

OPENBAAR DOMEIN



# OPENBAAR DOMEIN

## Editors

Robert PALMANS

Thomas LEYS

John TOURY

## Auteurs

Jürgen DE STAERCKE

David D'HOOGHE

Pieter JONGBLOET

Thomas LEYS

Robert PALMANS

Vincent SAGAERT

Marie VAN DEN LANGENBERGH

Katrien WATERINCKX

CROW

Centrum voor  
Recht  
Ontegengingen  
Waarderingen



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Openbaar domein  
Robert Palmans, Thomas Leys en John Toury (eds.)

© 2019 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

ISBN 978-94-000-0958-5  
D/2019/7849/130  
NUR 823

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

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

## WOORD VOORAF

Een schot in de roos. “Actueler dan ooit tevoren.” Het klinkt misschien raar voor een thema als openbaar (en privaat) domein, maar toch heeft dit boek een uitzonderlijk hoog actualiteitsgehalte en dus tevens een groot belang, en wel om diverse redenen.

Zo kan, naast allerhande recente rechtspraak, melding worden gemaakt van het tijdens de vorige legislatuur in het Parlement ingediende wetsontwerp tot hervorming van het goederenrecht. Het wetsontwerp beoogde Boek II van het Burgerlijk Wetboek te vervangen.<sup>1</sup> Dat wetsontwerp, dat de eindmeet weliswaar niet gehaald heeft, is bijzonder interessant, al was het maar omdat het zeer grondig werd voorbereid door eminente rechtsgeleerden. In het wetsontwerp is onder meer het volgende te lezen:

“De opstellers van dit ontwerp zijn de zienswijze toegedaan dat in een titel die gewijd is aan de goederen de specifieke categorie van de openbare domeingoederen aan bod moet komen. Moeten eveneens worden behandeld de juridische gevolgen die voortvloeien uit het toebehoren van die goederen in het goederenrecht, los van het gegeven of het gaat om oorspronkelijke verkrijging dan wel om de vestiging van gebruiksrechten. Zij willen evenwel geen partij kiezen in controversen die de specialisten inzake publiekrecht verdelen. Het is de bedoeling dat de formulering van de definitie van de goederen van het openbaar domein zo ruim mogelijk is, teneinde rechtsleer en rechtspraak ter zake in zekere zin met elkaar in overeenstemming te brengen. Zoals *supra* uiteengezet, werd geopteerd voor een neutrale opstelling omtrent de vraag wie eigenaar kan zijn van een openbaar domeingood door de beperking tot goederen “van de publiekrechtelijke personen” weg te laten in de kwalificatie als openbaar domein. Dezelfde neutrale houding werd aangenomen met betrekking tot de vereiste van “verwezenlijking” van de openbare bestemming vermeld in het arrest van 17 oktober 2014 van het Hof van Cassatie, dat op diverse wijze wordt geïnterpreteerd in de rechtsleer (zie Cass. 17 oktober 2014, *Arr.Cass.* 2014, 2276, *Pas.* 2014, 2274, *APT* 2015, 504, noot A. VANDEBURIE, *RW* 2015-16, 1065, noot N. VAN DAMME). Zo kan de gespecialiseerde rechtsleer de tekst laten evolueren in de richting die het meest wenselijk lijkt met betrekking tot die diverse knelpunten. Voor het overige werd, in het kader van het goederenrecht, de onbeschikbaarheid van het openbaar domein bevestigd voor de verkrijgende verjaring en de natrekking door enige andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke persoon. De uitsluiting werd bovendien veralgemeend naar elke

---

<sup>1</sup> *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 3348/001, 111/112.

oorspronkelijke wijze van verkrijging. De opstellers van dit ontwerp hebben voor het overige de mogelijkheden tot rentabilisering van het openbaar domein flexibel gehouden. De mogelijkheden tot het gebruik van huur, erfpacht of opstal binnen het domein van de privaat-publieke samenwerking in de ruime zin van het woord, worden verruimd. De ontwikkelde rechtspraak over de mogelijkheid om de goederen van het openbaar domein met zakelijke rechten te bezwaren werd veralgemeend in lijn met de bedoeling ervan.”

