder ruimtelijk structuurplan bevat een bindend, een richtinggevend en een informatief gedeelte. Onder het informatief gedeelte behoort de beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande fysische ruimtelijke toestand. Bijgevolg moet het buurtwegennet en het watwegennet in principe worden opgenomen in de Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen, maar dit is niet afdwingbaar. Daarnaast moeten latere plannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen geen rekening houden met het informatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan.¹³²

§2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

74. De Ruimtelijke uitvoeringsplannen concretiseren het Ruimtelijk Structuurplan. Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden op verschillende niveaus opgemaakt, zowel op gemeentelijk, provinciaal als gewestelijk niveau. Waarbij de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de vroegere gewestplannen en bijzondere plannen van aanleg vervangen. Ze bevatten een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften over bestemming, beheer en inrichting.¹³³

¹²⁹ F. VAN DIEVOET, "De buurtweg en de ruimtelijke ordening in Vlaanderen", *CDPK* 2011, (203) 216.

¹³⁰ G. DERUYTER, "De Atlas der Buurtwegen als archiefbron en basis voor de uitbouw van een netwerk van trage wegen in het Vlaams en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", Proefschrift Doctor in de Wetenschappen UGent, 2004-2005, buck.ugent.be, 44.

¹³¹ F. VAN DIEVOET, "De onbevaarbare waterlopen *revisited*", *CDPK* 2013, afl. 2, (136) 165.

¹³² Art. 2.1.2., §4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; F. VAN DIEVOET, "De buurtweg en de ruimtelijke ordening in Vlaanderen", *CDPK* 2011, (203) 217.

¹³³ G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, Universiteit Gent, 2014-2015, 77-78.

75. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet de feitelijke en juridische toestand op een correcte wijze weergeven, dit impliceert dat de bestaande feitelijke en juridische weergave van het wegennetwerk moet worden opgenomen.¹³⁴ Hierbij wordt enkel bijzondere aandacht besteed aan de fiets- en voetgangersroutes en waterlopen.¹³⁵

§3. Wettelijke informatieverplichtingen notaris

76. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werden in verschillende artikelen informatieverplichtingen voor de notaris opgenomen. Zo onder meer in de artikelen 5.2.1. tot 5.2.4. In deze artikelen wordt echter niet gesproken over informatie omtrent de buurtwegen of waterlopen. In kader van de ruimtelijke ordening werd dus geen wettelijke informatieplicht voor de notaris opgenomen om na te gaan of het erf bezwaard wordt met een buurtweg of waterloop.¹³⁶

§4. Rooilijnendecreet

77. Een rooilijn is de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Het doel van zo'n rooilijn is om de strook tussen de openbare weg en de private eigendom bouwvrij te houden met het oog op een eventuele latere uitbreiding van de openbare weg.¹³⁷

78. De procedure inzake rooilijnen en buurtwegen werd in 2014 vereenvoudigd.¹³⁸ Voordien moest het onderscheid gemaakt worden tussen buurtwegen op openbaar domein en op privaat domein, waarbij het rooilijnendecreet niet van toepassing was op deze op privaat domein. Bij die laatste moest men dan het rooilijnplan opmaken overeenkomstig een ministeriële circulaire uit 1921. Bij het decreet van 2014 heeft men het rooilijnplan geïntegreerd in de procedure voor aanleg of wijziging van het traject, dit onafhankelijk van het eigendomsstatuut van de wegbedding. Voor de rest blijft de procedure ongewijzigd, met het verschil dat er niet langer twee opeenvolgende procedures noodzakelijk zijn, er wordt maar één openbaar onderzoek gehouden en maar één beslissing genomen.¹³⁹

¹³⁴ F. VAN DIEVOET, "De buurtweg en de ruimtelijke ordening in Vlaanderen", *CDPK* 2011, (203) 223.

¹³⁵ G. DERUYTER, "De Atlas der Buurtwegen als archiefbron en basis voor de uitbouw van een netwerk van trage wegen in het Vlaams en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", Proefschrift Doctor in de Wetenschappen UGent, 2004-2005, buck.ugent.be, 45.

¹³⁶ F. VAN ACKER, [Ruimtelijke ordening] Mededeling van documenten en informatieverplichtingen, in *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, (610) 616-618.

¹³⁷ G. VAN HOORICK, *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, Universiteit Gent, 2014-2015, 79.

¹³⁸ Decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, *BS* 15 april 2014.

¹³⁹ <http://www.tragewegen.be/nieuwsoverzicht/item/3210-vlaams-parlement-stemt-wijzigingsdecreet-buurtwegen-en-rooilijnen>

Afdeling 3: Informatiebronnen notaris

79. Voor de notaris een akte verlijdt, moet hij de nodige inlichtingen inwinnen, documenten aanvragen en kennisgevingen doen. Deze verrichten gebeuren zowel bij een koopakte, als bij alle andere akten van vervreemding van een onroerend goed, maar ook bij akten van hypotheekvestiging. Wanneer de notaris een detail over het hoofd ziet, kan dit mogelijks zijn aansprakelijkheid in het gedrang brengen.¹⁴⁰

80. De notaris kan maar een beperkt aantal bronnen raadplegen waar eventueel informatie instaat omtrent buurtwegen en waterlopen. Achtereenvolgens worden hieronder besproken, de verklaringen van de overdrager, de vorige eigendomstitel, de stedenbouwkundige inlichtingen, geopunt.be en indien aanwezig het opmetingsplan van de landmeter-expert.

§1. Verklaringen overdrager

81. Eerst en vooral zal de notaris een beroep doen op de verklaringen van de persoon die het onroerend goed zal overdragen. Deze persoon weet uit eerste hand of er bijvoorbeeld buurtwegen/voetwegen of waterlopen aan het perceel liggen. Daarnaast kan de overdrager vertellen welke plichten op hem rusten met betrekking tot die wegen of waterlopen en wat die juist inhouden. De notaris dient hier natuurlijk de juiste vragen te stellen, de overdrager weet immers niet steeds wat relevante informatie kan zijn.

82. De overdrager moet ook de relevante documenten waarover hij beschikt, aan de notaris overhandigen. De belangrijkste documenten en/of attesten zijn: het bodemattest, het stedenbouwkundig uittreksel, het postinterventiedossier, een keuringsverslag van de elektrische installatie en het energieprestatiecertificaat.¹⁴¹

83. De notaris zal ook een vragenlijst meegeven in verband met het over te dragen onroerend goed. Dit om kennis van de overdrager te vergaren, maar daarnaast ook omdat de notaris vaak niet wilt wachten op het antwoord van de gemeente, op de hypotheekstaat, enz. om over te gaan tot het ondertekenen van de onderhandse verkoopovereenkomst.¹⁴²

¹⁴⁰ C. DE WULF, J. BAELE, S. DEVOS, H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2006, IIb, 187-188.

¹⁴¹ <http://www.notaris.be/verkoopen-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkoopen/documenten-en-attesten-vereist-naar-aanleiding-van-een-verkoop>

¹⁴² C. DE WULF, J. BAELE, S. DEVOS, H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2006, IIa, 572.

84. De verkoper draagt ook een informatieplicht, waarbij hij, eventueel samen met de notaris, door de koper aansprakelijk kan worden gesteld indien hij die plicht niet naleeft.¹⁴³

§2. Eigendomstitel

85. De notaris bekijkt ook steeds de vorige eigendomstitel, hieruit kan belangrijke informatie gehaald worden. Belangrijk voor deze meesterproef is vooral de informatie omtrent de erfdiensbaarheden waarmee het erf belast wordt. Deze werden overeengekomen op het ogenblik van de verwerving van het goed of zij kunnen een herhaling zijn uit vroegere akten. De erfdiensbaarheden gevestigd door verjaring en door de wet worden echter niet altijd in de titel van eigendom opgenomen, we denken aan de verjaringstermijn van tien jaar waarmee de overheid een buurtweg verkrijgt of de erfdiensbaardheid tot openbaar nut. Deze erfdiensbaarheden moeten best ook in de notariële akte worden vermeld.¹⁴⁴ In sommige gevallen zal de notaris dan ter plaatsen gaan om zich te vergewissen van alle zichtbare en voortdurende erfdiensbaarheden.¹⁴⁵

§3. Vastgoedinformatie

86. Indien men informatie wil verkrijgen over een stedenbouwkundige situatie van een onroerend goed zijn er heel wat verschillende documenten die kunnen worden aangevraagd. In de memorie van toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoedinformatie staan een aantal mogelijke documenten opgesomd.¹⁴⁶ Hieronder worden besproken het stedenbouwkundig uittreksel, de stedenbouwkundige inlichtingen en het inlichtingenformulier vastgoedinformatie.

87. Het *stedenbouwkundig uittreksel* bestaat uit een informatief uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister voor de percelen waarvoor de aanvraag werd ingediend.¹⁴⁷ Het wordt verder geregeld in het besluit betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen.¹⁴⁸ Daar staat in artikel 10 de regeling betreffende de aanvraag van een dergelijk stedenbouwkundig uittreksel. De

¹⁴³ C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS, H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2006, IIb, 188.

¹⁴⁴ Cass. 6 maart 1980, RW 1980-81, 916; Cass. 20 mei 1983, Arr.Cass. 1982-83, 1161; Gent 27 september 1988, RW 1989-90, 53; C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS, H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2006, IIa, 135.

¹⁴⁵ C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS, H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2006, IIb, 188-191.

¹⁴⁶ Inhoudelijke toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoedinformatie, versie 29 januari 2014.

