

EIGENDOMSBEPERKINGEN:  
DE ERFDIENSTBAARHEID VAN OPENBAAR NUT



EIGENDOMSBEPERKINGEN:  
DE ERFDIENSTBAARHEID  
VAN OPENBAAR NUT

Editors

Robert PALMANS  
Vincent SAGAERT  
Willem VERRIJDT

Auteurs

Julie ENGELEN  
Joris GEENS  
Anne HENDRIKX  
Bert VAN HERREWEGHE  
Dirk LINDEMANS  
Robert PALMANS  
Stefan SABLON  
Vincent SAGAERT  
Jaques SLUYSMANS  
Stijn VERBIST  
Willem VERRIJDT

Eigendomsbepkeringen: de erfdiensbaaheid van openbaar nut  
Robert Palmans, Vincent Sagaert en Willem Verrijdt (eds.)

© 2012 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

ISBN 978-94-000-0345-3  
D/2012/7849/91  
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.

# VOORWOORD

Op 21 oktober 2011 vond de studiedag van de CROW over de erfdiensbaa-  
heden van openbaar nut (EON) plaats. Het thema werd aangedragen door Mr. Dirk  
Lindemans. Met een enthousiasme dat ook anderen stimuleerde, heeft Mr.  
Martin Denys aanvaard om het colloquium voor te zitten en in goede banen te  
leiden. Zijn voortdurende aansporingen, opmerkingen en aanwijzingen waren  
een impuls voor de stuurgroep en voor de ganse equipe van auteurs en sprekers.

Het boek van deze studiedag is meer dan een verslagboek geworden. In de strikte  
zin van het woord is het natuurlijk wel een verslagboek omdat het de bundeling  
is van de uitgewerkte bijdragen die op de studiedag gepresenteerd zijn, maar  
door de keuze van de onderwerpen en vooral door het overzicht van de EON's en  
de bijlage, is dit boek wellicht het meest volledige Nederlandstalige werk over erf-  
diensbaa-  
heden van algemeen nut geworden. Een bijzonder woord van dank  
aan de editors van dit nieuwe CROW-boek, Robert Palmans, Vincent Sagaert en  
Willem Verrijdt, is dan ook op zijn plaats.

Wij zijn vereerd dat wij U het nieuwe boek in de reeks van de CROW mogen  
voorstellen.

In een eerste bijdrage onderzoekt Prof. Dr. Vincent Sagaert wat verstaan moet  
worden onder het begrip 'erfdienstbaarheid van openbaar nut'. Het gaat over een  
eigendomsbeperking op een onroerend goed gevestigd door of krachtens een wet  
ten behoeve van het algemeen belang. Vervolgens staat hij aan de hand van een  
voorbeeld (het recht van overgang, het recht van uitweg en buurtwegen) stil bij  
de wisselwerking tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke erfdiens-  
baa-  
heden. Tot slot wijst hij op het Etrimo-arrest van het Hof van Cassatie en de  
co-existentie van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke erfdiensbaa-  
heden en beschrijft hij de problemen die daarmee gepaard gaan.

In een tweede bijdrage onderzoeken Mr. Dirk Lindemans en Mr. Bert Van Her-  
reweghe uitvoerig de verschillende bestaande vergoedingsregelen voor erfdiens-  
baa-  
heden van openbaar nut en voor gebruiksrechten.

In een *eerste afdeling* gaan zij in op het principe. Moeten de gebruiksbeper-  
kingen en de waardeverminderingen die voortvloeien uit erfdiensbaa-  
heden van openbaar nut vergoed worden? Traditioneel wordt het 'beginsel' van de niet-

vergoeding vooropgesteld. Dat traditionele standpunt staat meer en meer onder druk.

Dan onderzoeken zij of de vergoeding voor ‘buitengewone schade’ zoals bepaald in de gecoördineerde wetten op de Raad van State geen gemeen recht vormt voor de vergoeding van de gebruiksbeperkingen en de waardeverminderingen die voortvloeien uit erfdiensbaarheden van openbaar nut. De vereiste dat de schade ‘buitengewoon’ moet zijn, lijkt daaraan in de weg te staan. Terecht stellen zij de vraag naar het nut van artikel 11 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, nu het Hof van Cassatie van oordeel is dat de gewone rechter deze situaties kan beoordelen op grond van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten.

