

2015•2016
FACULTEIT RECHTEN
master in de rechten

Masterproef
Het zakenrechtelijk statuut van mijnen, groeven en graverijen

Promotor :
Prof. dr. Vincent SAGAERT

Lize Stephani
Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



Universiteit Hasselt | Campus Hasselt | Martelarenlaan 42 | BE-3500 Hasselt
Universiteit Hasselt | Campus Diepenbeek | Agoralaan Gebouw D | BE-3590 Diepenbeek



Maastricht University

2015•2016
FACULTEIT RECHTEN
master in de rechten

Masterproef

Het zakenrechtelijk statuut van mijnen, groeven en
graverijen

Promotor :
Prof. dr. Vincent SAGAERT

Lize Stephani

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten

Samenvatting

Lange tijd bestond er voor het ontginningsbeleid in Vlaanderen geen specifieke delfstoffenwetgeving die voldeed aan de technologische vooruitgang en de ontwikkeling van de samenleving. In 2003 ontwierp de wetgever het Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen en in 2009 het Decreet inzake de diepe ondergrond. Door de invoering van deze decreten ontstond er sinds lange tijd een specifiek kader inzake de delfstoffenwetgeving en werd het sterk verouderde en onduidelijke Koninklijk Besluit van 15 september 1919 opgeheven.

In dit onderzoek wordt nagegaan of er sprake is van een ongeoorloofde schending in hoofde van het eigendomsrecht bij de toepassing van de Belgische mijnwetgeving. Aangezien zowel de Belgische als de Nederlandse mijnwetgeving dezelfde oorsprong kent, namelijk de Mijnwet van 1810 en gelet op het feit dat Nederland enorm veel ervaring heeft met de ontginning van grondstoffen werd er gekozen voor een rechtsvergelijkend onderzoek.

De mijnwetgeving beperkt als het ware het eigendomsrecht. De grondeigenaar heeft tijdelijk geen gebruiksrecht en geen genotsrecht. Evenwel wordt deze beperking gerechtvaardigd door de wetgever. Een toetsing van artikel 1, Eerste Aanvullend Protocol van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens wees uit dat er daarnaast ook geen sprake is van een ongeoorloofde aantasting van het eigendomsrecht.

Dankwoord

Het schrijven van deze thesis was een leerrijke ervaring, doch een zeer intensieve periode tijdens het laatste jaar van mijn rechtenopleiding aan de U Hasselt. Daarom wil ik graag stilstaan bij de mensen die nauw betrokken waren bij de totstandkoming van mijn masterthesis.

Mijn oprechte dank gaat uit naar mijn promotor Prof. dr. Vincent Sagaert. Tijdens de lessen zaken- en contractenrecht en vermogensrecht heeft hij mij laten kennis maken met de interessante wereld van het goederenrecht. Ik wil hem graag bedanken voor de begeleiding en tips tijdens het ontwikkelingsproces van deze thesis.

Daarnaast wil ik ook graag mijn co-promotor, mevrouw Goedgebeur, bedanken voor de raad en bijstand tijdens het schrijven van dit onderzoek. Bij haar kon ik steeds terecht met al mijn vragen.

Tot slot wil ik graag mijn familie,,vriendinnen en medestudenten bedanken voor de steun en toeverlaat. Bedankt voor het luisterend oor en de vele aanmoedigingen.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	9
Hoofdstuk 1. Grenzen van het eigendomsrecht	13
Afdeling 1. De verticale eigendomsgrenzen	13
§1. Het oude principe	13
§2. Afbakening van het eigendomsrecht volgens het Burgerlijk wetboek	13
§3. De concrete benadering in vergelijking met het exclusieve gebruiksrecht	15
Afdeling 2. Horizontale eigendomssplitsing	19
§1. Recht van natrekking	19
§2. Verzaken aan het recht van natrekking	19
A. Artikel 553 BW vs het eenheidsbeginsel	19
B. Recht van opstal	20
§3. Beperking in de tijd	22
Afdeling 3. Tussenbesluit	24
Hoofdstuk 2. Wetgeving inzake mijnen, groeven en graverijen.....	27
Afdeling 1. Geschiedenis.....	27
§1. De oudheid.....	27
§2. De Mijnwet van 21 april 1810	28
§3. Vanaf de twintigste eeuw	28
Afdeling 2. Wetgeving	30
§1. Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen en de Ontgrondingenwet.....	30
A. Doelstelling	30
B. Toepassingsgebied	31
C. Eigendomsrechten	32
1. Toestemming van de overheid	32
2. Vergoedingsverplichting	35
3. Onteigening	36
4. Beëindiging zakelijke rechten	37
5. Behartigen van belangen	39
§2. Decreet betreffende de diepe ondergrond en de Mijnbouwwet.....	40
A. Doelstelling	40

B. Sleutelartikel	42
C. Eigendomsrechten	42
1. Beperking gebruiks- en genotsbevoegdheid	43
2. Vergoedingsplicht	44
3. Geen recht van natrekking.....	46
4. Eventuele aankoop van de grond.....	47
Afdeling 3. Tussenbesluit	48
Hoofdstuk 3. Confrontatie tussen het Belgische en Nederlandse recht	51
Afdeling 1. Oppervlaktedelfstoffen	51
§1. Situering	51
§2. De ontginningsmachtiging en gedoogplicht	51
§3. Artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM.....	52
A. Onteigening in zin van art 1.....	53
B. Legaliteitsbeginsel	53
C. Algemeen belang.....	53
§4. Evaluatie.....	55
Afdeling 2. Diepe ondergrond	57
§1. Situering	57
§2. Het eigendomsrecht is niet onbeperkt	58
A. De staat is eigenaar vanaf diepte van 100 meter.....	59
1. Grondwettelijk Hof 21 oktober 2010.....	59
2. Parlementaire voorbereiding Mijnbouwwet	60
3. De beredeneerde keuze van 100 meter.....	61
B. Beperking van het grondgebruik van de grondeigenaar	61
§3. Andere rechtvaardigingsgronden	62
A. De theorie van de exploitatiesferen.....	62
B. Bewegen van gassen en vloeistoffen	63
C. Rendabiliteit	64
§4. Evaluatie.....	65
Afdeling 3. Tussenbesluit	66
Conclusie	69
Bibliografie	71
Afdeling 1. Wetgeving	71

Afdeling 2. Rechtspraak.....	72
Afdeling 3. Rechtsleer	72
§1. Boeken	72
§2. Tijdschriften	74
Afdeling 3. Andere	74
§1. Parlementaire voorbereidingen.....	74
§2. Online bronnen	75

Inleiding

In 1992 werd de laatste Belgische mijn gesloten. Dit betekende het einde van de Vlaamse steenkoolontginning. Velen denken eveneens dat dit het einde was van de Belgische mijnbouw. Niets is minder waar. Mijnbouw wordt steeds actueler. Hoewel in België geen aardolie en aardgas ontgonnen wordt, zijn er koolwaterstoffen te vinden in de Vlaamse bodem. België is erg afhankelijk van het buitenland voor zijn energievoorziening, toch zou het mooi zijn als België zelf deels in zijn energiebehoefte zou kunnen voorzien.¹ Op dit moment wordt onderzoek gevoerd of het economisch haalbaar is om steenkoolgas te ontginnen.² Daarnaast is het opwekken van geothermische energie (in de diepe ondergrond) perfect mogelijk in België en spreekt men tegenwoordig over het ontginnen van schaliegas.³ Hoewel deze technieken voorlopig nog toekomstmuziek zijn, is het belangrijk dat het recht de evolutie van de maatschappij voor is.

Naast de mijnen hebben de groeven en graverijen tevens een groot maatschappelijk belang. De delfstoffen, dit zijn gesteenten en mineralen, zijn een belangrijke economische factor voor onze industrie. Ze spelen een grote rol in de woning- en wegenbouw, maar ook in de kunststof- en de glassector, evenals bij de steenbakkerijen. Die natuurlijke rijkdommen zijn onontbeerlijke grondstoffen in het dagelijkse leven, maar ook zeer belangrijk voor de economie.⁴

Wanneer men minerale grondstoffen wilt ontginnen uit de ondergrond kan het voorkomen dat percelen die behoren tot de eigendom van privé-eigenaars gebruikt zullen worden. In bepaalde gevallen zullen de grondeigenaars hiermee akkoord gaan, in andere gevallen zullen ze zich verzetten tegen de bezetting van hun grondeigendom. Daarnaast kan men zich afvragen tot wiens eigendom de grondstoffen behoren. Zijn de grondstoffen voor de eerlijke vinder of is de grondeigenaar eigenaar van de grondstoffen die zijn eigendom voortbrengt? Een andere vraag is of de eigendomsrechten van de grondeigenaar geschonden worden wanneer een derde zich begeeft op de grond van een ander, hier graafwerken uitvoert en al dan niet bepaalde zaken uit de ondergrond haalt.

De opzet van deze thesis is dan ook onderzoeken in welke mate de eigendomsrechten van de grondbezitters geschonden worden wanneer het perceel gebruikt zal worden om minerale grondstoffen te ontginnen. Kan men in deze context nog spreken van een eigendomsrecht?

De hoofdonderzoeksvraag van deze thesis luidt dan ook als volgt:

"Wordt het eigendomsrecht van de grondeigenaar aangetast bij de toepassing van de Belgische en Nederlandse mijnwetgeving?"

¹ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 3; CEENAEME, J., "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIBis.A.5-1.

² *Vr. en Antw.* VI. Parl, 2014-15, 24 maart 2015 (Vr. nr. 1571 en 1621).

³ DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE, "Diepe ondergrond", www.ikdoorgrondvlaanderen.be/index.html#.VwhKtvmLTIW.

⁴ J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 152; K. DEKETELAERE, "Klimaat, energie en natuurlijke bronnen" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 233, Viter.C.2-1; DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE, "Waarvoor, welke en waar?", www.ine.be/themas/natuurlijke-rijkdommen/oppervlaktedelfstoffen/waarvoor-welke-en-waar.

De hoofdonderzoeksvraag zal beantwoord worden aan de hand van verschillend sub-onderzoeksvragen. De sub-onderzoeksvragen die behandeld zullen worden zijn de volgende: "Wat zijn de verticale grenzen van het eigendomsrecht?", "Wat zijn de fundamentele verschillen tussen de Belgische en de Nederlandse wetgeving?", "Wordt het eigendomsrecht geschonden bij ontginningswerken in hoofde van artikel 1, Eerste Protocol EVRM?" en tot slot "Op welke punten kan de Belgische wetgeving verbeterd worden?".

De hoofdonderzoeksvraag is zowel een vergelijkende als een evaluatieve vraag. De wetgeving zal beoordeeld worden in het licht van de verticale begrenzing van het eigendomsrecht. De Belgische regelgeving zal vergeleken worden met de Nederlandse regelgeving. Zowel de verschillen en de gelijkenissen zullen worden benadrukt.

Een vergelijkende studie tussen Nederland en België werd gekozen aangezien beide rechtsstelsels met betrekking tot de mijnwetgeving dezelfde oorsprong hebben. Le Loi concernant les Mines, les Minières et les Carrières, de Wet van 21 april 1810, was zowel van toepassing in Nederland als in België. Deze oude mijnwet werd gedurende de tijd aangepast aan de evolutie van de maatschappij. Het is interessant om na te gaan op welke manier de wetgevers de noden van de samenleving en de belangen van de grondeigenaars geïnterpreteerd hebben.

De eerste stap om een antwoord te vinden op de onderzoeksvraag is nagaan hoe hoog en hoe diep het eigendomsrecht reikt. Vervolgens zal het recht van natrekking besproken worden. Het recht van natrekking is relevant aangezien de ontginningsmaatschappij vaak bouwwerken en installaties zal plaatsen op de grond om zo optimaal mogelijk te kunnen ontginnen. Het recht van natrekking is belangrijk om te bepalen tot wie de eigendom van de bouwwerken en installaties behoort.

Vervolgens zal de wetgeving inzake de mijnen, groeven en graverijen uitvoerig besproken worden. De verschillen en gelijkenissen tussen beide rechtsstelsels zullen in kaart gebracht worden.

Daarna wordt er onderzocht in welke mate de mijnwetgeving een invloed heeft op het eigendomsrecht van de grondeigenaar. Er wordt nagegaan of de belangen van de grondbezitter gerespecteerd worden of dat er eerder sprake is van een beperking van het eigendomsrecht. Indien zou blijken dat het eigendomsrecht inderdaad wordt aangetast, zal er gepoogd worden een suggestie te doen zodat de wetgever meer tegemoet kan komen aan de belangen van de grondeigenaar.

Tot slot volgt er een bondig besluit waar een antwoord zal gegeven op de hoofdonderzoeksvraag.

In deze thesis zal enkel gefocust worden op het zakenrechtelijk karakter van de mijnen, groeven en graverijen en niet op de arbeidsrechtelijke en strafrechtelijke principes. Daarnaast wordt alleen de wetgeving van het Vlaams Gewest besproken en wordt er niet ingegaan op de regelgeving betreffende de opslag van koolwaterstoffen.

Velen onder ons zullen denken aan mijnschachten onder de grond wanneer er wordt gesproken over mijnbouw. Daarom volgt er nog een woordje uitleg over de huidige methoden van de mijnbouw, zodat tijdens het lezen van deze thesis bepaalde zaken gevisualiseerd kunnen worden. In de Lage Landen wordt enkel aardolie, aardgas en zouten ontgonnen in mijnen. In groeven wordt er hoofdzakelijk grind, zand en klei ontgonnen. Wanneer er gesproken wordt over de diepe ondergrond

zal aardgas en aardolie gebruikt worden ter illustratie. Zand en klei zal als voorbeeld dienen wanneer er gesproken wordt over de oppervlakedelfstoffen.

Voordat er effectief aardolie of aardgas ontgonnen wordt, zal geologisch onderzoek moeten aantonen waar reserves kunnen worden aangetroffen. Indien het geologisch onderzoek een bepaalde plaats in kaart brengt, zullen proefboringen volgen. Indien de proefboringen positief zijn, zal men overgaan tot effectieve ontginning.

Een platform zal worden opgericht waarop een boortoren van ongeveer 40 meter hoog zal geplaatst worden. Vervolgens wordt er 'buis' aangebracht in de ondergrond, de diepte van de buis zal afhankelijk zijn van de plaats waar de reserve zich bevindt. Indien aardolie ontgonnen wordt, zal men water in de buis pompen. Van dit water wordt stoom gemaakt zodat de olie in de ondergrond dunner wordt en zo de olie met het water weer terug omhoog gepompt kan worden door hoogrendementspompen. Indien aardgas ontgonnen wordt, zal men de buis perforeren waardoor het gas zelf naar boven kan komen. Boorpijpen kunnen zowel horizontaal als verticaal geplaatst worden. Zo kan men vanuit één boorlocatie meerdere velden bereiken. Op deze manier is het niet nodig om boven elke veld een boorlocatie te bouwen en is het niet nodig om bepaalde gebieden te verstoren door mijnbouwactiviteiten.⁵

Het ontginnen van oppervlakedelfstoffen kan iets eenvoudiger worden voorgesteld. Wanneer men klei wilt ontginnen schraapt men als het ware de klei van de grond af. Zand wordt dan weer door middel van een machine opgezogen onder het water.

⁵ X, "Aardgaswinning en technieken", <http://aardgas-in-nederland.nl/aardgaswinning-veiligheid/aardgaswinning-en-technieken/>; X, "Ontginning", www.aardgas.be/nl/particulier/over-aardgas/ontginning/virtual/horizontal-productie/evaluatieputten.

Hoofdstuk 1. Grenzen van het eigendomsrecht

In dit hoofdstuk zullen de grenzen van het eigendomsrecht besproken worden. Hoever het eigendomsrecht reikt in de diepte is hier de centrale vraag. Eerst zal een overzicht gegeven worden van de wettelijke bepalingen die terug te vinden zijn in het Burgerlijk wetboek. Vervolgens zal er dieper worden ingegaan op deze principes. Een tweede thema dat aan bod komt in dit hoofdstuk is de horizontale eigendomssplitsing. Het recht van natrekking wordt geschetst en er wordt nagegaan of het mogelijk is om aan dit recht te verzaken. Tot slot volgt er een besluit.

Afdeling 1. De verticale eigendomsgrenzen

§1. Het oude principe

“*Cuius est solum est usque ad sidera, usque ad inferos*”, het recht van de grondeigenaar reikt tot in de hemel en in de hel. Hoewel dit adagium eeuwenoud is, speelt dit principe in de huidige wetgeving nog steeds een grote rol. In de meeste Europese codificaties is dit het uitgangspunt wanneer er over eigendom gesproken wordt. In de Code Napoleon werd deze regel vertaald naar ‘*La propriété du sol emporte la propriété du dessus et dessous*’. Het is dan ook niet verwonderlijk dat deze bepaling terug gevonden kan worden in het Belgische en Nederlandse recht. In het Belgisch Burgerlijk wetboek vertaalt dit artikel zich naar ‘De eigendom van de grond bevat in zich de eigendom van hetgeen op en onder de grond is. De vertaling van dit adagium werd tevens overgenomen in het oude Nederlandse wetboek (‘De eigendom van den grond bevat in zich den eigendom van hetgeen op en in den grond is’). In het huidige Nederlandse Burgerlijk wetboek kan dit beginsel eveneens terug gevonden worden.⁶ Artikel 5:20 BW bepaalt namelijk dat de eigendom van de grond zowel de bovengrond als de daaronder zich bevindende aardlagen omvat.⁷

Ondanks het passeren van honderden jaren lijkt het nog steeds dat het eigendomsrecht onbegrensd is. Maar is dit principe nog steeds correct en heeft het adagium de tand des tijds doorstaan of zijn de grenzen van het eigendomsrecht eerder beperkter dan toen?

§2. Afbakening van het eigendomsrecht volgens het Burgerlijk wetboek

Zowel het Belgische als het Nederlandse Burgerlijk wetboek geeft een vage omschrijving van het eigendomsrecht.⁸ Volgens het Belgisch Burgerlijk Wetboek is het eigendomsrecht het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben, daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met wetten of met verordeningen.⁹ De Nederlandse wetgever omschrijft het eigendomsrecht als het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. De eigenaar kan enkel vrij gebruikt mag maken van de zaak indien dit niet strijdig zou zijn met de rechten van anderen of met wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht.¹⁰

⁶P. RENSON, “Les limites verticales de la propriété immobilière et l’accession”, *TBBR* 2006, (328) 328; H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 290; J. C. VAN DER STEUR, *Grenzen van rechtsobjecten Een onderzoek naar de grenzen van objecten van eigendomsrechten en intellectuele eigendomsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, 161.

⁷H. HEYMAN, “Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht” in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (29) 33; art. 5:20 BW (NL).

⁸ H. J. SNIJDERS en E. B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 125.

⁹ Art. 544 BW

¹⁰ Art. 5:1 BW (NL)

In beide rechtsstelsels wordt het eigendomsrecht op dezelfde manier gedefinieerd. De eigenaar kan vrij beschikken over zijn zaak tenzij dit strijdig zou zijn met het recht. Deze algemene bepaling geeft de rechten weer van de bezitter van het eigendomsrecht, maar is stilzwijgend over de reikwijdte van het eigendomsrecht.

Vervolgens kan in het Belgisch Burgerlijk wetboek artikel 552 gevonden worden waarin bepaald wordt dat de bezitter van een eigendomsrecht eigenaar is van datgene wat op de grond aanwezig is en van wat onder de grond aanwezig is. De eigenaar kan zowel op de grond als onder de grond bouwen en graven. Daarnaast is de grondbezitter tevens eigenaar van de vruchten die de grond voortbrengt, tenzij dit strijdig zou zijn met de wet.¹¹

De Nederlandse wetgever treedt meer in detail en geeft een omschrijving van de elementen op en onder de grond die behoren tot de eigendom van de eigenaar van de grondoppervlakte. Voor zover de wet niets anders bepaalt omvat de eigendom van de grond de bovengrond, de daaronder liggende aardlagen, het grondwater dat aan de oppervlakte is gekomen, het water dat zicht op de grond bevindt, gebouwen en werken die duurzaam met de grond verenigd zijn, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een ander zijn onroerende zaak en tot slot ook met de grond verenigde beplantingen.¹² Net zoals in het Belgische recht wordt bepaald dat de eigenaar van een stuk grond bevoegd is de ruimte onder en boven de grondoppervlakte te gebruiken. Andere personen dan de eigenaar mogen de ruimte onder en boven de grond enkel gebruiken op voorwaarde dat de werken zo hoog of zo diep plaats vinden zodat de eigenaar geen belang heeft om zich hier tegen te verzetten.¹³ Deze beperking van het gebruiksrecht van de grondeigenaar is niet terug te vinden in de Belgische wettelijke bepalingen.

In feite wordt door beide wetgevers hetzelfde principe uiteengezet, doch in een andere bewoording. De grondeigenaar heeft het recht om de ruimtes onder en boven de grond te gebruiken. Dit is zeer vanzelfsprekend aangezien men anders het eigendomsrecht niet volledig zou kunnen uitoefenen. Zonder deze bepaling zou men niet bevoegd zijn om een gebouw op te richten en zou men ook geen fundering voor het gebouw kunnen ingraven in de ondergrond. Zonder deze gedachte zou het eigendomsrecht enkel theoretisch zijn, want dan kon men niet boven, op of onder de grond constructies oprichten. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat het eigendomsrecht verder strekt dan louter de grondoppervlakte, maar de wetgever is echter stilzwijgend over hoe ver deze eigendomsrechten precies reiken.¹⁴ Het is belangrijk om een antwoord op deze vraag te vinden

¹¹ Art. 552 BW; HERBOTS, B., "De verticale grenzen van het eigendomsrecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2001, afl. 111, I.D.10-3; P. LECOCQ, "Superficie et emphythéose Actualités législatives et jurisprudentielles", in P. LECOCQ, B. TILLEMANN, A. VERBEKE, *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, Diekeure, 2014, 165; P. RENSON, "Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession", *TBBR* 2006, (328) 329.

¹² Art. 5:20BW (NL); J. C. VAN DER STEUR, *Grenzen van rechtsobjecten Een onderzoek naar de grenzen van objecten van eigendomsrechten en intellectuele eigendomsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, 161.

¹³ Art. 5:21 BW (NL)

¹⁴ P. RENSON, "Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession", *TBBR* 2006, (328) 329; V. SAGAERT, *Goederenrecht, Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 216; V. SAGAERT, "Verticale eigendoms grenzen en verticaal beperkte onteigeningen" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS EN T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, (1) 2; V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 28.

aangezien enkel zo bepaald kan worden of een derde het eigendomsrecht schendt indien hij grondstoffen ontgint uit grond die aan een ander toebehoort.

§3. De concrete benadering in vergelijking met het exclusieve gebruiksrecht

Zowel de wettelijke bepalingen in het Belgisch en Nederlands Burgerlijk wetboek bakenen het eigendomsrecht niet precies af. Men zou kunnen aannemen dat daarom het eigendomsrecht zowel in de hoogte als in de diepte onbeperkt zou zijn. Indien dit zo zou zijn dan zou de eigenaar van de grondoppervlakte eigenaar zijn van de kolom lucht boven zijn erf en van de grond onder zijn erf. Traditioneel ging men in de Belgische rechtsleer uit van dit principe. Deze theorie wordt de abstracte benadering genoemd.¹⁵

De abstracte benadering is echter in onze huidige samenleving niet meer werkbaar. Deze traditionele benadering is in strijd met bepalingen van het algemeen belang. Stel dat iedereen eigenaar zou zijn van de lucht boven zijn eigendom, dan zou dit een belemmering vormen voor het vliegverkeer. Het luchtruim is een gemeen goed, wat niet vatbaar is voor private eigendom. Daarnaast is de abstracte benadering niet werkbaar omwille van geografische redenen. De aarde is rond, waardoor wanneer men begint te meten van het middelpunt van de aarde, elke eigendom kegelvormig zou zijn. Wanneer de eigendoms-kegel boven de grondoppervlakte komt, dan zouden de eigendomsrechten elkaar overlappen.¹⁶

Nadat men in België is afgestapt van de abstracte benadering, schakelde men over naar de concrete benadering. In Nederland spreekt men enkel over het exclusieve gebruiksrecht van de grondeigenaar. Hoewel op het eerste zicht dit twee totaal verschillende begrippen zijn, zijn er veel gemeenschappelijke kenmerken.

De concrete benadering houdt in dat de grondeigendom zich niet verder strekt dan de ruimte die nodig is voor de normale uitoefening van het eigendomsrecht.¹⁷ Er kan gezegd worden dat de functie van de eigendom de maat is voor de verticale uitstrekking van de grondoppervlakte. Het eigendomsrecht reikt zo ver zolang de eigenaar enig belang heeft. Een belang in hoofde van de eigenaar is aanwezig wanneer de grondeigenaar zelf werken kan uitvoeren in zijn kolom boven of onder de grondoppervlakte of deze kan laten uitvoeren door een derde. Daarnaast heeft de eigenaar tevens een belang wanneer een derde gebruik maakt van die kolom en dit de uitoefening van zijn eigendomsrecht op de grondoppervlakte zou kunnen schaden. Voor de invulling van het belang moet niet alleen gekeken worden naar de diepte of hoogte van de werken, maar ook naar de financiële

¹⁵V. SAGAERT, *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 4; V. SAGAERT, "Verticale eigendoms grenzen en verticaal beperkte onteigeningen" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, (1) 3-4; V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 29.

¹⁶B. HERBOTS, "De verticale grenzen van het eigendomsrecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2001, afl. 111, I.D.10-2; V. SAGAERT, *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 6; V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 30.