¹⁴⁷ Art. 5.2.7. Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

¹⁴⁸ Besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen, BS 13 april 2010.

aanvraag moet ingediend worden op het gemeentehuis of bezorgd bij gewone brief, of zo de gemeente deze mogelijkheid voorziet, elektronisch ingediend, in voorkomend geval aan de hand van het door de gemeente gehanteerde modelformulier. Het uittreksel dient door de gemeente binnen een termijn van dertig dagen te worden overhandigd.¹⁴⁹

88. De *stedenbouwkundige inlichtingen* betreft een informatief document met een aantal stedenbouwkundige gegevens, dit kan enkel aangevraagd worden in de gemeenten die nog geen goedgekeurd plannen- en vergunningenregister hebben.¹⁵⁰

89. Het document dat het meeste informatie verschaft is het *inlichtingenformulier vastgoedinformatie*, hier alleen wordt gesproken over de buurtwegen en waterlopen. Men hecht hier vooral belang aan de voet- en jaagpaden en de erfdienstbaarheidsstroken langs een waterloop van categorie 2 of 3.¹⁵¹

Wanneer de gemeente over een goedgekeurd plannen - en vergunningenregister beschikt komt het deel over de plannen en de vergunningen in het inlichtingenformulier te vervallen.¹⁵² De overige informatie blijft wel bestaan.

Het modelformulier vastgoedinformatie werd uitgewerkt in 1999 door de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en de Nederlandstalige Gemeenschapsraad (NR), dit om enerzijds aan de behoefte van informatie te willen voldoen, maar ook anderzijds de werklast van de gemeenten te verlichten. Toch steunt het modelformulier zich louter op een *gentlemen's agreement*, het maakt niet het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst en heeft daarnaast ook geen wettelijke grondslag. Het gebruik ervan is niet verplicht voor de notaris, maar wordt wel als een goede notariële praktijk beschouwd.¹⁵³

Het modelformulier wordt dus verstuurd door de notaris of door anderen aan de gemeente, om de nodige informatie over het onroerend goed te bevragen.¹⁵⁴ De eerste stap is altijd informeren bij de partijen zelf. Men zal tal van inlichtingen en documenten aan de bij de akte

¹⁴⁹ Art. 10 Besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen.

¹⁵⁰ Inhoudelijke toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoedinformatie, versie 29 januari 2014, 2.

¹⁵¹ Zie bijlage 5: inlichtingenformulier vastgoedinformatie

¹⁵² Inhoudelijke toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoedinformatie, versie 29 januari 2014, 8-9.

¹⁵³ C. PLUGERS, "informatie-uitwisseling tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?", *Burger, Bestuur & Beleid* 2005, afl. 1, (41) 41.

¹⁵⁴ Inhoudelijke toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoedinformatie, versie 29 januari 2014, 3.

betrokken partij vragen.¹⁵⁵ Pas daarna, in een tweede stap, wordt het inlichtingenformulier aan de gemeente verzonden. De gemeente is hierbij een soort kruispuntbank die door verscheidene regelgeving in kennis wordt gesteld van besluiten met betrekking tot het onroerend goed.¹⁵⁶

Voor de Buurtwegen baseert ze zich op de Atlas der Buurtwegen die zich op elk gemeentehuis bevindt. Ze zal hiervoor de nodige opzoeken verrichten. Alsook voor de waterlopen, waarbij best alle Atlassen der Waterlopen worden nagekeken om over de correcte informatie te beschikken. Vaak leidt dit tot problemen door de onzorgvuldigheid van de gemeente, omdat ze bijvoorbeeld bij de buurtwegen enkel in de atlas kijken maar niet in de wijzigingsplannen of bij de waterlopen maar één atlas nakijken.¹⁵⁷

De gemeente dient enkel de informatie te verlenen waarover ze beschikt, ze hoeft dus niet op zoek te gaan naar de informatie die ze niet heeft. Als het hierbij gaat over informatie die voortvloeit uit een wettige verplichting (plannen- en vergunningenregister) dan begaat de gemeente een fout bij het verlenen van foutieve informatie die tot schadevergoeding aanleiding kan geven. Betreft het informatie die niet verplicht is, dan moet deze nog steeds met de nodige zorgvuldigheid ter beschikking worden gesteld. Het is een essentiële plicht van behoorlijk bestuur en valt ook onder het zorgvuldigheidsbeginsel.¹⁵⁸

Vroeger werd op elke pagina het exonatiebeding *“Dit formulier heeft een louter informatieve waarde. Het gemeentebestuur is niet aansprakelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie”* opgenomen, dit is zinloos geworden sinds de arresten van het Hof van Beroep te Gent van 20 december 2002 en 19 december 2008, die stellen dat de informatie juist moet zijn en de overheid zich niet mag schuilen achter de louter informatieve waarde en niet juridische bindende waarde van de inlichtingen.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Zie supra.

¹⁵⁶ C. PLUGERS, “informatie-uitwisseling tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoed informatie: wat is het waard?”, *Burger, Bestuur & Beleid* 2005, afl. 1, (41) 42.

¹⁵⁷ G. DERUYTER, M. ANTROP, “De Atlas der Buurtwegen: een vergeten (cartografisch) erfgoed”, *De aardrijkskunde: onderwijs in de aardrijkskunde, sociale vorming en milieubeheer* 2003, (65) 79.

¹⁵⁸ Inhoudelijke toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoed informatie, versie 29 januari 2014, 4-5; A. WITTENS, “Het verschaffen van correcte stedenbouwkundige inlichtingen door gemeentes is een daad van behoorlijk bestuur”, *Vastgoed info* 2010, afl. 14, (1) 1.

¹⁵⁹ Gent 20 december 2002, *RABG* 2003, afl. 15, 868; Gent 19 december 2008, *T.Not.* 2010, afl. 3, 117; A. WITTENS, “Het verschaffen van correcte stedenbouwkundige inlichtingen door gemeentes is een daad van behoorlijk bestuur”, *Vastgoed info* 2010, afl. 14, (1) 1; Inhoudelijke toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoed informatie, versie 29 januari 2014, 5.

§4. Geopunt

90. Geopunt is een centrale toegangspoort tot geografische overheidsinformatie en het resultaat van het samenwerkingsverband voor geografische informatie in Vlaanderen. Het is een portaal met een uitgebreid data-, diensten- en toepassingsaanbod. Het vormt een Vlaams knooppunt in een Europese geografische data-infrastructuur en voldoet aan de vereisten van de Europese INSPIRE richtlijn.¹⁶⁰

91. De notaris kan via geopunt.be op het betrokken perceel zoeken. Een aantal gegevens, de kadastrale gegevens, moeten worden ingevuld: gemeente, afdeling, sectie en perceel. Men bekomt dan een afgebakend perceel op de digitale kaart, waarbij men verschillende gegevens kan bekijken. Zo kan men onder historische kaarten de Atlas van de Buurtwegen selecteren. Als men dan op het perceel klikt kan men zien of er gegevens bekend zijn voor het perceel wat de Atlas van Buurtwegen betreft. Hetzelfde kan men doen met de waterlopen. Zo ziet de notaris of zich op het perceel een buurtweg of waterloop bevindt en kan deze informatie bijgevolg opnemen in de akte.

92. Hetzelfde kritiekpunt als onder de digitalisering bij de geoloketten, het betreft hier de ingescande versie van de atlassen en dit doet vragen rijzen naar de accuraatheid van de opzoeken.

§5. Eventueel: plan landmeter-expert

93. Volgens artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en het beroep van landmeter-expert bestaat de beroepsbedrijvigheid van landmeter-expert uit het afpalen van terreinen en het opmaken en ondertekenen van plannen "die moeten dienen voor een grenserkenning, voor een overdracht, voor het regelen van gevallen van gemeenheid en voor gelijk welke akte of proces-verbaal welke in een identificeren van grondeigendom voorzien en welke ter hypothecaire overschrijving of inschrijving kunnen worden voorgelegd".¹⁶¹ In sommige gevallen zal de landmeter-expert het perceel dus opmeten en wordt het opmetingsplan aan de akte gehecht.

94. Dit gebeurt niet bij elke eigendomsoverdracht en dit wordt betreurd. Op het plan opgemaakt door de landmeter-expert staan de afmetingen van het perceel, alsook de grenzen

¹⁶⁰ <https://www.agiv.be/producten/geopunt/meer-over/gericht-naar-breed-en-divers-publiek>

¹⁶¹ Art. 3 van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en het beroep van landmeter-expert, B.S. 6 juni 2003.

van dat perceel zijn er op afgebeeld.¹⁶² Desalniettemin staan niet altijd de buurtwegen en waterlopen erop afgebeeld, of worden ze niet afgebeeld maar enkel kort opgeschreven.¹⁶³ Er klinken stemmen om een opmetingsplan verplicht bij elke eigendomsoverdracht te hechten aan de akte, mits wettelijke richtlijnen omtrent de inhoud. Met andere woorden, met richtlijnen omtrent het optekenen van de buurtwegen en waterlopen vanuit de atlassen, afgestemd op de werkelijkheid.

§6. “informatiebronnen”

95. Als er al informatie te vinden is over de buurtwegen of waterlopen, betreft het meestal enkel informatie over de ligging van die buurtwegen of waterlopen, maar geen informatie over de gevolgen die deze kunnen hebben voor de aangelanden. Bekijken we de verschillende informatiebronnen die de notaris kan raadplegen zien we dat hij enkel informatie kan verkrijgen over de gevolgen bij de overdrager zelf, soms in de eigendomstitel en beperkt in het modelformulier vastgoedinformatie.