De auteurs wijzen erop dat als de wetgever moet beslissen tot vergoeding, hij een onderscheid maakt tussen vergoeding en niet-vergoeding en hij de vergoedingsmodaliteiten moet vaststellen en ze vragen zich af of de wetgever hier niet willekeurig handelt. Heel pertinent plaatsen zij daartegenover de situatie van de burenhinder veroorzaakt door de overheid. Hun bemerkings over het gelijkheidsbeginsel nodigen uit tot overpeinzing.

In een *tweede afdeling* onderzoeken zij de berekening van de minwaarde veroorzaakt door de erfdiensbaarheid. Daarbij onderzoeken zij eerst de verschillende wettelijk geregelde stelsels. Zij staan achtereenvolgens stil bij welke instantie de vergoeding bepaalt, de berekening van de vergoeding, de beperking van de vergoeding, de uitkering en de opeisbaarheid van de vergoeding, de verjaring en de bijzondere casus van de erfdiensbaarheden ten voordele van gastransportinstallaties.

Een prangende vraag van het onteigeningsrecht is of een erfdiensbaarheid van openbaar nut een minwaarde inhoudt bij een onteigening, waardoor de vergoeding verminderd moet worden. Hun vaststelling dat er geen berekeningssysteem bestaat, noopt tot nadenken. Interessant is de suggestie om inspiratie te zoeken in de regeling van de retributie voor de private ingebruikname van het openbaar domein voor het plaatsen van leidingen.

De algemene conclusie van Lindemans en Van Herreweghe is dat de wetgever moet tussenkomen. Wij mogen hopen dat zij gelezen zullen worden.

In een bijlage hebben dezelfde auteurs een overzicht van alle bestaande vergoedingsstelsels gemaakt, wat het boek bijzonder bruikbaar maakt voor de praktijk.

In een derde bijdrage gaat Mr. Stijn Verbist in op de vereiste dat de eigendomsbeperking in het algemeen belang moet zijn. Hij tracht daarbij een systematiek aan te reiken om de problemen inzake publiekrechtelijke beperkingen beter te kunnen situeren en een denkkader te geven om tot oplossingen te komen.

Om de problematiek van de eigendomsbeperkingen aanschouwelijk te maken, beschrijft hij eerst vijf casussen die toelaten gerichte vragen te stellen.

Vervolgens onderzoekt de auteur het eigendomsbegrip, zijn evolutie en zijn beperkingen om dan stil te staan bij het begrip ‘algemeen belang’.

Stijn Verbist legt dan de theorie van de ‘public nuisance’ uit. Die theorie komt voort uit het Angelsaksische recht, maar die theorie is volgens hem impliciet ook in ons rechtsstelsel aanwezig. Volgens deze theorie is er geen vergoeding voor eigendomsbeperkingen die een gebruik of genot verbieden dat schadelijk is voor de gemeenschap. Hij illustreert dit dan met voorbeelden naar Belgisch recht.

Tot slot behandelt de auteur enkele soorten van eigendomsbeperkingen in het algemeen belang: de onteigening en de quasi-ontteigening, de onteigeningsdrijving, de erfdiensbaarheid van openbaar nut, de opeising en het voorkooprecht.

De vierde bijdrage is van de hand van Mr. Joris Geens. Deze tekst is eerder technisch van aard, maar wel van groot belang voor de praktijk. De auteur geeft een overzicht van de erfdiensbaarheden van openbaar nut die gelden in Vlaanderen. Rekening houdend met de bijdrage van meesters Lindemans en Van Herreweghe, deelt hij die in in erfdiensbaarheden van openbaar nut met of zonder specifiek vergoedingsmechanisme.

De vijfde bijdrage is geleverd door beëdigde schatter van onroerende goederen en landmeter-expert Robert Palmans. Hij maakt omstandige beschouwingen van uit de praktijk bij de erfdiensbaarheden van openbaar nut en de vergoeding voor de gebruiksbeperkingen en de waardeverminderingen die daaruit voortvloeien. Hij geeft een aanzet om in welbepaalde situaties de omvang van de schade te begroten die een wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut veroorzaakt. In sommige gevallen heeft de wetgever bepaald op welke wijze de schadevergoeding begroot moet worden, maar dan nog is deze begroting niet altijd evident. De auteur wijst erop dat het niet mogelijk is in deze bijdrage, die al erg omvangrijk is, voor elke wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut een voorstel tot schaderaming uit te werken.

