

VOORWOORD

Zelfrealisatie is een begrip dat in de Nederlandse wetgeving niet met zoveel woorden is terug te vinden. Het figureert op twee verwante terreinen, namelijk binnen het onteigeningsrecht en onder de Wet voorkeursrecht gemeenten. Onder de Wet voorkeursrecht gemeenten werd via figuren van zelfrealisatie getracht om onder de werkingsfeer van artikel 26 van die wet uit te komen. Aanvankelijk leken die pogingen enig succes te hebben, maar reparatiewetgeving sneed die pogingen toch de pas af en de verbetering van het instrumentarium van kostenverhaal via de Grondexploitatiewet verminderde in belangrijke mate de inzet van voorkeursrechten. Procedures op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten – en daarmee van beroepen op zelfrealisatie binnen dit regime – zijn een zeldzaamheid geworden.

Een zelfde beeld verschijnt als het zoeklicht op het onteigeningsrecht wordt gericht. De voor onteigening vereiste noodzaak wordt geacht te ontbreken in geval de grondeigenaar – desgewenst bijgestaan door een derde (zoals een projectontwikkelaar) zich bereid en in staat verklaart om met inachtneming van gerechtvaardigde overheidswensen de aan zijn grond toebedachte bestemming te realiseren. In een tijd van economische neergang – zoals de huidige – zijn er echter beduidend minder partijen enthousiast om risicodragend tot ontwikkelingen over te gaan.

Die duidelijke correlatie tussen verdienmogelijkheden en het aantal beroepen op zelfrealisatie valideert de stelling dat zelfrealisatie veeleer wordt gedreven door uiteraard geenszins verboden zucht naar winstmaximalisatie en minder vanuit een principiële wens om koste wat kost vast te houden aan bestaande eigendom.

Deze opvatting wordt ook weerspiegeld in een zeer recent Koninklijk Besluit waarin een beroep op zelfrealisatie werd beoordeeld – te recent om in de navolgende preadviezen te kunnen worden verwerkt – namelijk het besluit inzake de onteigening van de Hedwigepolder. Daar had de eigenaar van de polder, de heer De Cloedt, weliswaar de bereidheid uitgesproken om zelf de ontpolderingsactiviteiten ter hand te nemen, maar enkel tegen betaling door de Nederlandse Staat. Die wens is vanuit een goed ondernemerschap alleszins begrijpelijk, maar moest natuurlijk leiden tot een afwijzing van een beroep op zelfrealisatie.

Vanuit de Hedwigepolder is het maar een kleine stap over de grens naar Vlaanderen. Het lijkt welhaast letterlijk alsof men in het Vlaamse het stokje van de zelfrealisatie van Nederland heeft overgenomen.

Waar in Nederland immers in de tweede helft van het vorige decennium de hoogtijdagen van de zelfrealisatie tot een einde kwamen, is juist in die periode – zo in 2008 en 2009 – onder duidelijke Nederlandse invloed de zelfrealisatie ‘salonfähig’ geworden. De figuur bestond weliswaar al sinds 1962, maar leidde een sluimerend zo niet slapend bestaan. Sinds een jaar of zes is de geest echter uit de fles en wordt het beroep op zelfrealisatie ingezet in vrijwel elke onteigeningsprocedure die is gericht op een realisatie van een lucratieve ontwikkeling. In het regeerakkoord van 23 juli 2014 heeft de Vlaamse regering het beginsel van zelfrealisatie zelfs expliciet erkend en dat beginsel zal naar ieders verwachting ook een eigen plaats krijgen in de nieuwe Vlaamse Onteigeningscodex, zeg maar de eigen Vlaamse Onteigeningswet.

Het zijn Willem van der Werf aan Nederlandse zijde en Erika Rentmeesters aan Vlaamse zijde die in de navolgende preadviezen voor de VvOR en de CROW het beginsel van de zelfrealisatie in de beider jurisdicties aan uitgebreide bespiegelingen onderwerpen.

Zij geven in dat verband niet enkel een diepgravende analyse van de bestaande systemen, zij leggen ook verbanden tussen die systemen en trachten te komen tot aanbevelingen voor verbeteringen. Daarmee hebben de preadviezen een wetenschappelijk karakter en leveren zij in beide landen een belangrijke bijdrage aan het denken over zelfrealisatie.

De preadviezen zijn in Vlaanderen uitgegeven door Intersentia en in Nederland door het Instituut voor Bouwrecht. De inhoud van de preadviezen is in beide uitgaven vrijwel gelijklopend. Enkel het voorwoord verschilt.

