

DE ONTEIGENING TEN  
ALGEMENEN NUTTE  
ALS INSTRUMENT VAN  
DE RUIMTELIJKE ORDENING

Stijn VERBIST

De onteigening ten algemenen nutte als instrument van de ruimtelijke ordening  
Stijn Verbist

© 2011 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

Omslagillustratie: uittreksel uit Kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden, opgenomen op initiatief van graaf de Ferraris, 1770-1778, kaartblad 130 (Koninklijke Bibliotheek van België, Afdeling Kaarten en plannen, MS. IV 5.627).

© Kabinetskaart Oostenrijkse Nederlanden van graaf de Ferraris: Koninklijke Bibliotheek van België 2011

ISBN 978-94-000-0237-1  
D/2011/7849/71  
NUR 823

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

*Aan mijn ouders*

# VOORWOORD

Dit boek is het resultaat van een gewaagde onderneming.

Op de eerste plaats omdat het gaat over een belangrijk maar ingewikkeld onderwerp. Een belangrijk onderwerp, omdat het gaat over het eigendomsrecht, onteigening en ruimtelijke ordening, een zaak die elke overheid en zeer veel burgers en bedrijven aangaat. Een ingewikkeld onderwerp, niet alleen omdat de grondwettelijke basisregel het resultaat is van een moeilijke evenwichtsoefening tussen het algemeen belang en de belangen van de eigenaar, en omdat de later uitgewerkte wettelijke regelingen op vele punten allesbehalve duidelijk zijn, maar ook omdat het vraagstuk van onteigening en ruimtelijke ordening uitlopers heeft naar tal van andere rechtstakken.

Op de tweede plaats is het een gewaagde onderneming omdat de onduidelijkheden en de lacunes van de wetgeving, en de aard zelf van de zaak, de redenen zijn waarom er zeer veel rechtspraak is, waarbij bovendien opvalt dat zelfs zeer oude rechtspraak heden ten dage nog van belang is. Wie dus de materie wil bestuderen, moet bereid zijn om veel tijd te investeren in het opzoeken en raadplegen van al dit materiaal, en bovendien in staat zijn die op een geordende wijze samen te brengen.

Er is nog een derde reden waarom het een gewaagd onderwerp is. Het volstaat namelijk niet om alleen de geschreven bronnen te raadplegen, veel vragen rijzen en worden opgelost in het kader van onderhandelingen die aan onteigeningen voorafgaan, en een grondige kennis van de praktijk is dus noodzakelijk om met gezag over het onderwerp te kunnen spreken.

Stijn Verbist heeft het aangedurfd dit waagstuk te ondernemen.

Hij had wel een aantal troeven: veelzijdig jurist met een brede belangstelling voor het grondwettelijk, bestuurs- en omgevingsrecht, een ruime praktijkervaring in deze rechtstakken, en niet het minst een vlotte pen.

Maar dat was geen garantie voor succes, want in tegenstelling tot de doorsnee doctorandus moest hij dit onderzoek doen naast vele andere activiteiten, wat hem overigens niet belette om naast het werk aan zijn doctoraat nog talrijke andere wetenschappelijke bijdragen te produceren.

Hij is met brio geslaagd in zijn onderneming.

De titel wekt de indruk dat het onderzoek beperkt is tot de onteigening als instrument van de ruimtelijke ordening, maar er is zoveel meer.

Op de eerste plaats een fundamentele reflectie over het wezen zelf van de onteigening, waarbij de auteur nieuwe inzichten biedt en gedurfde maar stevig onderbouwde standpunten inneemt, en het onderscheid tussen de wezenskenmerken van de onteigening en de onteigeningsvoorwaarden punt voor punt ontrafelt.

Dat deel alleen al is het lezen meer dan de moeite waard.

Een tweede punt dat zowel voor de theorie als de praktijk van wezenlijk belang is, is de vraag of, als er meer dan een wettelijke basis is voor een onteigening, de overheid vrij mag kiezen tussen die regelingen.

Vervolgens worden systematisch alle banden tussen onteigening en ruimtelijke ordening onderzocht, en wordt de conclusie bereikt dat het in alle opzichten beter zou zijn als de wetgeving op de ruimtelijke ordening de enige basis voor de onteigening zou zijn.

Nog vele andere belerende onderwerpen worden als het ware terloops kritisch onderzocht, zoals de onteigeningsnoodzaak, de onteigeningsbevoegdheid, de realisatie van de werken door de eigenaars zelf.

Dit boek is een mijlpaal in de theorievorming van het begrip onteigening, en zal daarom ook de onteigeningspraktijk beïnvloeden.

Het was voor mij als promotor een voorrecht om dit onderzoek te mogen begeleiden.

De hoge kwaliteit ervan is evenwel uitsluitend aan de auteur zelf te danken.

Marc Boes

# DANKWOORD

Een doctoraat mogen schrijven is een voorrecht. Men mag zich jarenlang verdiepen in een onderwerp naar keuze. Werken aan een proefschrift doet grenzen verleggen.

Het vraagt wel zekere offers: afzondering, spanning en minder tijd voor andere, schijnbaar leukere bezigheden. Maar eens de juiste plaats en de juiste tijd gevonden om zich te concentreren, is het schrijven van een doctoraat een bijzonder rustgevend en zingevend activiteit.

Het voltooiën van een proefschrift voelt wat raar. Er is voldoening en bevrijding, maar even later ook het gevoel dat het, hoewel het dat voordien altijd leek te zijn, geen eindpunt is, maar slechts een fase in een menselijk en intellectueel groei-proces.