Er kunnen evenwel vragen rijzen naar de accuraatheid van de verklaringen van de overdrager en de informatie in de eigendomstitel, onder andere of de overdrager wel alles vertelt en of de eigendomstitel wel alle informatie bevat. Bij de overige bronnen, geopunt.be en het eventuele plan van de landmeter-expert, betreft het enkel de ligging van de buurtwegen en waterlopen maar wordt geen link gelegd met de rechten en plichten die uit de ligging volgen.

Ten slotte moeten we ons afvragen wat de notaris uiteindelijk doet met de informatie die hij verkrijgt. Vaak zal hij enkel overnemen wat hij in de informatiebronnen vond, maar valt zijn informatieplicht niet ruimer?

Hoofdstuk 4: Taken van de notaris

96. De overheid vond het nodig belangrijke rechtshandelingen in verband met onroerend goed toe te vertrouwen aan de notaris. Men vereist authenticiteit voor bepaalde overeenkomsten, dit is het verlenen van bepaalde bewijskracht, daardoor wordt de tussenkomst van de openbare ambtenaar, in de meeste gevallen de notaris, verplicht. Dit impliceert bijgevolg dat de notaris, wiens tussenkomst in de meeste verhandelingen van onroerend goed verplicht is, zijn taak naar behoren vervult en zich niet enkel beperkt tot het louter verlenen van authentieke

¹⁶² Zie Bijlage 5: Opmetingsplan Landmeter-expert, plan 1.

¹⁶³ Zie Bijlage 5: Opmetingsplan Landmeter-expert, plan 2.

bewijskracht. Hij moet zijn vak kennen en zijn kennis dan ook ten dienste stellen van zijn cliënteel. Doch is de opdracht van de notaris niet alleen het verlenen van authenticiteit, maar hij heeft ook een onpartijdige raadgevingsplicht. Twee bevoegdheden die hand in hand gaan, ook wel actieve authenticatie genoemd.¹⁶⁴

97. Het kan niet de bedoeling zijn dat de notaris in elk dossier waarbij een onroerend goed betrokken is, moet nagaan of het bezwaard is met een buurtweg of waterloop. Toch gebeurt het soms dat uit de voorafgaande wettelijke opzoeken blijkt dat er zich een buurtweg of waterloop bevindt.¹⁶⁵ Dit kan bijvoorbeeld blijken uit de eigendomstitel waarin bepaalde bepalingen of verklaringen wijzen in die zin. Het kan ook blijken uit de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente, waar men al dan niet melding maakt van een buurtweg of waterloop. Soms worden door de landmeters in hun opmetingsplan de buurtwegen en waterlopen aangeduid, maar ook weer niet altijd.¹⁶⁶ Wanneer er zulke aanwijzingen zijn, moet de notaris ingevolge zijn informatieplicht de partijen wijzen op de gevolgen van zo'n buurtweg of waterloop.¹⁶⁷

98. De bijstandsplicht die op de notaris rust en de daaruit voortvloeiende aansprakelijkheidsregels worden hieronder besproken. De bijstandsplicht valt uiteen in afzonderlijke verplichtingen, waarvan de opzoekings- en informatieplicht worden besproken. Daarna wordt de aansprakelijkheid van de notaris bijgelicht.

Afdeling 1: Bijstandsplicht

99. De bijstandsplicht werd in 1999¹⁶⁸ uitdrukkelijk in de Organieke Wet Notariaat opgenomen, meer bepaald in artikel 9, §1. De notaris licht elke partij altijd volledig in over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en geeft aan alle partijen op onpartijdige wijze raad.¹⁶⁹

100. De bijstandsplicht valt uiteen in drie verplichtingen: 1. Informatie-, raadgevings- en waarschuwingsplicht, 2. Onderzoeks- en opzoekingsplicht, en 3. Verplichting om zich in de

¹⁶⁴ T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverschaffing omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2003, afl. 10, (684) 684.

¹⁶⁵ A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "Kleine wegen en buurtwegen", *Notariële actualiteit* 2013-2014, (31) 47.

¹⁶⁶ Zie supra: 3.2. Informatiebronnen notaris

¹⁶⁷ A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "Kleine wegen en buurtwegen", *Notariële actualiteit* 2013-2014, (31) 47.

¹⁶⁸ De wet van 14 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 Ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *B.S.* 1 oktober 1999.

¹⁶⁹ Art. 9, §1, lid 3 O.W.N.

plaat van partijen te stellen, met andere woorden de plicht tot het vervullen van formaliteiten na de akte.¹⁷⁰ De bijstandsplicht is een middelenverbintenis, doch is zij van openbare orde. Zij is betrekkelijk en beperkt, zowel omwille van de aard van de raadgeving, als omwille van de context waarin de notaris raad geeft.¹⁷¹

101. Voor deze meesterproef zijn vooral de informatie-, onderzoeks- en opzoekingsplicht belangrijk, zij zullen hieronder dan ook verder worden uitgediept. De opzoekings- en informatieplicht van de notaris zijn, qua aard en omvang, gekleurd door de concrete omstandigheden van elk dossier, aangezien de notaris sterk afhangt van de partijen.¹⁷²

§1. De onderzoeks- en opzoekingsplicht

102. Vooraleer de notaris een notariële akte kan verlijden, is hij verplicht een aantal opzoekingen te doen. De notaris kan er immers niet van uitgaan dat de betrokken partijen hem alle en tevens correcte informatie verstrekken.¹⁷³ De notaris heeft op grond van zijn beroepsregelen een vorm van onderzoeksplicht naar de juistheid van die gegevens.¹⁷⁴ De onderzoeksplicht van de notaris is evenwel een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis. Maar van de notaris kan toch worden verwacht dat hij als het ware “maatwerk” aflevert.¹⁷⁵

103. Een aantal van de opzoekingsverplichtingen worden impliciet vermoed of vloeien voort uit het openbaar ambtenaar-karakter van de notaris, zo dient de notaris te weten waar de rooilijnen in de gemeente van zijn standplaats gelegen zijn¹⁷⁶. Andere opzoekingsverplichtingen worden echter door de wetgever expliciet aan de notaris opgedragen. Als voorbeeld de verplichting voor de notaris om na te gaan of er een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt. De onderzoeksplicht gaat echter niet zover

¹⁷⁰ F. BUYSENS, “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht” (noot onder Brussel (1^e k) 16 december 2008), *T.Fam.* 2013, afl. 3, (75) 78; I. DEMUYNCK, “De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris ter zake” (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 68.

¹⁷¹ I. DEMUYNCK, “De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris ter zake” (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 68-69.

¹⁷² M. BOES, “Notariële aansprakelijkheid en administratief recht” (noot onder Brussel 20 september 1995), *N.F.M.* 1996, afl. 8, (227) 228.

¹⁷³ M. COECKELBERGHS, “De notariële onderzoeksplicht” (noot onder Rb. Leuven 16 maart 2006), *Not.Fisc.M.* 2007, afl. 10, (312) 313.

¹⁷⁴ M. BOES, “Notariële aansprakelijkheid en administratief recht” (noot onder Brussel 20 september 1995), *N.F.M.* 1996, afl. 8, (227) 228.

¹⁷⁵ Brussel 11 oktober 2011, *T.Agr.R.* 2011, afl. 3, 115.

¹⁷⁶ Brussel 20 september 1995, *Not.Fisc.M.* 1996, 230.

dat de notaris ter plaatse moet gaan om te zien of de bouwwerken in overeenstemming met de vergunning werden opgericht.¹⁷⁷

104. De onderzoeksplicht houdt tevens in dat de notaris het bestaan en de uitgestrektheid van de oorspronkelijke rechten van de overdrager en de eventuele wijzigingen die deze rechten sindsdien hebben ondergaan dient te onderzoeken.¹⁷⁸ Het voorafgaandelijk onderzoek van de notaris bij het opstellen van een authentieke koopakte zal zich meestal toespitsen op een onderzoek van de fiscale, stedenbouwkundige en zekerheidstoestand van het onroerend goed, op een controle van de juistheid van de verklaringen van de partijen en/of derden, alsmede op het nakijken van het rechtsgeldig bestaan en de omvang van de respectievelijke eigendoms- of gebruikstitels van de partijen.¹⁷⁹

105. Wat de buurtwegen en waterlopen betreft en meer bepaald de gevolgen daarvan, bestaat geen expliciete verplichting voor de notaris welke opzoekingen gedaan moeten worden. Het is dus moeilijk voor de notaris om te weten of en zo ja welke opzoekingsplicht op hem rust. Men kan hierbij naar de zorgvuldigheidsregel verwijzen, de notaris moet doen wat de normaal zorgvuldige en oplettende notaris in zo'n geval zou doen, maar echt duidelijkheid verschaffen doet dit niet. Toch werd in 1998 door het hof van beroep te Brussel beslist dat een normaal voorzichtig en bedachtzaam notaris bij de gemeentelijke administratie moet nagaan of het goed dat het voorwerp vormde van de verkoop die hij diende te waarmerken, niet tevens het voorwerp vormde van een wettelijke erfdiensbaaierheid van openbaar nut.¹⁸⁰

§2. De informatieplicht

106. De nauwkeurigheid waarmee de notaris zijn onderzoeksplicht vervult, bepaalt de inhoud en de waarde van de informatie.¹⁸¹ Van de notaris wordt verwacht dat hij luistert naar de partijen, hun onderliggende beweegredenen achterhaalt, doelgerichte vragen stelt, partijen op de verschillende opties en gevolgen wijst, erover waakt dat elke partij de juiste draagwijdte begrijpt en dat ze de voorgestelde handelingen ook uit vrije wil stellen.¹⁸²

¹⁷⁷ M. COECKELBERGHS, "De notariële onderzoeksplicht" (noot onder Rb. Leuven 16 maart 2006), *Not.Fisc.M.* 2007, afl. 10, (312) 313.