¹⁷P. LECOCQ, "Superficie et emphythéose Actualités législatives et jurisprudentielles", in P. LECOCQ, B. TILLEMANN, A. VERBEKE, *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, Diekeure, 2014, 165; V. SAGAERT, *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 4; V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 30.

mogelijkheden van de grondeigenaar, de bestemming van het perceel en de ligging ervan.¹⁸ Zo wordt in het kader van ontginningswerken steeds de financiële draagkracht van de ontginning gecontroleerd. Daarnaast is de ontginningsactiviteit tijdelijk en moet de ontginning zorgen voor een eindafwerking van het grondgebied zodat later de nabestemming van de grond gerealiseerd kan worden. De nabestemming wordt steeds bepaald in de gewestplannen en kan bestaan in verschillende vormen. Zo kan het zijn dat men als nabestemming gekozen heeft voor bosgebied, recreatiegebied of in uitzonderlijke gevallen kan er gekozen worden voor industrie- en woongebied. Een bekend voorbeeld van de realisatie van de nabestemming die het gevolg is van een ontginning is het Zilvermeer in Mol. Tot slot is de ligging van de perceel ook een belangrijke factor. Zo kan het perceel gelegen zijn in een stadskern dat dichtbevolkt is of eerder afgelegen.¹⁹

In België reikt het eigendomsrecht zo ver zolang de grondeigenaar een belang heeft. In Nederland spreekt men niet over de effectieve eigendom van de ondergrond maar van de beschikkingsbevoegdheid van de ondergrond. Het beginsel van het exclusieve gebruiksrecht vertrekt vanuit het principe dat de eigenaar van de grondoppervlakte niet in de mogelijkheid zal verkeren zijn grond te gebruiken als hij niet over de beschikkingsbevoegdheid beschikt van de ruimtes boven en onder zijn grond beschikt. Het is dan ook belangrijk te bepalen over welke bevoegdheden de eigenaar van de grondoppervlakte beschikt. Vroeger ging men ervan uit dat de bevoegdheid om de ruimtes onder en boven de grond te gebruiken verbonden was aan de eigendom van de grond. Tegenwoordig houdt men er een andere opvatting op na. De grondeigenaar is als enige bevoegd om de ruimtes boven en onder zijn grond te gebruiken, maar dit wordt niet beschouwd als eigendom op zich. Het is eerder een bijzondere bevoegdheid die toekomt aan de grondeigenaar die verbonden is aan zijn eigendomsrecht van de grondoppervlakte. Er moet dus een onderscheid gemaakt worden tussen de eigendom van de grond en de exclusieve gebruiksrechten van de boven en ondergrond (die voortvloeien uit de eigendom van de grond). De grondeigenaar is eigenaar van de grond en eigenaar van de exclusieve gebruiksrechten van de boven- en ondergrond, maar niet eigenaar van de boven- en ondergrond. Deze nuancering verwijst naar artikel 5:21 BW, nl. "*De bevoegdheid van de eigenaar van de grond om deze te gebruiken, omvat de bevoegdheid tot gebruik van de ruimte boven en onder de oppervlakte*".²⁰

Het exclusieve gebruiksrecht kan echter beperkt worden door het feit dat het aan derden toegestaan is om de ruimtes boven- en onder de grondoppervlakte te gebruiken indien het gebruik van deze ruimtes zo hoog of zo diep is dat de grondeigenaar geen belang heeft zich hier tegen te verzetten.²¹ Met andere woorden kan er gezegd worden dat de grondeigenaar in bepaalde gevallen moet toelaten dat de ruimte onder zijn erf gebruikt wordt door derden. Verschillende factoren spelen mee in de beslissing of de derde al dan niet bevoegd is. Een eerste belangrijke factor is de afstand tussen het aardoppervlak en de plaats waar de derde werken wilt uitvoeren. Daarnaast moet er gekeken worden naar de belangen van de bovengrondse eigenaar. Het is vanzelfsprekend dat niet elke eigenaar

¹⁸V. SAGAERT, *Goederenrecht, Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 218; V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 30-31.

¹⁹ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelstoffen, *Parl. St.* VI. parl. 2002-03, nr. 1486-1, 7.

²⁰ C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A., VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 94; F. H. J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN en S. E. BARTELS, *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 109.

²¹ Art. 5:21 lid 2 BW (NL)

dezelfde belangen heeft. Een eigenaar kan een belang hebben indien het gebruik van de ondergrond schade kan veroorzaken op de bovengrond of indien de verkoopwaarde van de grond dreigt te verminderen.²² Het belang van de bovengrondse eigenaar verschilt van perceel tot perceel en van persoon tot persoon.²³ Andere factoren waarmee rekening gehouden moet worden zijn onbekend. De rechtspraak en rechtsleer zijn hierover stilzwijgend.²⁴

Er kan dan ook besloten worden dat artikel 5:21 lid 2 BW geen bepaling is die een gebruiksrecht op de ondergrond verleent aan een derde zonder meer. Het artikel geeft eerder een nadere omschrijving van het subjectieve recht van de grondeigenaar weer. In het geval dat het exclusieve gebruiksrecht van de grondeigenaar dreigt geschonden te worden, kan de grondeigenaar zich niet beroepen op een louter persoonlijk belang. Enkel een belang dat verbonden is aan het eigendomsrecht op de grond zal effectief zijn.²⁵

Deze conclusie leunt zeer nauw aan bij het Belgische principe, namelijk de concrete benadering. Hoewel de Belgische rechtsleer spreekt over effectieve eigendom en de Nederlandse rechtspraak het heeft over de gebruiksbevoegdheid van de grondeigenaar, kan het recht van de grondeigenaar beperkt worden. Het Belgische eigendomsrecht reikt zover zolang de grondeigenaar enig belang heeft. Voor de invulling van het belang moet zowel de diepte of hoogte van de werken, de financiële mogelijkheden van de grondeigenaar, de bestemming van het perceel en de ligging ervan in rekening genomen worden.²⁶ Er kan dan ook besloten worden dat indien de grondeigenaar geen belang heeft, een derde mag graven in de ondergrond. Het exclusieve gebruiksrecht kan tevens beperkt worden door het feit dat in bepaalde omstandigheden het aan derden toegestaan is om de ruimtes boven- en onder de grondoppervlakte te gebruiken.²⁷ Zowel in het Belgische als in het Nederlandse recht kan gesteld worden dat de grondeigenaar in bepaalde gevallen moet toelaten dat de ruimte onder zijn erf gebruikt wordt door derden.

Hoewel in zowel het Belgisch als in het Nederlands Burgerlijk wetboek gesproken wordt over eigendom van de onderliggende aardlagen spreekt de Nederlandse rechtsleer enkel over een exclusief gebruiksrecht en niet over de effectieve eigendom van de ondergrond. Tot zover blijft de vraag tot welke diepte de eigendom reikt onbeantwoord.

Bepaalde rechtsleer stipuleert dat er zelfs niet gesproken kan worden van een eigendomsrecht van de ondergrond. Artikel 5:21 BW bepaalt namelijk dat een derde steeds gebruik mag maken van iemand anders zijn grond indien dit zo diep gebeurt zodat de eigenaar geen belang heeft zich hiertegen te verzetten. Aangezien de eigenaar van de bovengrond derden niet kan verbieden werken uit te voeren onder de grond gaat die rechtsleer ervan uit dat er dan ook niet gesproken kan worden van effectieve eigendom van de ondergrond.²⁸

²² H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 294-296.

²³ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 297.

²⁴ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 294.

²⁵ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 296.

²⁶ V. SAGAERT, *Goederenrecht, Beginnselen van Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 218; V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 30-31.

²⁷ Art. 5:21 lid 2 BW (NL)

²⁸ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 89.

Ook Beekhuis deelt deze mening en stelt dat er geen sprake is van eigendom onder de grond. De grondeigenaar heeft enkel een recht van occupatie. De grondeigenaar is slechts eigenaar van het onderdeel van de ondergrond dat hij effectief gebruikt. Het feit dat de eigenaar van de grondoppervlakte geen eigenaar is van de ondergrond vloeit voort uit de gevolgtrekking van de eigendom van het luchtruim. Het luchtruim is geen vrije zaak waar men eigenaar van kan zijn. Toch heeft de grondeigenaar het exclusieve gebruiksrecht op het luchtruim boven zijn grond om zo de bevoegdheden die voortvloeien uit zijn grondeigendom uit te kunnen oefenen. Zo kan hij een huis bouwen, bomen planten, kortom zijn eigendom maximaal benutten. Het exclusieve gebruiksrecht op het luchtruim vloeit voort uit de eigendom van zijn grond, maar maakt zelf geen eigendom uit. Uit artikel 5:21 BW blijkt dat de ondergrond op dezelfde manier geïnterpreteerd moet worden als het luchtruim. De eigenaar heeft een gebruiksrecht op de ondergrond, maar is niet de eigenaar van de ondergrond.²⁹

De meningen zijn, zoals uit bovenstaande uiteenzetting blijkt, verdeeld in het Nederlandse recht. Maar wanneer er gesproken wordt over de winning van delfstoffen is er meer eensgezindheid. Zoals eerder aangehaald bepaalt het Burgerlijk wetboek dat de bezitter van de grondeigenaar eigenaar is van de bovengrond en de aardlagen daaronder en dat hij zowel de ruimte boven zijn perceel als de ruimte onder zijn perceel mag gebruiken tenzij de wet anders bepaald heeft.³⁰ En in het geval van de mijnbouwwet bepaalt de wet iets anders. Ook in het Belgische recht kunnen de bevoegdheden van de eigenaar beperkt worden door bepalingen in de wet, meer specifiek in deze context door het Decreet betreffende de diepe ondergrond.³¹ Wat deze wetten precies inhouden zal later in dit werk besproken worden.

Na deze uiteenzetting kan besloten worden dat zowel de Belgische als de Nederlandse grondeigenaar over dezelfde bevoegdheden beschikken wat betreft de ondergrond. Doch bestaat meer eensgezindheid in het Belgische recht over de reikwijdte van de eigendom van de ondergrond dan in Nederlandse recht.

²⁹ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 291.

³⁰ Art. 552 BW

³¹ Art. 544 BW

Afdeling 2. Horizontale eigendomssplitsing

Gedurende het gunningsproces kan het zijn dat er gebouwen worden neergezet op de grondoppervlakte of installaties worden gebouwd in de ondergrond voor het goede verloop van het ontginningsproces. Volgens de gemeenrechtelijke principes, namelijk het recht van natrekking, zouden deze gebouwen toebehoren aan de grondeigenaar. In deze paragraaf zal nagegaan worden in welke mate het mogelijk is om te verzaken aan het recht van natrekking.

§1. Recht van natrekking

Zowel het Belgische als het Nederlandse recht gaat uit van het rechtsbeginsel "Superficies solo credit", de opstal volgt de grond. Het bouwen of planten op de grond van iemand anders wordt dan ook beschouwd als een vorm van natrekking. De grond trekt de opstallen en beplantingen die gebouwd zijn op of onder de grond na.³²

In het Nederlandse Burgerlijk Wetboek wordt het recht van natrekking eenvoudig uitgelegd. Gebouwen, werken en beplantingen die direct of duurzaam met de grond verbonden zijn behoren tot de eigendom van de grondeigenaar.³³ Alle andere zaken die op of onder de grond aanwezig zijn worden beschouwd als roerende zaken (met uitzondering van de nog niet gewonnen delfstoffen).³⁴

In het Belgisch Burgerlijk wetboek is de definiëring iets uitgebreider. Het recht van natrekking wordt gedefinieerd als het recht dat men verkregen heeft door de eigendom van een zaak op al wat zij voortbrengt en op hetgeen, hetzij natuurlijk, hetzij kunstmatig, als bijzaak ermee verenigd wordt.³⁵ De eigenaar mag bouwen en planten op zijn grond en bouwen en graven onder zijn grond en uit de grond alle voortbrengsels halen die de grond kan opleveren behoudens publiekrechtelijke beperkingen.³⁶

§2. Verzaken aan het recht van natrekking

De meest voorkomende manier om te verzaken aan het recht van natrekking is het vestigen van een recht van opstal. Volgens het Nederlandse recht is dit de enige manier om een derde juridisch eigenaar te maken van bouwwerken op de grond van iemand anders. Het Belgische recht is meer flexibel en voorziet verschillende manieren om een horizontale eigendomssplitsing tot stand te brengen.

A. Artikel 553 BW vs het eenheidsbeginsel

Een eerste manier in België om een horizontale eigendomssplitsing tot stand te brengen vloeit voort uit artikel 553 van het Belgisch Burgerlijk wetboek. Dit artikel bepaalt dat alle gebouwen, beplantingen en werken op of onder zijn grond toebehoren aan de grondeigenaar tenzij het tegenovergestelde bewezen is.³⁷ Uit deze bepaling kan afgeleid worden dat een horizontale

³² H. HEYMAN, "Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (29) 33; H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 95.

³³ Art. 5:20, e en f BW (NL)

³⁴ Art. 3:3 BW (NL)

³⁵ Art. 546 BW; V. SAGAERT, "Ondergrondse constructies in het Belgische goederenrecht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT (eds.), *Ondergrondse constructies in het Belgisch en Nederlands recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (1) 12.

³⁶ Art. 552 BW

³⁷ Art. 553 BW

eigendomssplitsing mogelijk is naar Belgisch recht. De regels inzake de natrekking zullen gelden in het geval niet bewezen kan worden dat de eigenaar de gebouwen, beplantingen of werken niet zelf heeft tot stand gebracht. *A contrario* kan worden gezegd dat wanneer een derde, die niet de eigenaar is van het erf, kan bewijzen dat hij de gebouwen, beplantingen of werken op of onder het erf heeft tot stand gebracht, hij logisch gezien de eigenaar is van de gebouwen, beplantingen of de werken.³⁸

In Nederland wordt de grond als een eenheid beschouwd en kan dit niet. Zoals eerder vermeld bepaalt het Nederlands Burgerlijk Wetboek dat de eigendom van de grond zowel de gebouwen als de werken omvat die duurzaam met de grond verenigd zijn, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken.³⁹ In combinatie met artikel 3:4 BW en artikel 5:3 BW kan de vraag wat aan de eigenaar van de grond toebehoort beantwoord worden. De grondeigenaar is eigenaar van de bestanddelen die verbonden zijn met de hoofdzaak. Er kan gesproken worden van een bestanddeel van de hoofdzaak indien volgens de verkeersopvatting de zaak een bestanddeel van de hoofdzaak uitmaakt of indien de zaak niet afgescheiden kan worden van de hoofdzaak zonder beschadiging.⁴⁰ Meer concreet wilt dit zeggen dat alles wat met de grond (de hoofdzaak) verbonden is behoort tot de eigendom van grondeigenaar.⁴¹

Doch is het recht van natrekking in Nederland niet absoluut. Derden kunnen als het ware eigenaar zijn van onroerende zaken op een ander zijn grond.⁴² Een voorbeeld is te vinden in artikel 5:20 BW, nl. 'voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens anders onroerende zaak'. Dit artikel stipuleert dat de horizontale natrekking voorrang heeft op het recht van natrekking (verticale natrekking of eenheidsbeginsel).⁴³ Indien een kelder deels gebouwd werd onder het naburig gelegen erf, dan zal de eigenaar van het naburig gelegen erf, ondanks het recht van natrekking niet de eigenaar zijn van de kelder gebouwd onder zijn grond, maar de kelder zal tot de eigendom horen van de eigenaar van het huis waartoe de kelder behoort. Het grensoverschrijdend bouwwerk volgt de eigendom van het kernperceel.⁴⁴ Daarnaast kan er ook gedacht worden aan het opstalrecht en andere vormen van horizontale splitsing die voortvloeien uit bijzondere regelgeving.⁴⁵

B. Recht van opstal

Een andere manier om in het Belgische recht het eigendomsrecht horizontaal te splitsen is bepalen in een overeenkomst dat het recht van natrekking niet zal intreden. Daarnaast kan men ook verzaken aan het recht van natrekking door middel van de wet of door verjaring.⁴⁶

³⁸ P. RENSON, "Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession", *TBBR* 2006, (328) 331.

³⁹ Art. 5:20, e BW (NL)

⁴⁰ Art. 3:4 BW; H. HEYMAN, "Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (29) 33.

⁴¹ H. HEYMAN, "Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (29) 33; C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 97-98; F. H. J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN en S. E. BARTELS, *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 112.

⁴²H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 105.

⁴³H. HEYMAN, "Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (29) 35; H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 134.

⁴⁴ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 152.

⁴⁵ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 104.

⁴⁶ V. SAGAERT, "Ondergrondse constructies in het Belgische goederenrecht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT (eds.), *Ondergrondse constructies in het Belgisch en Nederlands recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (1) 13; V.

Wanneer de grondeigenaar verzaakt aan het recht van natrekking, dan zal de eigendom van de bovengrond worden afgesplitst van de eigendom van de ondergrond. De eigenaar verbindt zich ertoe om geen gebruik te maken van zijn eigendomsrecht voor de door een derde opgerichte gebouwen en werken op zijn grond.⁴⁷ Dit principe werd bevestigd door het Hof van Cassatie in het arrest van 28 november 1969. In dit arrest besloot het Hof dat "Artikel 552 van het Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk de eigendom van de grond in zich bevat de eigendom van hetgeen op en onder de grond is, niet impliceert dat een persoon geen eigenaar kan zijn van de kelderverdieping van een onroerend goed waarvan de grond niet zijn eigendom is".⁴⁸

Het Hof van Cassatie erkende de figuur van het verzaken van de regels van de natrekking tevens in zijn arrest van 19 mei 1988. Het Hof besliste dat er steeds een recht van opstal zal ontstaan wanneer er verzaakt wordt aan de regels van de natrekking.⁴⁹ Er kan dan ook gesteld worden dat het verzaken aan de regels van natrekking gelijk is aan het vestigen van het recht van opstal. De opstalhouder is de tijdelijke eigenaar van de opstallen die hij zelf heeft opgericht. Zo komt er een splitsing tot stand tussen de eigendom van de opstallen en de eigendom van de grond en de ondergrond.⁵⁰ In het cassatiearrest van 18 mei 2007 bevestigde het Hof dat "het recht van opstal een tijdelijke afwijking van de artikelen 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek inzake het recht op natrekking vormt".⁵¹

In het Nederlandse recht kan van het principe dat de grondeigenaar van rechtswege eigenaar wordt van de duurzaam met de grond verenigde gebouwen en werken niet worden afgeweken door middel van een overeenkomst. De grond, de gebouwen, werken en beplantingen worden namelijk als één geheel beschouwd door het eenheidsbeginsel. Enkel een goederenrechtelijke handeling kan ervoor zorgen dat de eigendom van de grond en de eigendom van hetgeen ermee verbonden is, niet toebehoren aan dezelfde eigenaar. Het scheiden van de grond en de bouwwerken kan enkel gebeuren door het vestigen van een recht van opstal. Het recht van opstal geeft de opstalhouder het recht om onder, op of boven de grond van een ander gebouwen, werken en beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.⁵²

Het recht van opstal brengt een horizontale splitsing van de eigendom tot stand. Deze rechtsfiguur kan een derde de bevoegdheid geven werken uit te voeren en gebouwen op te richten op iemand anders zijn grond, terwijl de derde eigenaar zal zijn van de gebouwen die hij heeft opgericht. Een

SAGAERT, "Zakenrechtelijke constructies in de ondergrond" in K. DEKETELAERE, K. VANHOVE en A. VERBEKE (ed.), *Jaarboek bouwrecht 2007-2008*, Brugge, dieKeure, 2008, (113) 128; V. SAGAERT, "Verticale eigendomsgrenzen en verticaal beperkte onteigeningen" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, (1) 9.

⁴⁷ T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond- in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen - vergoedingsregeling- enkele bedenkingen" in J. KOKELENBERG en F. VAN NESTE, *Eigendom Propriété*, Brugge, dieKeure, 1996, (321) 341.

⁴⁸ Cass. 28 november 1969, *Arr. Cass.* 1969-70, 314.

⁴⁹ Cass. 19 mei 1988, *RW* 1988-89, 572; N. VROMMAN, "De derde dimensie van het eigendomsrecht in de notariële praktijk", *Not. Fisc. M.* 2010, 35.

⁵⁰ V. SAGAERT, "Verticale eigendomsgrenzen en verticaal beperkte onteigeningen" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, (1) 10; V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 51.

⁵¹ Cass. 18 mei 2007, *NjW* 2007, 654.

⁵² H. HEYMAN, "Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (29) 37; C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 99-100; F. H. J. MIJNSSSEN, A.A. VAN VELTEN en S. E. BARTELS, *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 114-115.

andere mogelijkheid is dat de grondeigenaar zelf gebouwen, werken of beplantingen opricht op de grond en vervolgens de gebouwen, werken of beplantingen in eigendom verschaft aan een derde.⁵³

Eventueel zou er ook met een erfpachtrecht gewerkt kunnen worden. De erfpachter zal in tegenstelling tot de houder van het opstalrecht geen juridische eigenaar worden van de bouwwerken, maar hij heeft wel een gebruiksrecht van de eigendom.⁵⁴

Tot slot is het belangrijk voor het verdere verloop van deze thesis te wijzen op een nauwkeurige lezing van artikel 5:20 BW. Het woordje 'duurzaam' in dit artikel duidt namelijk op een achterliggende regel. 'Duurzaam' is door de wetgever toegevoegd om duidelijk te stellen dat bouwwerken die bedoelt zijn om na tijdelijk gebruik weer verwijderd te worden, niet automatisch behoren tot de eigendom van de grondeigenaar door middel van natrekking. Indien een bouwwerk niet gebouwd wordt met de bedoeling ze duurzaam met de grond te verbinden, dan zal de natrekking niet intreden.⁵⁵ In een arrest van 31 oktober 1997 heeft de Hoge Raad dan ook beslist dat het duurzaam karakter van het bouwwerk duidelijk moet blijken voor de buitenwereld. Of de bestemming van het goed duidelijk naar de buitenwereld gecommuniceerd wordt, hangt af van de bedoeling van de bouwheer of van de persoon die de opdracht heeft gegeven het bouwwerk te bouwen. Dit is dus steeds een feitenkwestie.⁵⁶ In deze optiek zal het recht van natrekking niet intreden wanneer er bijvoorbeeld een boorplatform wordt opgericht bij het ontginnen van aardolie. Het boorplatform zal na het ontginningsproces verwijderd worden waardoor het niet kan beschouwd worden als duurzaam met de grond verbonden.⁵⁷

§3. Beperking in de tijd

Zowel in het Belgische als in het Nederlandse recht is het recht van opstal een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.⁵⁸ Hoewel het recht van opstal in beide rechtsstelsels dezelfde betekenis heeft, wordt er in het Nederlandse recht geen maximumduur bepaald voor het recht van opstal. A contrario kan volgens het Nederlandse recht een eeuwigdurend recht van opstal gevestigd worden. Vanzelfsprekend is een eeuwigdurende horizontale eigendomssplitsing dan ook mogelijk. In het Belgische recht is er voor het recht van opstal wel een maximum duur bepaald, waardoor een horizontale eigendomssplitsing ook in de tijd beperkt is.

Doordat het Hof van Cassatie de verzaking van de regels van natrekking gelijkstelt met het recht van opstal, is de horizontale eigendomssplitsing beperkt in de tijd. De maximumduur van 50 jaar is

⁵³ C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 101; F. H. J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN en S. E. BARTELS, *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 116.

⁵⁴ H. HEYMAN, "Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (29) 37.

⁵⁵ C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 99; F. H. J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN en S. E. BARTELS, *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 114.

⁵⁶ C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 99; F. H. J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN en S. E. BARTELS, *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 114.

⁵⁷ Art. 44 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

⁵⁸ Art. 1 Wet over het recht van opstal van 10 januari 1824, *BS* 10 januari 1824, 0; art. 5:101 BW (NL)

een wezenskenmerk van het recht van opstal en hiervan kan dus niet worden afgeweken.⁵⁹ Indien een recht van opstal voor langer dan 50 jaar bedongen wordt, dan zal de duurtijd herleid worden tot de maximumduurtijd, nl. 50 jaar. Na het verlopen van de duurtijd van het recht van opstal, kan er een hernieuwing plaatsvinden, maar ook hier weer maar voor maximum 50 jaar.⁶⁰ De beperking in de tijd van het recht van opstal zorgt ervoor dat het verzaken van de regels van de natrekking ook slechts kunnen bestaan voor een periode van 50 jaar.⁶¹

Indien de Opstalwet niet van toepassing zou zijn, dan kan men enkel het weerlegbare karakter van artikelen 552-553 BW inroepen om te verzaken aan het recht van natrekking. In dit laatste geval zou er dan een eeuwigdurende eigendomssplitsing kunnen plaatsvinden.⁶²

De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal werd gewijzigd door de Wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie.⁶³ Door deze wetswijziging werd er een einde gemaakt aan de discussie of ondergrondse constructies ook onderworpen waren aan de 50-jarige termijn. Artikel 1 van de opstalwet werd herschreven en luidt nu als volgt: "Het recht van opstal is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven, of onder andermans grond."⁶⁴ Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat het recht van opstal ook gebruikt kan worden voor constructies in de ondergrond.⁶⁵ Door deze wetswijziging blijkt duidelijk dat de verzaking aan het recht van natrekking in de tijd beperkt is. Ze is onderworpen aan de 50-jarige termijn van het recht van opstal.⁶⁶

⁵⁹ Art. 4 Wet over het recht van opstal van 10 januari 1824, *BS* 10 januari 1824, 0.

⁶⁰ V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 52-53.

⁶¹ T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond- in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen – vergoedingsregeling- enkele bedenkingen" in J. KOKELENBERG en F. VAN NESTE, *Eigendom Propriété*, Brugge, dieKeure, 1996, (321) 348.

⁶² V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 61.