De heer Palmans maakt een weloverwogen keuze door de erfdiensbaarheden van de Gaswet uit te kiezen. Deze wet wordt veel aangewend om leidingen onder de grond aan te leggen. Hij vertrekt van een praktische beschrijving van de Gaswet, doorspekt met voorbeelden, die vragen van allerlei aard oproepen. Daaruit volgt dat men blijkbaar, net zoals bij onteigeningen, uitgaat van de kadastrale toestand en niet van de echte feitelijke eigendomsstructuur. Daarmee is treffend geïllustreerd dat men voorzichtig moet zijn om het kadaster te gebruiken voor andere doeleinden dan deze waarvoor het opgericht werd.

Vervolgens bespreekt hij enkele bestaande vergoedingsstelsels. Het eerste is uiteraard dat van de Gaswet. Interessant zijn de beschouwingen bij de wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut in de Waalse watersector. Blijkbaar hebben sommige nutsbedrijven overeenkomstprotocollen opgesteld voor bepaalde sectoren, zoals de landbouw (‘Boerenprotocol’) en de bosbouw (‘Bosprotocol’).

Het is een poging van de nutsbedrijven om vat te krijgen op de cijfers. De besproken protocollen zijn maar voorbeelden. Er zijn er waarschijnlijk nog. Het zou goed zijn, mocht daarvan ook een volledig overzicht worden gemaakt. Uiteindelijk is dat een vorm van pseudowetgeving.

De vergoeding van de eigenaar van onbebouwde percelen blijkt ook op forfaitaire basis te gebeuren. Een ontluisterende beschrijving van cijfers, zonder dat er voor die cijfers een verantwoording blijkt te bestaan.

De auteur vergelijkt ook de ondergrondse erfdiensbaarheid van openbaar nut met de ondergrondse onteigening. Ook hier is de tekst voorzien van voorbeelden.

Verder gaat Robert Palmans in op de onteigening van en in de ondergrond. Dit stuk wordt geïllustreerd met tekeningen die de verschillende hypothesen voorstellen.

Tot slot werkt hij een eigen voorstel uit om een ondergrondse onteigening en een ondergrondse erfdiensbaarheid van openbaar nut, meestal een leiding, te vergoeden.

De zesde bijdrage is van de advocaten Julie Engelen en Stefan Sablon. Zij beschrijven hoe onroerende goederen die met een zakelijk recht bezwaard zijn, voor fiscale doeleinden worden gewaardeerd. Achtereenvolgens behandelen zij aldus de waardering van het vruchtgebruik en van de naakte eigendom, de waardering van de erfpacht en het tréfonds, de waardering van het opstalrecht, de opstallen en het terrein en de waardering van onroerende goederen bezwaard met een erfdiensbaarheid of een andere last.

In de zevende bijdrage beschrijven de advocaten Jacques Sluysmans en Anne Hendriks de situatie van de 'erfdienstbaarheid van openbaar nut' naar Nederlands recht. Nederland kent geen erfdiensbaarheden van openbaar nut, maar in bepaalde omstandigheden moeten de burgers in het algemeen belang wel gedogen dat werken worden aangelegd of aanwezig zijn in, op of boven hun eigendom. Deze gedoogplichten zijn voornamelijk terug te vinden in drie wetten: de Belemmeringenwet Privaatrecht, de Telecommunicatiewet en de Waterwet. De auteurs bespreken deze drie wetten. Het zou de bedoeling zijn om de Belemmeringenwet Privaatrecht te vervangen. Daarom worden ook de toekomstige ontwikkelingen beschreven. Naast deze gedoogplichten zijn er nog andere beperkingen, o.a. deze die voortvloeien uit de Monumentenwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. In Nederland wordt vrijwel in alle gevallen waarbij de wet de uitoefening van het eigendomsrecht regelt, voorzien in een vergoeding, een 'nadeelcompensatie' op basis van het beginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten.