¹⁷⁸ S. DE JONGHE, "Notariële aansprakelijkheid", in *Rechtskroniek voor het notariaat – deel 19*, Brugge, Die Keure, 2002, (31) 40.

¹⁷⁹ K. TROCH, "De notariële informatie- en raadgevingsplicht revisited" (noot onder Brussel 11 februari 1997), *TBBR* 1999, (287) 296 (voetnoot 27).

¹⁸⁰ Brussel 4 juni 1998, *RGAR* 2000, nr. 13.204.

¹⁸¹ J. RENS, "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris. (1973-2006), *TPR* 2006, (1793) 1825.

¹⁸² L. CORNELIS, A. RENIERS, "Notariële aansprakelijkheid", *Ius&Actores* 2007, afl. 1, (131) 143

107. Het Hof van Beroep beschreef in 1995 wat de voorlichtingsplicht juist inhoudt. Het beschrijft het als volgt, “In hoofde van de notaris bestaat deze erin dat hij alle partijen bij de akte moet inlichten over de draagwijdte en de gevolgen van hun verbintenissen en over deze van hun onderhandelingen. De notaris moet aan partijen de meest volledige inlichtingen geven, niet alleen over de geldigheidsvereisten van de akte die dezen willen zien verlijden, maar ook over de doelmatigheid daarvan. De notaris moet de aandacht van de partijen vestigen op alle risico's die de voorgenomen transactie voor elkeen van hen meebrengt. Deze waarschuwingsverplichting slaat niet enkel op de juridische risico's maar ook op de louter economische risico's. Hij dient alle nodige opzoekingen te doen om zijn cliënten voor te lichten met betrekking tot de precieze toestand van het goed waarop de voorgenomen operatie slaat.”¹⁸³

108. De notaris moet ook de nodige informatie aan de partijen verschaffen omtrent de buurtwegen en waterlopen. Indien hij bij de voorafgaande opzoekingen op aanwijzingen van een buurtweg of waterloop stoot, moet hij dit medelen aan de partijen. Daarnaast moet hij ook de gevolgen hiervan duidelijk maken. Bij het opmaken van de akte wordt in dit geval vaak een standaardclausule gebruikt, zoals bijvoorbeeld “de eigendom wordt overgedragen met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden”. Zulke standaardclausules moet men in het mate van het mogelijke proberen te vermijden.¹⁸⁴

Afdeling 2: Aansprakelijkheid

109. Wanneer de notaris een detail bij de voorafgaande voorlichtings- en opzoekingsplicht vergeet kan dit zijn aansprakelijkheid in het gedrang brengen.

110. Het is echter niet alleen de notaris die aansprakelijk kan gesteld worden, ook de verkoper kan geheel of ten dele aansprakelijk gesteld worden. Hij moet immers spontaan de aandacht van de koper of de notaris vestigen op alle punten waarvan hij weet of behoort te weten dat ze voor de koper van belang kunnen zijn in verband met de voorgenomen koop.¹⁸⁵

¹⁸³ Brussel 6 maart 1995, *Rev.not.b.* 1996, 22.

¹⁸⁴ F. BAUDONQ, “De notaris en erfdienstbaarheidswegen”, *Not.Fisc.M.* 2002, afl. 6-7, (165) 170.

¹⁸⁵ C. DE WULF, J. BAELE, S. DEVOS, H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2006, IIb, 188.

Ook de gemeente kan aansprakelijk gesteld worden indien ze bij het leveren van de informatie een fout beging. Het verschaffen van correcte inlichtingen aan de burgers is hoe dan ook een plicht van behoorlijk bestuur, en haar optreden zal worden getoetst aan de algemene zorgvuldigheidsnorm.¹⁸⁶ De vermelding van louter indicatieve waarde van het inlichtingenformulier ontnemen niet elke verantwoordelijkheid van de gemeente. Wanneer de gemeente ontkennend heeft geantwoord op de vraag naar erfdienstbaarheden van openbaar nut, waaronder de buurtwegen en waterlopen kunnen vallen, dan mag de notaris er van uit gaan dat die informatie juist is.¹⁸⁷

111. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de aansprakelijkheid voortvloeiend uit het optreden van de notaris als openbaar ambtenaar en zijn optreden als jurist of zakenman.¹⁸⁸ In het eerste geval verleent de notaris authentieke bewijswaarde en uitvoerbare kracht aan de overeenkomst en is zijn aansprakelijkheid buitencontractueel. Zijn verplichtingen vloeien dan voort uit de organisatie van het notarisambt. De notaris is dan gehouden door een middelenverbintenis, aangezien hij zijn ambt niet mag weigeren. Wanneer de notaris optreedt als jurist of zakenman buiten het verlijden van de notariële akten, is zijn aansprakelijkheid contractueel. Zijn verplichtingen vloeien dan voort uit het toevertrouwd mandaat. Bijgevolg is de notaris dan gehouden tot een resultaatsverbintenis, hij mag immers weigeren.¹⁸⁹ Wanneer de notaris een akte tot overdracht van een onroerend goed of een andere akte waarin hij te maken krijgt met een buurtweg of waterloop verlijdt, treedt hij dus op als openbaar ambtenaar en is zijn aansprakelijkheid dus buitencontractueel. Hij is dan enkel gehouden door een middelenverbintenis.

112. De aansprakelijkheid van de notaris komt slechts tot uiting wanneer hij een tekortkoming begaat bij uitvoering van één van zijn verplichtingen en daaruit schade voortvloeit voor een derde. Er moet dus een oorzakelijk verband bestaan tussen de beroepsfout en de geleden schade.¹⁹⁰

¹⁸⁶ Rb. Gent 31 mei 2011, *TMR* 2012, afl. 1, 66.

¹⁸⁷ Brussel 11 oktober 2011, *T.Agr.R.* 2011, afl. 3, 115.

¹⁸⁸ C. MELOTTE, "La responsabilité professionnelle des notaires", in J. FAGNART, *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Waterloo, Wolters Kluwer Belgium, 1999, Titre II, dossier 28, (7) 10.

¹⁸⁹ J. RENS, "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris. (1973-2006), *TPR* 2006, (1793) 1796.

¹⁹⁰ J. RENS, "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris. (1973-2006), *TPR* 2006, (1793) 1796.

BOUCKAERT formuleert het als volgt "De notaris moet deze gegevens dus bij elke transactie zorgvuldig nagaan, en kan aansprakelijk gesteld worden wegens (beroeps)fout wanneer hij door verkeerde, inadequate of onvolledige informatie te verstrekken de partijen of één van de partijen misleidt". Hier kan verwezen worden naar de arresten van het Hof van Beroep van 20 december 2002 en het arrest van 19 december 2008. Vandaar ook dat in het inlichtingenformulier soms bewust wordt gewerkt met de formulering "voor zover bekend".¹⁹¹

De notaris begaat echter geen fout wanneer hij deze informatie overneemt zonder verdere controle, indien hij geen kennis had van tegenstrijdige informatie en hij ook niet behoorde te weten dat de hem door de gemeente verstrekte inlichtingen foutief waren. Het is niet vereist dat de benadeelde derde of de notaris zelf de inhoud van de door de gemeente afgeleverde informatie controleren, wanneer niets doet vermoeden dat deze informatie onjuist is.¹⁹²

113. De informatie- en raadgevingsverplichting moet voldaan worden zowel voor als tijdens de contractsluiting door de partijen, op het ogenblik van het verlijden van de akte en daarna. De notaris kan echter enkel aansprakelijk gesteld worden indien hij ook effectief betrokken was in de voorafgaande onderhandelingen en contractsluiting.¹⁹³

114. De bijstandsplicht van de notaris, waar de onderzoeks- en informatieplicht onderdeel van uitmaken, dient redelijk te worden beoordeeld. Men moet daarbij rekening houden met de aard en de complexiteit van de akten, de deskundigheid en ervaring van de partijen, en de omvang van de inbreng van de notaris.¹⁹⁴ Men mag immers niet uit het oog verliezen dat de notaris geen exacte wetenschapper is, hij werkt met een materie die juist niet exact is. De rechtsregels zijn immers niet altijd even duidelijk, ze dienen vaak geïnterpreteerd te worden. De notaris interpreteert de rechtsregels dan voor zijn cliënteel. De cliënt heeft daarbij zijn vertrouwen in de notaris gesteld en verwacht dat de notaris correct zal handelen.¹⁹⁵

¹⁹¹ Inhoudelijke toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoedinformatie, versie 29 januari 2014, 4-5.

¹⁹² Gent 19 december 2008, *T.Not.* 2010, afl. 3, 117

¹⁹³ S. DE JONGHE, "Notariële aansprakelijkheid", in *Rechtskroniek voor het notariaat – deel 19*, Brugge, Die Keure, 2002, (31) 45.

¹⁹⁴ H. VANDENBERGHE, "Overzicht van rechtspraak. Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad 2000-2008", *TPR* 2010, (1749) 1930.