Misschien kan dit beschouwd worden als een (neutrale) evolutie voor het burgerlijk recht, maar het is waarlijk een revolutie in het publiekrecht en dit op meerdere punten. Met een nieuwe definitie van openbaar domein, namelijk *“goederen die uitdrukkelijk of impliciet worden bestemd tot het gebruik van allen of tot een openbare dienst, vormen het openbaar domein”* wordt het begrip immers substantieel verruimd. In dit boek zal Jürgen DE STAERCKE in zijn bijdrage “De finaliteit en totstandkoming van het openbaar domein” onder meer zeer uitgebreid de historische ontwikkeling van het begrip openbaar domein toelichten. Zo blijkt dat herhaaldelijk is getracht het begrip openbaar domein te beperken, evident tot die gevallen waar een bijzonder regime zich zou opdringen, want uiteraard zou een onderscheid in andere gevallen (nog) moeilijk te rechtvaardigen zijn, iets wat ook blijkt uit recente rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.<sup>2</sup>

Het openbaar domein *ratione materiae* vastknopen aan het beladen begrip openbare dienst is allerminst een evidentie. Over dat begrip, dat eveneens overgenomen werd uit het Franse recht, is de afgelopen jaren al heel wat inkt gevloeid. Tegenstanders argumenteren dat het leerstuk inzake openbare diensten moeilijk in te passen is in het Belgische recht.<sup>3</sup> Voorstanders zien in dat begrip (nog steeds) de fundamenteën van het Belgische bestuursrecht.<sup>4</sup> Toch blijkt net dit de weg die ook het Hof van Cassatie recent lijkt te zijn ingeslagen met een arrest van 15 maart 2018, mogelijk anticiperend op wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek<sup>5</sup>: *“Een goed behoort tot het openbaar domein wanneer het door de bevoegde overheid uitdrukkelijk of stilzwijgend bestemd wordt tot het gebruik van allen of voor een openbare dienst.”*

Het begrip openbaar domein *ratione personae* uitbreiden tot goederen die toebehoren aan particulieren is evenmin evident. Goederen van particulieren kunnen in het algemeen belang immers een gelijksoortig beschermingsregime genieten via de erfdienstbaarheden van openbaar nut. Het onderscheid wordt in dit boek

<sup>2</sup> Vgl. bv. het arrest van het Grondwettelijk Hof van 12 oktober 2017 inzake de vraag behandelen of het onderscheid in behandeling – aangaande de toepassing van art. 35, 36 en 37 Veldwetboek – tussen de openbare domeingoederen en de private eigendommen, al dan niet in strijd is met art. 10, 11 en 16 Gw. evenals met art. 1 EAP EVRM en art. 14 EVRM.

<sup>3</sup> Zie onder meer de bijdrage van J. DE STAERCKE, § 3. *Ancien Régime*, randnummer 3 in dit boek.

<sup>4</sup> H. DUMONT, P. JADOEL e.a., *Le service public*, Brussel, Larcier, 372 p.

<sup>5</sup> Cass. 15 maart 2018, Justel N-20180315-6.

onder meer door Jürgen DE STAERCKE treffend uitgelegd. Diezelfde auteur bekritiseert terecht de stelling dat openbaar domein ook in handen van particulieren, en bij uitbreiding privaatrechtelijke rechtspersonen, zou kunnen zijn.<sup>6</sup> Hij wijst er voorts terecht op dat het te betwijfelen valt of er überhaupt behoefte is aan een uitbreiding van het domeingoederenrecht naar privaatrechtelijke rechtspersonen.