De achtste en laatste bijdrage is van referendaris Willem Verrijdt. In een bijzonder helder geschreven werkstuk komt de auteur terug op de vraag of er toch geen principieel recht op vergoeding bestaat. Volgens de heer Verrijdt is de traditio-



nele stelling van de niet-vergoeding een achterhaald dogma. Hij geeft een beschrijving van de kenmerken van de erfdienstbaarheid van openbaar nut, omdat de rechtspraak die besluit tot de principiële niet-vergoedbaarheid aansluiting zoekt bij deze kenmerken. De auteur geeft dan ook een kritisch overzicht van deze rechtspraak.

In een volgend deel toetst de heer Verrijdt de principiële niet-vergoedbaarheid aan het constitutionele kader, dat gewijzigd is sinds het beginsel werd aangenomen. Zo is er vandaag een Grondwettelijk Hof dat de wetgeving mag toetsen aan het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Dat Hof is ook bevoegd om de wet te toetsen aan artikel 16 van de Grondwet. Het recht op een ongestoorde eigendom is tevens gewaarborgd door artikel 1 EP EVRM. In dat verband wijst de auteur terecht op het belang van de evenredigheidstoets en gaat hij na hoe deze toets gedaan wordt door het Hof Mensenrechten, het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie. De auteur geeft vervolgens een grondige analyse en een bespreking van de evolutie van het 'beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten', dat een voorlopig eindpunt vindt in de erkenning als algemeen rechtsbeginsel van grondwettelijke aard in het cassatiearrest van 24 juni 2010. Met dat arrest lijkt het Hof de schadevergoeding voor rechtmatige overheidsdaad volledig terug te trekken naar de rechterlijke macht. Het vernoemde beginsel lijkt volgens de heer Verrijdt wel een grondslag te bieden voor een algemene vergoedingsplicht voor erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Als toemaatje geeft de heer Verrijdt ons nog een naschrift. Daarin analyseert hij nog een recent arrest van het Grondwettelijk Hof van 19 april 2012, waarin het Grondwettelijk Hof zich aansluit bij het eerder vernoemd arrest van het Hof van Cassatie en aldus die rechtspraak bestendigt.

Zoals steeds zijn wij ook nu geïnteresseerd in uw mening. Graag krijgen wij uw eventuele opmerkingen of bedenkingen. Misschien kunnen die op een latere studiedag nog aan bod komen. Wij maken tevens van de gelegenheid gebruik om onze lezers uit te nodigen hun niet-gepubliceerde rechtspraak aan het Centrum toe te sturen ([info@crow.be](mailto:info@crow.be)), waarvoor alvast onze dank.

Jan GHYSELS, voorzitter CROW



# INHOUD

*Voorwoord*..... v

## **Openbare erfdiensbaarheden en privaatrechtelijke erfdiensbaarheden: afbakening, wisselwerking en co-existentie**

Vincent SAGAERT..... 1

Afdeling I. Inleiding ..... 1

Afdeling II. Begrip ..... 2

§ 1. Een eigendomsbeperking ..... 2

§ 2. Op een onroerend goed ..... 3

§ 3. Door of krachtens wet ..... 4

§ 4. Ten behoeve van het openbaar nut ..... 6

Afdeling III. Voorbeeld van de wisselwerking tussen privaatrechtelijke en  
publiekrechtelijke erfdiensbaarheden: recht van overgang, recht van  
uitweg en buurtwegen ..... 6

Afdeling IV. Co-existentie tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke  
erfdiensbaarheden ..... 8

## **Vergoedingsregelingen voor erfdiensbaarheden van openbaar nut en voor gebruiksrechten**

Dirk LINDEMANS en Bert VAN HERREWEGHE ..... 13

Afdeling I. Het principe van de vergoeding voor gebruiksbeperkingen en  
waardevermindering voortvloeiend uit erfdiensbaarheden van openbaar  
nut ..... 13

§ 1. Het “beginsel” van de niet-vergoeding ..... 13

§ 2. Vergoeding voor “buitengewone schade” bij de Raad van State als  
gemeen recht voor vergoeding? ..... 18

§ 3. Vergoeding enkel als de wetgever het bepaalt. Waar heeft hij dat  
gedaan? ..... 21