¹⁹⁵ T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverschaffing omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2003, afl. 10, (684) 685.

Hoofdstuk 5: Besluit

115. De laatste tijd worden verschillende initiatieven genomen om trage wegen, waaronder dus de buurtwegen, terug open te stellen. Door de jaren heen geraakten ze omwille van verschillende oorzaken in onbruik. De buurtwegen verdwenen, doch bepaalde groeperingen, personen of gemeentebesturen vinden dat deze opnieuw in gebruik dienen te worden genomen. Ze starten dan een gerechtelijke procedure tegen de overheid om de wegen die door de jaren heen langzaam uit het straatbeeld verdwenen weer open te stellen.¹⁹⁶

Het komt dus voor dat een persoon een eigendom heeft gekocht, waarbij in de akte van aankoop niets werd vermeld van zo'n buurtweg. Toch blijkt uit nader onderzoek van de Atlas van Buurtwegen dat er een buurtweg dwars door het perceel loopt. Plots wil men die weg dan weer openstellen. Veelal wordt dan door de betrokken aangelanden op het gemeentelijk verzoek tot openstelling gereageerd met een vraag om de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op hun grond te doen verdwijnen, met andere woorden een vraag tot afschaffing van de betrokken buurtweg of voetweg. De aangelande kan door middel van een gemotiveerd verzoek aan het gemeentebestuur vragen om de buurtweg af te schaffen. Hij draagt daarbij de bewijslast tot het aantonen van het in onbruik zijn van de buurtweg in kwestie. Enkel het betrokken gemeentebestuur is overeenkomstig artikel 28 van de wet op de buurtwegen bevoegd om de procedure tot afschaffing te starten. Waarbij het gemeentebestuur enkel een adviserende bevoegdheid heeft en de deputatie bevoegd is om al dan niet tot de afschaffing over te gaan. Men zal bij de beslissing rekening houden met volgende factoren: de aanwezigheid van duurzame verbindingen, de beschikbaarheid van alternatieve verbindingswegen, de veiligheid van de zwakke weggebruikers enz.¹⁹⁷

116. Ook komt het voor dat personen een huis kopen waarbij in de aankoopakte niets vermeld stond van de waterloop die achter hun tuin loopt en de daaruit voortvloeiende gevolgen, zoals de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang voor de gemeente om die waterloop te kunnen onderhouden. Hiertegen kunnen de aangelanden niets ondernemen.

117. In beide gevallen, wanneer de akte niets vermeldt over de buurtweg of over de waterloop, bevindt de koper zich in de benarde situatie waarin zijn erf plots bezwaard blijkt

¹⁹⁶ <http://www.hln.be/regio/nieuws-uit-diest/-trage-wegen-moeten-opengesteld-worden-a2235260/>;
<http://kw.knack.be/west-vlaanderen/nieuws/verkeer-en-mobiliteit/actie-voor-openstellen-van-trage-wegen/article-normal-49469.html>.

¹⁹⁷ http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/mobiliteit/buurtwegen_trage/buurtwegen/vragen/.

met een buurtweg of waterloop. De notaris heeft wel een opzoekings- en informatieverplichting en kan bij fout aansprakelijk worden gesteld, maar nergens wordt de notaris wettelijk verplicht om specifieke opzoekingen te verrichten naar die buurtwegen en waterlopen. Hier zal wel worden getoetst aan de zorgvuldigheidsnorm.

118. Zoals hierboven aangegeven is de enige plaats waar uitdrukkelijk wordt geïnformeerd naar de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang, de inlichtingenbrief vastgoed, die niet verplicht te gebruiken is. Er zijn ook andere plaatsen waar de notaris aanwijzingen kan vinden over de buurtweg of waterloop. Niet altijd maakt het een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang uit, maar is het openbaar domein gelegen naast het erf van de koper, dan dient de koper ook op de hoogte te zijn van de gevolgen die voor hem daaruit voortvloeien.

119. De vraag is hoe de notaris zijn opzoekings- en informatieplicht opvat. Indien ze uit een bron vernemen dat er sprake is van een buurtweg of waterloop, wat vangen ze dan aan met deze informatie? Meestal zullen ze dit zonder meer opnemen in de akte en wordt er verder niet dieper op in gegaan. Ze bevragen de gemeente en gaan er van uit dat de informatie die de gemeente verstrekt, zonder meer correct is, wat door de rechtspraak als correct handelen wordt beschouwd.

120. Mij lijkt het toch aangewezen dat notarissen telkens ze geconfronteerd worden met mogelijks een buurtweg of waterloop, ze een afzonderlijke brief richten aan de gemeente voor informatie uit de atlassen van buurtwegen en waterlopen of ter plaatse deze atlassen gaan raadplegen. Zo kunnen ze latere aansprakelijkheidsvorderingen vermijden.

Ook sta ik achter het idee om in elke akte verplicht informatie op te laten nemen omtrent deze buurtwegen of waterlopen, dit kan door verplicht bij elke akte een opmetingsplan van de landmeter-expert te laten voegen waar de buurtwegen en waterlopen op aangeduid dienen te worden. Daarnaast zou men werk kunnen maken van een uitgebreid kadaster, waar men informatie opneemt over de buurtwegen en waterlopen waarmee het perceel bezwaard wordt.

Bijlage 1: Bibliografie

Rechtsleer

BAERT, G., “Eigendom en afpaling ten aanzien van buurt- en landwegen”, *T.Not.* 1992, 465-471.

BAUDONCQ, F., “De notaris en erfdiensbaarsheidswegen”, *Not.Fisc.M.* 2002, afl. 6-7, 165-187.

BOES, M., “Notariële aansprakelijkheid en administratief recht” (noot onder Brussel 20 september 1995), *N.F.M.* 1996, afl. 8, 227-231.

BUYSSENS, F., “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht” (noot onder Brussel (1^e k) 16 december 2008), *T.Fam.* 2013, afl. 3, 75-82.

CARETTE, A., DE SMEDT, P., “Het vernieuwde decreet integraal waterbeleid: Sneller en beter?”, *T.M.R.* 2013, afl. 56, 576-602.

COECKELBERGHS, M., “De notariële onderzoeksplicht” (noot onder Rb. Leuven 16 maart 2006), *Not.Fisc.M.* 2007, afl. 10, 312-316.

CONSTANT, R., DELMOTTE, D., “Les chemins vicinaux, état de la question en Région wallonne”, in R. CONSTANT, D. DELMOTTE, A.M. DRAYE e.a., *De actuele betekenis van het veldwetboek*, Brugge, Die Keure, 2012, 1-11.

CORNELIS, L., RENIERS, A., “Notariële aansprakelijkheid”, *Ius&Actores* 2007, afl. 1, 131-147.

DE JONGHE, S., “Notariële aansprakelijkheid”, in *Rechtskroniek voor het notariaat – deel 19*, Brugge, Die Keure, 2002, 31-69.

DE STAERCKE, J., “Onvervreemdbaarheid van het openbaar domein. Een rechtsvergelijkende studie”, *T.B.P.* 2003, afl. 2, 79-97.

DE STAERCKE, J., *Wegenrecht*, Brugge, Die Keure, 2007, 334p.

DE STAERCKE, J., “Ruimtelijke ordening en infrastructuur”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVRE, G. DEBERSAQUES, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw. Deel I*, Brugge, Die Keure, 2011, 1345-1386.

DE STAERCCKE, J., “Eigendomskwesties met betrekking tot (kleine) openbare wegen”, *T.Agr.R.* 2013, afl. 2, 53-74.

DE STAERCCKE, J., “Eigendomskwesties met betrekking tot (kleine) openbare wegen”, in A.M. DRAYE, M. BOES en D. D’HOOGHE, *Liber Amicorum Marc Boes*, Brugge, Die Keure, 2011, 333-355.

DE WULF, C., BAEL, J., DEVOS, S., DE DECKER, H., *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2006, 4d.

DERUYTER, G., “De Atlas der Buurtwegen als archiefbron en basis voor de uitbouw van een netwerk van trage wegen in het Vlaams en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest”, Proefschrift Doctor in de Wetenschappen UGent, 2004-2005, buck.ugent.be, 456p.

DERUYTER, G., ANTROP, M., “De Atlas der Buurtwegen: een vergeten (cartografisch) erfgoed”, *De aardrijkskunde: onderwijs in de aardrijkskunde, sociale vorming en milieubeheer* 2003, 65-81.

DEMUYNCK, I., “De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris ter zake” (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, 54-73.

DRAYE, A.M., “Onze buurtwegen juridisch bekeken. Een brochure voor gemeentebesturen en gebruikers”,
http://www.landelijkvlaanderen.be/sites/default/files/PUB_1287_Onze_buurtwegen_juridisch_bekeken.pdf, 54p.

DRAYE, A.M., “Buurtwegen en publiekrechtelijke erfdienstbaarheden van doorgang. Een analyse van wetgeving en recente rechtspraak”, *CDPK* 2008, afl. 2, 390-415.

DRAYE, A.M., “De indeling en het statuut der wegen”, *Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters* 2010, 231-253.

EMPEREUR, E., VAN GIEL, I., “Hoofdstuk 1 Het statuut van de openbare wegen”, in E. EMPEREUR, G. VANDENWIJNGAERT, I. VANGIEL, A. VAN OEVELEN, *Aansprakelijkheid van de wegbeheerder: bundeling van de bijdragen aan de Studienamiddag Aansprakelijkheid Wegbeheerder gehouden te Brussel op 29 maart 2006*, Brugge, Uitgeverij Vanden Broele 2006, 11-44.