Maar de stellers van het nieuwe wetsontwerp hebben overschot van gelijk dat ze trachten op voorzichtige wijze de materie beter in te kapselen in het Burgerlijk Wetboek en via subtiele ingrepen de rechtszekerheid te bevorderen. Die nood blijft immers aanwezig. Treffend en bijzonder lezenswaardig is in dat opzicht de bijdrage van prof. Vincent SAGAERT en Thomas LEYS inzake het gebruik van het openbaar domein. Daar zijn immers meestal de discussies te situeren, zeker nu overheden meer en meer via allerhande juridische constructies hun openbaar domein trachten te valoriseren. De auteurs bespreken secuur de voorwaarden waaronder openbaar domein in gebruik kan worden genomen en waaronder het openbaar domein privaat in gebruik kan worden gegeven (via domeinconcessies, opstal, erfdiensbaarheden en wellicht ook huur). Ze relativeren daarbij m.i. terecht de draagwijdte van het reeds genoemde arrest van het Hof van Cassatie van 15 maart 2018, waarbij het Hof van Cassatie geen probleem maakte van een recht van erfpacht op het openbaar domein. Het Hof stelt inderdaad *“dat een gemeente, via een extern verzelfstandigd agentschap onder de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk in de zin en onder de voorwaarden van het Gemeentedecreet, een openbaar domeingoed dat bestemd is voor het gebruik van allen kan bezwaren met een erfpacht voor zover daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan haar recht om te allen tijde dat gebruik te regelen”*, maar herhaalt tevens haar vaste rechtspraak: *“het gebruik ervan mag geen afbreuk doen aan het recht van de overheid om het te allen tijde volgens de behoeften en het belang van alle burgers te regelen en te vrijwaren.”* Terecht merken LEYS en SAGAERT op: *“De advocaat-generaal en mogelijks het Hof van Cassatie aannemen dat een erfpachtovereenkomst tussen een gemeente en zijn extern verzelfstandigd agentschap precair is daar de gemeente het extern verzelfstandigd agentschap volledig controleert en dus de erfpacht steeds minnelijk kan beëindigen, betekent niet dat het Hof van Cassatie in de toekomst ook alle wijzigings- en opzeggingsbedingen in erfpachtovereenkomsten zal aanvaarden.”*

De bijdrage van Robert PALMANS in dit boek illustreert al even treffend de grote onzekerheid die er vandaag heerst in de vastgoedpraktijk. Openbare domaniaaliteit is inderdaad meer dan een theoretisch en abstract begrip. Het is dagelijkse realiteit en het doorkruist de vastgoedpolitiek van iedere publiekrechtelijke rechtspersoon, meer nog, bemoeilijkt zelfs private vastgoedtransacties zoals PALMANS bijwilt met – voor de jurist – pijnlijke situaties illustreert.

<sup>6</sup> Zie eerder ook S. VAN GARSSE, “De gemeentelijke goederen en de goederen van de gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen”, *T.Gem.* 2007, 131 e.v.

Dat nogal wat goederen in de praktijk onder het toepassingsgebied van de dubieuze categorie openbaar domein vallen, is daar evident niet vreemd aan. Zo gaat het om:

- openbare parken en markten;
- overheidsscholen;
- havens;
- kerken waarvan de overheid eigenaar is;
- begraafplaatsen;
- stations;
- tramsporen, treinsporen, openbare wegen;
- gemeentelijke cultuurcentra ...

De daarmee samenhangende discussies over ‘in en uit’ het openbaar domein en de invulling van affectatie en desaffectatie wordt uitgebreid behandeld in de bijdrage van Pieter JONGBLOET. Daarbij gaat de auteur in op de affectatie bij wet, bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overheidsbeslissing, de problematiek van het bewijs van de stilzwijgende beslissing, de inhoud van de beslissing, maar ook het realisatiecriterium.