A. Eerste onderscheid: vergoeding versus niet-vergoeding ..... 21

B. Tweede onderscheid: onderscheiden vergoedingsmodaliteiten. .... 22

§ 4. Wel vergoeding voor andere aantastingen van het genot van  
eigendom: burenhinder ..... 23

§ 5. Is deze ongelijke behandeling verantwoord? ..... 24

|  |    |
|--|----|
| Afdeling II. De berekening van de minwaarde veroorzaakt door de erfdiensbaaerheid . . . . .                      | 26 |
| § 1. De berekening in de wettelijk geregelde vergoedingsstelsels . . . . .                                       | 26 |
| § 2. Berekening van minwaarde bij onteigening . . . . .  | 35 |
| § 3. Vergoeding voor het privatieve gebruik van het overheidsdomein (vergoeding van “gebruiksrechten”) . . . . . | 39 |
| § 4. Waarderingsmethoden voor de waardevermindering door erfdiensbaaerheden in diverse andere bronnen. . . . .   | 42 |
| Afdeling III. Conclusie . . . . .  | 43 |

**Eigendomsbeperkingen in het algemeen belang. Een korte inleiding**

|  |    |
|--|----|
| Stijn VERBIST . . . . .  | 45 |
| Afdeling I. Eigendom, beperkingen, algemeen belang . . . . .                           | 50 |
| § 1. Eigendom . . . . .  | 50 |
| § 2. Evolutie en beperkingen . . . . .   | 50 |
| A. Evolutie . . . . .  | 50 |
| B. Beperkingen . . . . .   | 52 |
| § 3. Algemeen belang . . . . .   | 53 |
| Afdeling II. <i>Public nuisance</i> . . . . .  | 57 |
| Afdeling III. Enkele soorten van eigendomsbeperkingen in het algemeen belang . . . . . | 59 |
| § 1. Inleiding . . . . .   | 59 |
| § 2. Onteigening ten algemenen nutte . . . . .   | 60 |
| A. De (formele) onteigening ten algemenen nutte . . . . .                              | 60 |
| B. De quasi-onteiening . . . . .   | 60 |
| C. De onteigeningsdreiging . . . . .   | 61 |
| § 3. Erfdiensbaaerheid van publiek nut . . . . .                                       | 62 |
| § 4. Opeising . . . . .  | 62 |
| § 5. Voorkooprecht . . . . .   | 63 |

**Overzicht van de erfdiensbaaerheden van openbaar nut in Vlaanderen**

|  |    |
|--|----|
| Joris GEENS . . . . .  | 65 |
| Afdeling I. Erfdiensbaaerheden van openbaar nut met een specifieke vergoedingsregeling . . . . . | 65 |
| § 1. Militaire EON . . . . .   | 65 |
| § 2. Water, dijken en duinen . . . . .   | 66 |
| § 3. Nutsvoorzieningen, ontginning en infrastructuur . . . . .                                   | 68 |
| § 4. Erfgoed, natuur en water . . . . .  | 70 |
| § 5. Ruimtelijke ordening . . . . .  | 72 |
| § 6. Geografie . . . . .   | 73 |

|   |    |
|---|----|
| Afdeling II. Erfdienstbaarheden van openbaar nut zonder specifieke vergoedingsregeling..... | 74 |
| § 1. Geografische EON's.....  | 74 |
| § 2. Media.....   | 74 |
| § 3. Wegen en infrastructuur.....   | 74 |
| § 4. Water.....   | 76 |
| § 5. Natuur en erfgoed.....   | 76 |
| § 6. Ruimtelijke ordening, wonen en bodem.....  | 77 |

### **Erfdienstbaarheden van openbaar nut en vergoeding. Beschouwingen vanuit de praktijk**

|   |     |
|---|-----|
| Robert PALMANS.....   | 79  |
| Afdeling I. Uitgangspunt.....   | 79  |
| Afdeling II. De Gaswet.....   | 82  |
| Afdeling III. Enkele voorbeelden van bestaande vergoedingsstelsels.....             | 102 |
| § 1. De Gaswet.....   | 102 |
| § 2. Waterbeheersing in Wallonië.....   | 104 |
| § 3. Overeenkomstprotocollen.....   | 107 |
| A. Algemeen.....  | 107 |
| B. Het Boerenprotocol.....  | 109 |
| C. Het Bosprotocol.....   | 115 |
| § 4. Vergoeding voor de eigenaar.....   | 118 |
| Afdeling IV. Ondergrondse erfdiensbaarheid versus ondergrondse inname.....          | 120 |
| Afdeling V. Onteigening van en in de ondergrond: enkele praktische bemerkingen..... | 128 |
| Afdeling VI. Voorstel tot schadebegroting.....                                      | 135 |
| § 1. Algemene benadering.....   | 135 |
| § 2. Onteigening in en onder de grond.....  | 141 |
| § 3. Erfdiensbaarheid van openbaar nut.....   | 143 |
| Afdeling VII. Conclusie.....  | 146 |