ENGELS, C., “Buurtweg of losweg. Eigendom, mede-eigendom of erfdienstbaarheid?”, *Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters* 2007, 59-96.

GEENS, J., VERBIST, S., “De gelijkheid voor de openbare lasten als grondslag voor overheidsaansprakelijkheid”, *Burger, Bestuur & Beleid* 2011, afl. 2, 120-129.

GEENS, J., “Overzicht van de erfdienstbaarheden van openbaar nut in Vlaanderen”, in R. PALMANS, V. SAGAERT, W. VERRIJDT (eds.), *Eigendomsbeperkingen: de erfdienstbaarheden van openbaar nut*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 65-75.

GOVAERT, C., “Gemeente kan beheer private gracht in eigen handen nemen (art. 6 en 7 Verzameldecreet Milieu)”, *Nieuws* 25/03/2014, 2p.

KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T., SAGAERT, V., JANSEN, R., “Domeingoederen”, *TPR* 2009, afl.3, 1135-1147.

KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T., SAGAERT, V., JANSEN, R., “Publiekrechtelijke erfdienstbaarheden”, *TPR* 2009, afl. 3, 1646-1659.

LINDEMANS, D., VAN HERREWEGHE, B., “De rechten en plichten van aangelanden van de openbare wegenis”, *CDPK* 2013, 96-123.

MELOTTE, C., “La responsabilité professionnelle des notaires”, in J. FAGNART, *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Waterloo, Wolters Kluwer Belgium, 1999, Titre II, dossier 28, 7-61.

RENS, J., “Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris. (1973-2006)”, *TPR* 2006, 1793-1879.

PLUGERS, C., “informatie-uitwisseling tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?”, *Burger, Bestuur & Beleid* 2005, afl. 1, 41-51.

SAGAERT, V., “actuele ontwikkelingen inzake erfdienstbaarheden”, in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 57-78.

TROCH, K., “De notariële informatie- en raadgevingsplicht revisited” (noot onder Brussel 11 februari 1997), *TBBR* 1999, 287-302.

VAN ACKER, F., [Ruimtelijke ordening] Mededeling van documenten en informatieverplichtingen, in Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014 , 610-624.

VAN DIEVOET, F., “De buurtweg en de ruimtelijke ordening in Vlaanderen”, *CDPK* 2011, 203-231.

VAN DIEVOET, F., “De onbevaarbare waterlopen *revisited*”, *CDPK* 2013, afl. 2, 136-170.

VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, A., “Kleine wegen en buurtwegen”, *Notariële actualiteit* 2013-2014, 31-48.

VAN HOORICK, G., *Notarieel Bestuursrecht*, Gent, Universiteit Gent, 2014-2015, 151p.

VAN SINAY, T., “Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverschaffing omtrent onroerende goederen”, *TBBR* 2003, afl. 10, 684-703.

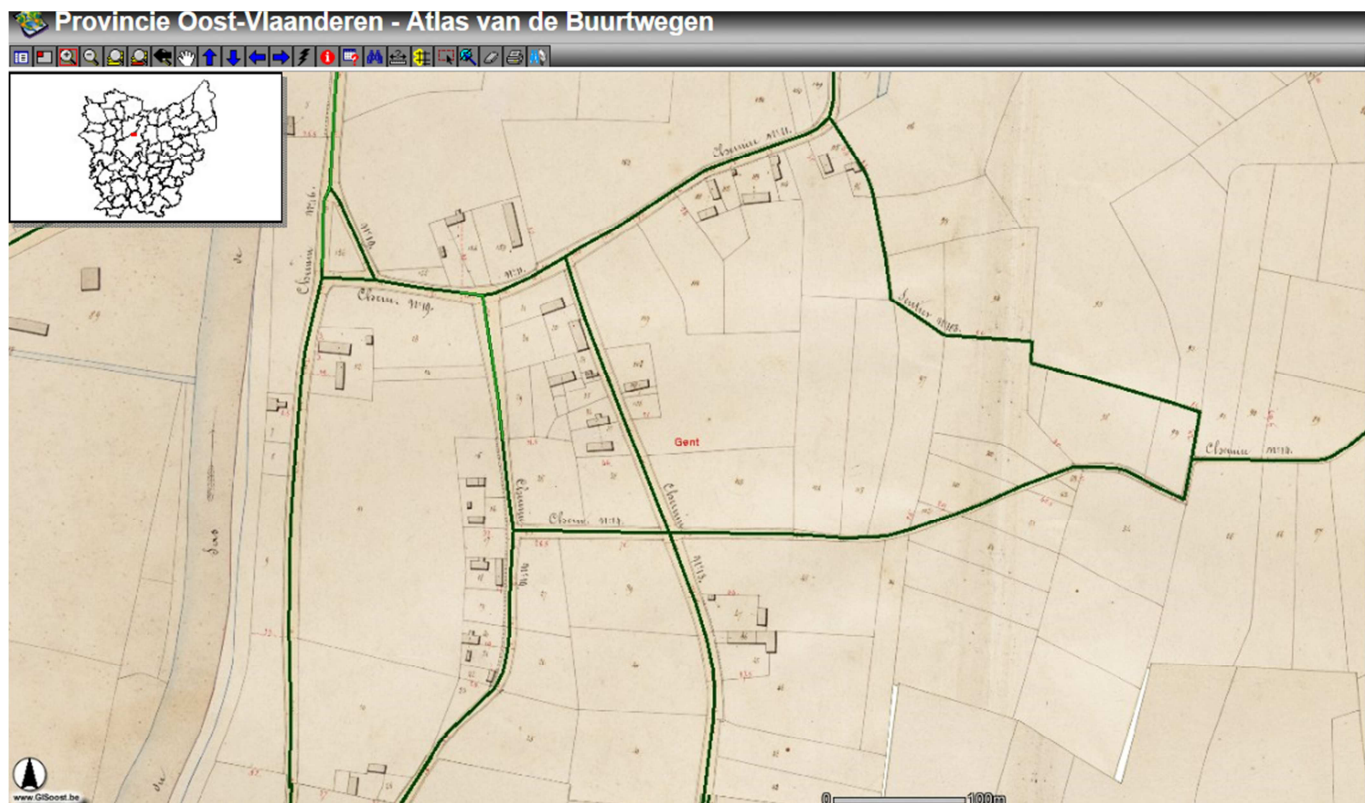
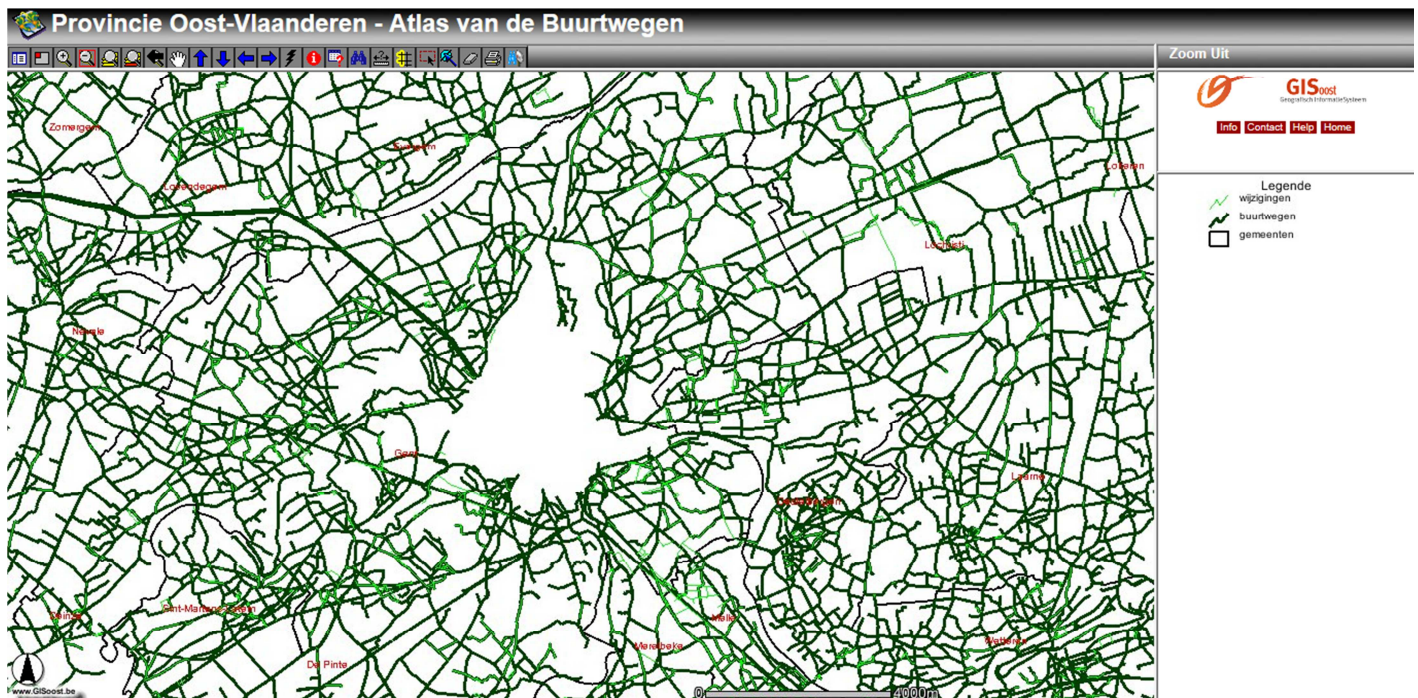
VANDENBERGHE, H., “Overzicht van rechtspraak. Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad 2000-2008”, *TPR* 2010, 1749-2145.