⁶³ Wet houdende diverse bepalingen betreffende Justitie van 25 april 2014, *BS* 15 mei 2014, 39045.

⁶⁴ Art. 1 Wet over het recht van opstal van 10 januari 1824, *BS* 10 januari 1824, 0.

⁶⁵ C. WILLEMOT, "De oude dame krijgt een facelift – Uitbreiding van het toepassingsgebied van de opstalwet en de relevantie van de wijziging voor de notariële praktijk", *Not. Fisc. M.* 2014, (222) 224.

⁶⁶ Art. 4 Wet over het recht van opstal van 10 januari 1824, *BS* 10 januari 1824, 0.

Afdeling 3. Tussenbesluit

Er kan besloten worden dat het Belgische recht op het eerste zicht nogal in contrast staat met het Nederlandse recht wat betreft de reikwijdte van de eigendomsgrenzen. Doch zijn er gelijkenissen te vinden. In het Nederlandse recht stelt dat de grondeigenaar een exclusief gebruiksrecht heeft, maar over de precieze reikwijdte van de ondergrond bestaat geen eensgezindheid.⁶⁷

Het Belgisch recht gaat uit van de concrete benadering. Het eigendomsrecht reikt niet verder dan de ruimte die nodig is voor de normale uitoefening van het eigendomsrecht.⁶⁸ Het eigendomsrecht reikt zo ver zolang de eigenaar enig belang heeft. Voor de invulling van het belang moet er niet alleen gekeken worden naar de diepte of hoogte van de werken, maar ook naar de financiële mogelijkheden van de grondeigenaar, de bestemming van het perceel en de ligging ervan.⁶⁹ Het eigendomsrecht is met andere woorden niet onbegrensd.⁷⁰ Net zoals het eigendomsrecht beperkt kan worden indien de eigenaar geen belang meer heeft, kan de exclusieve gebruiksbevoegdheid van de Nederlandse grondeigenaar ook beperkt worden. In bepaalde gevallen moet de grondeigenaar toelaten dat de ruimte onder zijn erf gebruikt wordt door derden. De diepte van de werken en de belangen van de bovengrondse eigenaar zijn hier doorslaggevend of het exclusieve gebruiksrecht al dan niet beperkt kan worden.⁷¹ Er kan dan ook besloten worden dat de rechten van de bovengrondse eigenaar beperkt kunnen worden in functie van het belang van de bovengrondse eigenaar. Hetzelfde resultaat zal bekomen worden indien de grondeigenaar eigenaar is van de onderliggende aardlagen of indien hij enkel een gebruiksbevoegdheid heeft van de ondergrond.

Ook het recht van natrekking in België en Nederland verschilt op vele punten. Doch is het principe van het recht van natrekking hetzelfde: 'De eigenaar van de grondoppervlakte wordt automatisch eigenaar van de (ondergrondse) constructies door het recht van natrekking'. In België is dit vermoeden weerlegbaar, in Nederland niet. In België zal een derde die bouwt op andermans grond, eigenaar zijn van het bouwwerk mits hij dit kan bewijzen. In Nederland kan dit niet door het eenheidsbeginsel, de bijzaak volgt namelijk de hoofdzaak. Indien een derde bouwt op andermans grond, dan zal het bouwwerk automatisch tot de eigendom behoren van de grondeigenaar. Het recht van natrekking zal enkel niet intreden wanneer het bouwwerk niet duurzaam is.⁷²

In het Belgisch recht kan er afgeweken worden van het recht van natrekking door feitelijk handelen, een overeenkomst of door een bepaling in de wet. Het afwijken van het recht van natrekking zal

⁶⁷ Art. 5:21 BW (NL)

⁶⁸ V. SAGAERT, *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 4; V. SAGAERT, "Verticaal beperkte onteigeningen" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, (1) 4; V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 30.

⁶⁹V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 30-31.

⁷⁰ P. LECOCQ, "Superficie et emphytéose Actualités législatives et jurisprudentielles", in P. LECOCQ, B. TILLEMANN, A. VERBEKE, *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, Diekeure, 2014, 169.

⁷¹ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 294-296.

⁷²H. HEYMAN, "Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (29) 33; H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 95; C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 99; F. H. J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN en S. E. BARTELS, *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 114.

steeds gekwalificeerd worden als een recht van opstal. In Nederland kan het enkel door het effectief vestigen van een recht van opstal of door een wettelijke bepaling.⁷³

Een horizontale eigendomssplitsing in België is beperkt in de tijd, de eigendomssplitsing kan voor maximum vijftig jaar gevestigd worden. In Nederland is er geen beperking.⁷⁴

⁷³ H. HEYMAN, "Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (29) 37; C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 99-100; F. H. J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN en S. E. BARTELS, *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 114-115.

⁷⁴ Art. 4 Wet over het recht van opstal van 10 januari 1824, *BS* 10 januari 1824, 0.

Hoofdstuk 2. Wetgeving inzake mijnen, groeven en graverijen

In dit hoofdstuk wordt er een blik geworpen op de regelgeving in Nederland en België inzake mijnen, groeven en graverijen. Zowel de Belgische als de Nederlandse regelgeving is gebaseerd op de oude Mijnwet van 1810.⁷⁵ In beide landen wordt er ook een onderscheid gemaakt tussen de oppervlakedelfstoffen en de minerale grondstoffen in de diepe ondergrond. De oppervlakedelfstoffen kunnen vergeleken worden met de natuurlijke rijkdommen die ontgonnen worden in groeven en graverijen. De delfstoffen in de diepe ondergrond zijn de natuurlijke rijkdommen die ontgonnen worden in de mijnen.

In het Belgisch recht is het Decreet van 4 april 2003 betreffende de oppervlakedelfstoffen van toepassing op de ontginning van gesteenten en minerale in groeven en graverijen. Het Decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond omvat de regelgeving omtrent het ontginnen van koolwaterstoffen op een diepte van meer dan 100 meter.

In Nederland wordt de ontginning van oppervlakedelfstoffen uiteen gezet in de Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgroningen.⁷⁶ De regelgeving omtrent de minerale grondstoffen in de diepe ondergrond kan gevonden worden in de Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, ook wel de Mijnbouwwet genoemd.⁷⁷

In dit hoofdstuk wordt bovenstaande regelgeving uitvoerig besproken. Een kort stukje geschiedenis gaat vooraf aan deze uiteenzetting.

Afdeling 1. Geschiedenis

§1. De oudheid

In 3000 v. Chr. werd er reeds gesproken over eigendomsrechten van mijnen. De oude Grieken beschouwden alle delfstoffen als eigendom van de staat. De staat kon een vergunning tot ontginning verlenen door middel van een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst. Een vergunning kon enkel verkregen worden door betaling van een som geld en op voorwaarde dat de erfpachter een bepaald deel van de delfstoffen afstond aan de staat.⁷⁸

Het Romeinse recht stond lijnrecht tegenover de regelgeving van de Grieken. De Romeinse wetgeving bepaalde dat delfstoffen een *accessorium* vormden van de bodem. Enkel de grondeigenaar kon overgaan tot ontginning, aangezien enkel hij eigenaar was van de minerale grondstoffen.⁷⁹ Later besepte men dat deze regeling zeer nadelig was voor de rijkdom van het Romeinse Rijk. De wetgeving werd aangepast en er werd een onderscheid gemaakt tussen het eigendomsrecht van de bovengrond

⁷⁵ C. ASSERS, *Zakenrecht Eigendom en beperkte rechten*, Kluwer, Alphen aan de Rijn, 2008, 128.

⁷⁶ Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgroningen, *Stb.* 1969,83 (NL).

⁷⁷ De wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

⁷⁸ X, "Geschiedenis van het eigendomsrecht der mijnen", www.marxists.org/nederlands/van_kol/1898/1898mijnwet.htm#v6.

⁷⁹ H. NEISZEN, *Mijnbouwpolitiek*, 'S Gravenhage, M. Nijhoff, 1920, 11; X, "Geschiedenis van het eigendomsrecht der mijnen", www.marxists.org/nederlands/van_kol/1898/1898mijnwet.htm#v6.

en het eigendomsrecht van de ondergrond. Vanaf dan kreeg de grondeigenaar slechts een klein deel van de opbrengst.⁸⁰

§2. De Mijnwet van 21 april 1810

Tot het begin van de 19^{de} eeuw beschikte de eerlijke vinder van de minerale grondstoffen over de eigendomsrechten van de grondstoffen. De Mijnwet van 21 april 1810, La loi concernant les Mines, les Minières et les Carrières, bracht hierin verandering.⁸¹ Deze wet stelde dat men enkel eigendomsrechten kon verwerven indien een concessie verleend werd door de staat. De staat bepaalde met andere woorden wie bevoegd was voor de ontginning en trad op als beschermer van het algemeen belang. Daarnaast bevatte de Mijnwet van 1810 ook bepalingen in verband met de regels van opsporing en winning, veiligheid en een zo efficiënt mogelijke organisatie van ontginning.⁸² Zowel de Belgische als de Nederlandse mijnwetgeving is gebaseerd op de mijnwet van 1810.⁸³

§3. Vanaf de twintigste eeuw

In België werd de Mijnwet van 1810 gewijzigd door de wet van 2 mei 1837 en herzien door de wet van 8 juli 1864. De principes van de mijnwet bleven behouden. Delfstoffen werden beschouwd als zaken die aan niemand toebehoorde, totdat zij ontdekt worden. De ontdekker van de mijn kon de minerale grondstoffen ontginnen op voorwaarde dat hij de grondeigenaar schadeloos stelde. De eigenaar van de grond kon echter steeds zijn voorrang op concessie laten gelden.⁸⁴ Deze wetgeving vertoonde echter bepaalde hiaten. Zo zorgde de voorrang van de eigenlijke eigenaars van de grond (de bovengrond) voor moeilijkheden. Daarnaast was er ook geen overheidscontrole op de verkoop van verleende concessies.⁸⁵

Op 15 september 1919 ontwierp de wetgever het Koninklijk Besluit inzake de mijnen, groeven en graverijen.⁸⁶ Het KB handelde onder andere over de voorwaarden van ontginning en de vergoeding van de bovengrondse eigenaar. Zo kon er slecht ontgonnen worden wanneer er een akte van mijnbouwvergunning was verleend door de overheid.⁸⁷ De akte regelde het recht van de bovengrondse eigenaars op de opbrengst van het mijnveld.⁸⁸ Er konden geen opsporingen of boringen uitgevoerd worden mits toestemming van de eigenaar van de grond of mits machtiging van

⁸⁰ H. NEISZEN, *Mijnbouwpolitiek*, 'S Gravenhage, M. Nijhoff, 1920, 12.

⁸¹ Wet van 21 april 1810, Bulletin des Lois, 285.

⁸² P. RENSON, "Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession", *TBBR* 2006, (328) 320; F. BASTIN, "De mijnwet van 1810 en Staatstoezicht", <http://www.demijnen.nl/de-mijnwet-van-1810-en-staatstoezicht>; F. DAELMANS, "200 jaar Mijntoezicht in Nederland", www.mergelgrotten.com/200-jaar-mijntoezicht-nederland/.

⁸³ C. ASSERS, *Zakenrecht Eigendom en beperkte rechten*, Kluwer, Alphen aan de Rijn, 2008, 128.

⁸⁴ X, "Geschiedenis van het eigendomsrecht der mijnen", www.marxists.org/nederlands/van_kol/1898/1898mijnwet.htm#v6.

⁸⁵ Een vergunning werd enkel verleend wanneer men kon aantonen dat men zowel technisch als financieel in staat was om de mijn uit te baten en men kon bewijzen dat men voldeed aan de concessieverplichtingen. Doordat er geen controles werden uitgevoerd op het verhandelen van concessies, kon men zo de voorwaarden ontlopen. Bron: X, *De kolentrush in Limburg*, www.cosimo.be/onsmijnverleden/node/277.

⁸⁶ Wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919, *BS* 3 maart 1920, 1712.

⁸⁷ Art. 5 Wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919, *BS* 3 maart 1920, 1712; X., *Pandectes Belges: encyclopédie de législation, de doctrine et de jurisprudence belges, Concession de mines*, 1919, nr. 570 env.

⁸⁸ Art. 6 Wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919, *BS* 3 maart 1920, 1712; X., *Pandectes Belges: encyclopédie de législation, de doctrine et de jurisprudence belges, Concession de mines*, 1919, nr. 570 env.

de overheid.⁸⁹ Zonder de uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar van de bovengrond, kon geen vergunning worden verleend om opsporingen of boringen te doen.⁹⁰ De eigenaar zelf kon steeds opsporingen doen zonder dat hij aan bepaalde eisen moet voldoen. Om over te gaan tot ontginning was vanzelfsprekend wel een vergunning vereist.⁹¹ Daarnaast bepaalde de Wet van 1919 dat een mijnveld verleend werd in eeuwigdurende eigendom.⁹² Naast bepalingen inzake mijnwetgeving handelde het KB ook over bepalingen inzake de groeven en graverijen.

Er kan echter besloten worden dat het Koninklijk Besluit van 15 september 1919 inzake de wetten op de mijnen, graverijen en groeven nogal onduidelijk en verouderd was. Het was niet aangepast aan de evolutie van de maatschappij en daarom eerder onbruikbaar. Zo sprak het KB nog over paarden, touwen, arbeidstuigen en Belgische Frank, ondanks de hoogtechnologische technieken die reeds ontwikkeld waren en het gebruik van de Euro.⁹³ Daarnaast werden grondstoffen opgesomd die in België slechts in kleine hoeveelheden te vinden zijn, zodat ontginning economisch niet gunstig zou zijn. Tot slot vormde de keuzemogelijkheid van de grondeigenaar om toestemming te verlenen een grote belemmering voor het efficiënt gunnen van de minerale grondstoffen. Het Koninklijk Besluit van 15 september 1919 werd dan ook opgeheven door het Decreet betreffende de diepe ondergrond en het Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003.⁹⁴

In Nederland bleef de Mijnwet van 1810 langer van kracht. Deze oude wet werd pas in 2002 aangepast door de wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, ook wel de Mijnbouwwet genoemd.⁹⁵ Voor de inwerkingtreding van Mijnbouwwet waren 4 wetten van toepassing met betrekking tot de mijnbouw, nl. de Mijnwet van 1810, de Mijnwet van 1903, de Wet opsporing delfstoffen en de Mijnwet continentaal plat.⁹⁶

⁸⁹ Art. 16 Wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919, *BS* 3 maart 1920, 1712; X., *Pandectes Belges: encyclopédie de législation, de doctrine et de jurisprudence belges, Propriété*, 1919, nr. 787 env.

⁹⁰ Art. 17 Wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919, *BS* 3 maart 1920, 1712; X., *Pandectes Belges: encyclopédie de législation, de doctrine et de jurisprudence belges, Propriété*, 1919, nr. 787 env.

⁹¹ Art. 18 Wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919, *BS* 3 maart 1920, 1712; X., *Pandectes Belges: encyclopédie de législation, de doctrine et de jurisprudence belges, Propriété*, 1919, nr. 787 env.

⁹² Art. 7 Wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919, *BS* 3 maart 1920, 1712.

⁹³ Art. 12, 59, 59bis en 110 Wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919, *BS* 3 maart 1920, 1712.

⁹⁴ Art. 33 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; art. 72 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

⁹⁵ De wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

⁹⁶ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 4.

Afdeling 2. Wetgeving

§1. Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen en de Ontgrondingenwet

A. Doelstelling

Zowel de Nederlandse Wet van 27 oktober 1965, houdende regelen omtrent de ontgrondingen als het Belgische Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen bespreken beide de regelgeving omtrent het ontginnen van oppervlakedelfstoffen. Niettegenstaande dit gemeenschappelijk thema, zijn beide rechtsinstrumenten ontworpen met een andere achterliggende gedachte.

Zoals de titel van de wet doet vermoeden, regelt de Nederlandse Ontgrondingenwet elke situatie waarin een ontgroning plaats vindt. Iedere activiteit waarbij in de bodem wordt gegraven, wordt beschouwd als een ontgroning. Onder het begrip ontgroning kan men het ontginnen van oppervlakedelfstoffen verstaan, maar het toepassingsgebied van de wet gaat veel verder. Zo valt het graven van een vijver, een sloot en zelfs het graven van een kuil in principe onder het toepassingsgebied van de wet.⁹⁷ De bedoeling van het ontwerpen van de Ontgrondingenwet was het behartigen van de belangen van eenieder die betrokken was bij enige ontgroning en een gecoördineerde belangenafweging te verzekeren. Op het moment van het ontwerpen van de wet nam de winning van zand, klei en grond in grote getale toe. De ontginning van deze stoffen brachten belangenconflicten met zich mee. Het was de bedoeling van de wetgever dat de belangen van derden bij eender welke ontgroning zo weinig mogelijk werden geschaad. Maar ook de belangen van de ontgronders zelf moesten in acht genomen worden. Daarnaast was de Nederlandse wetgever van mening dat Nederland behoefte had aan een algemene landelijke regeling.⁹⁸ De wet van 27 oktober 1965 voedde deze behoefte. In 2018 zal de nieuwe Omgevingswet in werking treden. De Ontgrondingenwet zal opgaan in de Omgevingswet. De nieuwe Omgevingswet zal alle regels omtrent ruimtelijke ordening bundelen.⁹⁹

In tegenstelling tot de Nederlandse Ontgrondingenwet waarbij de oppervlakedelfstoffen een klein onderdeel vormen van de wet, had het Vlaamse rechtssysteem nood aan een eenvormige regelgeving. Voor 2003 bestonden er verschillende wetten en decreten inzake de ontginning van oppervlakedelfstoffen, maar een algemeen kader omtrent dit onderwerp ontbrak echter.¹⁰⁰ De wetgeving was sterk versnipperd. Het ontginningsbeleid in Vlaanderen steunde vooral op specifieke wetgeving inzake delfstoffen, op de milieuwetgeving, op de regels inzake de ruimtelijke ordening en het Koninklijk Besluit van 15 september 1919.¹⁰¹ Er was nood aan een meer eenvormige regelgeving.

De basisdoelstelling van de Vlaamse overheid is op een duurzame wijze voorzien in de grondstoffenbehoeften. De Vlaamse overheid wil streven naar een sterk evenwicht tussen de

⁹⁷ PROVINCIE LIMBURG, "Aanvragen ontgrondingsvergunning", www.limburg.nl/Beleid/Milieu/Vergunningen/Ontgrondingenwet/Aanvragen_ontgrondingsvergunning.

⁹⁸Voorlopig verslag nr. 8 Regelen omtrent ontgrondingen, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1961-62, nr. 6338-8, 1.

⁹⁹ RIJKSOVERHEID, "Nieuwe omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger", www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/inhoud/vernieuwing-omgevingsrecht.

¹⁰⁰ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 4; K. VAN DE KEERE, "De nieuwe regeling inzake de ontginning van oppervlakedelfstoffen. Krachtlijnen van het decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003", *Huur* 2005, (179) 179; I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 76.

¹⁰¹ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen, *Parl. St.* VI. parl. 2002-03, nr. 1486-1, 5-6.

economische, sociale en de milieucomponenten in Vlaanderen. Daarnaast moet de ontginning ook gericht zijn op maatschappelijk verantwoorde ontginning en op het behoud van de werkgelegenheid.¹⁰² De Vlaamse overheid doelt op het beperken van de nadelige gevolgen voor het milieu, de ruimtelijke ordening en de omwonenden. Daarnaast moet er steeds rekening gehouden worden met de meest geschikte nabestemming van het ontginningsgebied.¹⁰³

Om deze doelstellingen te kunnen verwezenlijken en om meer rechtszekerheid te kunnen creëren werd er een wetsvoorstel ingediend voor het Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen.¹⁰⁴ Het Decreet van 4 april 2003 betreffende de oppervlakedelfstoffen was het resultaat.¹⁰⁵ Dit decreet kan beschouwd worden als het sluitstuk van de regelgeving van de delfstofwinning in Vlaanderen, behoudens het Grinddecreet wat in deze thesis niet besproken zal worden.¹⁰⁶ Doordat de delfstoffensector een zeer specifieke materie is, kan het Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen echter geen oplossing bieden voor alle problemen die zich zullen voordoen in deze sector. Het decreet is dan ook een specifiek instrument dat dient als aanvulling op het wettelijk kader van de ruimtelijke ordening en de milieureglementering.¹⁰⁷ Het decreet vormt de basis voor het ontginningsbeleid in Vlaanderen, maar het is belangrijk dit te plaatsen in het grotere geheel van het beheer van natuurlijke rijkdommen in het algemeen.¹⁰⁸

B. Toepassingsgebied

Zowel de Ontgrondingenwet als het Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen regelt de ontginning van minerale grondstoffen. De Wet van 27 oktober 1965, houdende regelen omtrent de ontgrondingen regelt de ontginning van minerale grondstoffen die zich bevinden op een diepte van minder dan 100 meter van de bovengrond. Met andere woorden regelt deze wet de ontginning van zand, grind, klei en andere materialen uit de Nederlandse bodem. De Ontgrondingenwet regelt dus de ontginning van de oppervlakedelfstoffen. De bovengrondse eigenaar is eigenaar van alle minerale grondstoffen die zich bevinden op minder dan 100 meter van de bovengrond, tenzij deze oppervlakedelfstoffen zich bevinden onder het contentinaal plat.¹⁰⁹ Hoewel deze stoffen behoren tot zijn eigendom, is de eigenaar niet vrij om te ontginnen.

Het Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen regelt eveneens de ontginning van oppervlakedelfstoffen. Volgens het decreet worden oppervlakedelfstoffen gedefinieerd als elke delfstof die, als geologische afzetting, aan of in de nabijheid van het aardoppervlak in openlucht wordt ontgonnen, met uitzondering van de delfstoffen die in grindwinningsgebieden volgens het

¹⁰³ Art. 3 Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 11-12; I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 77; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-28; K. DEKETELAERE, "Klimaat, energie en natuurlijke bronnen" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 233, VIter.C.2-6.

¹⁰⁴ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 13.

¹⁰⁵ Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786.

¹⁰⁶ A. VERLINDEN, "Delfstoffendecreet en Delfstoffenbesluit eindelijk in werking", *TVW* 2004, (302) 302; I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 76.

¹⁰⁷ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 13.

¹⁰⁸ A. VERLINDEN, "Delfstoffendecreet en Delfstoffenbesluit eindelijk in werking", *TVW* 2004, (302) 302; VAN DE KEERE, K., "De nieuwe regeling inzake de ontginning van oppervlakedelfstoffen. Krachtlijnen van het decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003", *Huur* 2005, (179) 180.

¹⁰⁹ Art. 4, b Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL); C. ASSERS, *Zakenrecht Eigendom en beperkte rechten*, Kluwer, Alphen aan de Rijn, 2008, 129.

decreet van 14 juli 1993 tot oprichting van het Grindfonds en tot regeling van de grindwinning ontgonnen worden.¹¹⁰ De oppervlakedelfstoffen die te vinden zijn in Vlaanderen en onder het toepassingsgebied van het decreet vallen zijn klei en leem, bouwzand en vulzand en kwartszand.¹¹¹

Aangezien beide wetten hetzelfde toepassingsgebied hebben, kan deze regelgeving met elkaar vergeleken worden. Doch moet er rekening gehouden worden met de inhoud van de wet. Het Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen werd specifiek ontworpen met de bedoeling de regelgeving omtrent de oppervlakedelfstoffen te bespreken. De Nederlandse Ontgrondingenwet omvat een breder kader en de oppervlakedelfstoffen maken hier maar een klein onderdeel van uit. De Belgische wetgeving gaat dan ook dieper in op de materie.

C. Eigendomsrechten

Het statuut van de eigendomsrechten is een belangrijk begrip in dit onderzoek. De eigendomsrechten van verschillende personen kunnen in de ontginningssector soms leiden tot situaties waarin het quasi onmogelijk is om rationeel te ontginnen. In België worden ontginningsgebieden aangeduid op de gewestplannen. Enkel in die ontginningsgebieden kunnen ontginningsactiviteiten opgestart worden.¹¹² Het kan voorkomen dat in een ontginningsgebied één of meerdere percelen gelegen zijn die behoren tot privé-eigenaars. Wanneer één of meerdere eigenaars van percelen die gelegen zijn in een ontginningsgebied weigeren om over te gaan tot verkoop van hun perceel zou dit kunnen betekenen dat het gewestplan of de toekomstige uitvoeringsplannen ernstig verstoord zouden kunnen worden. Het Decreet inzake de oppervlakedelfstoffen biedt oplossingen aan indien een eigenaar weigert over te gaan tot verkoop. Het delfstoffendecreet waarborgt de efficiënte uitvoering van het ontginningsbeleid door oplossingen aan te reiken indien er zich strubbelingen zouden voordoen in de context van de ontginningsmachtiging, de onteigening en de pachtwetgeving.¹¹³ Ook de Nederlandse wetgeving biedt oplossingen aan indien de grondeigenaar weigert toestemming te geven voor de ontginning.¹¹⁴

De betreffende wetgeving handelt ook over andere zaken dan de eigendomsrechten. Enkel de regels in het kader van het eigendomsrecht zullen besproken worden aangezien deze regels relevant zijn voor het onderzoek.

1. Toestemming van de overheid

Iedere persoon of vennootschap die wilt ontginnen, zal hiervoor toestemming moeten vragen aan de overheid. Specifiek voor de oppervlakedelfstoffen in Vlaanderen is het vereist dat men toestemming heeft gekregen van de overheid om te ontginnen. Men moet als het ware over een vergunning beschikken. De Nederlandse wetgever maakt geen onderscheid tussen het ontginnen van

¹¹⁰ Art. 2, 3^o Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; VAN DE KEERE, K., "De nieuwe regeling inzake de ontginning van oppervlakedelfstoffen. Krachtlijnen van het decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003", *Huur* 2005, (179) 181.