Ik ben veel dank verschuldigd. Vooreerst aan mijn promotor, professor Marc Boes. Hij heeft me blijvend aangemoedigd en stond altijd met raad en daad voor me klaar. Ik heb hem mogen ervaren als iemand die, net zoals mijn stagemester Luc Eliaerts, intrinsiek in het recht zelf geïnteresseerd is, bijzonder intelligent, intellectueel eerlijk, correct en bescheiden. Het was een voorrecht om zes jaar voor hem te mogen werken.

Vervolgens dank ik de leden van de examenjury: professor en staatsraad Michel Pâques, professor Margeret Grossman, professor Hugo Vandenberghe en professor Kurt Deketelaere voor de aandacht waarmee ze mijn tekst gelezen hebben en voor de constructieve en terechte kritiek die ze formuleerden. Ik heb veel van hen geleerd.

Ik dank ook de Faculteit Rechtsgeleerdheid van de KULeuven om mij zes jaar te werk te stellen en de kans te geven dit werkstuk af te leveren en tegelijk de werkcolleges administratief recht te geven. Ik ben dan ook mijn studenten dankbaar voor hun interessante suggesties, hun weerwoord en hun tegenspraak.

Ik dank mijn collega's op kantoor. Zij hebben dat schip varende gehouden gedurende mijn talrijke verblijven in de Norbertijnenabdij te Averbode. Zonder hen was het niet mogelijk het kantoor te combineren met een doctoraat.

Ik dank mijn vele fantastische vrienden voor hun vriendschap, voor hun humor, voor hun lekkere eten, voor hun leuke plannen, voor hun vermogen mij en mijn plannen te relativieren, voor het fietsen, voor het wandelen, voor het musiceren, voor het pokeren, voor alles...

Ik dank Stefanie. Voor haar liefde.

Ik dank tot slot mijn ouders. Mijn moeder heeft de volledige tekst herhaaldelijk en kritisch doorgenomen. Ik dank mijn ouders voor hun liefde, hun steun, hun goede raad, hun zo nauwe betrokkenheid bij mijn hele leven. Aan hen draag ik dit boek op.

Stijn Verbist

# INHOUD

<i>Voorwoord</i> .....	vii
<i>Dankwoord</i> .....	ix
Inleiding .....	1
Afdeling I. Algemeen .....	1
Afdeling II. Twee onderzoekspolen en tweeledig theoretisch kader .....	2
Afdeling III. Vier onderzoeksdoeleinden .....	4
Afdeling IV. Drie onderzoeksmethoden .....	8
DEEL I.	
WEZENSKENMERKEN VAN DE ONTEIGENING EN DE ONTEIGENINGSVOORWAARDEN	
Hoofdstuk I.	
Inleiding .....	13
Hoofdstuk II.	
Definitie van de onteigening ten algemenen nutte .....	17
Afdeling I. Nut van een definitie .....	17
Afdeling II. Het onteigeningsbegrip in het algemeen taalgebruik .....	18
Afdeling III. Afwezigheid van een uniforme juridische definitie .....	19
§ 1. Geen wettelijke definitie .....	19
§ 2. Geen uniforme definitie in de rechtsleer .....	21
§ 3. Geen uniforme definitie in de rechtspraak .....	24
Afdeling IV. Voorstel van definitie .....	28
Hoofdstuk III.	
Wezenskenmerken van de onteigening ten algemenen nutte .....	29
Afdeling I. Algemeen .....	29
Afdeling II. Overheidsinstrument .....	29
§ 1. Algemeen .....	29
§ 2. Onteigening als prerogatief van de overheid .....	30
A. Inleiding .....	30
B. De onteigeningsbevoegdheid: wie kan onteigenen? .....	30



C.	De delegatie van de onteigeningsbevoegdheid . . . . .	33
D.	De onteigening ‘op verzoek van’ of ‘ten voordele van’ een particulier is geen onteigening ‘door’ een particulier . . . . .	35
§ 3.	Gedwongen of ongewild eigendomsverlies in het privaatrecht . . . . .	37
A.	Algemeen . . . . .	37
B.	Enkele voorbeelden . . . . .	38
C.	Schemerzone 1: het aankooprecht van de sociale huurder . . . . .	39
1.	Een aankooprecht is geen voorkooprecht . . . . .	39
2.	Het aankooprecht van de huurder van een sociale woning . . . . .	41
3.	Onderscheid tussen onteigening en uitoefening aankooprecht . . . . .	41
4.	De toepasselijkheid van artikel 16 Gw. . . . .	42
D.	Schemerzone 2: aankoopplicht van de overheid . . . . .	45
1.	Algemeen . . . . .	45
2.	Regeling . . . . .	46
3.	Geen dwang aan eigenaarszijde . . . . .	50
4.	Aankoopplicht en gelijkheidsbeginsel . . . . .	50
Afdeling III.	Overdracht van het eigendomsrecht . . . . .	51
§ 1.	<i>Summa divisio</i> : de onteigening en de eigendomsberoving tegenover de beperking van het eigendomsrecht en het toezicht op het gebruik van het eigendomsrecht . . . . .	51
§ 2.	De onteigening, quasi-ontei­gening, feitelijke onteigening en onwettige ontei­gening . . . . .	53
A.	Inleiding . . . . .	53
B.	De onteigening of eigendomsberoving . . . . .	54
C.	De quasi-ontei­gening . . . . .	55
1.	Algemeen . . . . .	55
2.	Het onderscheid tussen onteigening en quasi-ontei­gening in de rechtspraak van het Europees Hof Mensenrechten . . . . .	57
3.	Het onderscheid tussen onteigening en quasi-ontei­gening in de rechtspraak van het Supreme Court . . . . .	61
D.	De onwettige onteigening . . . . .	72
1.	Algemeen . . . . .	72
2.	De feitelijke of stilzwijgende onteigening . . . . .	72
Afdeling IV.	Gedwongen overdracht van het eigendomsrecht . . . . .	75
§ 1.	Algemeen . . . . .	75
§ 2.	De dwang . . . . .	75
A.	Artikel 1109 BW is niet van toepassing . . . . .	75
B.	Dwang op drie vlakken . . . . .	76
1.	Algemeen . . . . .	76
2.	Dwang aangaande de (contract)partij . . . . .	76
3.	Dwang aangaande het ogenblik (van contracteren) . . . . .	76
4.	Dwang aangaande de (contract)voorwaarden . . . . .	77