's-Gravenhage, 2 april 2015

prof. mr. J.A.M.A. Sluysmans

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
------------------------	---

Zelfrealisatie bij onteigening in Vlaanderen

Erika RENTMEESTERS	1
Afdeling I. Inleiding	1
Afdeling II. Zelfrealisatierecht in de stedenbouwwetgeving	4
§ 1. Principe	4
§ 2. Toepassingsgebied	7
§ 3. Voorwaarden	8
§ 4. Procedure	9
§ 5. Rechtspraak	10
A. Zaak <i>Boeraeve</i>	10
B. Zaak <i>Immo Claes</i>	17
Afdeling III. Zelfrealisatierecht in het kader van de onteigeningsnoodzaak ..	19
§ 1. Principe	19
§ 2. Zelfrealisatierecht in functie van het onteigeningsdoel	22
§ 3. Beoordeling van de onteigeningsnoodzaak en de mogelijkheid tot zelfrealisatie	23
§ 4. Rechtspraak	24
A. Zaak <i>Custers</i>	24
B. Zaak <i>Stena</i>	26
C. Zaak <i>Ecology-Culture</i>	30
D. Rechtspraak van lagere rechtbanken	32
E. Zaak <i>POM Antwerpen</i>	38
§ 5. Kennis van het onteigeningsdoel	39
Afdeling IV. Zelfrealisatie in de toekomst	44

Zelfrealisatie bij onteigening in Nederland

Willem J.E. VAN DER WERF	49
Afdeling I. Inleiding	49
Afdeling II. Opzet	50
Afdeling III. Grondwet	51
Afdeling IV. Artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM	52
Afdeling V. Onteigeningswet	55

Afdeling VI. Parlementaire geschiedenis.....	56
§ 1. Ontheeningswet van 1851.....	56
§ 2. De negentiende eeuw.....	58
§ 3. Ontheening <i>par zones</i>	59
§ 4. Woningwet: ontheening in het belang van de volkshuisvesting.....	60
§ 5. Uitbreidingsplan.....	62
§ 6. Wederopbouwwet.....	63
§ 7. Wet op de Ruimtelijke Ordening: het bestemmingsplan.....	63
§ 8. Zorgen over geslaagde beroepen op zelfrealisatie.....	65
§ 9. Grondpolitiek.....	66
§ 10. ‘Zelfuitvoering’ en de wijze van planuitvoering.....	66
§ 11. Kenbaarheid koninklijke besluiten.....	68
§ 12. Marktwerking.....	70
§ 13. Codificatie van toetsingscriteria.....	71
§ 14. Aanbestedingsproblematiek.....	71
§ 15. Aanscherping grondbeleidsinstrumentarium.....	73
§ 16. Afschaffing zelfrealisatierecht?.....	73
§ 17. Discussie over de afschaffing.....	75
§ 18. Nader onderzoek.....	76
§ 19. Geen afschaffing zelfrealisatierecht.....	77
§ 20. Wet ruimtelijke ordening.....	78
§ 21. Crisis- en herstelwet.....	79
§ 22. Wijzigingen in het omgevingsrecht.....	80
Afdeling VII. De eisen van de Kroon.....	81
§ 1. Beginperiode.....	81
§ 2. Eind jaren vijftig: ontluikende beroepen op zelfrealisatie.....	81
§ 3. Jaren zeventig: flinke toename.....	82
§ 4. Standaardformuleringen.....	84
§ 5. Positie van de erfpachter.....	87
§ 6. Het minnelijk overleg.....	87
§ 7. Eigenaar moet het initiatief nemen.....	88
§ 8. Eigenaar moet “in staat zijn”.....	88
§ 9. Eigenaar moet “bereid zijn”.....	91
§ 10. Zelfrealisatie met een derde.....	93
§ 11. De voorgestane vorm van planuitvoering.....	94
§ 12. Doelmatig beheer.....	95
§ 13. Exploitatieplan en exploitatiebijdrage.....	96
§ 14. Particulier opdrachtgeverschap.....	98
§ 15. Wet voorkeursrecht gemeenten.....	99
§ 16. Aanbestedingsplicht.....	100
§ 17. Verkapte beroepen op zelfrealisatie.....	102
Afdeling VIII. De jurisprudentie van de Hoge Raad.....	102
§ 1. Redelijkheidstoets.....	102

§ 2. Tijdigheid.....	103
§ 3. Nieuwe feiten en gewijzigde omstandigheden.....	104
§ 4. Verdere verfijning.....	106
Afdeling IX. De discussie over de eliminatie van het bestemmingsplan.....	107
Afdeling X. Zelfrealisatie bij onteigening in België vanuit Nederlands perspectief.....	111
Veel voorkomende afkortingen.....	113