Ook de bijdrage van Katrien WATERINCKX is meer dan lezenswaardig. Daarin beschrijft zij immers de administratieve praktijken inzake de waardering van domeingoederen en rechten toegekend op domeingoederen. Het is de plicht van de overheid om haar patrimonium als een goede huisvader te beheren. Bijgevolg is een waardering van de rechten bij vastgoedtransacties van groot belang. Dat is juridisch te onderschrijven, al was het maar omdat prijzen die afwijken van ‘de marktprijs’ discussies kunnen doen ontstaan over staatssteun.<sup>7</sup> Komen in haar bijdrage onder meer aan bod: wie maakt het schattingsverslag op, wat is de inhoud van het verslag, welke methodiek wordt er gebruikt enz.

Dit boek eindigt met de prikkelende bijdrage van prof. David D’HOOGHE en Marie VAN DEN LANGENBERGH. “Wat als er geen openbaar domein was?” is een duidelijke vraag die deze auteurs zich hebben gesteld in hun bijdrage ‘naar de opheffing van het leerstuk van het openbaar domein’. Zij geven daarmee invulling aan de uitnodiging die ik in 2006 in mijn proefschrift formuleerde: “Moet het leerstuk van het openbaar domein wel behouden worden?”<sup>8</sup> Volstaat het regime

<sup>7</sup> Vgl. bv. Rechtbank Amsterdam 18 oktober 2017, C/13/617166 / HA ZA 16-1058, ECLI:NL:RBAMS:2017:10553 en zie voor het kader: Commission Notice on the notion of State aid as referred to in Article 107(1) of the Treaty on the Functioning of the European Union (2016/C 262/01), [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016X C0719\(05\)&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016X C0719(05)&from=EN).

<sup>8</sup> S. VAN GARSSE, *De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking. een analyse van het openbaar en het privaat domein, van de domeinconcessies, de concessies van openbare werken, de concessies van diensten en hun aanbesteding*, Brugge, die Keure, 2007, 205 en meer bepaald het hoofdstuk: “Een aanzet voor een unitair, herijkt, alternatief domeinstatuut”, waar een aanzet werd gegeven op basis van het privaat domein.



van het privaat domein niet?”. De bijdrage van D’HOOGHE en VAN DEN LANGENBERGH toont aan dat een andere realiteit denkbaar is, een realiteit met als basis het privaatrecht. De auteurs besluiten kritisch dat het de wetgever aan moet ontbreekt om het leerstuk op te heffen. Nochtans moeten de auteurs meteen ook zelf toegeven dat hoe valabel de piste ook zou zijn, het wel kan aangewezen zijn “*dat de bevoegde wetgever voor specifieke omstandigheden in aanvullende bescherming voorziet*”. Ten slotte kunnen de auteurs ook niet voorbij aan het feit dat de regelgever het begrip openbaar domein de afgelopen jaren heeft omarmd: “*Een opheffing van het leerstuk van het openbaar domein zal dan ook nopen tot een her-evaluatie van deze specifieke regels.*” Van het zakenrecht gaan we zo over van het bestuursrecht naar het staatsrecht en de bevoegdheidsverdeling. Niet één, maar meerdere wetgevers zouden moeten optreden ... Zoiets lijkt evident niet voor morgen. Wordt dus ongetwijfeld vervolgd.

Prof. dr. Steven VAN GARSSE  
Hoofddocent UHasselt en UAntwerpen  
Advocaat balie Brussel



# INHOUD

## Woord vooraf

Steven VAN GARSSE .....	v
-------------------------	---

## De finaliteit en totstandkoming van het openbaar domein

Jürgen DE STAERCKE .....	1
--------------------------	---

## Afdeling I. Historiek .....

§ 1. Ontstaan van het domeingoederenrecht .....	1
§ 2. <i>Époque romaine</i> .....	1
§ 3. <i>Ancien Régime</i> .....	3
§ 4. Franse Revolutie .....	6
§ 5. <i>Code civil</i> .....	8
§ 6. Ontstaan van het onderscheid in de loop van de negentiende eeuw .....	10