¹¹¹ J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS, en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 152; DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE, "Waarvoor, welke en waar?", www.lne.be/themas/natuurlijke-rijksdommen/oppervlakedelfstoffen/waarvoor-welke-en-waar.

¹¹² J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 154; DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE, "Milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning", www.lne.be/themas/natuurlijke-rijksdommen/oppervlakedelfstoffen/voor-de-ontginning/milieuvergunning-en-stedenbouwkundige-vergunning.

¹¹³ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 14.

¹¹⁴ Art. 21,g Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

oppervlaktedelfstoffen of het ontgronden met een ander doel. Maar voor elke ontgroning is een vergunning vereist. Indien de Belgische grondeigenaar weigert toestemming te verlenen aan de ontginningsonderneming om werken uit te voeren op zijn domein, kan de onderneming een ontginningsmachtiging verkrijgen van de overheid. De Nederlandse wetgever kan een gedoogplicht opleggen aan de grondeigenaar bij het verlenen van een vergunning. Door een gedoogplicht te verbinden aan een vergunning is de Nederlandse ontgrondingsvergunning vergelijkbaar met de Belgische ontginningsmachtiging.¹¹⁵

In het verleden was het moeilijk om te ontginnen door de versnippering van de eigendomsrechten. Om de ontginning zo efficiënt mogelijk te maken en te vermijden dat minder geschikte gebieden gebruikt moesten worden om de ontginning te verwezenlijken heeft de decreetgever voorzien in twee instrumenten die een oplossing bieden voor de versnipperde eigendom, namelijk de ontginningsmachtiging en de onteigening.¹¹⁶ Dezelfde instrumenten kunnen ook gevonden worden in het Nederlandse recht. De ontginningsmachtiging en de gedoogplicht zullen in deze paragraaf uitvoerig besproken worden, de onteigening komt later aanbod in dit hoofdstuk.

Artikel 10 van het decreet bepaalt dat indien de eigenaar van de bovengrond, of de houder van een zakelijk recht dat gelegen is op de bovengrond, weigert toestemming te verlenen aan een onderneming om te mogen ontginnen, dan kan de onderneming evenwel toestemming bekomen door het verkrijgen van een ontginningsmachtiging.¹¹⁷

De ontginningsmachtiging is een tijdelijk recht dat de onderneming verkrijgt om te ontginnen op een bepaald perceel, dit door een administratieve of een ministeriële beslissing. De percelen blijven steeds eigendom van de oorspronkelijke eigenaars. De machtiging van de onderneming zal eindigen bij het opleveren van de werken. Zulke ontginningsmachtiging kan enkel verkregen worden wanneer de onderneming beschikt over de nodige vergunningen en voldoet aan bepaalde voorwaarden.¹¹⁸

Een eerste voorwaarde is dat de weigering van de toestemming de ontginningsactiviteiten hindert die betrekking hebben op de percelen die gelegen zijn in eenzelfde ontginningsgebied. Daarnaast moet de onderneming ook bewijzen dat hij voldoende onderhandeld heeft met de eigenaars van de bovengrond, of met eventueel de houders van de zakelijke rechten die gevestigd zijn op de bovengrond. Ook moet de onderneming een ernstig bod gedaan hebben om de eigendom of de zakelijke rechten te verwerven of om eventueel toestemming te krijgen voor ontginning. Daarnaast

¹¹⁵ Art. 10 lid 1 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; art. 3 en 21,g Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgroningen, *Stb.* 1969,83 (NL).

¹¹⁶ I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R.* 2004, (75) 79.

¹¹⁷ Art. 10 lid 1 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; D. MEULEMANS en V. VAN DE KEERE, "De implicaties van de ontginning van oppervlaktedelfstoffen voor huur, pacht en vruchtgebruik", *Huur* 2006, (111) 111; K. DEKETELAERE, "Klimaat, energie en natuurlijke bronnen" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 233, Viter.C.2-21; K. VAN DE KEERE, "De nieuwe regeling inzake de ontginning van oppervlaktedelfstoffen. Krachtlijnen van het decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003", *Huur* 2005, (179) 186.

¹¹⁸ Art. 10 lid 2 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R.* 2004, (75) 79; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-41; J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 170; K. VAN DE KEERE, "De nieuwe regeling inzake de ontginning van oppervlaktedelfstoffen. Krachtlijnen van het decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003", *Huur* 2005, (179) 186.

is vereist dat de eigendom of het zakelijke recht niet aan een andere onderneming toebehoort die deze oppervlakte nodig heeft voor eigen ontginning. Tot slot moet de ontginning leiden tot de realisatie van de eindafwerking. Men moet steeds de nabestemming van het ontginningsgebied waarborgen.¹¹⁹ De oorspronkelijke eigenaar van de bovengrond blijft ten allen tijden eigenaar van het perceel.¹²⁰

Dit artikel werd ingevoerd om zo het duurzaam beheer van de Vlaamse oppervlaktedelfstoffen te realiseren. Een ontginningsmachtiging kan enkel uitgegeven worden voor ontginningsgebieden die de toets van de procedure voor de totstandkoming van de oppervlaktedelfstoffenplannen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen doorstaan hebben. Op deze manier kan er efficiënt gegund worden en wordt er vermeden dat men zal ontginnen in minder geschikte gebieden.¹²¹

Voorheen bestond deze mogelijkheid niet voor de ontginners. Men kon in bepaalde gevallen enkel hetzelfde resultaat bereiken via andere ingewikkelde wetgeving. Deze wetgeving bemoeilijkte en vertraagde het proces enkel.¹²²

Door de machtiging tot ontginning kan de ontginner de nodige vergunningen aanvragen. Eens de vergunningen zijn bekomen kan de ontginner daadwerkelijk ontginnen. Het is vanzelfsprekend dat de ontginner eerst een ontginningsmachtiging moet bekomen, voordat de vergunningen uitwerking kunnen krijgen. Dit aangezien de ontginner geen eigenaar is van het perceel en door het feit dat hij geen eigenaar is van een zakelijk recht dat gevestigd is op het perceel.¹²³

Een gelijkaardig principe kan gevonden worden in het Nederlandse recht. Indien de vergunninghouder niet de eigenaar is van de percelen waar de ontginning zal plaatsvinden, dan kan de minister de eigenaar verplichten toe te staan dat zijn stuk grond wordt onderzocht. De eigenaar en zijn rechthebbenden moeten toestaan dat de overheid onderzoek voert en moeten het gebruik en het aanwezig zijn van materialen toestaan die nodig zijn voor het onderzoek.¹²⁴ In Nederland wordt dit een gedoogplicht genoemd. De eigenaar kan hiervoor steeds een schadevergoeding vorderen.¹²⁵ Een gedoogplicht zal echter niet zomaar worden opgelegd. Een gedoogplicht is een ingrijpend instrument dat een inbreuk vormt op het eigendomsrecht. Daarom is het belangrijk om de belangen

¹¹⁹ Art. 10 lid 3 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 80. J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 154; K. DEKETELAERE, "Klimaat, energie en natuurlijke bronnen" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 233, VIter.C.2-21.

¹²⁰ Art. 10 lid 2 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 4178; D. MEULEMANS en V. VAN DE KEERE, "De implicaties van de ontginning van oppervlaktedelfstoffen voor huur, pacht en vruchtgebruik", *Huur* 2006, (111) 112; K. DEKETELAERE, "Klimaat, energie en natuurlijke bronnen" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 233, VIter.C.2-21.

¹²¹ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 23; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIBis.A.5-41-42.

¹²² Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 23.

¹²³ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 23; J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 155.

¹²⁴ Art. 21, g Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

¹²⁵ Art 21, g Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

van de grondeigenaars te beschermen. Om de bescherming van de grondeigenaars te garanderen heeft de wetgever voorzien in een drietrapsraket.

Eerst zal de overheid onderhandelen met de eigenaar om zo tot een overeenkomst te komen. In de overeenkomst geeft de grondeigenaar toestemming zijn grond te ontgronden. Tevens kunnen bepaalde voorwaarden worden opgelegd en zal de vergoeding die de grondeigenaar zal ontvangen, besproken worden. Indien de onderhandelingen niet zullen leiden tot een overeenkomst, kan de overheid overgaan tot het opleggen van een gedoogplicht. Belangrijk hier te vermelden is dat een gedoogplicht enkel opgelegd kan worden indien deze mogelijkheid voorzien is in de wet. In de Ontgrondingenwet kan de mogelijkheid om een gedoogplicht op te leggen, gevonden worden.¹²⁶

De derde mogelijkheid waarvoor gekozen kan worden, is de onteigening. Deze mogelijkheid zal later in dit hoofdstuk besproken worden.

2. Vergoedingsverplichting

Zowel in België als in Nederland kunnen eigenaars of de houders van een zakelijk recht een schadevergoeding verkrijgen indien derden oppervlaktedelfstoffen zullen ontginnen op de grond die aan hen toebehoort. Hoewel in beide rechtsstelsels voorzien is in een vergoedingsregeling, verschillen beide systemen aanzienlijk.

In België is de onderneming die de toestemming heeft verkregen om te gunnen, verplicht de eigenaars of de houders van de zakelijke rechten die rusten op het perceel te vergoeden. Deze vergoeding is verschuldigd gedurende een bepaalde tijd die afhankelijk is van de tijdsperiode die nodig is voor de ontginning. De vergoeding dient jaarlijks betaald te worden. In geval van pacht, huur of gebruik van het perceel is slechts een eenmalige vergoeding verschuldigd.¹²⁷ De achterliggende reden van de eenmalige vergoeding is dat de kans klein is dat na de ontginning, de pachter, de huurder of de gebruiker nog steeds dezelfde persoon zal zijn als voor de ontginning of omdat er na de ontginning helemaal geen volgende huurder, pachter of gebruiker meer zal zijn.¹²⁸ Het bedrag dat betaald moet worden door de onderneming wordt berekend aan de hand van de waarde van de grond, het gebruik en de opbrengst van de grond op het moment van de aanvraag van de ontginningsmachtiging. Het verschuldigde bedrag wordt geraamd door deskundigen. Deze deskundigen worden aangesteld door de partijen. Bij gebrek aan overeenstemming omtrent de aanstelling van de deskundige beslist de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.¹²⁹

Daarnaast kan de eigenaar van de bovengrond eisen dan zijn eigendom gekocht wordt door de onderneming die de ontginningsmachtiging heeft verkregen. De verkoopprijs van het perceel wordt

¹²⁶ PLASBOSSINADE, "Onteigening of gedogen", www.plasbossinade.nl/onteigening-of-gedogen.

¹²⁷ Art. 15, §1 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; D. MEULEMANS en V. VAN DE KEERE, "De implicaties van de ontginning van oppervlaktedelfstoffen voor huur, pacht en vruchtgebruik", *Huur* 2006, (111) 112; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 80; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, V.bis.A.5-43; J. DE STAERCCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in DE STAERCCKE, J. GHYSELS, J. SAGAERT, V. STAELENS, V. en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 172.

¹²⁸ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 24.

¹²⁹ Art. 15, §1 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 80; K. VAN DE KEERE, "De nieuwe regeling inzake de ontginning van oppervlaktedelfstoffen. Krachtlijnen van het decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003", *Huur* 2005, (179) 188.

onderling overeengekomen of geraamd door deskundigen. De deskundigen worden hier ook weer aangewezen door onderlinge toestemming van beide partijen, en aan gebrek van onderlinge toestemming kan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg beslissen. De deskundigen houden bij het bepalen van de verkoopprijs, in dit geval, rekening met de sommen die reeds betaald werden door de onderneming.¹³⁰ De kosten die het deskundig onderzoek met zich meebrengen, zullen steeds ten laste vallen van de aanvrager van de ontginningsmachtiging, .¹³¹

In Nederland is er geen vergoedingsverplichting opgenomen in de wet. Tijdens de onderhandelingen kan er een bedrag afgesproken worden om de grondeigenaar te vergoeden. Indien tijdens de onderhandelingen geen vergoeding is afgesproken, voorziet de wet enkel in een schadevergoeding. Indien zou blijken dat de grondeigenaar of houder van een zakelijk recht schade lijdt of zou kunnen lijden ingevolge de werken, dan kan er een schadevergoeding gevorderd worden. Er zijn twee voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van een schadevergoeding. De schade komt normaliter niet ten laste van de grondeigenaar en de schade wordt op geen andere manier verzekerd. Een schadevergoeding kan tevens bekomen worden indien de eigenaar schade zal ondervinden door het opleggen van een gedoogplicht. De schadevergoeding zal betaald moeten worden door de aanvrager van de gedoogplicht.¹³²

3. Onteigening

De overheid kan zowel in België als in Nederland beslissen over te gaan tot onteigening. Onteigening vormt een inbreuk op het eigendomsrecht en zal daarom enkel in specifieke gevallen voorkomen. Het doel van de onteigening is in beide rechtsstelsels verschillend. In België zal men overgaan tot onteigening indien de optimale en rationele ontginning in gevaar komt.¹³³ In Nederland staat de grondeigenaar meer centraal en zal men enkel overgaan tot onteigening indien dit gunstiger zou zijn voor de eigenaar van de grond.

De Vlaamse regering kan percelen onteigenen op naam en voor rekening van de vragende ontginners, wanneer men via een ontginningsmachtiging geen optimale ontginning kan bereiken. De Vlaamse regering kan deze beslissing zelf nemen, maar zij kan deze beslissing ook doorschuiven naar andere bevoegde rechtspersonen. Deze maatregel kan enkel gevraagd worden indien de optimale en rationele ontginning in gevaar komt en indien een aanvraag tot ontginningsmachtiging binnen negen maanden na de indiening ervan, nog steeds geen resultaat heeft opgeleverd. De aanvraag tot onteigening moet een opsomming van elementen bevatten waaruit blijkt dat het onmogelijk is om een ontginningsmachtiging te verkrijgen en dat de vooropgelegde voorwaarden van in artikel 10 voldaan zijn.¹³⁴ Belangrijk hier te benadrukken is het feit dat optimale ontginning

¹³⁰ Art. 15, §2 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 80; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-44.

¹³¹ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 25; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 81.

¹³² Art. 29, a Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

¹³³ J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 173.

¹³⁴ Art. 16 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 81; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247,

niet gelijk staat aan maximale ontginning. De draagkracht van het gebied, de omgeving en de nabestemming van het perceel moeten steeds in acht genomen worden.¹³⁵

In zulk geval verkrijgt de ontginner de eigendomstitel van het onteigende perceel. Een onteigening is enkel mogelijk indien de eigenaar de kans werd geboden om eigenaar te blijven via de figuur van de ontginningsmachtiging. Zo kan er bijvoorbeeld overgegaan worden tot onteigening wanneer er geen overeenstemming bereikt kan worden over de vergoeding. Op deze manier sleept de procedure van de ontginningsmachtiging te lang aan en daarom zou er kunnen worden overgegaan tot onteigening.¹³⁶ De figuur van de onteigening kan slechts worden gebruikt wanneer blijkt dat ontginning op basis van een ontginningsmachtiging onmogelijk blijkt. De aantasting van het eigendomsrecht van de grondeigenaar gaat namelijk bij de onteigening veel verder dan bij de ontginningsmachtiging.¹³⁷

De Nederlandse overheid zal enkel overgaan tot onteigening als het opleggen van een gedoogplicht niet het geschikte middel is om de uiteindelijke doelstellingen te bereiken. Een gedoogplicht moet altijd verkozen worden boven een onteigening indien dit mogelijk is. De eigenaar zal enkel onteigend worden indien de inbreuk van de overheid zo groot is zodat onteigening een betere oplossing zou zijn voor de eigenaar. Zo kan best gekozen worden voor onteigening indien de waarde van de grond enorm gedaald is door het overheidsingrijpen. In de rechtspraak wordt er gekeken naar de verhouding tussen de grootte van het perceel dat de overheid nodig heeft en de totale oppervlakte van de grond. Deze verhouding wordt gebruikt om te bepalen of een onteigening al dan niet gunstiger zou zijn voor de grondeigenaar. Hoe groter het stuk grond is dat de overheid wilt gebruiken, hoe groter de kans op onteigening is.¹³⁸

4. Beëindiging zakelijke rechten

Tot slot kunnen de zakelijke rechten in België, zoals het vruchtgebruik, pacht, gebruik en huur op ieder moment beëindigd worden zodat de gronden gebruikt kunnen worden voor hun ontginningsbestemming. In het Nederlandse recht is niet voorzien in deze mogelijkheid. Doch wordt er in het Belgische recht een uitzondering gemaakt wat betreft de handelshuur en de woninghuur. De zakelijke rechten die gevestigd zijn, moeten vanzelfsprekend gevestigd zijn op de grond die gelegen is in een ontginningsgebied.¹³⁹

VIbis.A.5-44; J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 173; K. DEKETELAERE, "Klimaat, energie en natuurlijke bronnen" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 233, VIter.C.2-24.

¹³⁵ A. VERLINDEN, "Delfstoffendecreet en Delfstoffenbesluit eindelijk in werking", *TVW* 2004, (302) 304; I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 79; J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS, en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 169.

¹³⁶ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 25; I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 81.

¹³⁷ I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 81; K. VAN DE KEERE, "De nieuwe regeling inzake de ontginning van oppervlakedelfstoffen. Krachtlijnen van het decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003", *Huur* 2005, (179) 187.

¹³⁸ Art. 72,c Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL); PLASBOSSINADE, "Onteigening of gedogen", www.plasbossinade.nl/onteigening-of-gedogen.

¹³⁹ Art. 17 Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS, EN T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008,

De wetgever maakte een onderscheid tussen vruchtgebruik en de lopende overeenkomsten van pacht, gebruik en van huur. Het vruchtgebruik wordt hier niet geplaatst onder de noemer van de lopende overeenkomsten aangezien vruchtgebruik niet enkel kan ontstaan uit een overeenkomst, maar ook door wet gevestigd kan worden. De wetgever wilde het vruchtgebruik kunnen beëindigen in deze context ongeacht de wijze van vestiging.¹⁴⁰

De onmiddellijke beëindiging van het vruchtgebruik en de lopende overeenkomsten moet als volgt begrepen worden: de overeenkomst zal slecht beëindigd worden na het oogsten van de gewassen die erop groeien op het moment waarop de toestemming of de ontginningsmachtiging verleend wordt.¹⁴¹

Opvallend is dat er geen opzeggingstermijn bedongen is bij de beëindiging van het vruchtgebruik, pacht, gebruik en huur. De wetgever ging er echter vanuit dat de pachters, vruchtgebruikers en anderen op de hoogte waren dat zij verbleven in een ontginningsgebied en "in potentie van bij de aanvang zijn opgezegd." In zulk geval zullen de vruchtgebruikers, pachters, gebruikers en huurders aanspraak kunnen maken op een vergoeding zoals bepaald is in artikel 15 van het decreet. Een schadevergoeding zou bovenop de overeengekomen vergoeding gevorderd kunnen worden op basis van de gemeenrechtelijke regels van het Burgerlijk wetboek. De vergoeding zou dan bekomen kunnen worden op basis van de onmiddellijke verbreking van de overeenkomst, namelijk, huur, pacht en andere. Volgens de beginselen van het behoorlijk bestuur is het echter niet toegelaten om tweemaal vergoed te worden voor eenzelfde perceel.¹⁴²

Toch lijkt het zo goed als ondenkbaar dat de houder van de ontginningsmachtiging geen redelijke opzeggingstermijn in acht zou nemen tegenover de houder van het zakelijke recht. De hele procedure voordat men uiteindelijk kan ontginnen is echter erg tijdrovend, zodat een redelijke opzeggingstermijn in hoofde van de vruchtgebruikers, pachters, huurders en gebruikers slechts een peulschil is en het verschil absoluut niet zal maken.¹⁴³

In het arrest van het Arbitragehof van 24 mei 2006 werden twee prejudiciële vragen gesteld omtrent dit onderwerp. Ten eerste vroeg men zich af of het feit dat op ieder ogenblik een einde gemaakt kan worden aan een lopende pachtovereenkomst artikel 39 van de Grondwet en artikel 10 van de Bijzondere wet tot hervorming der instellingen schendt. Het Hof stelde dat er geen sprake is van een schending aangezien de Gewesten de bevoegdheid hebben voor de natuurlijke rijkdommen en zij dus regels kunnen uitvaardigen die eigen zijn aan hun toegewezen bevoegdheden.¹⁴⁴ Bij de tweede prejudiciële vraag vroeg men zich af of de mogelijkheid tot opzegging van de pachter met het oog op ontginning geen schending is van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, aangezien deze mogelijkheid uitdrukkelijk werd uitgesloten voor de handelshuur en de woninghuurovereenkomst.

173-174; K. DEKELAERE, "Klimaat, energie en natuurlijke bronnen" in X, Het onroerend goed in de praktijk, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 233, Viter.C.2-25.

¹⁴⁰ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 25.

¹⁴¹ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. parl. 2002-03, nr. 1486-1, 25; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R.* 2004, (75) 81.

¹⁴² Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 25; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R.* 2004, (75) 81.

¹⁴³ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. parl. 2002-03, nr. 1486-1, 26.

¹⁴⁴ Arbitragehof 24 mei 2006, nr. 87/2006, B.6 en B.7.

De Vlaamse Regering rechtvaardigt dit onderscheid door de stellen dat er een groot verschil bestaat tussen landbouwgrond (pachtovereenkomst) en handelshuurpanden en woningen. Gepachte percelen zijn veel uitgestrekter dan percelen die bebouwd zijn met gebouwen die dienen als woning of voor handelsaangelegenheden. Door de mogelijkheid te bieden om pachtovereenkomsten op te zeggen kunnen ontginningsgebieden sneller en beter ontginningsklaar gemaakt worden. Daarnaast benadrukt de Vlaamse Regering dat de gevolgen van het opzeggen van een handelshuurovereenkomst of een woninghuurovereenkomst veel zwaarder zullen doorwegen dan het voordeel dat ze zouden opbrengen, nl. zeer kleine oppervlakten die aan het ontginningsgebied kunnen worden toegevoegd. Ontginningsgebieden zijn vooral gelegen in agrarische gebieden en niet in industrie- of woongebied. Het kunnen opzeggen van pachtovereenkomsten is dan ook zeer belangrijk om de doelstelling van maatschappelijke verantwoorde, rationele en optimale ontginning te kunnen realiseren.¹⁴⁵ Het Arbitragehof besliste uiteindelijk dat het gelijkheidsbeginsel niet geschonden wordt en volgde in bepaalde mate de redenering van de Vlaamse Regering. Het Hof stelde dat pachtovereenkomsten, door zowel de bestemming, de ligging en de uitgestrektheid in grotere mate de verwezenlijking van de doelstelling van optimale en rationele ontginning van oppervlakedelfstoffen in de weg staat in vergelijking met handelshuur- en woninghuurovereenkomsten. Volgens het Hof voorziet de decreetgever dus in een objectieve en redelijke verantwoording voor de ongelijke behandeling tussen pachtovereenkomsten en handelshuur- en woninghuurovereenkomsten.¹⁴⁶

5. Behartigen van belangen

Uit bovenstaande uiteenzetting blijkt duidelijk dat beide wetten verschillende doelstellingen hebben. Het Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen is ontworpen om op duurzame wijze te voorzien in de grondstoffenbehoeften.¹⁴⁷ De Nederlandse Ontgrondingenwet werd ontworpen om de belangen te behartigen van elke persoon die in aanraking komt met een ontgroning. Ondanks dit verschil voorziet zowel de Belgische als de Nederlandse wetgever in verschillende bepalingen om de belangen van de grondeigenaars te behartigen.

De Nederlandse Ontgrondingenwet bepaalt dat het verboden is zonder vergunning minerale grondstoffen te halen uit de ondergrond. Deze regel geldt ook voor de eigenaar, de erfpachter, de vruchtgebruik, de opstalhouder en voor de gebruiker van de onroerende zaak. Een vergunning is in principe steeds vereist.¹⁴⁸ Maar indien een vergunning verleend wordt, kunnen er steeds voorschriften worden opgelegd die nageleefd moeten worden om zo de belangen van personen die betrokken zijn bij de ontgroning (ook indien de herinrichting van de ontgronde onroerende zaken en de aanpassing van de omgeving van de ontgronde onroerende zaken zullen geschieden) te beschermen.¹⁴⁹

Maatregelen die opgelegd kunnen worden zijn onder andere het voorleggen van een werkplan, dat gronden die ontgrond zullen worden na de werken terug in een bepaalde toestand dienen gebracht

¹⁴⁵ Arbitragehof 24 mei 2006, nr. 87/2006, A.3.

¹⁴⁶ Arbitragehof 24 mei 2006, nr. 87/2006, B.11 en B.12.

¹⁴⁷ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 11-12 Art. 3 Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 77.