### **Waardering (voor fiscale doeleinden) van onroerende goederen bezwaard met een zakelijk recht**

|  |     |
|--|-----|
| Julie ENGELEN en Stefan SABLON.....  | 147 |
| Inleiding.....   | 147 |
| Afdeling I. Het recht van vruchtgebruik.....                               | 149 |
| § 1. Bepaling van de grondslag voor de heffing van registratierechten..... | 149 |
| A. Waardering van het vruchtgebruik.....                                   | 149 |
| B. Waardering van de naakte eigendom.....                                  | 150 |

|   |   |     |
|---|---|-----|
| § 2.  | Bepaling van de grondslag voor de heffing van successierechten . . . . .  | 151 |
| A.  | Waardering van het vruchtgebruik . . . . .  | 151 |
| B.  | Waardering van de naakte eigendom . . . . .   | 151 |
| C.  | Vruchtgebruik in het kader van een successieplanning . . . . .  | 151 |
| 1.  | De gesplitste aankoop van een onroerend goed . . . . .  | 152 |
| 2.  | Verkoop van de naakte eigendom aan een erfgenaam of<br>tussenpersoon met voorbehoud van vruchtgebruik . . . . . | 153 |
| § 3.  | Waardering inzake directe belastingen . . . . .   | 154 |
| A.  | Waardering van het vruchtgebruik . . . . .  | 155 |
| B.  | Waardering van de naakte eigendom . . . . .   | 157 |
| Afdeling II. Het recht van erfpacht . . . . .   |   | 158 |
| § 1.  | Bepaling van de grondslag voor de heffing van registratierechten . . . . .                                      | 158 |
| A.  | Waardering van de erfpacht . . . . .  | 158 |
| B.  | Waardering van de tréfonds . . . . .  | 158 |
| § 2.  | Bepaling van de grondslag voor de heffing van successierechten . . . . .  | 159 |
| A.  | Waardering van de erfpacht . . . . .  | 159 |
| B.  | Waardering van de tréfonds . . . . .  | 160 |
| Afdeling III. Het recht van opstal . . . . .  |   | 161 |
| § 1.  | Bepaling van de grondslag voor de heffing van registratierechten . . . . .                                      | 161 |
| A.  | Waardering van het opstalrecht . . . . .  | 161 |
| B.  | Waardering van het terrein . . . . .  | 161 |
| § 2.  | Bepaling van de grondslag voor de heffing van successierechten . . . . .  | 162 |
| A.  | Waardering van het opstalrecht . . . . .  | 162 |
| B.  | Waardering van de opstallen . . . . .   | 163 |
| C.  | Waardering van het terrein . . . . .  | 164 |
| § 3.  | Waardering inzake directe belastingen . . . . .   | 165 |
| Afdeling IV. Onroerende goederen bezwaard met een erfdienstbaarheid<br>of een andere last . . . . . |   | 166 |
| § 1.  | Bepaling van de grondslag voor de heffing van registratierechten . . . . .                                      | 166 |
| A.  | Wettelijke erfdienstbaarheden . . . . .   | 167 |
| B.  | Conventionele erfdienstbaarheden . . . . .  | 167 |
| C.  | Beschikkingsbeperkingen . . . . .   | 168 |
| D.  | Bestaande huurovereenkomst . . . . .  | 168 |
| 1.  | Nadelige huur . . . . .   | 169 |
| 2.  | Vooruit ontvangen huur . . . . .  | 169 |
| <br><b>De “erfdienstbaarheid van openbaar nut” naar Nederlands recht</b>                            |   |     |
|   | Jacques SLUYSMANS en Anne HENDRIKX . . . . .  | 171 |
| <br>Afdeling I. Inleiding . . . . .   |   | 171 |
| Afdeling II. De gedoogplichten . . . . .  |   | 174 |
| § 1.  | Inleiding . . . . .   | 174 |
| § 2.  | De Belemmeringenwet Privaatrecht . . . . .  | 174 |