C. Een minnelijke verwerving ten algemene nutte door de overheid is geen onteigening .....	77
Afdeling V. Definitieve overdracht van het eigendomsrecht .....	79
§ 1. Principe: de eigendomsoverdracht is definitief .....	79
§ 2. Uitzonderingen .....	80
A. De wederoverdracht (verwijzing) .....	80
B. Herstel in natura wegens onwettige onteigening (verwijzing) .....	80
Afdeling VI. Geen wezenskenmerken: wat kan worden onteigend en wie kan worden onteigend? .....	80
§ 1. Zowel overheden als particulieren kunnen worden onteigend .....	80
§ 2. Zowel onroerende goederen als roerende goederen kunnen worden onteigend .....	88
§ 3. Zowel overheden als particulieren kunnen de begunstigde zijn van de onteigening .....	90
 Hoofdstuk IV. De onteigeningsvoorwaarden .....	 93
 Afdeling I. Een sacraal eigendomsrecht? .....	 93
Afdeling II. Twee bronnen van onteigeningsvoorwaarden .....	95
Afdeling III. De onteigeningsnoodzaak .....	97
§ 1. Algemeen: onteigening als grondwettelijke uitzondering op een grondwettelijke bescherming .....	97
§ 2. De vereiste van de onteigeningsnoodzaak .....	98
§ 3. De vereisten van de onteigeningsnoodzaak .....	99
A. De afwezigheid van een minnelijke regeling .....	99
B. Noodzaak van het doel .....	99
C. Noodzaak van het middel: de onteigening is een ultimum remedium .....	100
D. Noodzaak van het voorwerp .....	102
Afdeling IV. De grondwettelijke onteigeningsvoorwaarden .....	102
§ 1. Algemeen .....	102
§ 2. Aangaande het toepassingsgebied van artikel 16 Gw .....	103
A. Inleiding .....	103
B. Relevantie van de vraag: vergoedingsvereiste .....	104
C. Standpunt van de hoogste rechtscolleges .....	105
1. Het Grondwettelijk Hof .....	105
2. Hof van Cassatie .....	121
3. De Raad van State .....	122
§ 3. Cumulatieve voorwaarden .....	124

§ 4.	De doelstelling van algemeen nut . . . . .	125
A.	Inleiding . . . . .	125
B.	Het algemeen belang als verantwoording van het uitzonderings- karakter van het administratief recht . . . . .	125
C.	Het algemeen belang in de administratiefrechtelijke deeldomeinen . . . . .	127
	1. Inleiding . . . . .	127
	2. Het openbaar domein . . . . .	128
	3. De publieke rechtspersoon . . . . .	130
	4. De publieke erfdienstbaarheid . . . . .	133
	5. Het bestuurlijk toezicht . . . . .	137
	6. Machtsafwending en algemeen nut . . . . .	139
D.	Het algemeen nut als grondwettelijke onteigeningsvoorwaarde . . . . .	141
	1. Het algemeen nut als legitimatie van de onteigening . . . . .	141
	2. Oorspronkelijk: “ <i>nécessité publique</i> ” i.p.v. “ <i>utilité publique</i> ” . . . . .	143
	3. Algemeen belang, algemeen nut, publiek nut of openbaar nut? . . . . .	144
	4. Een definitie van ‘algemeen nut’? . . . . .	145
	5. Het algemeen nut en het privaat nut . . . . .	158
	6. Bij wijze van besluit . . . . .	163
E.	Algemeen nut en privaat nut, het Europees Hof Mensenrechten en het Supreme Court: eensgezindheid? . . . . .	166
	1. Verantwoording van de analyse . . . . .	166
	2. De rechtspraak van het Europees Hof Mensenrechten: “ <i>public interest</i> ” . . . . .	167
	3. De “ <i>public use</i> ” en de rechtspraak van het Amerikaanse Supreme Court . . . . .	171
§ 5.	De legaliteitsvereisten . . . . .	212
A.	Inleiding . . . . .	212
B.	“In de gevallen bij de wet bepaald”: de habilitatie . . . . .	213
	1. Vooraf: habilitatie, machtiging en bevoegdheid, termino- logisch onderscheid . . . . .	213
	2. Begripsbepaling . . . . .	214
	3. Twee groepen habilitaties . . . . .	218
	4. De verhouding tussen de habilitatie en het algemeen nut . . . . .	239
	5. De verhouding tussen habilitatie en bevoegdheid . . . . .	248
	6. De verhouding tussen habilitatie en procedurewet . . . . .	249
	7. Een hiërarchie van habilitaties? . . . . .	249
C.	“Op de wijze bij de wet bepaald”: de onteigeningsprocedure . . . . .	258
	1. Inleiding . . . . .	258
	2. De administratieve onteigeningsprocedure . . . . .	259