¹⁴⁸ Art. 3,1 Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

¹⁴⁹ Art. 3,2 Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

te worden, of dat een bepaald bedrag moet betaald worden voor de onroerende goederen die gebruikt zullen worden. Andere voorbeelden van zaken die als voorschrift kunnen gelden zijn bijvoorbeeld dat de kosten van het beheer van de onroerende zaken die ontgrond zijn geheel of gedeeltelijk betaald dienen te worden of dat financiële zekerheid gesteld moet worden voor het nakomen van de verplichtingen die de vergunning met zich meebrengen.¹⁵⁰

Ook het Belgische recht voorziet dergelijke bepalingen. In het Belgische recht moet de aanvrager van de vergunning bepaalde elementen verplicht opnemen in zijn verzoek tot het opstarten van een ontginningsproject. Zo moet niet enkel de aard en hoeveelheid van de oppervlakedelfstof die de onderneming wilt ontginnen vermeld worden, maar ook zal aangetoond moeten worden hoe men rekening zal houden met de huidige bestemming van het gebied en het landgebruik ervan. Daarnaast moet de aanvraag aangeven welke nabestemming gecreëerd kan worden, welke effecten de ontginning kan hebben op de omgeving en of de belanghebbende in de omgeving akkoord zijn met het toekomstige project.¹⁵¹ Tot slot zal de onderneming, indien zij een ontginningsmachtiging wilt verkrijgen, moeten aantonen dat hij voldoende onderhandeld heeft met de eigenaar van de grond of met de houders van het zakelijk recht dat op de grond rust. Daarnaast moet zij eveneens bewijzen dat zij een ernstig bod heeft gedaan zodat zij toestemming kon krijgen om het perceel te gebruiken.¹⁵²

§2. Decreet betreffende de diepe ondergrond en de Mijnbouwwet

A. Doelstelling

Het Decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond omvat de regels in verband met de mijnbouw in België. In Nederland is de Wet van 31 oktober 2002 houdende regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met de mijnbouw verwante activiteiten van kracht. Ook wel de Mijnbouwwet genoemd. Beide wetten handelen over het zelfde onderwerp en hebben vele raakvlakken.

Na bijna twee eeuwen werd de Nederlandse mijnwetgeving gemoderniseerd. De Mijnwet van 1810 werd vervangen door de Mijnbouwwet.¹⁵³ Het wetsvoorstel van de Mijnbouwwet werd ontworpen met de bedoeling één uniform en overzichtelijk wettelijk kader te bieden voor de mijnbouw in Nederland. Voor de inwerkingtreding van de Mijnbouwwet waren 4 wetten van kracht met betrekking tot de mijnbouw, nl. de Mijnwet van 1810, de Mijnwet van 1903, de Wet opsporing delfstoffen en de Mijnwet continentaal plat. Deze 4 wetten zijn geïntegreerd in één uniforme regelgeving, nl. de Mijnbouwwet.¹⁵⁴

Naast het verwezenlijken van één wettelijk kader, doelde de wetgever ook op een duidelijke en eenduidige wetgeving. Ten eerste wilde de wetgever algemeen geldende regels voor de mijnbouw zodat het aantal vergunningsvoorschriften beperkt zou blijven. Daarnaast diende de essentiële punten van de mijnbouw neergeschreven te worden.¹⁵⁵

¹⁵⁰ Art. 3,3 Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

¹⁵¹ Art. 8 Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786.

¹⁵² Art. 10 Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786.

¹⁵³ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 3.

¹⁵⁴ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 4.

¹⁵⁵ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 4.

Vervolgens werd gekozen om enkel specifieke zaken omtrent de mijnbouw te integreren in de nieuwe wet. Onderwerpen die niet louter gerelateerd zijn aan de mijnbouw kunnen gevonden worden in de bestaande algemene wetgeving. De bedoeling van de wetgever was te voorkomen dat hetzelfde onderwerp op twee of meer plaatsen geregeld zou worden en om zo verwarring te vermijden. Een voorbeeld hiervan is de bescherming van het milieu. De Wet milieubeheer is steeds van toepassing op de mijnbouwwet, tenzij dit anders gestipuleerd zou worden in de mijnbouwwet. De mijnbouwwet zal voor deze punten voorzien in bepalingen die het milieubelang behartigen.¹⁵⁶

In tegenstelling tot de Nederlandse wetgever, ontwierp de Belgische wetgever het Decreet inzake de diepe ondergrond niet met de bedoeling een uniform en eenvormig wettelijk kader tot stand te brengen. Het ontwerp van het decreet was noodzakelijk om de verplichtingen na te komen die de Europese Commissie oplegde aan België. Het Decreet betreffende diepe ondergrond bestaat hoofdzakelijk uit twee delen. Het eerste deel van het decreet handelt over de opsporing en de winning van koolwaterstoffen. Het tweede deel bevat regels over het geologisch opslaan van koolstofdioxide in de ondergrond.¹⁵⁷ De regeling inzake de opsporing en de winning van koolwaterstoffen beoogde een correcte omzetting van de Europese richtlijn 94/22/EG van 30 mei 1994 betreffende de voorwaarden voor het verlenen en het gebruik maken van vergunningen voor de prospectie, de exploratie en de productie van koolwaterstoffen.¹⁵⁸ De uiterlijke omzettingsdatum was 1 juli 1995 die al ettelijke jaren verstreken was.¹⁵⁹ De Nederlandse wetgever had de richtlijn in 1996 omgezet in de toen geldende wetgeving.¹⁶⁰

Het decreet is echter niet alleen gebaseerd op de richtlijn 94/22/EG van 30 mei 1994. Daarnaast vindt het decreet ook zijn grondslag in de Nederlandse Mijnbouwwet van 31 oktober 2002.¹⁶¹ De reden hiervoor is dat Nederland doorheen de jaren gespecialiseerd is geworden in het beheer en de exploitatie van de diepe ondergrond door de olie- en gasrijke gronden die zich daar bevinden.¹⁶²

Voor de inwerkingtreding van het Decreet betreffende de diepe ondergrond bestond het wettelijke kader voornamelijk uit het KB nr. 83 van 28 november 1939 betreffende het opsporen en het ontginnen van bitumineuze gesteenten, van petroleum en van brandbare gassen en het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1997 houdende regeling van de vorm en de wijze van onderzoek van de aanvragen tot het verkrijgen van een vergunning voor het opsporen en het ontginnen van petroleum en brandbare gassen. Voor het ontginnen van de koolwaterstoffen steenkool en bruinkool deed men beroep op de wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919.¹⁶³

¹⁵⁶ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 5.

¹⁵⁷ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 3.

¹⁵⁸ Richtlijn 94/22/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 1994 betreffende de voorwaarden voor het verlenen en het gebruik maken van vergunningen voor de prospectie, de exploratie en de productie van koolwaterstoffen, www.EUR-lex.be; Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 7.

¹⁵⁹ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 5.

¹⁶⁰ Wijzigingswet 18 maart 1996 van enige mijnbouwwetten in verband met de uitvoering van de richtlijn betreffende de voorwaarden voor het verlenen en het gebruik maken van vergunningen voor de prospectie, de exploratie en de produktie van koolwaterstoffen, *Stb* 1996, PbEG L 164 (NL).

¹⁶¹ Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

¹⁶² Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 7.

¹⁶³ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 5.

Tot voor het bestaan van het Decreet betreffende de diepe ondergrond kende het Vlaams gewest geen wettelijk kader voor de opslag van koolstofdioxide.¹⁶⁴

B. Sleutelartikel

Het sleutelartikel in zowel de Mijnbouwwet als in het decreet is dat koolwaterstoffen eigendom zijn van het staat (in België het Vlaams Gewest) indien de koolwaterstoffen van nature in de diepe ondergrond aanwezig zijn.¹⁶⁵ De Mijnbouwwet en het decreet bepalen dat vanaf een diepte van honderd meter onder het aardoppervlak koolwaterstoffen van nature in de diepe ondergrond aanwezig zijn.¹⁶⁶ Delfstoffen die zich bevinden op een diepte van meer dan 100 meter zijn dus eigendom van de staat.¹⁶⁷

Interessant hier te vermelden is dat het Burgerlijk Wetboek zoals eerder aangehaald het eigendomsrecht van de grondeigenaar beperkt (artikel 5:21 lid 2). De grondeigenaar moet activiteiten van derden verdragen indien ze zo hoog boven of zo diep onder de grondoppervlakte plaatsvinden, zodat de grondeigenaar geen belang heeft zich daar tegen te verzetten. De woorden 'zo hoog boven' en 'zo diep onder' zijn vatbaar voor interpretatie en kunnen aanleiding geven tot discussie. Daarom heeft de wetgever artikel 5:21 lid 2 in de context van de mijnbouw geconcretiseerd. Om de goede uitvoering van de mijnbouwactiviteiten te waarborgen moet de grondeigenaar de opsporing en winning van delfstoffen gedogen indien ze plaats vinden op een diepte van meer dan 100 meter.¹⁶⁸

Zodra de delfstoffen gewonnen worden door de houder van een vergunning, gaat de eigendom van de delfstoffen over op de vergunninghouder. De vergunninghouder is echter wel verplicht de staat hiervoor de vergoeden.¹⁶⁹ Dezelfde regeling geldt in België, indien de koolstofwaterstoffen ontgonnen worden door een vergunninghouder, dan is de vergunninghouder verplicht een vergoeding te betalen aan het Vlaams Gewest.¹⁷⁰

C. Eigendomsrechten

De eigendomsrechten van de bovengrondse eigenaars zijn in de mijnbouwwetgeving eveneens belangrijke componenten. De minerale grondstoffen bevinden zich veelal in zeer grote oppervlakten

¹⁶⁴ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 6.

¹⁶⁵ Art. 3 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 8; CEENAEME, J., "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-2; Art. 2 lid 2 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

¹⁶⁶ Art. 2,1^o Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; G. VANHOORICK, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2015, afl. 272, VIbis.A.5-2.

¹⁶⁷ Art. 3 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009; art. 3 lid 1 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL); J. C. VAN DER STEUR, *Grenzen van rechtsobjecten Een onderzoek naar de grenzen van objecten van eigendomsrechten en intellectuele eigendomsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, 161.

¹⁶⁸ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 25 en 51.

C. ASSERS, *Zakenrecht Eigendom en beperkte rechten*, Kluwer, Alphen aan de Rijn, 2008, 131.

¹⁶⁹ Art. 3 lid 2 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL); J. C. VAN DER STEUR, *Grenzen van rechtsobjecten Een onderzoek naar de grenzen van objecten van eigendomsrechten en intellectuele eigendomsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, 162.

¹⁷⁰ Art. 3, lid 2 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; G. VANHOORICK, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2015, afl. 272, VIbis.A.5-2; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-2.

onder de grond en zijn dus gelegen onder verschillende percelen die toebehoren aan verschillende eigenaars. Ondanks de versnippering van de eigendomsstructuur moet een optimale ontginning gegarandeerd kunnen worden.¹⁷¹ Zoals eerder aangehaald wordt het eigendomsrecht van de bovengrondse eigenaar beperkt door het feit dat de staat eigenaar is van de koolwaterstoffen in de diepe ondergrond.¹⁷² Deze beperking situeert zich op een diepte van meer dan 100 meter. Het eigendomsrecht van de eigenaar heeft echter betrekking op de bovengrond en de daar onderliggende aardlagen.¹⁷³ In onderstaande paragraaf zal onderzocht worden in welke mate de mijnbouwwetgeving voorziet in een bescherming van de grondeigenaars.

1. Beperking gebruiks- en genotsbevoegdheid

Zowel artikel 4 van de Mijnbouwwet als artikel 4 van het Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen zijn inhoudelijk quasi identiek. De rechthebbende ten aanzien van de aardoppervlakte, dus de grondeigenaar of de eigenaar van een zakelijk recht, is verplicht toe te staan dat een houder van een vergunning koolwaterstoffen opspoort of wint. De eigenaars en de houders van een zakelijk recht zullen de opsporing of winning van koolwaterstoffen slechts moeten dulden wanneer de activiteiten plaatsvinden op een diepte van meer dan 100 meter. A contrario, bovengrondeigenaars moeten boringen van minder dan 100 meter niet dulden.¹⁷⁴ Tenzij de Nederlandse wetgever een gedoogplicht heeft opgelegd in het kader van de ontgrondingswet.¹⁷⁵

Toch is het vanzelfsprekend dat de opsporing en de winning van koolwaterstoffen gepaard gaat met de oprichting van gebouwen en van installaties om de opsporing of winning te kunnen verwezenlijken. In principe kunnen de eigenaars en de houders van een zakelijk recht de bezetting van de grond dan ook weigeren. Dit zou problemen kunnen opleveren bij het gunnen van koolwaterstoffen. Artikel 32 van het Decreet betreffende de diepe ondergrond biedt hiervoor een oplossing. Ingevolge dit artikel kan een vergunninghouder onder bepaalde voorwaarden de grond bezetten.¹⁷⁶

Artikel 32 van het Decreet betreffende de diepe ondergrond bepaalt dat de houder van een vergunning gronden kan bezetten zodat gebouwen en bovengrondse installaties opgericht kunnen worden en zodat alle noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden die betrekking hebben op de vergunning.¹⁷⁷ Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gronden waarop bouwwerken zijn opgetrokken en gronden zonder bouwwerken. Het ontwerp van het decreet geeft een definitie

¹⁷¹ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 292.

¹⁷² Art. 3 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 8; CEENAEME, J., "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-2; Art. 2 lid 2 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

¹⁷³ Art. 552 BW; art. 5:20 BW (NL)

¹⁷⁴ Art. 4, lid 1 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 15; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-2; Art. 4 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL); J. C. VAN DER STEUR, *Grenzen van rechtsobjecten Een onderzoek naar de grenzen van objecten van eigendomsrechten en intellectuele eigendomsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, 161.

¹⁷⁵ Art. 4 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten

¹⁷⁶ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 40.

¹⁷⁷ Art. 32, §1, lid 1 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

van het begrip bouwwerken. Bouwwerken zijn geheel of gedeeltelijk omsloten ruimtes bestemd voor bewoning, werk, bergplaats, opslagruimte of ander gebruik. Daarnaast vallen inrichtingen ook onder het begrip bouwwerken. Inrichtingen zijn constructies die aan de grond zijn bevestigd, steun vinden op de grond of in de grond zijn gebouwd. Een voorwaarde is echter wel dat de constructies bedoeld zijn om ter plaatse te blijven staan. Dat de constructies verplaatst kunnen worden of uit elkaar genomen kunnen worden is geen belemmerend element. In het ontwerp wordt benadrukt dat enkel een stal, schuur of tuinhuisje onvoldoende is om een landbouwgrond te kunnen beschouwen als een grond waarop bouwwerken zijn opgetrokken.¹⁷⁸

Een vergunninghouder kan alleen maar gronden bezetten waarop reeds bouwwerken zijn opgetrokken indien alle rechthebbenden toestemming gegeven hebben.¹⁷⁹ De rechthebbenden zijn diegene die houder zijn van een zakelijk recht of houder zijn van een ander genotsrecht.¹⁸⁰ Indien de rechthebbenden toestemming geven voor de bezetting van de grond dan zal hier meestal een vergoeding voor gevraagd worden. De wijze van vergoeding wordt niet geregeld in het decreet aangezien elke rechthebbende steeds kan weigeren zijn toestemming te verlenen en dus ook beschikt over de vrijheid om de vergoeding vrij te bepalen. Indien men dit wenst, kan er steeds inspiratie gezocht worden bij de vergoedingsregeling voor de gronden waarop geen bouwwerken zijn opgetrokken.¹⁸¹

De Mijnbouwwet bevat geen gelijkaardige bepaling omtrent de bezetting van gronden voor ontginningsinstallaties. Enkel regels omtrent het gebruik van mijnbouwinstallaties worden vermeld. Zo mag een installatie enkel met toestemming van de minister van economische zaken worden opgericht en moeten installaties verwijderd worden van zodra ze niet meer gebruikt worden.¹⁸² De reden van de afwezigheid van zulke bepaling zou kunnen gevonden worden in de bewoording van artikel 4. De rechthebbende van de grondoppervlakte is verplicht te gedogen dat de houder van een vergunning delfstoffen opspoort of wint. Het oprichten van mijnbouwinstallaties gaat gepaard met het opsporen en winnen van delfstoffen in de diepe ondergrond. Aangezien de rechthebbende moet gedogen dat delfstoffen worden opgespoord en gewonnen, zal de rechthebbende ook moeten gedogen dat mijnbouwinstallaties worden opgericht. Met het invoeren van artikel 32 van het Decreet betreffende de diepe ondergrond heeft de Belgische wetgever voorzien in een bepaling dat de belangen van de grondeigenaars en de houders van een zakelijk recht extra bescherming geeft.

2. Vergoedingsplicht

Hoewel de Belgische wetgeving voorziet in een vergoedingsverplichting in hoofde van de grondeigenaar, is de Nederlandse wetgeving omtrent de vergoedingsplicht stilzwijgend. In de Mijnwet van 1810 werd er voorzien in een vergoeding voor de grondeigenaar. Deze vergoeding is volledig afgeschaft in de Mijnbouwwet. De vergoeding die verkregen kon worden onder de regelgeving van de Mijnwet van 1810 betrof slechts een symbolisch bedrag. De vergunninghouder

¹⁷⁸ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 40-41.

¹⁷⁹ Art. 32, §1, lid 2 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; CEENAEME, J., "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-12.

¹⁸⁰ Art. 2, 33° Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

¹⁸¹ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 41.

¹⁸² Art. 43 en 44 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL);

betaalde de grondeigenaar jaarlijks 50 cent per hectare of slechts 12,5 gulden per hectare voor de gehele tijd dat het gunningsproces zou duren. In de mijnbouwwet is de vergoedingsverplichting afgeschaft aangezien de staat immers eigenaar is van de delfstoffen in de diepe ondergrond. De grondeigenaar dient niet vergoed te worden voor zaken die niet tot zijn eigendom behoren.¹⁸³ In de Mijnbouwwet kan echter wel een regeling gevonden worden voor het verkrijgen van een schadevergoeding indien de rechthebbende van de grondoppervlakte schade zou lijden ingevolge de werken.¹⁸⁴

In tegenstelling tot de Mijnbouwwet voorziet het Decreet betreffende de diepe ondergrond wel in een vergoedingsverplichting. Het bezetten van gronden zonder bouwwerken is steeds mogelijk op voorwaarde dat er een jaarlijkse vergoeding wordt betaald aan alle houders van een zakelijk recht.¹⁸⁵ Indien de partijen geen overeenstemming kunnen bereiken wat betreft de jaarlijkse vergoeding dan wordt dit bedrag bepaald door de vrederechter. De vrederechter kan hiervoor steeds beroep doen op een deskundigen. De vergoeding die betaald moet worden zal minstens 1,5 keer de opbrengst van de grond bedragen indien de grond niet bezet zou zijn.¹⁸⁶

Een bijkomende bescherming die de wetgever wilde bieden aan de grondeigenaars en aan de houders van een zakelijk recht is het vergoeden van schade ten gevolge van de opsporingen of de winning van de koolwaterstoffen. Ondanks het feit dat de Nederlandse mijnwetgeving niet voorziet in een vergoedingsplicht, bevat de mijnwetgeving zowel in Nederland als in België bepalingen omtrent de vergoeding van opgelopen schade tijdens de mijnbouwactiviteiten. Beide wetten gaan uit van een risicoaansprakelijkheid in hoofde van de vergunninghouder. De aansprakelijkheid van de Belgische vergunninghouder gaat iets verder dan de aansprakelijkheid van de Nederlandse ontginner.

De Belgische regeling omtrent de risicoaansprakelijkheid is geïncorporeerd in het decreet. De houder van een vergunning is steeds verplicht om de schade te vergoeden die veroorzaakt werd aan de aardoppervlakte of de opgerichte bouwwerken door het opsporen of het winnen van de stoffen.¹⁸⁷ De houder van de vergunning draagt hier geen foutaansprakelijkheid, maar een risicoaansprakelijkheid.¹⁸⁸ Dit is een risicoaansprakelijkheid in die zin dat elke houder van een vergunning van rechtswege verplicht is elke schade te vergoeden.

De Nederlandse regeling omtrent de risicoaansprakelijkheid is neergeschreven in het Burgerlijk Wetboek. Voor de invoering van de risicoaansprakelijkheid van de vergunninghouder was de aansprakelijkheid van de schade die mijnbouwactiviteiten met zich kunnen meebrengen ongeregeld. De algemene wettelijke regeling van artikel 6:162 BW moest gehanteerd worden. Daarom koos de wetgever ervoor om een specifieke bepaling in te voeren in het Burgerlijk wetboek omtrent de aansprakelijkheid bij mijnbouw. De regeling omtrent de risicoaansprakelijkheid is te vinden in artikel 6:177 BW.¹⁸⁹ Artikel 6:177 BW stipuleert dat de vergunninghouder aansprakelijk is voor de schade

¹⁸³ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 30.

¹⁸⁴ Art. 4 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

¹⁸⁵ Art. 32, §1, lid 3 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-12.

¹⁸⁶ Art. 32, §1, lid 4 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

¹⁸⁷ Art. 4, lid 2 en art. 33 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

¹⁸⁸ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 15.

¹⁸⁹ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 101.

die ontstaat door uitstroming van delfstoffen (blow out) of schade die ontstaat door beweging van de bodem als gevolg van de aanleg of de exploitatie.¹⁹⁰

De invoering van de risicoaansprakelijkheid van de vergunninghouder was zeer belangrijk. Zoals eerder vermeld moet de grondeigenaar derden toestaan zijn grond te gebruiken indien dit zo hoog boven of zo diep onder de grondoppervlakte is, indien hij geen belang heeft zich daartegen te verzetten.¹⁹¹ Echter als de bovengrondse eigenaar schade ondervindt of zou kunnen ondervinden door het opsporen of winnen van delfstoffen, heeft de bovengrondse eigenaar wel degelijk een belang zich te verzetten tegen deze activiteiten. Het belang van de eigenaar staat dan in contrast met het belang van de vergunninghouder en dus ook met het belang van de gemeenschap, aangezien de staat eigenaar is van de delfstoffen in de ondergrond.

De Belgische en de Nederlandse wetgever leggen zowel een algemene zorgplicht op aan de vergunninghouder als een winningsplan waaraan de vergunninghouder zich strikt moet houden.¹⁹² De vergunninghouder is verplicht om bepaalde maatregelen in acht te nemen om te voorkomen dat schade veroorzaakt zou worden door het ontginnen van de delfstoffen.¹⁹³ Wanneer zou blijken dat deze maatregelen niet voldoende zijn om de schade te voorkomen is de vergunninghouder van rechtswege verplicht een schadevergoeding te betalen in het Belgische recht.¹⁹⁴ In het Nederlandse recht zullen de kosten van de schade betaald moeten worden door diegene die de aanleiding was van de schade en voordeel heeft gehaald uit de activiteiten die de schade teweeg gebracht hebben. De wettelijke bepalingen van artikel 6.1.10 BW dienen hier steeds in acht genomen te worden. In beide rechtsstelsels dient een oorzakelijk verband aangetoond te worden tussen de schade en de ontginning van de delfstoffen. Dit oorzakelijk verband dient aangetoond te worden door diegene die beweert schade te lijden.¹⁹⁵ De Nederlandse grondeigenaar kan hiervoor beroep doen op de Technische commissie bodembeweging om een oordeel van deskundigen te krijgen.¹⁹⁶ Een fout in hoofde van de vergunninghouder moet echter niet bewezen worden aangezien het niet-foutief handelen van de houder van de vergunning ook schade kan veroorzaken.¹⁹⁷ In tegenstelling tot de Nederlandse grondeigenaar kan de Belgische bezitter van de grondoppervlakte een vergoeding vorderen voor het genotsverlies ten gevolge van de bezetting van zijn grond.¹⁹⁸

3. Geen recht van natrekking

Het Decreet betreffende de diepe ondergrond stipuleert uitdrukkelijk dat de opgetrokken gebouwen en installaties steeds eigendom blijven van de vergunninghouder. Het recht van natrekking zal niet

¹⁹⁰ Art. 6:177 BW (NL)

¹⁹¹ Art. 5:21 BW (NL)

¹⁹² Art. 13 en 15 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 43; art. 33 en 34 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

¹⁹³ Art. 13 en 15 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; art. 34 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

¹⁹⁴ Art. 13 en 15 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 43.

¹⁹⁵ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 43-44; Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 101.

¹⁹⁶ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 101.

¹⁹⁷ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 43-44.

¹⁹⁸ Art. 4, lid 2 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

intreden,¹⁹⁹ net zoals artikel 555 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.²⁰⁰ Een logisch gevolg hiervan is, is dat het recht om de grond te bezetten steeds tijdelijk is en het recht zal eindigen indien de vergunning niet meer geldig is. Hoewel de Mijnbouwwet deze bepaling niet bevat, kan aangenomen worden dat in de Nederlandse wetgeving hetzelfde principe geldt. De Mijnbouwwet verplicht de vergunninghouder alle mijnbouwinstallaties te verwijderen zodra ze niet meer gebruikt worden.²⁰¹ Daarnaast zal het recht van natrekking in het Nederlandse recht slechts intreden wanneer het bouwwerk duurzaam met de grond verbonden is. Bouwwerken die bedoeld zijn om na tijdelijk gebruik weer verwijderd te worden, zullen niet automatisch behoren tot de eigendom van de grondeigenaar. Aangezien de installaties voor de ontginning slechts tijdelijk opgesteld worden zal het recht van natrekking niet intreden.²⁰²

4. Eventuele aankoop van de grond

Ten slotte kan de Belgische eigenaar van de grond of de eigenaar van de bouwwerken eisen dat de grond of de bouwwerken worden aangekocht door de houder van de vergunning indien de gronden na het beëindigen van de vergunde activiteiten niet meer geschikt zouden zijn voor het gewoonlijke gebruik van voor de bezetting. De beoordelingsbevoegdheid ligt bij de vrederechter. Hetzelfde kan gevraagd worden wanneer de bezetting van zeer lange duur is zodat de eigenaar op onevenredige wijze beroofd wordt van het ongestoorde genot van zijn eigendom.²⁰³ De verkoopprijs bedraagt minstens anderhalve keer de waarde van de grond of de opgerichte gebouwen die ze hadden voor de bezetting van de vergunninghouder. Indien de partijen wat betreft de verkoopprijs niet overeenkomen, dan zal de vrederechter de verkoopprijs bepalen. Hiervoor kan hij beroep doen op deskundigen.²⁰⁴ De Mijnbouwwet bevat geen bepaling over een eventuele aankoop van de grond. Indien de Nederlandse eigenaar aan de Belgische voorwaarden voldoet zodat de vergunninghouder verplicht is zijn grond aan te kopen, zal er in het Nederlandse recht beslist worden de grond te onteigenen.