## Afdeling II. Relevantie, eigenheid en evidentie .....

§ 1. Relevantie van het onderscheid tussen openbaar en privaat domein: de onvervreemdbaarheid van het openbaar domein .....	19
§ 2. Eigenheid van het domeingoederenrecht: openbaar domein in rechtsvergelijkend perspectief .....	22
A. Frans recht .....	22
1. Jurisprudentieel onderscheid tot 2006 .....	22
i. Algemeen .....	22
ii. Goederen bestemd tot eenieders gebruik .....	24
iii. Goederen bestemd voor een openbare dienst .....	25
2. Code général de la propriété des personnes publiques van 21 april 2006 .....	29
B. Nederlands recht .....	30
C. Engelse <i>common law</i> .....	32
§ 3. Evidentie van het domeingoederenrecht: de onvervreemdbaarheid versus het legaliteitsbeginsel .....	33
A. Theorie van de openbare dienst .....	33
B. Legaliteit .....	35

## Afdeling III. Begrip .....

§ 1. Patrimonium, domein, openbaar domein, privaat domein .....	37
§ 2. Toepassingsgebied <i>ratione personae</i> : ‘openbare rechtspersonen’ .....	39
§ 3. Toepassingsgebied <i>ratione materiae</i> : ‘openbaar’ versus ‘privaat domein’ .....	41
§ 4. Openbaar domein volgens het Belgische Hof van Cassatie: “goede- ren bestemd tot gebruik van eenieder” .....	44

§ 5. Openbaar domein volgens de stroming-Waline: “goederen bestemd tot gebruik van eenieder of voor een openbare dienst” . . . . .	53
§ 6. Evaluatie . . . . .	53
Afdeling IV. Samenstelling . . . . .	54

### **In en uit het openbaar domein**

Pieter JONGBLOET . . . . .	59
Afdeling I. Inleiding . . . . .	59
Afdeling II. Affectatie . . . . .	59
§ 1. Goederen die van nature tot het openbaar domein behoren . . . . .	59
§ 2. Goederen die niet van nature tot het openbaar domein behoren . . . . .	61
A. De affectatiebeslissing . . . . .	61
1. Affectie bij wet . . . . .	61
2. Affectatie bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overheidsbeslissing . . . . .	62
3. Volstaat publiek gebruik als bewijs van stilzwijgende beslissing? . . . . .	63
B. Inhoud van de overheidsbeslissing: bestemming tot publiek gebruik of ten dienste van eenieder . . . . .	64
C. Het realisatiecriterium . . . . .	67
1. Buurtwegen . . . . .	69
2. Wegenisbeslissing . . . . .	70
3. Ruimtelijk uitvoeringsplan . . . . .	71
4. Rooilijnbesluit . . . . .	72
D. Hoe wordt de opname gerealiseerd? . . . . .	73
1. Feitelijk gebruik? . . . . .	73
2. Eigendomsverwerving . . . . .	74
3. Onteigening . . . . .	75
Afdeling III. Desaffectatie . . . . .	76
§ 1. Goederen die van nature tot het openbaar domein behoren . . . . .	76
§ 2. Goederen die niet van nature tot het openbaar domein behoren . . . . .	77
Afdeling IV. Besluit . . . . .	77

### **Het gebruik van het openbaar domein door particulieren**

Thomas LEYS en Vincent SAGAERT . . . . .	79
Afdeling I. Inleiding . . . . .	79
Afdeling II. Erfdienstbaarheden, huur en erfpacht op openbaar domein . . . . .	80
§ 1. Erfdienstbaarheden . . . . .	80
A. Begrip en ontstaanswijzen . . . . .	80
B. Vestiging op het openbaar domein . . . . .	82
1. Van absolute onverenigbaarheid tot voorwaardelijke aanvaarding . . . . .	82