3. Een verplichte onderhandelingsfase? .....	273
4. De gerechtelijke onteigeningsprocedure .....	275
§ 6. De onteigeningsvergoeding .....	281
A. Inleiding .....	281
B. Geen verplichte geldelijke vergoeding .....	282
C. Equivalentienorm als uitgangspunt .....	282
D. De vigerende ruimtelijke bestemming als waarderingsbasis .....	283
E. Het waarderingsmoment .....	283
F. Algemeen principe van doelneutraliteit van de onteigenings- vergoeding .....	285
G. Toekomstwaarde .....	286
Afdeling V. De mensenrechtelijke onteigeningsvoorwaarden .....	287
§ 1. Inleiding .....	287
A. Algemeen .....	287
B. Een bredere doch zwakkere bescherming .....	288
C. Een gewijzigd standpunt van het Grondwettelijk Hof .....	289
§ 2. Overlappende onteigeningsvoorwaarden .....	290
§ 3. Vergoedingsplicht .....	290
§ 4. Toegevoegde waarde .....	292
A. De redelijke termijn inzake onteigeningsdreiging, onteigenings- weigering en betaling onteigeningsvergoeding .....	292
B. De evenredigheidseis .....	298
C. Besluit .....	303
 Hoofdstuk V. Onderzoeksbevindingen en besluit .....	 305
 Afdeling I. T.a.v. de definitie en de wezenskenmerken van de onteigening ..	305
Afdeling II. T.a.v. de onteigeningsvoorwaarden .....	306
Afdeling III. T.a.v. de verdere onderzoeksstructuur .....	307
Afdeling IV. T.a.v. de Belgische onteigeningswetgeving in het algemeen ...	308
A. De Belgische onteigeningsregeling is verouderd en onaangepast ..	308
B. De Belgische onteigeningsregeling is nodeloos complex .....	309
1. Algemeen .....	309
2. Vier afzonderlijke procedurele onteigeningswetten .....	310
3. Twee beslissingsniveaus .....	310
4. Een diversiteit aan habilitaties .....	311
C. De Belgische onteigeningsregeling is gedesintegreerd .....	312

DEEL II.

DE DRIEVOUDIGE FUNCTIE VAN HET ALGEMEEN BELANG  
IN HET KADER VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Hoofdstuk I.

Inleiding .....	317
-----------------	-----

Hoofdstuk II.

Het algemeen belang als algemene legitimatie en doelstelling van de ruimtelijke ordening .....	319
--	-----

Afdeling I. Goede ruimtelijke ordening als grondrecht? .....	319
--	-----

Afdeling II. De doelstelling van de ruimtelijke ordening .....	320
--	-----

Afdeling III. Geen strikt maar wel een quasinormatief karakter .....	324
--	-----

§ 1. Algemeen .....	324
---------------------	-----

§ 2. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzake de ruimtelijke ordening .....	325
---	-----

§ 3. De verhouding tot het privaat belang: toetssteen voor machtsafwendings .....	325
---	-----

§ 4. Privaat nut uitgesloten? .....	326
-------------------------------------	-----

§ 5. Besluit .....	327
--------------------	-----

Hoofdstuk III.

Het algemeen belang als legitimatie van afwijking van de gemene regeling ..	329
---	-----

Afdeling I. Algemeen .....	329
----------------------------	-----

Afdeling II. Kleine afwijkingen voor werken van groot algemeen belang ...	330
---	-----

§ 1. Dringende redenen als uitzonderingsgrond van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan .....	330
--	-----

§ 2. Het algemeen belang als afwijkingsmotief: de positieve anticipatie voor werken van algemeen belang .....	332
---	-----

A. Vooraf: een algemene afwijkingsmogelijkheid .....	332
--	-----

B. Werken van algemeen belang .....	333
-------------------------------------	-----

C. Kleine handelingen van algemeen belang .....	335
---	-----

D. Besluit .....	339
------------------	-----

Afdeling III. Naderhand: procedurele afwijkingen voor werken van groot algemeen en strategisch belang .....	339
---	-----

§ 1. Inleiding .....	339
----------------------	-----

§ 2. De motieven van de Vlaamse decreetgever .....	340
--	-----

§ 3. Geen combinatie mogelijk met de planologische delegatieregels .....	343
--	-----

§ 4. De erkenningsregeling .....	343
----------------------------------	-----

A. Algemeen .....	343
-------------------	-----

B.	De aanvraag tot erkenning kan uitsluitend door een overheid worden ingediend .....	344
C.	De vereiste van een grondige motivering .....	344
D.	Projecten van groot gewestelijk en strategisch belang .....	344
1.	Betrokken actoren .....	344
2.	Cumulatief te vervullen voorwaarden .....	345
3.	Toelichting bij de voorwaarden .....	345
4.	De erkenningsprocedure .....	348
E.	Projecten van groot lokaal en strategisch belang .....	349
1.	Betrokken actoren .....	349
2.	Cumulatief te vervullen voorwaarden .....	349
3.	Projecten van groot provinciaal en strategisch belang .....	350
4.	Projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang .....	351
§ 5.	De aan de erkenning verbonden voordelen .....	351
A.	Algemeen .....	351
B.	De geclausuleerde afwijkingsmogelijkheden .....	352
C.	De geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure .....	353
§ 6.	Besluit: een hiërarchie van belangen .....	354
Afdeling IV. Decretale validatie van stedenbouwkundige vergunningen voor werken van dringend algemeen belang .....		
§ 1.	Deurganckdok .....	354
A.	Inleiding .....	354
B.	Groot, groter, grootst algemeen belang .....	357
C.	De overwegingen in het Nooddecreet en in het arrest .....	359
§ 2.	Werken en handelingen waarvoor dringende redenen van algemeen belang zijn aangetoond in het Waalse Gewest .....	361
A.	Inleiding .....	361
B.	Beoordeling door het Grondwettelijk Hof .....	364
C.	Recentste toepassing .....	365
§ 3.	Een Vlaams Infrastructuurdecreet? .....	366
Afdeling V. Initiatieven tot versnelling van administratieve procedures ....		
§ 1.	Algemeen .....	367
§ 2.	Nederland: de Crisis- en Herstelwet .....	367
§ 3.	Vlaanderen: de Commissie-Berx .....	368
Hoofdstuk IV.		
Het algemeen belang als legitimatie van de onteigening ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan .....		
		371
Hoofdstuk V.		
Onderzoeksbevindingen .....		
		373