¹⁹⁹ Art. 456 BW

²⁰⁰ Art. 32, § 2 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

²⁰¹ Art. 44, lid 1 en art. 47 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

²⁰² C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 99; C.C., VAN DAM, F.H.J., MIJNSSEN en A.A., VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 99.

²⁰³ Art. 32, § 4, lid 1 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

²⁰⁴ Art. 32, § 4, lid 2 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

Afdeling 3. Tussenbesluit

Na de bespreking van de mijnwetgeving van zowel Nederland als België kan er besloten worden dat dat er vele gelijkenissen gevonden worden, doch ook enkele verschillpunten.

Het Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen en de Ontgrondingenwet hebben beiden een verschillende doelstelling. De Ontgrondingenwet had tot doel de belangen te behartigen van eenieder die betrokken is bij een ontgroning.²⁰⁵ In België wordt de nadruk gelegd op het duurzaam ontginnen van oppervlaktedelfstoffen en een evenwicht te bewaren tussen de economische, sociale en milieucomponenten.²⁰⁶ Ondanks de verschillende doelstellingen wordt er in beide wetten aandacht besteed aan de rechten van de grondeigenaars. Zowel de Belgische als de Nederlandse wetgever voorziet in enkele bepalingen om de belangen van de grondeigenaars te behartigen.

Voor de ontginning van de oppervlaktedelfstoffen is steeds de toestemming van de overheid vereist. Men moet als het ware over een vergunning beschikken.²⁰⁷ Daarenboven is het vereist dat de ontginning toestemming verkregen heeft van de eigenaar van het perceel dat men wilt ontginnen. Indien de eigenaar weigert toestemming te verlenen kan de ontginning in het Belgische recht een ontginningsmachtiging aanvragen bij de overheid.²⁰⁸ In Nederland kan er een gedoogplicht gekoppeld worden aan de ontginningsvergunning.²⁰⁹ In beide gevallen zal de eigenaar van het perceel moeten toestaan dat zijn grond gebruikt wordt voor de ontginning van de oppervlaktedelfstoffen.

In het Belgische recht is de ontginningsonderneming steeds verplicht de grondeigenaar of andere belanghebbende te vergoeden voor het gebruik van de grond. Daarnaast kan eigenaar eisen dat zijn eigendom gekocht wordt door de onderneming die de ontginningsmachtiging verkregen heeft.²¹⁰ In het Nederlandse recht is er geen vergoedingsverplichting opgenomen in de wet. Tijdens de onderhandelingen kan steeds een bedrag worden afgesproken met de eigenaar. Indien geen bedrag wordt afgesproken, dan kan een schadevergoeding gevorderd worden indien de eigenaar of houder van een zakelijk recht schade lijdt of zou kunnen lijden ingevolge de werken. Schadevergoeding kan tevens verkregen worden indien de eigenaar schade zal ondervinden door het opleggen van een gedoogplicht.²¹¹

In beide rechtsstelsels kan de grondeigenaar onteigend worden in het kader van de ontginningswerken. Doch is de achterliggende reden van onteigening in beide landen verschillend. In België kan men overgaan tot onteigening indien de optimale en rationale ontginning in gevaar

²⁰⁵ Voorlopig verslag nr. 8 Regelen omtrent ontgrondingen, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1961-62, nr. 6338-8, 1.

²⁰⁶ Art. 3 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; Ontwerp van decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1, 11-12; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 77.

²⁰⁷ Art. 10 lid 1 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; art. 3 Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

²⁰⁸ Art. 10 lid 1 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786.

²⁰⁹ Art. 21, g Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

²¹⁰ Art. 15 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 80.

²¹¹ Art. 29, a Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

komt, in Nederland zal er enkel onteigend worden indien dit gunstiger zou zijn voor de eigenaar van de grond.²¹²

Tot slot kunnen de zakelijke rechten in België op ieder moment beëindigd worden zodat de gronden gebruikt kunnen worden voor hun ontginningsbestemming. In het Nederlandse recht is niet voorzien in deze mogelijkheid.²¹³

Over het Decreet betreffende de diepe ondergrond en de Mijnbouwwet kan in principe hetzelfde gezegd worden. Ondanks de verschillende doelstellingen van de wetten, is de inhoud wat betreft de eigendomsrechten gelijklopend. Beide wetten bepalen dat delfstoffen die zich bevinden op een diepte van meer dan 100 meter eigendom zijn van de staat.²¹⁴ Ook artikel 4 van de Mijnbouwwet en artikel 4 van het Decreet betreffende de diepe ondergrond zijn inhoudelijk quasi identiek. De rechthebbende ten aanzien van de aardoppervlakte zijn verplicht toe te staan dat een houder van een vergunning koolwaterstoffen opspoot of wint.²¹⁵ In tegenstelling tot het Nederlandse recht geldt in het Belgische recht een vergoedingsverplichting in hoofde van de ontginner indien hij gronden bezet die toebehoren aan derden.²¹⁶ In beide rechtsstelsels geldt er wel een schadevergoedingsplicht. In België is de ontginner steeds verplicht de schade te vergoeden ten gevolge van de opsporingen of de winning van de koolwaterstoffen. In het Nederlandse recht is de ontginner aansprakelijk is voor de schade die ontstaat door uitstroming van delfstoffen of schade die ontstaat door beweging van de bodem als gevolg van de aanleg of de exploitatie.²¹⁷ Er geldt steeds een risicoaansprakelijkheid in hoofde van de ontginner.²¹⁸

Zowel in het Belgische als in het Nederlandse recht zal het recht van natrekking niet intreden bij bouwwerken en installaties die gebruikt worden gedurende het opsporings- en ontginningsproces.²¹⁹

Ten slotte kan de Belgische eigenaar van de grond of de eigenaar van de bouwwerken eisen dat ze worden aangekocht door de houder van de vergunning indien de gronden na het beëindigen van de vergunde activiteiten niet meer geschikt zouden zijn voor het gewoonlijke gebruik van voor de bezetting.²²⁰ De Mijnbouwwet bevat geen bepaling over een eventuele aankoop van de grond. Indien

²¹² Art. 16 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786. I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 81; art. 72, c Wet van 28 augustus 1851, regelende de onteigening ten algemeenen nutte, *Stb* 1851; PLASBOSSINADE, "Onteigening of gedogen", www.plasbossinade.nl/onteigening-of-gedogen.

²¹³ Art. 17 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786.

²¹⁴ Art. 3 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Art. 3 lid 1 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

²¹⁵ Art. 4, lid 1 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 15; Art. 4 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

²¹⁶ Art. 32, §1, lid 3 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942

²¹⁷ Art. 6:177 BW (NL)

²¹⁸ Art. 4, lid2 en art. 33 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Art. 6:177 BW (NL)

²¹⁹ Art. 32, § 2 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; C.C. VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 99; F. H. J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN en S. E. BARTELS, *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 114.

²²⁰ Art. 32, § 4, lid 1 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

de Nederlandse eigenaar aan de Belgische voorwaarden voldoet zodat de vergunninghouder verplicht is zijn grond aan te kopen, zal er in het Nederlandse recht beslist worden de grond te onteigenen.²²¹

²²¹ J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 173.

Hoofdstuk 3. Confrontatie tussen het Belgische en Nederlandse recht

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of er sprake is van een ongeoorloofde aantasting van het eigendomsrecht van de grondeigenaar indien een ontginning plaats zal vinden op zijn perceel. Om een antwoord te kunnen vinden is het belangrijk deze vraag te benaderen vanuit twee verschillende invalshoeken. Eerst zal nagegaan worden of er sprake is van een aantasting van het eigendomsrecht bij toepassing van de regels van de oppervlakedelfstoffen. Daarnaast zal nagegaan worden of een schending van het eigendomsrecht zich voordoet wanneer de delfstoffen in de diepe ondergrond ontgonnen worden. Er wordt onderzocht of het feit dat de staat eigenaar is van koolwaterstoffen op een diepte van 100 meter een beperking vormt op het eigendomsrecht. Daarnaast zal worden nagegaan of het eigendomsrecht al dan niet beperkt wordt wanneer het perceel ontgonnen zal worden door een derde, namelijk door de ontginningsmaatschappij die een ontginningsmachtiging verkregen heeft van de overheid. Aangezien het ontginnen van minerale grondstoffen voor de meeste mensen onbekend terrein is en om het meer concreter te maken, wordt dit onderzoek ondersteund door twee voorbeelden. Zowel de regelgeving van België als van Nederland wordt getoetst.

Afdeling 1. Oppervlakedelfstoffen

§1. Situering

Jan Peeters woont in de Limburgse deelgemeente Kaulille. Hij leest in de krant dat er concrete plannen zijn om vanaf 2018 22,3 miljoen kubieke meter zand te ontginnen in de Kempische Zandgroeven Winters en Kaulindus nv. 122 hectare bos zou moeten wijken voor de ontginningswerken. Een klein stukje van dat bos behoort echter tot de eigendom van Jan. Al sinds zijn pensioen maakt hij daar iedere dag een wandeling om tot rust te komen. Jan is dan ook niet blij met de plannen van het Vlaams Gewest. Hoewel de procedures en het onderzoek nog moeten worden opgestart, vraagt Jan zich af hoe hij zich kan verzetten tegen de ontginning. Hij vraagt raad bij een oude vriend die zetelt in het schepencollege van Bocholt. Deze man vertelt hem dat wanneer het project een vergunning krijgt de ontginners zullen komen onderhandelen met Jan. Wanneer hij weigert toestemming te verlenen om zijn eigendom ter beschikking te stellen kan de ontginningsonderneming een ontginningsmachtiging vragen aan de overheid. Wanneer het Vlaams Gewest deze machtiging zal verlenen dan zal Jan moeten dulden dat zijn grond gebruikt zal worden voor de ontginningswerken. Jan meent dat dit een ongeoorloofde aantasting is van zijn eigendomsrecht, maar is dit wel zo?

§2. De ontginningsmachtiging en gedoogplicht

Zowel in België als in Nederland is een vergunning vereist wanneer men oppervlakedelfstoffen wilt ontginnen. Daarnaast is belangrijk dat de ontginning toestemming verkregen heeft van de grondeigenaar om de werken te mogen uitvoeren op zijn domein. Indien de grondeigenaar weigert toestemming te verlenen, kan de ontginningsonderneming in België een ontginningsmachtiging

verkrijgen van de overheid. In Nederland kan er een gedoogplicht worden opgelegd aan de grondeigenaar.²²²

Wanneer een ontginningsmachtiging wordt verleend of een gedoogplicht wordt opgelegd, zal de grondeigenaar moeten toestaan dat de ontginningsmaatschappij ontginningswerken uitvoert. De eigenaar moet dulden dat bouwwerken en installaties in het kader van de werken zullen geplaatst worden op zijn erf. En de eigenaar zal de opbrengsten van zijn grond moeten afstaan aan de ontginning. De eigenaar kan aldus tijdelijk zijn grond niet gebruiken en het risico bestaat dat na de ontginningswerken de grond ongeschikt zal zijn voor activiteiten waar de grond voorheen werd gebruikt. Een voorbeeld hiervan is een boer die het perceel gebruikte voor de teelt van aardappelen. Door de ontginningswerken kan hij gedurende bepaalde tijd geen aardappelen laten groeien op zijn veld. Na de werken bestaat het risico dat de grond in zulke mate is aangetast dat het veld niet meer gebruikt kan worden voor de groei van levensmiddelen.²²³

Aan de ontginningsmachtiging is in het Belgische recht een verplichte vergoeding gekoppeld voor de grondeigenaar.²²⁴ In Nederland is er geen vergoedingsverplichting opgenomen in de wet, maar heeft de wetgever voorzien in een schadevergoeding.²²⁵ Door deze vergoeding en het feit dat de grondeigenaar tijdelijk zijn grond niet kan gebruiken lijkt dit op gedwongen huur. Daarnaast is het opmerkelijk dat de publiekrechtelijke beperking is ingevoerd in het voordeel van een particulier. De ontginningsmaatschappij kan door middel van de ontginningsmachtiging een beperking opleggen aan de grondeigenaar. De ontginningsmaatschappij beperkt als het ware het recht van de eigenaar. Op het eerste zicht lijkt dit op een ongeoorloofde schending van het eigendomsrecht.²²⁶

§3. Artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM

Aangezien de grondeigenaar steeds eigenaar blijft van zijn perceel kan geen beroep worden gedaan op artikel 16 van de Belgische Grondwet en artikel 14 Nederlandse Grondwet.²²⁷ Deze artikelen zijn enkel van toepassing wanneer er sprake is van een formele overgang van de eigendomstitel. De grondeigenaar wordt bij een ontginningsmachtiging of gedoogplicht niet formeel onteigend, maar zijn bevoegdheden worden wel beperkt. Aangezien artikel 1, Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens bescherming biedt bij feitelijke onteigening en bij gebruiksreglementering van eigendom, zal dit artikel gebruikt worden om na te gaan of er al dan niet sprake is van een ongeoorloofde aantasting.²²⁸

²²² Art. 10 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; Art. 21,g Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

²²³ Art. 10 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; Art. 21,g Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

²²⁴ Art. 15, §1 Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 80.

J. DE STAERCKE, "Mijnconcessie en ontginning" in J. DE STAERCKE, J. GHYSELS, V. SAGAERT, V. STAELENS en T. VERMEIR, *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 172.

²²⁵ Art. 29, a Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

²²⁶ I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 86.

²²⁷ Art. 16 GW; art. 14 GW (NL)

²²⁸ G. VAN HOORICK, *Juridische aspecten van het natuurbehoud en de landschapszorg*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 305-306; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 86-87.

A. Onteigening in zin van art 1

Als eerste moet worden nagegaan of de ontginningsmachtiging en de gedoogplicht een onteigening zijn in de zin van artikel 1, Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens onderscheidt twee soorten onteigening. Als eerste is er de formele onteigening, dit is wanneer de eigendom volledig en definitief ontnomen wordt. Daarnaast is er de feitelijke onteigening. Hiervan is sprake wanneer het gebruik van de grond definitief onmogelijk gemaakt is. In zulk geval kijkt het Hof naar de gevolgen van de opgelegde maatregel. Men gaat na of elk nuttig gebruik van de grond onmogelijk is geworden. De ontginningsmachtiging en de gedoogplicht kunnen niet gekwalificeerd worden als een formele onteigening aangezien de grondeigenaar gedurende het ontginningsproces steeds eigenaar blijft van zijn perceel. Daarnaast kunnen de ontginningsmachtiging en de gedoogverplichting ook niet gekwalificeerd worden als een feitelijke onteigening aangezien de eigenaar na de werken zijn eigendom nog op een nuttige manier kan gebruiken of eventueel zijn eigendom kan verkopen.²²⁹

Wanneer het slechts om een tijdelijke beperking van het eigendomsrecht gaat, dan is er sprake van een gebruiksreglementering of van een eigendomsinmenging bedoeld bij de eerste zin van het artikel, het recht op ongestoord genot van de eigendom. De ontginningsmachtiging en gedoogplicht houden slechts een beperking in van het eigendomsrecht zolang de ontginning duurt en is dus tijdelijk. Er kan enkel sprak zijn van een feitelijke onteigening wanneer de grond na de ontginning op zulke wijze beschadigd is dat elk nuttig gebruik voor de eigenaar verdwijnt.²³⁰

Aangezien bovenstaande eigendomsbeperkingen beschouwd kunnen worden als een eigendomsreglementering moeten de waarborgen van artikel 1 eerste protocol in acht genomen worden. Zo moet er voldaan zijn aan het legaliteitsbeginsel, moet de eigendomsinmenging gebeuren in het algemeen belang en moet de overheid bij de onteigening de algemene beginselen van internationaal recht in acht nemen.²³¹

B. Legaliteitsbeginsel

Aan het legaliteitsbeginsel is voldaan. De beperking van het eigendomsrecht is neergeschreven in een wettelijke bepaling. In het Belgische recht is de ontginningsmachtiging terug te vinden in artikel 10 van het Oppervlakedelfstoffendecreet en in het Nederlandse recht is de gedoogplicht terug te vinden in artikel 21 g Ontgrondingenwet. In beide rechtstelsel worden de algemene beginselen van het internationaal recht in acht genomen.²³²

C. Algemeen belang

Eigendomsbeperkingen moeten daarnaast steeds opgelegd worden in het algemeen belang. Een algemene definitie van het algemeen belang is niet voorhanden in de wetgeving, rechtspraak of rechtsleer. Het begrip ‘algemeen belang’ is een ruim begrip dat verandert afhankelijk van de

²²⁹ I. MARTENS, “Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht”, *M.E.R* 2004, (75) 87-88.

²³⁰ I. MARTENS, “Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht”, *M.E.R* 2004, (75) 88.

²³¹ I. MARTENS, “Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht”, *M.E.R* 2004, (75) 88.

²³² Art. 10 Decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786; Art. 21, g Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgrondingen, *Stb.* 1969,83 (NL).

politieke, economische en sociale omstandigheden.²³³ Volgens de rechtspraak van het EVRM zijn de verdragsstaten zelf bevoegd te beoordelen wat in hun rechtsorde beschouwd wordt als "algemeen belang". De lidstaten hebben dan ook een grote appreciatiemarge.²³⁴ Het Grondwettelijk hof heeft zich al meerdere keren moeten uitspreken over onteigeningszaken, maar onthoudt zich tevens van het geven van een begripsomschrijving. De wetgever moet steeds over een ruime beoordelingsvrijheid beschikken om zo een economisch en sociaal beleid te kunnen voeren. Daarom moet het Hof de manier respecteren waarop de wetgever vorm geeft aan het begrip "algemeen belang", tenzij dit oordeel manifest onredelijk zou zijn.²³⁵ Ook de Raad van State geeft geen definitie in zijn rechtspraak. De Raad van State verbindt de toetsing van het algemeen belang wel aan het redelijkheidsbeginsel. De Raad van State zal enkel een bestreden akte vernietigen indien de beoordeling van het algemeen belang kennelijk onredelijk zou zijn.²³⁶

Het EVRM oefent enkel een marginale toetsing uit op de invulling van het algemeen belang. Het Hof gaat enkel na of de beoordeling niet kennelijk onredelijk is. Het EVRM kent op deze manier een grote marge toe aan de beoordeling van de legitimiteit van de maatregel.²³⁷

De aanwezigheid van het algemeen belang is echter niet voldoende. Er moet een evenredig verband bestaan tussen het algemeen belang en de opgelegde maatregel. Het algemeen belang moet voldoende doorwegen om de eigendomsbeperkende maatregel te verantwoorden. Zo moet het algemeen belang van de gemeenschap in evenwicht zijn met het eigendomsrecht van de grondeigenaar. Dit is de proportionaliteitsvoorwaarde die terug te vinden is in artikel 1 eerste protocol. Wanneer de grondeigenaar een bijzondere en buitensporige last zal moeten dragen bij het opleggen van de maatregel is er niet voldaan aan de proportionaliteit. Daarnaast is er ook niet voldaan aan de proportionaliteitsvereiste wanneer er andere minder ingrijpende maatregelen bestaan om hetzelfde resultaat te bekomen.²³⁸

De aanwezigheid van een schadevergoeding speelt een belangrijke rol bij de toepassing van de proportionaliteitsvereiste. Indien geen of slechts een zeer lage vergoeding wordt toegekend dan kan de last die gedragen zal moeten worden door de grondeigenaar gekwalificeerd worden als zeer zwaar of buitensporig, met als gevolg dat de maatregel een schending kan zijn van artikel 1 eerste protocol. De verplichte vergoeding voor de grondeigenaar of de houder van een zakelijk recht in het Belgische recht zou moeten voorkomen dat er sprake zou zijn van een ongeoorloofde aantasting van het eigendomsrecht.²³⁹ Doch is het niet zo dat er steeds een volledige schadevergoeding moet toegekend

²³³ S. VERBIST, "Eigendomsbeperkingen in het algemeen belang, een korte inleiding" in R. PALMANS, V. SAGAERT en W. VERRIJDT (eds.), *Eigendomsbeperkingen: de erfdiensbaarheid van openbaar nut*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 55.

²³⁴ I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 88.

²³⁵ GwH 3 december 2008, nr. 173/2008, overw. B.10.

²³⁶ RvS 22 november 1956.

²³⁷ I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 89.

²³⁸ G. VAN HOORICK, *Juridische aspecten van het natuurbehoud en de landschapszorg*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 317; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 89-90.

²³⁹ G. VAN HOORICK, *Juridische aspecten van het natuurbehoud en de landschapszorg*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 317; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 86-87.

worden in het kader van de onteigening. Redenen van algemeen belang kunnen rechtvaardigen dat er een beperkte of helemaal schadevergoeding wordt toegekend.²⁴⁰

Zowel België als Nederland hebben aldus een ruime appreciatiemarge om de evenredigheid tussen de onteigening en de toegekende vergoeding en tussen de aangewende middelen en het beoogde doel te beoordelen. Het Hof zal zich beperken tot een marginale toetsing om te bepalen of er een evenwicht bestaat tussen het algemeen belang en de beperking van het eigendomsrecht.²⁴¹ Er kan dan ook besloten worden dat zowel het Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen als de Ontgrondingenwet geen ongeoorloofde aantasting van het eigendomsrecht inhouden.

§4. Evaluatie

Zowel het decreet als de Ontgrondingenwet bepalen duidelijk welke voorwaarden voldaan moeten zijn opdat een ontginningsmachtiging verkregen kan worden of een gedoogplicht opgelegd kan worden. Daarnaast wordt de inhoud van beide instrumenten besproken in de wetgeving. Zodoende is voldaan aan het legaliteitsbeginsel. De voorwaarde van het algemeen belang is tevens voldaan. Het lijkt zeer onwaarschijnlijk dat het EHRM de motivatie van maatschappelijke welvaart en economische en sociale redenen niet zou aanvaarden. Het Hof zal in deze situatie dus naar alle waarschijnlijkheid enkel een marginale toetsing implementeren. Gelet op het feit dat de Belgische wetgever voorzien heeft in een verplichte vergoeding voor de grondeigenaar en beide rechtsstelsels hebben voorzien in een schadevergoedingsplicht zal de eigendomsinmenging waarschijnlijk ook niet beschouwd worden als onevenredige eigendomsaantasting.²⁴²

Aangezien het eigendomsrecht niet ongerechtvaardigd wordt aangetast, is het in principe niet nodig de wetgeving aan te passen. Ondanks de vele waarborgen die ingebouwd zijn in de wetgeving in hoofde van de grondeigenaars, kunnen er toch enkele aanbevelingen gedaan worden zodat de grondeigenaars en de houders van een zakelijk recht extra beschermd worden.

Als eerste kan er gedacht worden aan een verplichte uitvoerige informatieplicht aan de grondeigenaars en de houders van een zakelijk recht, bijvoorbeeld enkele opeenvolgende buurtvergaderingen. Daarnaast is het belangrijk dat de informatieplicht niet enkel geldt voor de aanvang van de werken, maar ook dat de belanghebbenden tijdens de werken geïnformeerd worden. In praktijk worden de buurtbewoners geïnformeerd en bepaalt de wet dat bewijs geleverd moet worden dat de lokale belanghebbende in grote mate akkoord gaan met de ontginningsplannen. Doch kan een wettelijke verankering in verband met een uitvoerige informatieplicht problemen in de toekomst vermijden. Het is belangrijk dat de eigenaars goed weten wat hen te wachten staat zodat ze zelf voorbereidingen kunnen treffen. Daarnaast is het van belang dat de belanghebbenden informatie verkrijgen over de stand van zaken. Wanneer de betrokkenen goed geïnformeerd zijn en intensief betrokken worden in het proces kunnen de werken vlotter verlopen en zal er minder tegenspraak zijn.

²⁴⁰G. VAN HOORICK, *Juridische aspecten van het natuurbehoud en de landschapszorg*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 310; I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 90.

²⁴¹ I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 90.

²⁴² I. MARTENS, "Het oppervlaktedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 91.

Daarnaast is het belangrijk dat in de wet een minimum bedenktijd voor de grondeigenaar wordt neergeschreven. De ontginningsmaatschappij zal toestemming van de grondeigenaar moeten bekomen opdat hij een vergunning kan verkrijgen. De ontginning zal daarom in onderhandeling treden met de eigenaar. Aangezien dit een aangrijpende vraag is in hoofde van de grondeigenaar is een minimum bedenktijd aangeraden. Daarbij is het gunstiger wanneer de ontginning en de eigenaar samen tot een overeenkomst komen dan wanneer een ontginningsmachtiging wordt verleend. Een onderlinge overeenstemming moet prioritair zijn.

Hoewel in het Belgische recht voorzien is in een verplichte vergoeding, moet de vergoedingsplicht meer genuanceerd zijn. In principe wordt de vergoeding onderling overeengekomen of wordt ze bepaald door de rechter. De vergoeding wordt echter voor de start van de werken vastgelegd. Het kan echter voorkomen dat de ontginning langer zal duren dan voorzien was en de grondeigendom langer onbeschikbaar is. In zulke situaties komt de overeengekomen of opgelegde vergoeding niet meer overeen met de last die gedragen moet worden door de grondeigenaar. Daarom zou een commissie moeten worden opgericht die de vergoeding zal herzien in functie van het verloop van de ontginning wanneer de werken langer zouden duren dan voorzien.²⁴³

Tot slot is het noodzakelijk te voorzien in een extra bescherming voor de houders van een zakelijk recht. Het Oppervlakedelfstoffendecreet voorziet in de mogelijkheid om zakelijke rechten op te zeggen, maar dit kan grote gevolgen hebben voor de houders ervan. Landbouwers zijn in vele gevallen geen eigenaar van de percelen die ze gebruiken voor de landbouwexploitatie, ze pachten meestal deze gronden. Wanneer de overeenkomst zonder meer stop gezet kan worden, betekent dit een groot economisch verlies voor de landbouwer. Hoewel de overeenkomst slechts beëindigd zal worden na het oogsten van de gewassen die erop groeien, had de landbouwer er op gerekend om verschillende jaren gebruik te maken van deze grond. Daarom is het belangrijk te voorzien in een bepaling ter bescherming van de houders van een zakelijk recht dat voor professioneel gebruik gebruikt wordt. In zulke gevallen is het noodzakelijk te voorzien in een extra vergoeding bovenop de vergoeding voorzien in artikel 15 van het decreet. De vergoeding compenseert op deze manier de gederfde winst.

