

Onteigening of gedogen

De overheid voert veel werkzaamheden uit in het algemeen belang. Denk bijvoorbeeld aan waterstaatswerken, het onderhoud en beheer van water (sloten, kanalen, etcetera), nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld elektriciteit en waterleidingen) en windparken.

Regelmatig heeft de overheid hiervoor grond nodig die eigendom is van particulieren of bedrijven. Soms wil een eigenaar niet mee werken aan de plannen van de overheid. Hij wil bijvoorbeeld geen sloot, waterberging of hoogspanningsmast op zijn perceel. In die gevallen biedt de wet de mogelijkheid om te onteigenen of een gedoogplicht op te leggen. De eigenaar raakt dan zijn grond kwijt (bij onteigening) of blijft eigenaar, maar moet gedogen dat de overheid die grond gebruikt of bebouwd (bij een gedoogplicht).

Inbreuk eigendom

Een onteigening en een gedoogplicht zijn ingrijpende instrumenten die inbreuk maken op het eigendomsrecht. De belangen van eigenaren moeten hierbij voldoende worden beschermd. Hiervoor heeft de wetgever in veel gevallen een drietrapsraket bedacht.

Overleg, gedogen of onteigenen

In de eerste plaats moet de overheid in overleg treden met de grondeigenaar om te bekijken of zij in onderling overleg tot een overeenkomst kunnen komen. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan treedt de tweede stap in werking. In die gevallen kan de overheid een gedoogplicht opleggen. Een gedoogplicht heeft altijd een grondslag nodig in de wet. Voorbeelden van dergelijke wetten zijn de Waterwet en de Elektriciteitswet. Is een gedoogplicht niet het geschikte middel, dan kan de overheid overgaan tot een onteigening.

Een gedoogplicht verdient over het algemeen de voorkeur boven een onteigening. In de wet wordt dit geformuleerd door de zinsnede 'dat een gedoogplicht slechts mag worden opgelegd wanneer de belangen van een rechthebbende onteigening niet vorderen'. De vraag is wanneer een inbreuk van de overheid zo groot is, dat de eigenaar beter onteigend kan worden. Hiervan is sprake als het perceel door het ingrijpen van de overheid weinig waarde meer heeft. In jurisprudentie wordt dit onder meer bepaald aan de hand van de omvang van het deel van het perceel dat de overheid nodig heeft en de omvang van het totale perceel: hoe groter het deel dat de overheid nodig heeft, hoe groter de kans dat het in het belang van de eigenaar is om te onteigenen. Daarnaast kan bekeken worden welke gebruiksmogelijkheden de eigenaar houdt na het ingrijpen van de overheid. Is het perceel voor de eigenaar na ingrijpen nog bereikbaar en is de activiteit (bijvoorbeeld het verbouwen van gewassen) na de inbreuk nog mogelijk?

In de praktijk

Recent heeft de Raad van State hierover twee uitspraken gedaan (een uitspraak [19 juni 2013](#) en een uitspraak op [24 juli 2013](#)). In de ene zaak ging het om een verbreding van een waterloop, waarvoor het waterschap 2,26 % van het perceel nodig had. In dat geval kon worden volstaan met een gedoogplicht. In de tweede zaak had het waterschap 16,7 % van de grond nodig voor een herinrichting van een waterloop. In dat geval vond de Raad van State dat onteigend zou moeten worden.

Meer weten?

Voor zowel particulieren en bedrijven als de overheid is het van belang om te weten wanneer de grens tussen gedogen en onteigenen overschreden wordt.

Wenst u op dit punt advies of meer informatie, dan kunt u contact opnemen met [mr. Elzelou Grit](#).

Publicatiedatum: 01/11/2013