DEEL III.

KRITISCHE ANALYSE VAN DE ONTEIGENINGSREGELING  
INZAKE DE RUIMTELIJKE ORDENING

Hoofdstuk I.

Toelichting bij de gehanteerde methode .....	377
--	-----

Hoofdstuk II.

De habilitatie .....	381
----------------------	-----

Afdeling I. Artikel 2.4.3 § 1 VCRO .....	381
--	-----

Afdeling II. Artikel 19 Besluitwet Stedenbouw .....	382
---	-----

Afdeling III. artikel 25 Stedenbouwwet .....	382
--	-----

Afdeling IV. Artikel 58 CWATUP .....	384
--------------------------------------	-----

Afdeling V. Artikel 69 BWRO .....	386
-----------------------------------	-----

Afdeling VI. Draagwijdte en toepassing .....	389
--	-----

§ 1. Inleiding .....	389
----------------------	-----

§ 2. Het onteigeningsdoel en de habilitatie .....	389
---	-----

1. Het ruimtelijk uitvoeringsplan .....	389
---	-----

2. Het ‘bestaan’ vs. de ‘verwezenlijking’ van een ruimtelijk uitvoeringsplan .....	391
---	-----

3. Criteria voor het ruimtelijk uitvoeringsplan om als basis te kunnen dienen voor onteigening .....	393
---	-----

4. De verwezenlijking van een uitvoeringsplan naar Belgisch recht .....	398
--	-----

5. De verwezenlijking van een ruimtelijk plan in het Nederlands onteigeningsrecht .....	399
--	-----

6. Besluit: de verwezenlijking van de planbestemming .....	403
--	-----

§ 3. Het algemeen nut en de habilitatie .....	403
---	-----

1. Artikel 25 Stedenbouwwet heeft de betekenis van het begrip algemeen nut niet gewijzigd of uitgebreid .....	404
--	-----

2. Gegeven de habilitatiebepaling dient het algemeen nut nog steeds <i>in concreto</i> te worden aangetoond .....	408
--	-----

Hoofdstuk III.

De onteigeningsnoodzaak .....	411
-------------------------------	-----

Afdeling I. Algemeen .....	411
----------------------------	-----

Afdeling II. Onteigeningsnoodzaak en zelfrealisatie .....	414
---	-----

§ 1. Algemeen .....	414
---------------------	-----

§ 2. Wettelijk kader voor zelfrealisatie in het Belgische recht .....	417
---	-----

§ 3. De zelfrealisatie naar Nederlands recht . . . . .	418
A. Inleiding . . . . .	418
B. Wanneer is zelfrealisatie in principe mogelijk? . . . . .	420
C. Wanneer is zelfrealisatie toch uitgesloten? . . . . .	423
D. De beoordeling door de onteigeningsrechter . . . . .	424
E. Het beoordelingsmoment van de zelfrealisatie . . . . .	426
1. Algemeen . . . . .	426
2. Principe: beoordeling <i>ex tunc</i> . . . . .	426
3. Uitzondering: beoordeling <i>ex nunc</i> . . . . .	427
F. Enkele concrete toepassingsgevallen . . . . .	427
§ 4. Raad van State 7 juni 2010: eerste zelfrealisatiearrest . . . . .	431
1. Eerste stappen van de Belgische rechtspraak inzake zelfrealisatie . . . . .	431
2. Enkele relevante feiten . . . . .	432
3. Beoordeling van het ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel. . . . .	435
4. Enkele bedenkingen bij het arrest van de Raad van State . . . . .	436
§ 5. Suggesties voor een nieuwe regelgeving. . . . .	441
Hoofdstuk IV.	
De onteigeningsbevoegdheid . . . . .	443
Afdeling I. Artikel 2.4.3 §2 VCRO . . . . .	
Afdeling II. Artikel 25, 2e al. Stedenbouwwet . . . . .	443
Afdeling III. Artikel 58, 2e al. CWATUP . . . . .	444
Afdeling IV. Artikel 69, 2e alinea BWRO . . . . .	444
Afdeling V. Draagwijdte en toepassing. . . . .	444
Hoofdstuk V.	
De uitvoering van werken door bepaalde eigenaars . . . . .	449
Afdeling I. Artikel 2.4.3 §2 VCRO . . . . .	
Afdeling II. Artikel 25, 3e t.e.m. 5e al. Stedenbouwwet . . . . .	449
Afdeling III. Artikel 58, al. 4 t.e.m. 7 CWATUP . . . . .	451
Afdeling IV. BWRO . . . . .	451
Afdeling V. Draagwijdte en toepassing: een wettelijk kader voor zelf- realisatie in Vlaanderen? . . . . .	454
A. Zelfrealisatie in het kader van een onteigening ter verwezen- lijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan . . . . .	454
1. Algemeen . . . . .	454
2. Het toepassingsgebied . . . . .	454
3. De voorwaarden . . . . .	455
4. De procedure . . . . .	458