2.	Draagwijdte van de versoepeling . . . . .	83
3.	Voorwaarden voor het vestigen van een erfdiensbaarheid op openbaar domein. . . . .	86
	a. Verenigbaar met de bestemming en het openbaar gebruik . . . . .	86
	b. Precair . . . . .	87
4.	Nog wel een erfdiensbaarheid? . . . . .	89
§ 2.	Huur . . . . .	90
	A. Begrip en soorten . . . . .	90
	B. Verhuur van openbaar domein . . . . .	92
	1. Analyse van de rechtspraak van het Hof van Cassatie: geen (handels)huur . . . . .	92
	2. Wat met andere huurregimes? . . . . .	93
§ 3.	Erfpacht . . . . .	95
	A. Begrip . . . . .	95
	B. Vestiging op het openbaar domein . . . . .	96
	1. Erfpacht gevestigd bij contract . . . . .	96
	2. Erfpacht ontstaan door verkrijgende verjaring . . . . .	99
§ 4.	Wettelijke uitzonderingen . . . . .	99
	Afdeling III. Het lot van infrastructuur opgericht op, boven of onder het openbaar domein: opstalrechten en andere volumestapelings . . . . .	102
	A. Algemeen: verzaking aan de natrekking . . . . .	102
	B. De verticale uitgestrektheid van het openbaar domein . . . . .	104
	C. Vestiging van een opstalrecht op openbaar domein . . . . .	106
	1. Autonome opstalrechten . . . . .	106
	2. Accessoire opstalrechten . . . . .	108
	D. Natrekking van openbaar domein . . . . .	110
	E. Openbaar domein als onderdeel van een basisakte? . . . . .	112
	Afdeling IV. Besluit en <i>quo vadis</i> : Wetsontwerp tot hervorming van het goederenrecht . . . . .	113
	<b>Enkele praktische beschouwingen omtrent openbare domeingoederen</b>	
	Robert PALMANS . . . . .	117
	Afdeling I. Introductie . . . . .	117
§ 1.	Enige duiding . . . . .	117
§ 2.	Poging tot inventarisatie van enkele domeingoederen . . . . .	120
§ 3.	Onderscheid openbaar versus privaat domeingood . . . . .	129
§ 4.	Tussenbesluit . . . . .	145
	Afdeling II. Een hiërarchie tussen openbare domeingoederen? . . . . .	145
§ 1.	Spoorwegen . . . . .	145
§ 2.	Verkeers- en waterwegen . . . . .	148
§ 3.	Tramzaten . . . . .	149
	Afdeling III. Rechten en plichten bij een openbaar domeingood . . . . .	151

§ 1. Aangelanden.....	151
§ 2. Rechten en plichten opgelegd bij wet en door plaatsgebonden reglementen.....	153
A. Algemeen.....	153
B. Openbare wegenis en pleinen.....	158
1. Algemeen.....	158
2. Autosnelwegen.....	165
3. Gewestwegen.....	167
4. Gemeentewegen.....	169
5. Niet-overgedragen wegen.....	170
C. Spoorwegen.....	170
D. Water.....	173
1. Algemeen.....	173
2. Waterwegen en aanhorigheden.....	174
3. Waterlopen.....	177
E. Bossen.....	179
F. Gebruiksbeperkingen.....	180
Afdeling IV. Algemene conclusie.....	187

**Waarde(ring) van domeingoederen en rechten toegekend op domeingoederen. Onroerende goederen en (deel)rechten op onroerende goederen**

Katrien WATERINCKX.....	189
Afdeling I. Inleiding.....	189
Afdeling II. Het schattingsverslag.....	190
§ 1. Reden opmaak schattingsverslag.....	191
§ 2. Wie maakt het schattingsverslag op?.....	191
§ 3. Inhoud schattingsverslag.....	192
§ 4. Schattingsmethodiek.....	193
A. Vergelijkingspunten.....	193
B. Analytische methode (intrinsieke waarde).....	194
C. Rendementsberekening.....	195
Afdeling III. Aanleiding voor het schattingsverslag.....	196
§ 1. Verwerving.....	196
A. Onbebouwd.....	199
B. Bebouwd.....	201
§ 2. Vervreemding.....	202
A. Onbebouwd.....	204
B. Bebouwd.....	209
§ 3. Ruil.....	210
§ 4. Legaat of schenking.....	212
§ 5. (Deel)rechten.....	213
A. Erfdienstbaarheden.....	215