|   |     |
|---|-----|
| § 3. De Waterwet . . . . .  | 178 |
| § 4. De Telecommunicatiewet . . . . .   | 183 |
| § 5. Toekomstige ontwikkelingen: de Wet Gedogen Werken van<br>Algemeen Belang . . . . . | 185 |
| § 6. Tussenconclusie . . . . .  | 186 |
| Afdeling III. Overige beperkingen . . . . .   | 187 |
| § 1. Inleiding . . . . .  | 187 |
| § 2. Monumentenwet 1988 . . . . .   | 187 |
| § 3. Wet Ruimtelijke Ordening . . . . .   | 188 |
| § 4. Tussenconclusie . . . . .  | 192 |
| Afdeling IV. Bevindingen . . . . .  | 193 |

**Naar een principiële recht op vergoeding: artikel 1 van het Eerste  
Aanvullend Protocol bij het EVRM en het beginsel van de gelijkheid  
van de burgers voor de openbare lasten**

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Willem VERRIJDT . . . . . | 195 |
|---------------------------|-----|

|  |     |
|--|-----|
| Afdeling I. De principiële afwezigheid van vergoeding: een voorbijge-<br>streefd dogma . . . . .                 | 196 |
| § 1. Kenmerken van de erfdienstbaarheden van openbaar nut . . . . .  | 196 |
| A. Geen formele onteigening . . . . .  | 196 |
| B. Een zakelijk recht . . . . .  | 199 |
| C. Algemeen belang . . . . .   | 200 |
| D. Wettelijke grondslag . . . . .  | 201 |
| E. Tijdelijk karakter . . . . .  | 202 |
| F. Besluit . . . . .   | 203 |
| § 2. Het klassieke uitgangspunt: de principiële afwezigheid van een<br>vergoeding . . . . .                      | 203 |
| Afdeling II. De principiële niet-vergoedbaarheid getoetst aan een gewij-<br>zigd constitutioneel kader . . . . . | 208 |
| § 1. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie . . . . .   | 209 |
| A. Geoorloofd doel en evenredigheid . . . . .  | 210 |
| B. Vergelijkbaarheid en criterium van onderscheid . . . . .  | 211 |
| C. Vergoedingsplicht en wetgevende lacune . . . . .  | 215 |
| § 2. Het recht op een ongestoord genot van de eigendom . . . . .   | 217 |
| A. De draagwijdte van artikel 16 Gw. en artikel 1 EP . . . . .   | 217 |
| B. Evenredigheidstoets . . . . .   | 221 |
| 1. De evenredigheidstoets in de rechtspraak van het EHRM . . . . .   | 222 |
| 2. De evenredigheidstoets in de rechtspraak van het Grond-<br>wettelijk Hof . . . . .                            | 225 |
| 3. De evenredigheidstoets in de rechtspraak van het Hof van<br>Cassatie . . . . .                                | 226 |
| 4. Vergelijking . . . . .  | 227 |

|  |     |
|--|-----|
| § 3. De gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten. . . . .           | 229 |
| A. Oorsprong en ontwikkeling van het beginsel. . . . .                       | 229 |
| 1. De vader van het beginsel: René Marcq . . . . .                           | 229 |
| 2. Burenhinder . . . . .   | 230 |
| 3. De promotie tot algemeen rechtsbeginsel in Cass. 24 juni<br>2010. . . . . | 234 |
| B. Een constitutioneel beginsel . . . . .                                    | 238 |
| C. Invloed op het vraagstuk van de vergoeding van EON's . . . . .            | 240 |
| § 4. De vergoedingsplicht voor EON's . . . . .                               | 242 |
| Besluit . . . . .  | 245 |
| Naschrift . . . . .  | 247 |

**Bijlage. Overzicht van erfdiensbaarheden van openbaar nut met specifieke vergoedingsregelingen**

|   |     |
|---|-----|
| Dirk LINDEMANS en Bert VAN HERREWEGHE . . . . . | 253 |
|---|-----|