5. De faciliteiten.....	459
6. Besluit.....	462
B. De Onteigeningswet Verloederde Wijken.....	462
 Hoofdstuk VI.	
Het onteigeningsplan .....	465
 Afdeling I. De noodzaak van een onteigeningsplan .....	465
§ 1. Algemeen.....	465
§ 2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	466
§ 3. De Besluitwet Stedenbouw.....	466
§ 4. Artikel 26 Stedenbouwwet.....	466
§ 5. Artikel 59 CWATUP.....	466
§ 6. Artikel 70 Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening .....	467
§ 7. Toepassing en draagwijdte.....	467
Afdeling II. De inhoud van het onteigeningsplan.....	468
§ 1. Artikel 2.4.4 §1 VCRO .....	468
§ 2. Artikel 3 Besluitwet Stedenbouw .....	468
§ 3. Artikel 27 Stedenbouwwet.....	469
§ 4. Artikel 60 CWATUP.....	469
§ 5. Artikel 71 BWRO.....	469
§ 6. Draagwijdte en toepassing.....	470
Afdeling III. De vaststelling van het onteigeningsplan .....	471
§ 1. Artikel 2.4.4 §2 VCRO .....	471
§ 2. Artikelen 28 en 30 Stedenbouwwet.....	472
§ 3. Artikel 61 CWATUP .....	473
§ 4. Artikelen 72 en 74 BWRO .....	475
§ 5. Draagwijdte en toepassing.....	477
§ 6. De onteigeningsmachtigingsbevoegdheid, de goedkeuring van een onteigeningsplan en het Aanpassingsdecreet.....	483
A. Probleemstelling .....	483
B. Probleemanalyse aan de hand van een concrete casus.....	483
C. De regeling voor het Aanpassingsdecreet .....	487
1. De simultane vaststelling.....	487
2. De <i>a posteriori</i> vaststelling .....	488
D. De wijzigingen van het Aanpassingsdecreet – de huidige regeling in de VCRO.....	489
E. Tussenbesluit .....	495
§ 7. Standpunt van het Hof van Cassatie.....	495
A. Inleiding.....	495
B. Oordeel van het Hof van Cassatie .....	496

C.	De conclusie van het openbaar ministerie .....	497
1.	De redenering van de advocaat-generaal .....	497
2.	Beoordeling van de redenering van de advocaat-generaal.....	500
D.	Kritiek bij het standpunt van het Hof van Cassatie.....	503
1.	Wat is de rechtsgrond van het onteigeningsmachtigings- besluit? .....	503
2.	Is artikel 72 Decreet Ruimtelijke Ordening een <i>lex specialis</i> t.a.v. artikel 11 Delegatiebesluit?.....	507
3.	Staat de goedkeuring van een onteigeningsplan gelijk met het afleveren van een onteigeningsmachtiging?.....	507
E.	Besluit .....	507
§ 8.	Decreet van 8 juli 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	508
Afdeling IV.	De openbaarheid van een onteigeningsplan .....	509
Hoofdstuk VII.		
	De mogelijke rol van het aankoopcomité .....	511
Afdeling I.	Artikel 2.4.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	511
Afdeling II.	Artikel 19 Besluitwet Stedenbouw .....	511
Afdeling III.	Artikel 33 Stedenbouwwet.....	511
Afdeling IV.	Voormalig artikel 62 CWATUP .....	512
Afdeling V.	Artikel 75 BWRO .....	513
Afdeling VI.	Draagwijdte en toepassing.....	514
Hoofdstuk VIII.		
	De commissie van experts .....	517
Afdeling I.	Geen commissie in de VCRO.....	517
Afdeling II.	Artikel 29 Stedenbouwwet.....	517
Afdeling III.	Voormalig artikel 62 CWATUP .....	517
Afdeling IV.	Artikel 73 BWRO.....	518
Afdeling V.	Draagwijdte en toepassing.....	519
Hoofdstuk IX.		
	De onteigeningsvergoeding .....	521
Afdeling I.	Inleiding.....	521
Afdeling II.	De planologische neutraliteit .....	521
§ 1.	Artikel 2.4.6 § 1, 1e lid VCRO .....	521
§ 2.	De Besluitwet Stedenbouw.....	522
§ 3.	Artikel 31 Stedenbouwwet .....	522
§ 4.	Artikel 64 CWATUP.....	522