VRANCKX, A.W., COREMANS, H., DUJARDIN, J., *Beheer over de onroerende goederen van openbare rechtspersonen*, Brugge, Die Keure, 1993, 157p.

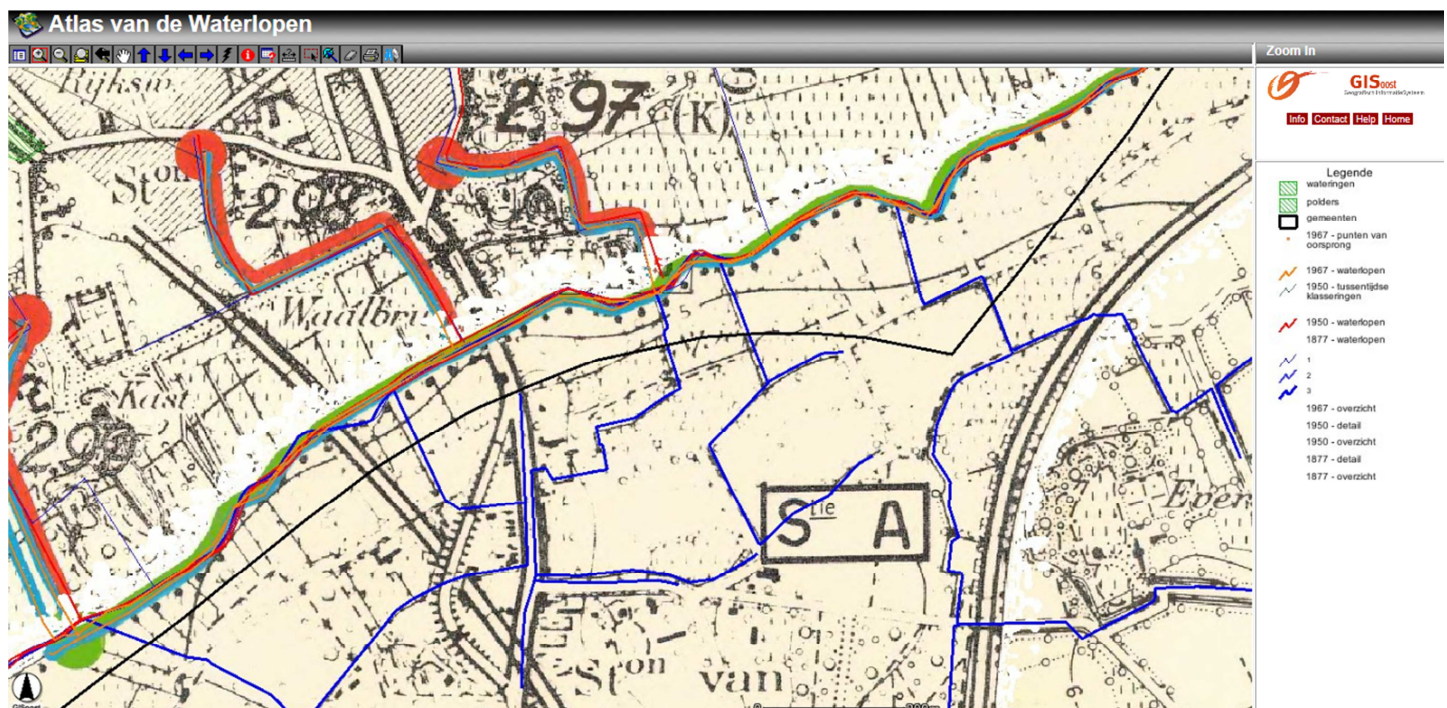
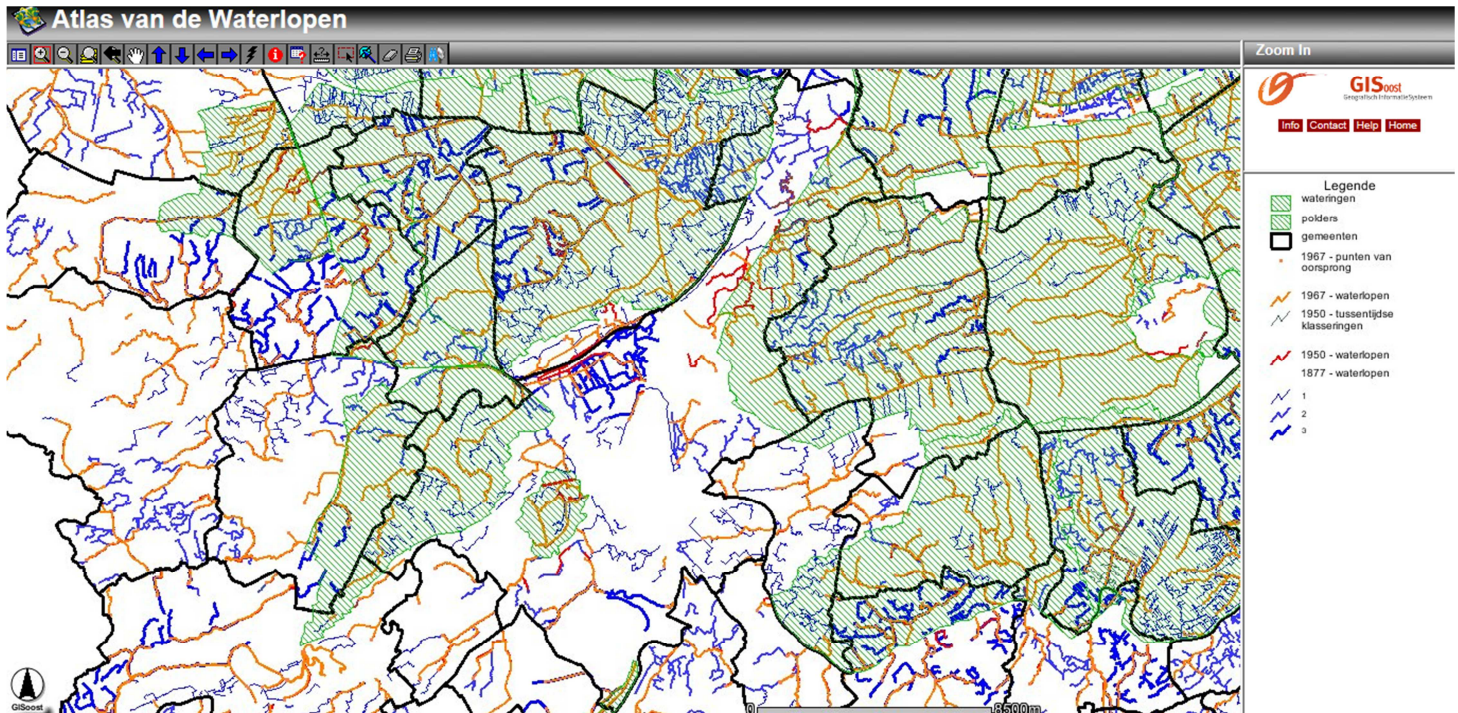
WILLIEME, C. BOLLAND, M., SIMON, V., POIRE-JUNGERS, D., “Valorisation des biens situés sur le domaine public: quel encadrement juridique?”, *Rec.gén.enr.not.* 2010, liv. 7, 253-271.