B. Opstal .....	217
C. Erfpacht .....	220
D. Publiekrechtelijke gebruiksrechten (domeinconcessie of domeinvergunning) .....	221
1. Concessie .....	222
2. Vergunning .....	222
E. Huur .....	223
Afdeling IV. Waarde versus prijs .....	228
§ 1. Elementen die de waarde bepalen of beïnvloeden .....	229
§ 2. Wat zit er allemaal vevat in een onteigeningsvergoeding? .....	230
§ 3. Kosteloze overdracht versus boekwaarde .....	231
A. Kosteloze overdracht .....	231
B. Boekwaarde .....	233
Afdeling V. Moeilijkheden (maar niet voor iedereen) bij de opmaak van het schattingsverslag .....	234
§ 1. Ruimtelijke bestemming van onroerende goederen .....	234
§ 2. Voorkeurrecht Vlaamse Landmaatschappij .....	235
§ 3. Voorkooprechten .....	236
§ 4. Federaal Aankoopcomité – Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid. ....	238
§ 5. Andere aandachtspunten .....	238
Afdeling VI. Verschillende overheden, verschillende manieren van werken .	239
§ 1. Keuze van een landmeter .....	239
§ 2. Keuze van een notaris .....	240
§ 3. Pachtverbrekingvergoeding .....	241
Afdeling VII. Besluit .....	242

### **Naar de opheffing van het leerstuk van het openbaar domein?**

David D’HOOGHE en Marie VAN DEN LANGENBERGH .....	243
---	-----

Afdeling I. Inleiding .....	243
Afdeling II. Het openbaar domein: een duiding .....	244
§ 1. Het begrip openbaar domein: een veelheid aan definities .....	244
§ 2. Rechtsregime van toepassing op openbaar domein .....	246
§ 3. Finaliteit van het openbaar domein .....	250
Afdeling III. Nadelen verbonden aan het openbaar domein .....	251
§ 1. Onduidelijkheid over de afbakening van het begrip .....	251
§ 2. Onaangepastheid in het licht van de doelstelling .....	252
§ 3. Indeling gekoppeld aan eigendom .....	252
§ 4. Onduidelijkheid over de draagwijdte van de verleende bescherming. . .	253
§ 5. Impact op de mogelijkheden tot valorisatie van de domeingoederen. . .	254
§ 6. Precair karakter van de verleende bescherming. ....	255
§ 7. Democratisch deficit .....	256

§ 8. Voorlopige balans. . . . .	256
Afdeling IV. De Nederlandse ervaring. . . . .	257
Afdeling V. Opheffing van het onderscheid tussen openbaar en privaat domein: uitwerking. . . . .	259
§ 1. Toepassing van de tweewegenleer ten aanzien van de overheidsgoederen . . . . .	260
§ 2. Dwingende positiefrechtelijke regeling . . . . .	261
A. Toepassing van bijzondere wetgeving. . . . .	261
B. Toepassing van de algemene beginselen van publiek recht. . . . .	263
C. Garanties uit het burgerlijk recht. . . . .	266
§ 3. Sancties . . . . .	267
§ 4. Nood aan bijkomend wetgevend ingrijpen? . . . . .	268
§ 5. Specifieke bescherming voor natuurlijke openbare domeingoederen? . . . . .	269
Afdeling VI. Het lot van de domeinconcessie bij opheffing van het leerstuk van het openbaar domein . . . . .	270
Afdeling VII. Impact van een nieuw goederenrecht in een nieuw Burgerlijk Wetboek . . . . .	271
Afdeling VIII. Algemeen besluit . . . . .	273