

DE ONTEIGENING TEN
ALGEMENEN NUTTE
ALS INSTRUMENT VAN
DE RUIMTELIJKE ORDENING

Stijn VERBIST



intersentia

Antwerpen – Cambridge

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

© 2011 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
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 belendende 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 rustgevende en zingevende activiteit.

Het voltooien 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 habilitatie 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		
	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		
	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		
	Afdeling II. Opmerkingen bij de kritiek van de commissie-Berx	603

§ 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 VERWEZENLIJING 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
--	-----

<i>Geraadpleegde werken en rechtspraak.</i>	705
--	-----

<i>Trefwoordenlijst.</i>	751
-------------------------------	-----