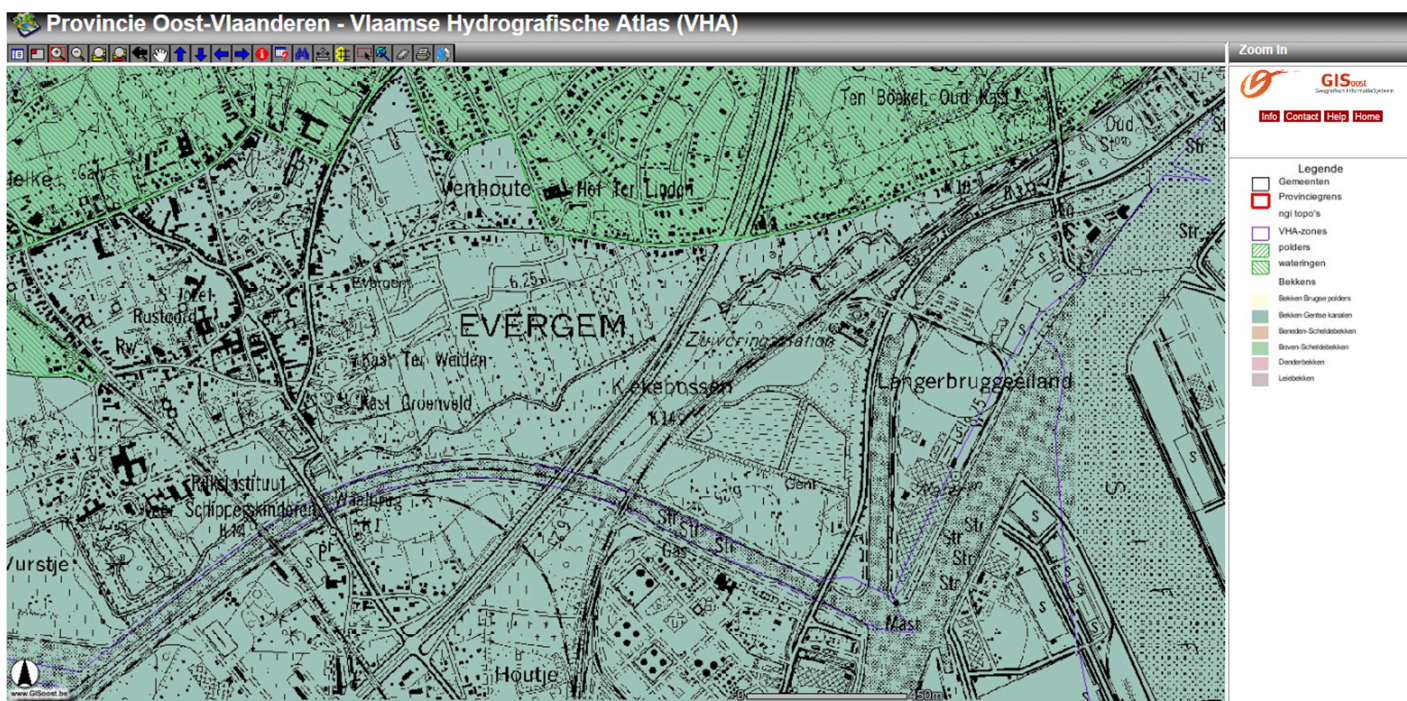
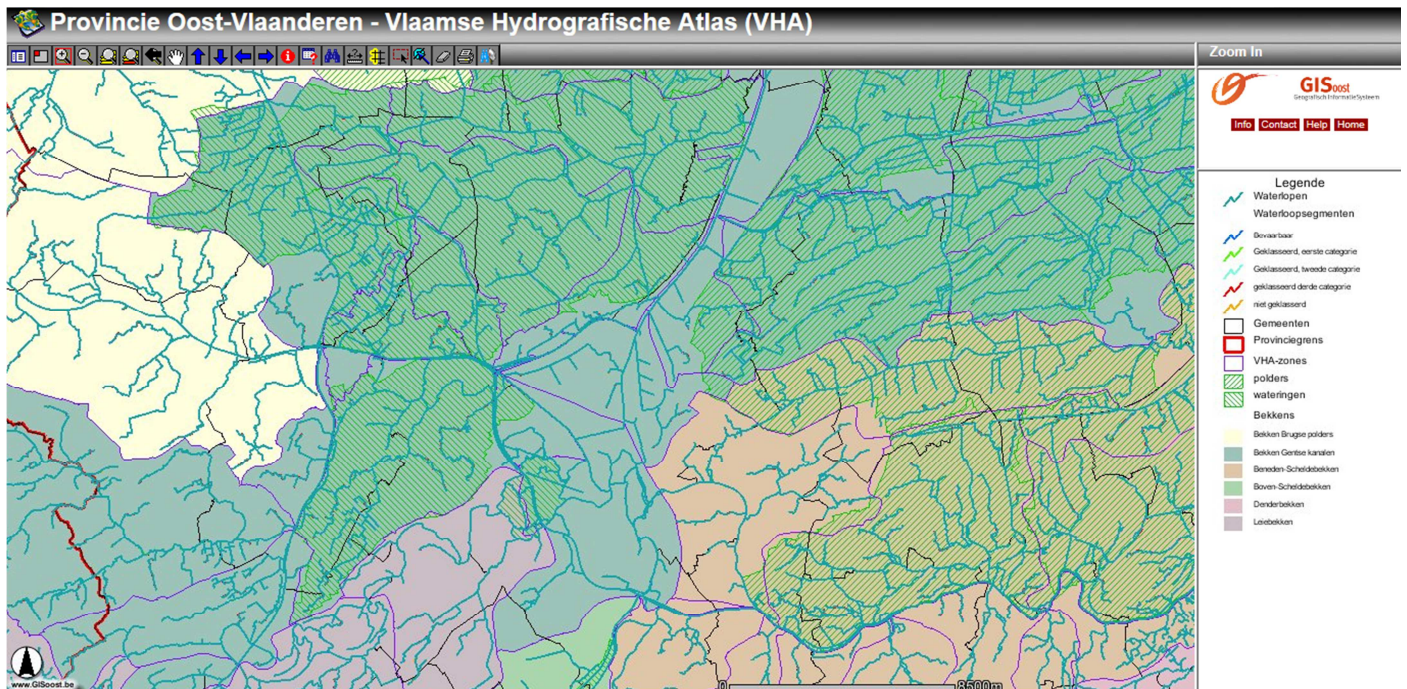
WITTENS A., “Het verschaffen van correcte stedenbouwkundige inlichtingen door gemeentes is een daad van behoorlijk bestuur”, *Vastgoed info* 2010, afl. 14, 1-2.

Bijlage 2: De buurtwegen in Gent

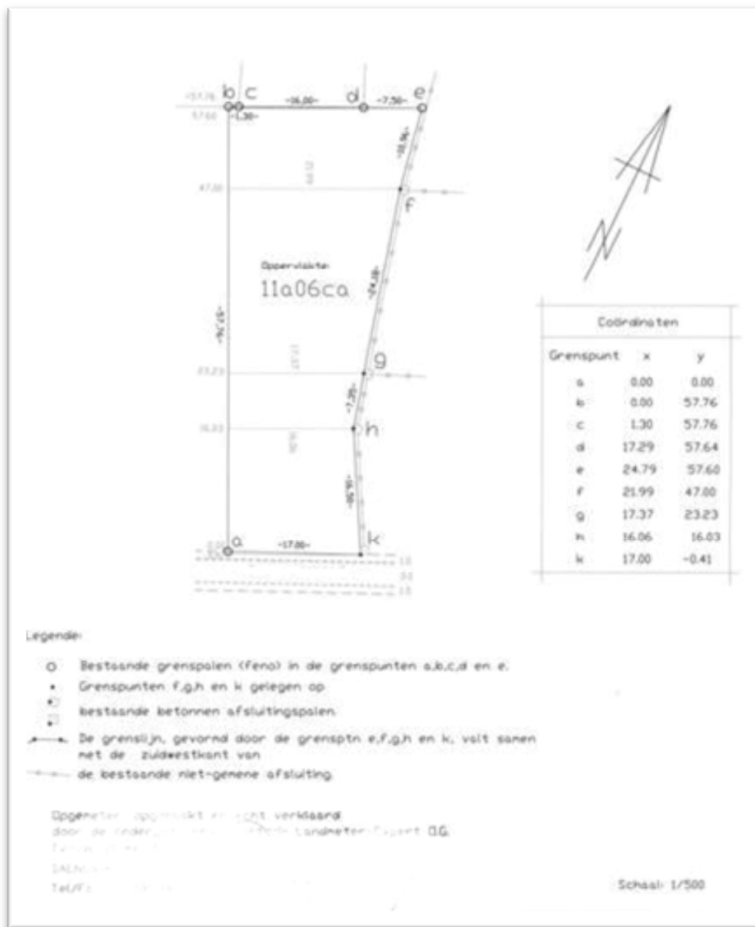


Bijlage 3: De waterlopen in Gent

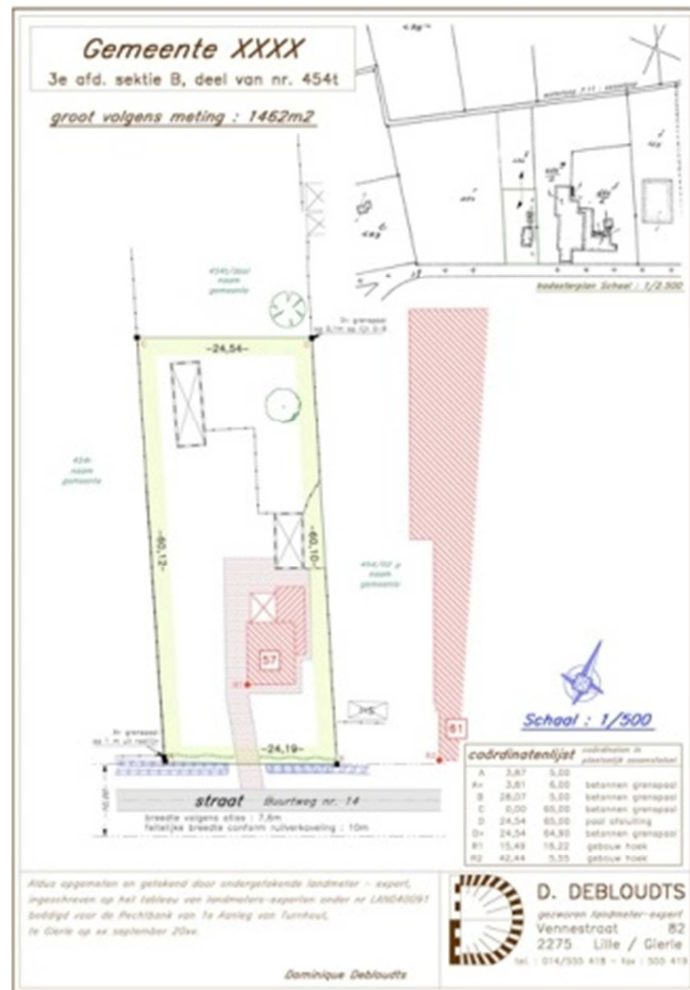


Bijlage 4: De Vlaamse Hydrografische atlas

Bijlage 6: Opmetingsplan Landmeter-expert



Plan 1: afmetingen en grenzen



Plan 2: aanduiding buurtweg