²⁴³ I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R.* 2004, (75) 91.

Afdeling 2. Diepe ondergrond

Ook in deze afdeling wordt nagegaan of er al dan niet sprake is van een ongeoorloofde eigendomsaantasting wanneer grondstoffen in de diepe ondergrond ontgonnen worden. Er wordt nagegaan of het feit dat de staat eigenaar is van koolwaterstoffen op een diepte van 100 meter een onrechtmatige beperking is van het eigendomsrecht. Daarnaast wordt nagegaan of het eigendomsrecht al dan niet beperkt wordt wanneer het perceel ontgonnen zal worden door een derde. Ook in deze afdeling wordt gebruik gemaakt van een voorbeeld zodat de informatie meer concreet wordt.

§1. Situering

Hoewel in België op dit moment geen aardolie of aardgas ontgonnen wordt, wordt in deze hypothese aangenomen dat dit wel mogelijk is. Om deze hypothese zo realistisch mogelijk te maken wordt het Nederlandse olieveld Schoonebeek getransporteerd naar de Limburgse Kempen. Dit olieveld is het grootste aardoliereservoir op het vaste land in West-Europa. Het veld is 16 kilometer lang en 5 kilometer breed. Op een diepte van ongeveer 800 meter wordt de aardolie ontgonnen.²⁴⁴ De aardolie wordt uit de grond gehaald door middel van hoogrendementspompen.²⁴⁵ Het verwachte rendement van het oliereservoir is ongeveer 100 tot 120 miljoenvaten op 25 jaar.²⁴⁶ Wat neerkomt op ongeveer 4,4 miljoen olievaten per jaar.

Peter Jansens woont in het Belgische Schoonebeek. Zijn stukje grond heeft een omvang van 10 are. Dit perceel heeft hij geërfd van zijn grootouders. Zijn opa beweerde jarenlang dat er een oliebron onder het perceel aanwezig was. In de krant leest Peter Jansens dat opa inderdaad gelijk had. Onderzoek wees uit dat in de ondergrond van Schoonebeek een grote hoeveelheid aardolie aanwezig is. Al die jaren hadden ze boven het grootste aardoliereservoir van West-Europa geleefd. Peter Jansens denkt aan al de euro's die hij zou kunnen verdienen en besluit de aardolie zelf uit de grond te halen.

Hoewel Peter van mening is dat de aardolie onder zijn grond aan hem toebehoort, is de aardolie onder zijn perceel eigendom van het Vlaams Gewest. De aardolie bevindt zich namelijk op een diepte van 800 meter waardoor het beschouwd wordt als een koolwaterstof in de diepe ondergrond. Om deze reden moet Peter een vergunning aanvragen.²⁴⁷ Deze vergunning zal er voor zorgen dat de eigendom van de aardolie overgaat op Peter wanneer hij deze stoffen uit de ondergrond zal ontginnen. De eigendom zal enkel overgaan op voorwaarde dat hij het Vlaams Gewest een vergoeding zal betalen.

Peter besluit een vergunning aan te vragen bij de Vlaamse Regering. Als snel krijgt hij bericht dat de vergunning niet zal worden verleend. Een winningsvergunning kan enkel verleend worden op basis van de resultaten die voortvloeien uit het opsporingsonderzoek. Peter maakt echter geen aanspraak op de opsporingsresultaten aangezien hij de informatie niet zelf heeft verworven door middel van een opsporingsvergunning.²⁴⁸ Daarnaast voldoet hij ook niet aan de vergunningscriteria. Peter bezit

²⁴⁴ X, "Over olieveld Schoonebeek" www.nam.nl/nl/our-activities/schoonebeek/about-schoonebeek.html.

²⁴⁵ X, "Nieuwe technieken", www.nam.nl/nl/our-activities/schoonebeek/new-techniques.html.

²⁴⁶ X, "Olieveld Schoonebeek" www.nam.nl/nl/our-activities/schoonebeek.html.

²⁴⁷ Art. 3 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

²⁴⁸ Art. 5 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-4.

niet voldoende kennis omtrent het ontginnen van koolwaterstoffen, is niet kapitaalkrchtig genoeg om het project te financieren en er is reeds een vergunning aangevraagd voor de ontginning van de diepe ondergrond.²⁴⁹ Niet veel later ontvangt hij voor de tweede keer slecht nieuws. Hij krijgt bericht van een ontginningsmaatschappij dat vanaf 2017 ontginningswerken zullen plaatsvinden in Schoonebeek. Ook de olie onder zijn perceel zal ontgonnen worden. Peter kan en mag de aardolie dan ook niet ontginnen. Een vergunning is vereist zodat de eigendom van de aardolie overgaat van de staat op Peter.

Peter vindt dit niet eerlijk en meent dat dit een inbreuk is op zijn eigendomsrecht. Hij overweegt gerechtelijk stappen te ondernemen aangezien hij het niet vindt kunnen dat de staat eigenaar is van de aardolie terwijl de olie onder zijn grond te vinden is. Daarnaast gaat hij er niet mee akkoord dat een ander de toestemming krijgt om onder zijn grond te boren. Hij is er van overtuigd dat hij gedurende bepaalde tijd hinder zal ondervinden en tijdelijk niet kan genieten van zijn eigendom.

§2. Het eigendomsrecht is niet onbeperkt

Het eigendomsrecht is echter niet onbeperkt. De grondeigendom strekt zich niet verder uit dan de ruimte die nodig is voor de normale uitoefening van het eigendomsrecht.²⁵⁰ Het eigendomsrecht reikt als het ware zover zolang de eigenaar enig belang heeft.²⁵¹ Peter kan de bodem niet op een nuttige manier gebruiken, gezien zijn vergunningsaanvraag is afgewezen. Hij heeft enkel een belang aangezien de uitoefening van de ondergrond door een derde zijn eigendomsrecht op de grondoppervlakte kan beperken. Docht reikt zijn eigendomsrecht niet zover aangezien de wetgever heeft voorzien in een publiekrechtelijke beperking.²⁵² De Mijnbouwwet en het decreet bepalen dat vanaf een diepte van honderd meter onder het aardoppervlak koolwaterstoffen van nature in de diepe ondergrond aanwezig zijn.²⁵³ Delfstoffen die zich bevinden op een diepte van meer dan 100 meter zijn dus eigendom van de staat.²⁵⁴ Daarnaast bepalen zowel het decreet als de Mijnbouwwet dat de rechthebbenden ten aanzien van de aardoppervlakte verplicht zijn toe te staan dat een houder van een vergunning koolwaterstoffen opspoort of wint.²⁵⁵

²⁴⁹ Art. 9 en 10 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

²⁵⁰ V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 29-30.

²⁵¹ V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 35-36.

²⁵² Art. 544 en 552 BW; art. 4 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009; art. 4 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

²⁵³ Art. 2,1° Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

²⁵⁴ Art. 3 lid 1 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL); Art. 3 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009; J. C. VAN DER STEUR, *Grenzen van rechtsobjecten Een onderzoek naar de grenzen van objecten van eigendomsrechten en intellectuele eigendomsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, 161.

²⁵⁵ Art. 4, lid 1 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 15; Art. 4 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL); J. C. VAN DER STEUR, *Grenzen van rechtsobjecten Een onderzoek naar de grenzen van objecten van eigendomsrechten en intellectuele eigendomsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, 161.

De publiekrechtelijke beperking kan dus onderverdeeld worden in 2 onderdelen. De staat is eigenaar vanaf een diepte van 100 meter en de eigenaar moet toestaan dat de delfstoffen ontgonnen worden. Het risico bestaat zo dat hij beperkt kan worden bij het uitoefenen van zijn eigendomsrecht.

A. De staat is eigenaar vanaf diepte van 100 meter

Op het eerste zicht lijkt deze bepaling het eigendomsrecht van de grondeigenaar te schenden, doch is er enkel sprake van een beperking. Het eigendomsrecht van de eigenaar van de bovengrond wordt als het ware beperkt aangezien de koolwaterstoffen eigendom zijn van het Vlaams Gewest. Doch kan deze beperking gerechtvaardigd worden door de bepalingen in de wet.²⁵⁶ De bepaling dat koolstoffen in de diepe ondergrond eigendom zijn van het Vlaams gewest is een toepassing van artikel 552 Burgerlijk Wetboek. Artikel 552 BW bepaalt letterlijk dat de grondeigenaar onder de grond naar goedgevoelen mag bouwen en graven en uit die gravingen alle voortbrengsels mag halen die zij kunnen opleveren, behoudens de beperkingen voortvloeiende uit de wetten en verordeningen betreffende de mijnen en uit de wetten en verordeningen van politie.²⁵⁷

Ook in het Nederlandse recht kan een rechtvaardiging gevonden worden voor de beperking van het eigendomsrecht. Volgens het Nederlandse Burgerlijk wetboek is de eigendom van de grond de bovengrond en de zich daaronder bevindende aardlagen (voorzover de wet niets anders bepaalt; art 5:20 BW). Enkel de delfstoffen die zich bevinden op een diepte van meer dan 100 meter behoren toe aan de staat. De grond zelf blijft behoren tot de eigendom van de grondeigenaar. Verder wordt de grondeigenaar niet beperkt in zijn normaal gebruik van zijn eigendom. De delfstoffen worden gewonnen op een diepte van meer dan 100 meter waardoor de grondeigenaar geen hinder zal ondervinden bij het normaal gebruik van zijn eigendom.²⁵⁸

Naast de verantwoording in de wet kan de rechtvaardiging voor de publiekrechtelijke bepaling ook gevonden worden op andere plaatsen. Zo werd de beperking aangekaart bij het Grondwettelijk Hof en werd het besproken tijdens de parlementaire voorbereiding van de Mijnbouwwet. Tot slot werd de diepte van 100 meter niet zomaar gekozen. De wetgever heeft getracht tegemoet te komen aan de belangen van de eigenaars.

1. Grondwettelijk Hof 21 oktober 2010

In een arrest van het Grondwettelijk Hof van 21 oktober 2010 wordt er een beroep tot vernietiging ingesteld tegen het Decreet betreffende de diepe ondergrond, minstens van artikel 3 ervan. De verzoekers halen een schending van artikel 16 van de Grondwet aan en van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Ze gaan uit van een onteigening in hoofde van artikel 3 van het decreet aangezien het Vlaamse Gewest eigenaar is van de koolwaterstoffen vanaf een diepte van 100 meter. Daarnaast wordt er aangevoerd dat het Decreet een afstand van natrekking inhoudt, terwijl de verzoekende partij nooit afstand gedaan heeft van dat recht. Tot slot is er niet voldaan aan de waarborgen van artikel 1 van het Aanvullend Protocol. Zo wordt er niet aangetoond wat het algemeen nut is van de eigendomsberoving en wordt er niet

²⁵⁶ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 14.

²⁵⁷ Art. 552 BW; P. LECOCQ, "Superficie et emphytéose Actualités législatives et jurisprudentielles", in P. LECOCQ, B. TILLEMANS, A. VERBEKE, *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, Diekeure, 2014, 170.

²⁵⁸ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 3; C. ASSERS, *Zakenrecht Eigendom en beperkte rechten*, Kluwer, Alphen aan de Rijn, 2008, 128.

aangegeven in welke gevallen en op welke wijze de eigendomsberoving kan worden doorgevoerd. Daarnaast wordt er ook niet voorzien in een billijke en voorafgaande schadevergoeding.²⁵⁹

Volgens de Vlaamse Regering is er geen sprake van ontzetting uit de eigendom en daarom ook niet van onteigening in de zin van artikel 16 GW. Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol is om dezelfde reden niet van toepassing. Artikel 3 van het decreet kan hoogstens gezien worden als een gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang. In dat geval moet artikel 3 getoetst worden aan artikel 1, tweede alinea van het Eerste Aanvullend Protocol. Indien men tot het besluit zou komen dat dit artikel als een beperking van het genot van de eigendom gezien kan worden, wijst de Vlaamse Regering erop dat het eigendomsrecht niet absoluut is en dit recht beperkt kan worden om een legitieme doelstelling van algemeen belang te bereiken.²⁶⁰

De verzoekende partij staft ook dat zij eigenaar is van de koolwaterstoffen in de diepe ondergrond op basis van artikel 551 en 552 Burgerlijk Wetboek.²⁶¹ Deze twee artikelen bepalen dat alles wat met de grond verenigd is, toebehoort aan de eigenaar.²⁶² De Vlaamse regering argumenteert dat artikel 552, eerste lid BW een weerlegbaar vermoeden inhoudt en dat vermoeden moet dan ook wijken voor het tegenbewijs dat daarvan geleverd wordt. Daarnaast strekt het eigendomsrecht zich slechts uit tot op die hoogte boven en onder het aardoppervlak en tot die diepte eronder die onontbeerlijk is voor het normale gebruik van de eigendom. De Vlaamse regering geeft aan dat het ontginnen van de diepe ondergrond zeker geen normaal gebruik is. Aangezien de verzoekende partijen geen eigenaar zijn van de grondlagen die zich bevinden op een diepte van minstens 100 meter, is er dan ook geen sprake van een eigendomsoverdracht, evenmin van onteigening in de zin van artikel 16 GW of van het ontnemen van eigendom in de zin van artikel 1 van het Eerste Aanvullende Protocol. De Vlaamse Regering geeft aan dat de begrenzing van het eigendomsrecht voortvloeit uit de afweging van het private belang van de individuele eigenaar tegen het algemeen belang dat gebaat is bij de bereikbaarheid en de uitbating van de natuurlijke rijkdommen. Artikel 552, derde lid van het Burgerlijk wetboek verleent aan de wetgever de bevoegdheid om de natrekking te beperken in het kader van de wetgeving betreffende de mijnen en dat is volgens de Vlaamse Regering precies wat er wordt gedaan in het decreet.²⁶³ De Vlaamse Regering benadrukt tot slot dat zij heeft gepoogd een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de eigenaar van de bovengrond.²⁶⁴

Uiteindelijk doet het Hof geen uitspraak in deze zaak aangezien het beroep niet ontvankelijk is wegens een gebrek aan belang.²⁶⁵

2. Parlementaire voorbereiding Mijnbouwwet

Daarnaast werd bij het opstellen van de Mijnbouwwet ook afgevraagd of de bepaling dat de staat eigenaar is van de minerale grondstoffen die zich bevinden op een diepte van meer dan 100 meter een inbreuk vormt op het eigendomsrecht van de eigenaar. Met andere woorden werd er afgevraagd

²⁵⁹ GwH 21 oktober 2010, nr. 116/2010, A.4.

²⁶⁰ GwH 21 oktober 2010, nr. 116/2010, A.5.1.

²⁶¹ GwH 21 oktober 2010, nr. 116/2010, A.4.

²⁶² Art. 551 en 552 BW

²⁶³ GwH 21 oktober 2010, nr. 116/2010, A.5.2.

²⁶⁴ GwH 21 oktober 2010, nr. 116/2010, A.5.3.

²⁶⁵ GwH 21 oktober 2010, nr. 116/2010, B.5.4 en B.5.5.

of artikel 3 lid 1 van de Mijnbouwwet in strijd is met artikel 1 Eerste protocol EVRM. Deze vraag werd ontkennend beantwoord aangezien delfstoffen eigendom zijn van de staat en niet van de grondeigenaar. Zouden de delfstoffen toch toebehoren aan de grondeigenaar, dan nog is er geen sprake van een schending. De ontneming van de eigendom geschiedt namelijk in het algemeen belang en levert een voordeel op voor iedereen. Daarnaast heeft de grondeigenaar geen belang bij de delfstoffen aangezien de eigenaar zonder vergunning niet bevoegd is tot de ontginning van de delfstoffen. Voor de eigenaar hebben de delfstoffen dan ook geen reële waarde in het economische verkeer. Het niet verkrijgen van een schadevergoeding is dan ook niet in strijd met artikel 1 Eerste protocol EVRM.²⁶⁶

3. De beredeneerde keuze van 100 meter

Tot slot is de diepte van 100 meter niet toevallig of willekeurig gekozen door de wetgever. De Nederlandse en de Belgische argumentatie liggen kort bij elkaar. In de eerste plaats moet er rekening gehouden worden met de rechten van de eigenaars van de grondoppervlakte. De grondeigenaar heeft het recht op een normaal gebruik van de grond. Dit recht wilde men niet beperken waardoor men gekozen heeft voor een diepte van 100 meter.²⁶⁷ Daarnaast zijn economische winbare delfstoffen op een diepte van minder dan 100 meter tot nu toe niet te vinden in Nederland.²⁶⁸ Dezelfde argumentatie kan gevonden worden in het Belgisch rechtstelsel. De wetgever heeft hier gekozen voor een minimumdiepte van 100 meter als evenwicht enerzijds tussen de inperking van het eigendomsrecht en de hinder die de bovengrondeigenaars zouden kunnen ondervinden, en anderzijds is er gekozen voor een minimumdiepte van 100 meter vanuit geologisch oogpunt. 100 meter is namelijk een realistische minimumdiepte waarop koolwaterstoffen gewonnen kunnen worden.²⁶⁹

B. Beperking van het grondgebruik van de grondeigenaar

Zowel het Decreet betreffende de diepe ondergrond als de Mijnbouwwet verplichten de eigenaar en de rechthebbenden toe te staan dat de houder van een vergunning koolwaterstoffen opspoot of wint.²⁷⁰ De grondeigenaar blijft steeds eigenaar van zijn perceel dus kan er niet gesproken worden van formele onteigening. Ook kan deze verplichting niet gekwalificeerd worden als een feitelijke onteigening. Na de ontginningswerken kan de grondeigenaar zijn grond gebruiken zoals voor de werken. Het gebruik van de grond is niet definitief onmogelijk gemaakt.²⁷¹ De wettelijke bepalingen leggen een tijdelijke beperking van het eigendomsrecht op, vandaar dat er sprake is van een gebruiksreglementering. Aangezien deze beperking gekwalificeerd kan worden als een

²⁶⁶C. ASSERS, *Zakenrecht Eigendom en beperkte rechten*, Kluwer, Alphen aan de Rijn, 2008, 128-129.

²⁶⁷ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 9.

²⁶⁸ Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 5.

²⁶⁹ Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 8; G. VANHOORICK, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2015, afl. 272, VIbis.A.5-3; J. CEENAEME, "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247, VIbis.A.5-2.

²⁷⁰ Art. 4, lid 1 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942; Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1, 15; Art. 4 Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL); J. C. VAN DER STEUR, *Grenzen van rechtsobjecten Een onderzoek naar de grenzen van objecten van eigendomsrechten en intellectuele eigendomsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, 161.

²⁷¹ I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R.* 2004, (75) 87-88.

gebruiksreglementering kan artikel 1 Eerste Protocol EVRM gebruikt worden om na te gaan of er sprake is van een ongeoorloofde aantasting van het eigendomsrecht.²⁷²

Gelet op het feit dat de beperking van het eigendomsrecht hier beschouwd kan worden als een onteigening in de zin van artikel 1 Eerste Protocol EVRM, er voldaan is aan de legaliteitsvereiste en het algemeen belang ook hier de energiebehoefte van de samenleving is, kan verwezen worden naar afdeling 1 Oppervlakedelfstoffen voor de beoordeling van de eigendomsbeperking.

§3. Andere rechtvaardigingsgronden

In bovenstaande uiteenzetting kan de argumentatie gevonden worden waarom het eigendomsrecht van de grondeigenaar niet onrechtmatig geschonden wordt wanneer ontginningswerken zullen plaatsvinden op zijn perceel. Doch zijn er nog enkele argumenten te vinden waarom de beperking niet onrechtmatig is, sommige zijn juridisch, andere niet.

A. De theorie van de exploitatiesferen

De Nederlandse exploitatiesfeer-theorie kan gebruikt worden om aan te tonen dat het eigendomsrecht op dit punt niet onrechtmatig geschonden wordt.

De Nederlandse rechtsleer gaat uit van een scheiding van de boven- en ondergrond wanneer er gesproken wordt over de ontginning van minerale grondstoffen. Deze scheidingslijn verdeelt de grond echter niet in twee delen, maar is eerder een grens tussen de exploitatiesferen. Het gebruik van de bovengrond en de daar onderliggende aardlagen zijn voorbehouden aan de bezitter van de grond. De exploitatie van de minerale grondstoffen in de ondergrond is echter verboden voor de grondeigenaar en is voorbehouden voor diegene die hiervoor een vergunning verkregen heeft van de overheid. Het ontginnen van die grondstoffen heeft namelijk niets te maken met de exploitatie van het erf zelf. Er bestaan dan ook verschillende exploitatiesferen boven elkaar. De grond is slechts het middel om de mijnexploitatie uit te kunnen voeren.²⁷³

De denkbeeldige scheidingslijn werd ingevoerd zodat een optimale ontginning gegarandeerd kon worden ondanks de versnippering van de eigendomsstructuur. De minerale grondstoffen bevinden zich veelal in zeer grote oppervlakten onder de grond en zijn dus gelegen onder verschillende percelen die toebehoren aan verschillende eigenaars. Indien elke eigenaar bevoegd zou zijn om zelf de grondstoffen uit de ondergrond te halen zal er echter weinig ontgonnen worden aangezien de kostprijs van de ontginning veel hoger zal zijn dan de opbrengst van elk perceel op zich. Doordat de grondeigenaars niet bevoegd zijn om de delfstoffen zelf te ontginnen kan de hoeveelheid koolstoffen in één keer ontgonnen worden door één bevoegde derde zodat de exploitatie rendabel is en dit komt het algemeen belang alleen maar ten goede.²⁷⁴

Hoewel deze gedachtegang niet besproken wordt in de Belgische rechtsleer, kan in een arrest van het Hof van Cassatie een gelijkaardige benadering gevonden worden. In het arrest van 6 januari 2006 besliste het Hof dat wanneer een vergunning door de overheid wordt verleend, de bovengrond als het ware afgescheiden wordt van de ondergrond. De ontginningsmaatschappij verkrijgt enkel de

²⁷² I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, (75) 88.

²⁷³ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 292-293.

²⁷⁴ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 292.

eigendom van de binnen de omgrenzing ervan gelegen delfstoffen. Aan de andere rechten van de grondeigenaar wordt niet geraakt.²⁷⁵

De vergunninghouder verkrijgt dus enkel de eigendom van de koolwaterstoffen in de ondergrond. De grond tussen de diepte waar de koolwaterstoffen zicht bevinden en de bovengrond, blijft steeds behoren tot de eigenaar van de grondoppervlakte. Net zoals in het Nederlandse recht bestaat er dus een denkbeeldige scheidingslijn. Het gebruik van de bovenste aardlagen is voorbehouden aan de grondeigenaar en de exploitatie van de grondstoffen, dat überhaupt verboden is voor de grondeigenaar, kan enkel door de bezitter van een ontginningsvergunning.

Hoewel de beoordeling van het Hof van Cassatie gebaseerd is op de oude mijnwetten, kan deze gedachtegang doorgetrokken worden naar de nieuwe regelgeving. De kern van de oude wet is namelijk behouden in het nieuwe decreet. De staat is nog steeds eigenaar van de grondstoffen en deze mogen alleen met toestemming van de overheid ontgonnen worden.²⁷⁶

B. Bewegen van gassen en vloeistoffen

Het algemeen Nederlands principe van art 5:20 lid 2 BW bepaalt dat de eigendom van de grond de bovengrond en de daaronder liggende aardlagen omvat. Volgens deze bepaling zouden de delfstoffen in die ondergrond eigendom zijn van de grondeigenaar. Een correcte lezing van het artikel is echter vereist en dat betekent dat enkel de delfstoffen eigendom zullen zijn van de grondeigenaar op voorwaarde dat de delfstoffen deel uit maken van de onderliggende aardlagen. Bepaalde grondstoffen maken echter geen deel uit van de onderliggende aardlagen aangezien ze bewegen in de grond. Hoewel ze aanwezig zijn in de grond, vormen ze de ondergrond niet. Een voorbeeld van zulke delfstoffen zijn vloeistoffen of gassen. Deze beredenering is een gevolg van het principe dat ook grondwater in de ondergrond niet toebehoort aan de grondeigenaar (met uitzondering van artikel 5:20 lid 1 c). Water dat in de ondergrond aanwezig is, behoort niet tot de eigendom van de grondeigenaar aangezien de eigenaar niet voldoende macht kan uitoefenen over dat water.²⁷⁷

Wanneer men wilt bepalen of een zaak toebehoort aan een grondeigenaar, moet men zich afvragen of de zaak zich in de macht van de grondeigenaar bevindt. Wanneer het onmogelijk is dat de zaak zich in de macht bevindt van een persoon, dan zal de zaak aan niemand toebehoren. Zo was men in de kamer tijdens de opstelling van de wet ervan overtuigd dat water dat in open verbinding staat met water of met een ander erf, zich niet in de macht van de grondeigenaar bevindt. De eigenaar kan namelijk niet verhinderen dat het water wegvloeit ten gevolge van de wind of dat men op een naburig erf wat water er van aftapt. Ook al is er geen stroming op het water, toch kan het water vrij

²⁷⁵ Cass 6 januari 2006, nr. C030195F; V. SAGAERT, "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009 (21) 28.