§ 5. Artikel 77, 1e lid BWRO .....	523
§ 6. Draagwijdte en toepassing .....	524
A. Algemeen .....	524
B. Waarderingsregel .....	525
1. Algemeen principe van doelneutraliteit van de onteigenings- vergoeding .....	525
2. Wettelijke verankering van de doelneutraliteit van de onteigeningsvergoeding .....	527
3. Planologische neutraliteit van de onteigeningsvergoeding ....	528
C. Toepassingsgebied van de waarderingsregel .....	545
1. Twee standpunten .....	545
2. Onderscheid tussen habitatie of rechtsgrond van de onteigening en wettigheid van de onteigening .....	546
3. Wat wordt bedoeld met de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan? .....	550
4. Besluit .....	557
Afdeling III. De uitsluiting van illegale voordelen .....	557
§ 1. Artikel 2.4.6 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) .....	557
§ 2. Artikel 19 Besluitwet Stedenbouw .....	557
§ 3. Artikel 31 Stedenbouwwet .....	558
§ 4. Artikel 64 CWATUP .....	559
§ 5. Artikel 77, 2e lid Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening .....	559
§ 6. Draagwijdte en toepassing .....	559
A. Uitsluiting van onvergunde en onwettig vergunde constructies. ...	559
B. Uitsluiting van wettig vergunde constructies .....	561
1. Aangaande vergunde constructies voorbij rooilijnen .....	561
2. Aangaande vergunde constructies in reservatiestroken .....	562
C. Wie kan oordelen over het onwettig karakter van de constructie? .....	562
§ 7. De uitsluiting van illegale voordelen bij een onteigening die niet de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt: een casus .....	564
Afdeling IV. De achtereenvolgende onteigeningen .....	566
A. Artikel 2.4.6 § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	566
B. Artikel 19 Besluitwet Stedenbouw .....	566
C. Artikel 32 Stedenbouwwet .....	567
D. Artikel 65 CWATUP .....	567
E. Artikel 78 BWRO .....	567
F. Draagwijdte en toepassing .....	567
Afdeling V. De verhouding tussen de onteigening(svergoeding) en andere vergoedingen die eigen zijn aan de ruimtelijke ordening .....	571
A. Algemeen .....	571

B.	De planschadevergoeding .....	571
1.	Wat is planschadevergoeding? .....	571
2.	De verhouding tussen planschadevergoeding en onteigeningsvergoeding .....	572
3.	De verhouding tussen de onteigeningsvergoeding en de planbatenheffing .....	578
C.	De gebruikerscompensatie .....	578
1.	Wat is gebruikerscompensatie? .....	578
2.	De verhouding tussen bestemmingscompensatie en een onteigeningsvergoeding .....	579
Hoofdstuk X.		
	De gerechtelijke onteigeningsprocedure .....	581
	Afdeling I. Artikel 2.4.7 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	581
	Afdeling II. Artikel 34 Stedenbouwwet .....	581
	Afdeling III. Artikel 67 Cwaturp .....	582
	Afdeling IV. Artikel 76 BWRO .....	582
	Afdeling V. Draagwijdte en toelichting .....	582
Hoofdstuk XI.		
	De (beperking van de) onteigeningsdreiging .....	587
	Afdeling I. Artikel 2.4.8 VCRO .....	587
	Afdeling II. Artikel 35 Stedenbouwwet .....	588
	Afdeling III. Artikel 68 CWATUP .....	591
	Afdeling IV. Artikel 79 BWRO .....	591
	Afdeling V. Draagwijdte en toepassing .....	594
§ 1.	De onteigeningsdreiging in het algemeen .....	594
§ 2.	Een dubbel mechanisme ter beperking van de onteigeningsdreiging in het kader van de VCRO .....	596
§ 3.	Onteigeningsdreiging en het Europees Hof van Mensenrechten .....	597
§ 4.	Vergoeding voor buitengewone schade bij de Raad van State .....	598
Hoofdstuk XII.		
	De subsidieregeling .....	601
Hoofdstuk XIII.		
	De aanbevelingen van de Commissie-Berx op de onteigeningen in het kader van complexe projecten .....	603
	Afdeling I. De kritiek van de commissie-Berx .....	603
	Afdeling II. Opmerkingen bij de kritiek van de commissie-Berx .....	605

§ 1. Aangaande de tussenkomst van het Aankoopcomité .....	605
§ 2. Aangaande de toepasselijke regelgeving .....	605
§ 3. Aangaande de wettigheidsbeoordeling door de Raad van State of de onteigeningsrechter .....	605
Afdeling III. De voorstellen van de Commissie-Berx. ....	606
§ 1. Inleiding .....	606
§ 2. Aangaande voorstel 35 .....	607
§ 3. Aangaande voorstel 36 .....	608
§ 4. Aangaande voorstel 37 .....	609
§ 5. Aangaande voorstel 38 .....	610
§ 6. Aangaande voorstel 39 .....	611
Afdeling IV. Het voorstel van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken. ....	612
 Hoofdstuk XIV. Besluit .....	 617
 DEEL IV. DE ONTEIGENING TER VERWEZENLIJKING VAN EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN: AFZONDERLIJKE REGELING, GEÏNTEGREERDE REGELING OF ENIGE REGELING?  Hoofdstuk I. Inleiding .....	        621
 Hoofdstuk II. De onteigeningsregeling in aanverwante materies. ....	 623
Afdeling I. Onteigening inzake de Economische expansie .....	623
§ 1. Geen habilitatie in de Kaderwet Economische Planning .....	623
§ 2. De Wet Economische Expansie. ....	623
A. Algemeen .....	623
B. De habilitatie en onteigeningsnoodzaak .....	624
C. De onteigeningsbevoegdheid. ....	625
D. Een vermoeden van algemeen nut .....	626
E. De onteigeningsnoodzaak .....	626
F. De onteigeningsprocedure. ....	627
G. Uitsluiting van het recht op wederoverdracht .....	628
H. De rol van het Aankoopcomité. ....	629
I. Aangaande de onteigeningsvergoeding. ....	629
J. De gerechtelijke onteigeningsprocedure .....	630
K. Een subsidieregeling .....	630