²⁷⁶ Art. 4 Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

²⁷⁷ F. M. J. VERSTIJLEN, "Eigendom van delfstoffen en in de ondergrond opgeslagen stoffen" in F. M. J. VERSTIJLEN, J. P. VAN LOON, H. D. PLOEGER EN J. W. BITTER, *Preadvies Nederlandse Vereniging voor Energierecht Energie en Eigendom*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 2-3.

circuleren, eventueel naar een ander erf. De grondeigenaar is dan ook niet de eigenaar van het water.²⁷⁸

De beschouwing van het water kan doorgetrokken worden naar de vloeibare en gasvormige grondstoffen. Hoewel er onder de grond geen wind is, kunnen de grondstoffen zich voortbewegen onder de grond. Daarnaast kunnen de buren in theorie vloeistof of gas aftappen. De grondeigenaar zal enkel eigenaar kunnen zijn van deze grondstoffen wanneer hij macht kan uitoefenen op deze zaken en dat kan hij niet. De grondeigenaar kan met andere woorden geen eigenaar zijn van de vloeibare of gasvormige koolwaterstoffen.

Doch mag aan deze uiteenzetting in principe niet veel waarde gehecht worden aangezien artikel 2 van de Mijnbouwwet de eigendom van de grondstoffen op een diepte van 100 meter toewijst aan de staat. Bij delfstoffen op een diepte van minder dan 100 meter kan deze beredenering wel toegepast worden. Op deze diepte is namelijk artikel 5:20 lid 1 BW wel van toepassing.²⁷⁹ De grondeigenaar is eigenaar van de grondstoffen in zijn grond tot een diepte van 100 meter. Deze bepaling gaat echter in tegen het algemeen principe dat natuurlijke rijkdom in de Nederlandse grond moeten toekomen aan de gemeenschap, namelijk het algemeen belang en niet aan een individuele eigenaar.

De botsing tussen het eigendomsrecht en het algemeen principe kan opgelost worden door zich af te vragen of delfstoffen wel effectief een zaak kunnen uitmaken. Opatd een object kan behoren tot het eigendomsrecht is het vereist dat het voorwerp kan zijn van een eigendomsrecht. In het Nederlandse recht wordt iets enkel beschouwd als een zaak wanneer het voor menselijke beheersing vatbaar is en het een zekere zelfstandigheid heeft (art 5;1 BW en 3;2 BW). Of er gesproken kan worden van een vatbaar stoffelijk object bij aardgas en aardolie is nog maar de vraag. Tot slot is het belangrijk te herhalen dat de eigendom van de grondstoffen enkel zal overgaan van de staat op de ontginner door middel van een vergunning. A contrario, indien men delfstoffen ontgint zonder een winningsvergunning op een diepte van meer dan 100 meter, blijven de gewonnen delfstoffen gewoon eigendom van de staat.²⁸⁰

C. Rendabiliteit

Tot slot kan de berekening gemaakt worden hoeveel vaten aardolie Peter Jansens uit zijn grond had kunnen halen moest zijn vergunningsaanvraag goedgekeurd zijn. In deze hypothese wordt er uitgegaan van het feit dat in elke vierkante meter ondergrond evenveel aardolie gevonden kan worden. Het totale aardolieveld was 16 kilometer lang en 5 kilometer breed, dus 80 km³. Peter zijn perceel is 10 are groot, wat overeenkomt met 0,001km³. Peter zijn perceel is 1/80000 deel van het gehele aardolieveld. Wat wilt zeggen dat Peter ook 1/80000 van de totale opbrengst van de olie zou kunnen verwerven. 1/800000 deel van 120 000 000 vaten olie is 1500 vaten op 25 jaar of 60 vaten

²⁷⁸ F. M. J. VERSTIJLEN, "Eigendom van delfstoffen en in de ondergrond opgeslagen stoffen" in F. M. J. VERSTIJLEN, J. P. VAN LOON, H. D. PLOEGER EN J. W. BITTER, *Preadvies Nederlandse Vereniging voor Energierecht Energie en Eigendom*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 3-4.

²⁷⁹ F. M. J. VERSTIJLEN, "Eigendom van delfstoffen en in de ondergrond opgeslagen stoffen" in F. M. J. VERSTIJLEN, J. P. VAN LOON, H. D. PLOEGER EN J. W. BITTER, *Preadvies Nederlandse Vereniging voor Energierecht Energie en Eigendom*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 4.

²⁸⁰ F. M. J. VERSTIJLEN, "Eigendom van delfstoffen en in de ondergrond opgeslagen stoffen" in F. M. J. VERSTIJLEN, J. P. VAN LOON, H. D. PLOEGER EN J. W. BITTER, *Preadvies Nederlandse Vereniging voor Energierecht Energie en Eigendom*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 5.

per jaar. Aangezien een vat olie op dit moment 48 dollar kost, zal Peter zijn jaarlijkse omzet 2880 dollar zijn of 72 000 dollar gedurende 25 jaar.

De jaarlijkse kostprijs van een hoogrendementspomp kan niet gevonden worden, maar het is wel zeker dat de werkelijke prijs veel hoger zal liggen dan Peter zijn jaarlijkse omzet. Dit kleine voorbeeld toont aan dat het zeer schadelijk zou zijn voor het algemeen belang moesten de koolwaterstoffen niet toebehoren aan de staat. Grondeigenaars zouden de grondstoffen niet ontginnen aangezien dit voor hen niet rendabel kan zijn. Het ontginnen van koolwaterstoffen zal enkel rendabel zijn indien dit gebeurt in grote hoeveelheden. Het is dan ook in het algemeen belang dat de minerale grondstoffen eigendom zijn van de staat.

§4. Evaluatie

Ook in hoofde van de mijnwetgeving kan er niet gesproken worden van een ongeoorloofde aantasting van het eigendomsrecht. Doch kunnen er enkele aanbevelingen gedaan worden om het eigendomsrecht te beschermen, ondanks de waarborgen vervat in de wetgeving.

Als eerste kan er gedacht worden aan een informatieverplichting in hoofde van de ontginner aan de grondeigenaar en aan een minimum bedenktijd voor de grondeigenaar wanneer er onderhandeld wordt over de vergoeding.

Daarnaast is het moeilijk te bepalen in welke mate de grondeigenaar belemmerd wordt om zijn grond te gebruiken en is het nog moeilijker de vergoeding van de schade te bepalen. Daarom zou de belemmering van het grondgebruik bepaald kunnen worden aan de hand van verschillende paramaters en kan er een schaalverdeling worden gebruikt zoals bijvoorbeeld de schaal van Julin.

Afdeling 3. Tussenbesluit

Tot slot kan besloten worden dat de wetgeving omtrent de mijnen, groeven en graverijen het eigendomsrecht niet ongeoorloofd aantasten. Het eigendomsrecht wordt weliswaar in bepaalde mate beperkt, doch niet geschonden. De wetgever voorziet als het ware in een publiekrechtelijke beperking waardoor er niet gesproken kan worden van een schending van het eigendomsrecht.

In dit hoofdstuk werd de mijnwetgeving getoetst aan artikel 1 van het eerste protocol van het Europees Verdrag van de rechten van de mens. Zowel de ontginningsmachtiging, de gedoogplicht als de verplichting van de eigenaar en de rechthebbende om de opsporing en ontginning te dulden zijn gebruiksreglementeringen in de zin van artikel 1.²⁸¹ Daarom moet er voldaan zijn aan het legaliteitsbeginsel, moet de eigendomsinmenging gebeuren in het algemeen belang en moet de overheid bij de onteigening de algemene beginselen van internationaal recht in acht nemen.²⁸² Na analyse van deze drie elementen bleek dat het eigendomsrecht niet ongerechtvaardigd wordt aangetast. Daarom is het in principe niet nodig de wetgeving aan te passen.

Het feit dat de staat eigenaar is van delfstoffen in de diepe ondergrond lijkt het eigendomsrecht ook niet te schenden. Artikel 552 van het Belgisch burgerlijk Wetboek en artikel 5:20 Nederlands Burgerlijk Wetboek vormen de rechtvaardigingsgrond voor de beperking in hoofde van het eigendomsrecht van de bovengrondse eigenaar.²⁸³

Daarnaast kunnen in de rechtsleer en in de rechtspraak nog andere visies gevonden worden waarom het eigendomsrecht niet ongeoorloofd wordt aangetast. Een eerste voorbeeld hiervan is dat men ervan uit moet gaan dat wanneer een ontginningsvergunning verleend wordt de bovengrond denkbeeldig wordt afgescheiden van de ondergrond. In Nederland spreekt men van de theorie van de exploitatiesferen. Men ziet de grond enkel als een middel om de mijnexploitatie uit te kunnen voeren.²⁸⁴ In België kwam dit principe ter sprake in een arrest van 6 januari 2006 van het Hof van Cassatie.²⁸⁵ Een ander argument is dat delfstoffen deel moeten uitmaken van de onderliggende aardlagen opdat ze eigendom kunnen zijn van de bovengrondse eigenaar. Het feit dat gasvormige en vloeibare delfstoffen bewegen onder de grond en aangezien de bovengrondse eigenaar geen macht heeft over deze bewegingen, maken de grondstoffen geen deel uit van de onderliggende aardlagen.²⁸⁶ Daarnaast bestaat er twijfel of de delfstoffen wel kunnen behoren tot het eigendomsrecht. Een zekere zelfstandigheid is namelijk vereist opdat iets een zaak kan zijn en aldus kan behoren tot iemand zijn eigendom.

Er kan dan ook besloten worden dat het eigendomsrecht van de bovengrondse eigenaar beperkt wordt wanneer ontginningswerken zullen plaats vinden op zijn erf. Maar deze beperking is echter

²⁸¹ I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R.* 2004, (75) 88.

²⁸² I. MARTENS, "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R.* 2004, (75) 88.

²⁸³ Art. 552 BW; Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3, 3.

²⁸⁴ H. PLOEGER, *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 292-293.

²⁸⁵ Cass 6 jan 2006

²⁸⁶ F. M. J. VERSTIJLEN, "Eigendom van delfstoffen en in de ondergrond opgeslagen stoffen" in F. M. J. VERSTIJLEN; J. P. VAN LOON, H. D. PLOEGER EN J. W. BITTER, *Preadvies Nederlandse Vereniging voor Energierecht Energie en Eigendom*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 2-3.

niet ongerechtvaardigd. Het eigendomsrecht wordt beperkt om een legitieme doelstelling van het algemeen belang te bereiken. Aldus is er geen sprake van een ongerechtvaardigde aantasting van het eigendomsrecht.

Conclusie

In dit onderzoek werd er getracht een antwoord te vinden op de volgende onderzoeksvraag:

"Wordt het eigendomsrecht van de grondeigenaar aangetast bij de toepassing van de Belgische en Nederlandse mijnwetgeving?"

Om een antwoord te kunnen vinden op de onderzoeksvraag was het noodzakelijk op zoek te gaan naar de grenzen van het eigendomsrecht. Zowel het Belgische als het Nederlandse wetboek bepalen dat het eigendomsrecht zowel de bovengrond als de daaronder liggende aardlagen omvat. De wetgever is stilzwijgend over hoever het eigendomsrecht precies reikt. In het Belgische recht reikt het eigendomsrecht niet verder dan de ruimte die nodig is voor het normale grondgebruik. Het eigendomsrecht reikt zo ver zolang de eigenaar enig belang heeft. De Nederlandse rechtsleer spreekt zich niet uit over de diepte an sich maar heeft het over een exclusief gebruiksrecht van de grondeigenaar. Het exclusieve gebruiksrecht kan echter beperkt worden door een derde aangezien hij de grond steeds mag gebruiken indien dit zo diep gebeurt zodat de eigenaar geen belang heeft zich hiertegen te verzetten. In feite is de Nederlandse benadering quasi identiek aan de Belgische benadering. Het eigendomsrecht reikt zover zolang de eigenaar enig belang heeft. Zodra men op die diepte komt dat er geen belang meer aanwezig is, is het toegestaan aan derden werken uit te voeren aangezien hier het eigendomsrecht niet meer geldt.

Ondanks het feit dat het eigendomsrecht een belangrijk recht is, kan het beperkt worden door de wetgever. Zowel in het Belgische als in het Nederlandse recht heeft de wetgever voorzien in een publiekrechtelijke beperking. Volgens het Belgisch Burgerlijk Wetboek is het eigendomsrecht het recht om op de meest volstreekte wijze van een zaak het genot te hebben, daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met wetten of met verordeningen. De Nederlandse wetgever omschrijft het eigendomsrecht als "het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben". De eigenaar kan enkel vrij gebruik maken van de zaak indien dit niet strijdig zou zijn met de rechten van anderen of met wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht.

Het Oppervlakedelfstoffendecreet en de Ontgrondingenwet bepalen echter dat wanneer de grondeigenaar weigert toestemming te verlenen, de ontginning alsnog een vergunning kan verkrijgen. De overheid kan namelijk een ontginningsmachtiging verlenen of kan een gedoogplicht opleggen. Daarnaast bepalen de Mijnbouwwet en het Decreet betreffende de diepe ondergrond dat koolwaterstoffen eigendom zijn van het staat indien de koolwaterstoffen van nature in de diepe ondergrond aanwezig zijn. Ook bepalen diezelfde wetten dat de grondeigenaar of de houder van een zakelijk recht verplicht is toe te staan dat een houder van een vergunning koolwaterstoffen opspoort of wint.

Het eigendomsrecht, namelijk het gebruiksrecht en het genotsrecht van de bovengrondse eigenaar wordt als het ware beperkt door de mijnwetgeving. Een logische vraag is dan ook of dit geen ongeoorloofde schending uitmaakt van het eigendomsrecht. In deze thesis werd hierop een antwoord gezocht en die werd ook gevonden.

De mijnwetgeving werd getoetst aan artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol van het Europees Verdrag van de rechten van de mens. Zowel de ontginningsmachtiging, de gedoogplicht als de verplichting van de eigenaar en de rechthebbende om de opsporing en ontginning te dulden zijn gebruiksreglementeringen in de zin van artikel 1. Daarom moet er voldaan zijn aan het legaliteitsbeginsel, moet de eigendomsinmenging gebeuren in het algemeen belang en moet de overheid bij de onteigening de algemene beginselen van internationaal recht in acht nemen. Na analyse van deze drie elementen bleek dat het eigendomsrecht niet ongerechtvaardigd wordt aangetast. Daarom is het in principe niet nodig de wetgeving aan te passen.

Daarnaast schendt het feit dat de staat eigenaar is van delfstoffen in de diepe ondergrond het eigendomsrecht ook niet. Artikel 552 van het Belgisch burgerlijk Wetboek en artikel 5:20 Nederlands Burgerlijk Wetboek vormen de rechtvaardigingsgrond voor de beperking in hoofde van het eigendomsrecht van de bovengrondse eigenaar.

Na bovenstaande analyse kan besloten worden dat het eigendomsrecht van de bovengrondse eigenaar beperkt wordt wanneer ontginningswerken zullen plaats vinden op zijn erf. De eigenaar heeft tijdelijk geen gebruiks- en genotsrecht van zijn eigendom. Evenwel is deze beperking gerechtvaardigd door de wetgever en wordt het recht beperkt om een legitieme doelstelling van het algemeen belang te bereiken. Aldus is er geen sprake van een ongerechtvaardigde aantasting van het eigendomsrecht.

Bibliografie

Afdeling 1. Wetgeving

Burgerlijk wetboek van 21 maart 1804, *BS* 3 september 1807, 0.

Decreet betreffende de diepe ondergrond van 8 mei 2009, *BS* 6 juli 2009, 45942.

Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003, *BS* 25 augustus 2003, 41786.

Gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, *BS* 17 februari 1994, 4054.

Grondwet voor het Koninkrijk der Nederlanden van 24 augustus 1815 (NL).

Nieuw Burgerlijk Wetboek Nederland (NL).

Richtlijn 94/22/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 1994 betreffende de voorwaarden voor het verlenen en het gebruik maken van vergunningen voor de prospectie, de exploratie en de productie van koolwaterstoffen, www.EUR-lex.be.

Wet houdende diverse bepalingen betreffende Justitie van 25 april 2014, *BS* 15 mei 2014, 39045.

Wet over het recht van opstal van 10 januari 1824, *BS* 10 januari 1824, 0.

Wet van 21 april 1810, *Bulletin des Lois*, 285.

Wet van 27 oktober 1965 houdende regelen omtrent de ontgroningen, *Stb.* 1969,83 (NL).

Wet van 28 augustus 1851, regelende de onteigening ten algemeenen nutte, *Stb* 1851.

Wet van 31 oktober 2002, houdende de regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met mijnbouw verwante activiteiten, *Stb.* 2002, 542 (NL).

Wetten op de mijnen, de graverijen en de groeven van 15 september 1919, *BS* 3 maart 1920, 1712.

Wijzigingswet 18 maart 1996 van enige mijnbouwwetten in verband met de uitvoering van de richtlijn betreffende de voorwaarden voor het verlenen en het gebruik maken van vergunningen voor de prospectie, de exploratie en de produktie van koolwaterstoffen, *Stb* 1996, PbEG L 164 (NL).

Afdeling 2. Rechtspraak

Arbitragehof 24 mei 2006, nr. 87/2006, B.11 en B.12.

Cass 6 januari 2006, nr. C030195F.

Cass. 18 mei 2007, *NjW* 2007, 654.

Cass. 19 mei 1988, *RW* 1988-89, 572.

Cass. 28 november 1969, *Arr. Cass.* 1969-70, 314.

GwH 21 oktober 2010, nr. 116/2010.

GwH 3 december 2008, nr. 173/2008.

RvS 22 november 1956.

Afdeling 3. Rechtsleer

§1. Boeken

ASSERS, C., *Zakenrecht Eigendom en beperkte rechten*, Kluwer, Alphen aan de Rijn, 2008, 128 p.

CEENAEME, J., "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, afl. 247.

DE STAERCKE, J., "Mijnconcessie en ontginning" in DE STAERCKE, J., GHYSELS, J., SAGAERT, V., STAELENS, V. en VERMEIR, T., *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 214 p.

DEKETELAERE, K., "Klimaat, energie en natuurlijke bronnen" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 233.

HERBOTS, B., "De verticale grenzen van het eigendomsrecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2001.

HEYMAN, H., "Het goederenrechtelijk statuut van ondergrondse constructies (in het bijzonder kabels en leidingen) in het Nederlandse recht" in C. ADRIAANSENS en V. SAGAERT, *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 198 p.

LECOCQ, P., "Superficie et emphythéose Actualités législatives et jurisprudentielles", in LECOCQ, P., TILLEMANN, B. en VERBEKE, A., *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, Diekeure, 2014, 457 p.

MIJNSSEN, F. H. J., VAN VELTEN, A. A. en BARTELS, S.E., *Zakenrecht: eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 723 p.

PLOEGER, H., *Horizontale splitsing van eigendom*, Deventer, Kluwer, 1997, 289 p.

SAGAERT, V. *Goederenrecht, Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 785 p.

SAGAERT, V., "Ondergrondse constructies in het Belgische goederenrecht" in ADRIAANSENS, C. en SAGAERT, V. (eds.), *Ondergrondse constructies in het Belgisch en Nederlands recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (1) 198 p.

SAGAERT, V., "Verticale eigendomsgrenzen en verticaal beperkte onteigeningen" in DE STAERCKE, J., GHYSELS, J., SAGAERT, V., STAELENS, V. en VERMEIR, T., *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, (1) 214 p.

SAGAERT, V., "Zakenrechtelijke constructies in de ondergrond" in DEKETELAERE, K., VANHOVE, K. en VERBEKE, A. (ed.), *Jaarboek bouwrecht 2007-2008*, Brugge, dieKeure, 2008, (113) 145 p.

SAGAERT, V., *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 23 p.

VAN DAM, C.C., MIJNSSEN, F. H. J. en VAN VELTEN, A.A., *Goederenrecht: zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 664 p.

VAN DER STEUR, J. C., *Grenzen van rechtsobjecten Een onderzoek naar de grenzen van objecten van eigendomsrechten en intellectuele eigendomsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, 364 p.

VAN HOORICK, G., *Juridische aspecten van het natuurbehoud en de landschapszorg*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 841 p.

VANHOORICK, G., "Sectoraal milieurecht" in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2015, afl. 272.

VAN SINAY, T., "Bouwen op andermans grond- in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen - vergoedingsregeling- enkele bedenkingen" in J. KOKELENBERG en F. VAN NESTE, *Eigendom Propriété*, Brugge, dieKeure, 1996, (321) 385 p.

VERBIST, S., "Eigendomsbeperkingen in het algemeen belang, een korte inleiding" in PALMANS, R., SAGAERT, V. en VERRIJDT, W. (eds.), *Eigendomsbeperkingen: de erfdienstbaarheid van openbaar nut*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 308 p.

VERSTIJLEN, F. M. J., "Eigendom van delfstoffen en in de ondergrond opgeslagen stoffen" in VERSTIJLEN, F. M. J., VAN LOON, J.P., PLOEGER, H. D. en BITTER, J. W., *Preadvies Nederlandse Vereniging voor Energierecht Energie en Eigendom*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 172 p.

X., *Pandectes Belges: encyclopédie de législation, de doctrine et de jurisprudence belges*, 1919.

§2. Tijdschriften

MARTENS, I., "Het oppervlakedelfstoffendecreet en de bescherming van het eigendomsrecht", *M.E.R* 2004, 75-92.

MEULEMANS, D. en VAN DE KEERE; V., "De implicaties van de ontginning van oppervlakedelfstoffen voor huur, pacht en vruchtgebruik", *Huur* 2006, 111-117.

RENSON, P., "Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession", *TBBR* 2006, 328-335.

SAGAERT, V., "Volume-eigendom, een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009, 21-95.

VAN DE KEERE, K. "De nieuwe regeling inzake de ontginning van oppervlakedelfstoffen. Krachtlijnen van het decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen van 4 april 2003", *Huur* 2005, 179-188.

VERLINDEN, A., "Delfstoffendecreet en Delfstoffenbesluit eindelijk in werking", *TVW* 2004, 302-305.

VROMMAN, N., "De derde dimensie van het eigendomsrecht in de notariële praktijk", *Not. Fisc. M.* 2010, 33-44.

WILLEMOT, C., "De oude dame krijgt een facelift – Uitbreiding van het toepassingsgebied van de opstalwet en de relevantie van de wijziging voor de notariële praktijk", *Not. Fisc. M.* 2014, 222-231.

Afdeling 3. Andere

§1. Parlementaire voorbereidingen

Memorie van toelichting Mijnbouwwet, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1998-99, nr. 26219-3.

Ontwerp van decreet betreffende de diepe ondergrond, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2164-1.

Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen, *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1486-1.

Voorlopig verslag nr. 8 Regelen omtrent ontgrondingen, *Parl. St.* Tweede Kamer. 1961-62, nr. 6338-8.

Vr. en Antw. VI. Parl, 2014-15, 24 maart 2015 (Vr. nr. 1571 en 1621).

§2. Online bronnen

BASTIN, F., "De mijnwet van 1810 en Staatstoezicht", <http://www.demijnen.nl/de-mijnwet-van-1810-en-staatstoezicht>.

DAELMANS, F., "200 jaar Mijntoezicht in Nederland", www.mergelgrotten.com/200-jaar-mijntoezicht-nederland/.

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE, "Diepe ondergrond", www.ikdoorgrondvlaanderen.be/index.html#.VwhKtvmLTIW.

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE, "Milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning", www.lne.be/themas/natuurlijke-rijksdommen/oppervlakedelfstoffen/voor-de-ontginning/milieuvergunning-en-stedenbouwkundige-vergunning.

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE, "Waarvoor, welke en waar?", www.lne.be/themas/natuurlijke-rijksdommen/oppervlakedelfstoffen/waarvoor-welke-en-waar.

NEISZEN, H., *Mijnbouwpolitiek*, 'S Gravenhage, M. Nijhoff, 1920, 11; X, "Geschiedenis van het eigendomsrecht der mijnen", www.marxists.org/nederlands/van_kol/1898/1898mijnwet.htm#v6.

PLASBOSSINADE, "Onteigening of gedogen", www.plasbossinade.nl/onteigening-of-gedogen.

PROVINCIE LIMBURG, "Aanvragen ontgrondingsvergunning", www.limburg.nl/Beleid/Milieu/Vergunningen/Ontgrondingenwet/Aanvragen_ontgrondingsvergunning

RIJKSOVERHEID, "Nieuwe omgevingsweg maakt omgevingsrecht eenvoudiger", www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/inhoud/vernieuwing-omgevingsrecht.

X, "Aardgaswinning en technieken", <http://aardgas-in-nederland.nl/aardgaswinning-veiligheid/aardgaswinning-en-technieken/>

X, "Nieuwe technieken", www.nam.nl/nl/our-activities/schoonebeek/new-techniques.html.

X, "Olieveld Schoonebeek" www.nam.nl/nl/our-activities/schoonebeek.html.

X, "Ontginning", www.aardgas.be/nl/particulier/over-aardgas/ontginning/virtual/horizontal-productie/evaluatieputten.

X, *De kolenrush in Limburg*, www.cosimo.be/onsmijnverleden/node/277.

X, "Geschiedenis van het eigendomsrecht der mijnen", www.marxists.org/nederlands/van_kol/1898/1898mijnwet.htm#v6.

Auteursrechtelijke overeenkomst

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:
Het zakenrechtelijk statuut van mijnen, groeven en graverijen

Richting: **master in de rechten-rechtsbedeling**

Jaar: **2016**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Voor akkoord,

Stephani, Lize

Datum: **14/05/2016**