§ 3. Het Decreet van 19 december 2003 houdende maatregelen ter begeleiding van de begroting 2004 .....	631
§ 4. Waals decreet betreffende de ontsluitingsinfrastructuur voor economische bedrijvigheid. ....	634
§ 5. Vergelijking met en verhouding tot de onteigeningsregeling in het kader van de ruimtelijke ordening .....	639
Afdeling II. Onteigening in het Bodemrecht .....	640
§ 1. Inleiding .....	640
§ 2. De habilitatie. ....	641
§ 3. De administratieve fase. ....	642
§ 4. De onteigening van gronden .....	643
A. Algemeen .....	643
B. Bepalingen van toepassing op de onteigening van alle gronden. . .	643
C. De onteigening van risicogronden .....	643
§ 5. De onteigeningsvergoeding .....	645
§ 6. Besluit .....	645
Afdeling III. Onteigening inzake het Grond- en pandenbeleid .....	646
§ 1. Algemeen. ....	646
§ 2. De taak van de overheid inzake de ontwikkeling van grond .....	647
§ 3. Besluit .....	650
Afdeling IV. Onteigening in het kader van de Publiek-Private Samenwerking .....	651
§ 1. Algemeen. ....	651
§ 2. Een concrete casus: over het verband tussen de erkenning als PPS-project en de wettigheid van een onteigeningsinitiatief .....	651
Afdeling V. De onteigening ter verwezenlijking van een rooilijnplan .....	654
§ 1. Inleiding .....	654
§ 2. De impact van een rooilijnplan op het eigendomsrecht .....	655
§ 3. De onteigening ter verwezenlijking van een rooilijnplan .....	659
A. De oude regeling inzake onteigening ter verwezenlijking van een rooilijnplan in het kader van het Decreet Ruimtelijke Ordening. ....	659
B. De huidige regeling inzake onteigening ter verwezenlijking van een rooilijnplan in het kader van het Rooilijnendecreet .....	660
1. Algemeen .....	660
2. Het onteigeningsplan .....	661
3. De beperking van de onteigeningsdreiging .....	662
4. De gerechtelijke onteigeningsprocedure .....	665
5. Onteigeningsvergoeding .....	665
6. Het voorkooprecht – “Minnelijke onteigening”? .....	668
§ 4. De vergelijking met en de verhouding tot de onteigening ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan .....	669

Afdeling VI. Onteigening en brownfield(convenanten).....	670
§ 1. Habilitatie .....	670
§ 2. Het algemeen nut.....	671
§ 3. Zelfrealisatie en onteigening inzake Brownfielddontwikkeling.....	673
§ 4. De administratieve onteigeningsprocedure.....	674
§ 5. Gevolg t.a.v. de in het onteigeningsplan begrepen wegen.....	674
§ 6. Tussenkost van het Aankoopcomité.....	675
§ 7. Aangaande de onteigeningsvergoeding.....	675
A. Algemeen .....	675
B. Doelneutraliteit van de onteigeningsvergoeding.....	676
C. De invloed van bodemverontreiniging op de onteigenings- vergoeding .....	676
 Hoofdstuk III.	
Eén geïntegreerde onteigeningswet?.....	679
 Afdeling I. Belgische situatie.....	679
Afdeling II. Voordelen van een gecodificeerde onteigeningswetgeving .....	679
§ 1. Codificatie van wetgeving in het algemeen.....	679
§ 2. Harmonisatie en codificatie van de onteigeningswetgeving in het bijzonder .....	681
A. De nood aan codificatie.....	681
B. De nood aan harmonisatie .....	681
Afdeling III. Voorbeelden van een geïntegreerde onteigeningswetgeving ...	682
§ 1. Algemeen.....	682
§ 2. Nederland .....	682
A. Onteigening in de Nederlandse Grondwet.....	682
B. De Nederlandse Onteigeningswet .....	684
§ 3. Zwitserland .....	685
A. Onteigening in de Zwitserse Grondwet.....	685
B. De Zwitserse Onteigeningswet .....	685
§ 4. Duitsland.....	686
A. Onteigening in de Duitse Grondwet .....	686
B. De Duitse Onteigeningswetgeving.....	687
§ 5. Frankrijk.....	687
A. Onteigening in de Franse Grondwet .....	687
B. De Franse Onteigeningscodex.....	688
Afdeling IV. Besluit .....	688

## DEEL V.

## ALGEMEEN BESLUIT EN VOORSTELLEN

## Hoofdstuk I.

Algemeen. . . . . 691

## Hoofdstuk II.

Een geïntegreerde, algemene en uniforme onteigeningsregeling. . . . . 693

Afdeling I. Algemeen. . . . . 693

Afdeling II. Een Vlaamse Codex Onteigeningsrecht . . . . . 693

Afdeling III. Een geïntegreerde, algemene en uniforme onteigeningsregeling op basis van de ruimtelijke ordening . . . . . 694

Afdeling IV. Inhoudelijke voorstellen . . . . . 695

§ 1. Een wettelijk georganiseerde onderhandelingsplicht. . . . . 695

§ 2. Een wettelijk georganiseerde procedure tot het verkrijgen van een administratieve onteigeningsmachtiging en een uniek administratief loket voor overheden. . . . . 699

§ 3. Een aangepaste wettelijke regeling inzake de zelfrealisatie . . . . . 700

§ 4. Een nieuwe gerechtelijke onteigeningsprocedure die een vlotte verwervingsmogelijkheid combineert met een integrale rechtsbescherming . . . . . 701

§ 5. Een register van onteigeningsbesluiten . . . . . 702

§ 6. De oprichting van een kenniscentrum onteigeningsrecht . . . . . 702

*Geraadpleegde werken en rechtspraak . . . . . 705*

*Trefwoordenlijst . . . . . 751*