

INHOUDSTAFEL

Voorwoord	v
Dankwoord	ix
Inleidend deel	
Hoofdstuk I. Probleemstelling en onderzoeksvragen	3
Afdeling I. Probleemstelling	3
Afdeling II. Onderzoeksvragen	8
Hoofdstuk II. Onderzoeksmethode	11
Hoofdstuk III. Verdere afbakening van het onderzoek	17
Afdeling I. Bescherming voor publiek gebruik van een onroerend goed	17
§ 1. Bescherming voor publiek gebruik	17
§ 2. Van een onroerend goed	18
Afdeling II. Tegen de particuliere eigenaar	19
§ 1. Eigenaar	19
§ 2. Particulier	22
A. Afbakening van de publiekrechtelijke rechtspersoon	22
1. De indicatieve criteria	24
a. De kwalificatie van de oprichter	24
b. De wil van de oprichter	25
c. Het (maatschappelijk) doel van de rechtspersoon	26
d. De mogelijkheid om gezagshandelingen te stellen	27
e. De rechtsvorm	29
f. Het al dan niet onder bestuurlijk toezicht staan	32
2. De publiekrechtelijke rechtspersoon: een evolutief begrip	33
3. Kritiek op de methode van de indicatieve criteria	34
B. Verantwoording en gevolgen	34

Deel I. Afwijzing van het openbaar domein als beschermingsregime

Hoofdstuk I. Onverenigbaarheid van het openbaar-domeinregime met private eigendom	39
Afdeling I. Onder het oude goederenrecht	39
§ 1. Twee strekkingen	39
A. Extensieve benadering: private goederen kunnen deel uitmaken van het openbaar domein	39
B. Restrictieve benadering: alleen overheidsgoederen kunnen tot het openbaar domein behoren	42
1. Argument gebaseerd op het Franse recht	42
2. Argument gebaseerd op de vermenging van verschillende regimes	43
3. Eigendomsrecht als argument	45
a. Klassieke benadering	45
b. Benadering van Vandeburie	46
4. Overige argumenten	50
§ 2. Aanvaarding van de restrictieve benadering	51
A. Argumenten pro toepassen openbaar-domeinregime op private goederen: gewogen en te licht bevonden	53
B. Openbaar-domeinregime is niet aangepast aan private eigendom	55
C. Affectatie is strijdig met het eigendomsrecht	56
1. Kwalificatie van de inmenging met het eigendomsrecht	57
a. Bezwaring met openbare domanialiteit kan <i>de facto</i> -onteigening zijn	57
b. ... maar zal meestal een gewone eigendomsbeperking zijn	61
2. Scenario 1: bezwaring met openbare domanialiteit is <i>de facto</i> -onteigening	61
a. Formeel wettigheidsbeginsel	62
b. Billijke en voorafgaande schadeloosstelling	63
3. Scenario 2: bezwaring met openbare domanialiteit is gewone eigendomsbeperking	63
a. Wettigheidsbeginsel	63
b. Disproportionele inmenging	64
Afdeling II. Onder het nieuwe goederenrecht	66
Hoofdstuk II. Afwijkende Nederlandse regeling	71
Afdeling I. Afbakening van de groep van openbare zaken	71
Afdeling II. Ontstaan en tenietgaan van openbaarheid	74

Afdeling III. Gebruik van de openbare zaken	76
§ 1. Gebruik van de openbare zaken <i>sensu stricto</i>	76
A. Gewoon gebruik en bijzonder gebruik versus eigendomsrecht	76
B. Onderscheid tussen gewoon en bijzonder gebruik	77
§ 2. Gebruik van de zaken die mogelijk openbaar zijn	78
Afdeling IV. Buiten de handel?	79
Deelbesluit	81
Deel II. Algemene bronnen van bescherming	
Hoofdstuk I. Grondrechten	85
Afdeling I. Inleiding	85
Afdeling II. Grondrechten als bron van verplichtingen voor de particuliere eigenaar	85
§ 1. Horizontale werking van grondrechten in het algemeen	85
A. Aanvaarding van de horizontale werking van grondrechten	85
B. Is een machtspositie vereist voor horizontale werking van grondrechten?	89
C. Directe versus indirecte horizontale werking	91
1. In de rechtsleer	91
2. In de rechtspraak	94
a. Hof van Cassatie en bodemrechters	94
b. Grondwettelijk Hof	96
D. Horizontale werking in Nederland	97
§ 2. Toepassing	99
Afdeling III. Het discriminatieverbod als harde grens voor de eigenaar	100
§ 1. Bevoegdheidsuitoefening mag niet in strijd zijn met antidiscriminatiewetgeving	100
A. Een groot aantal wetgevende normen	100
B. ... die niet (allemaal) van toepassing zullen zijn	102
C. Verboden handelingen	106
1. Onder de federale antidiscriminatiewetten	106
2. Onder de deelstatelijke antidiscriminatiewetgeving	109
3. Nederlandse situatie	112
§ 2. Subsidiair: bevoegdheidsuitoefening door de particuliere eigenaar mag niet in strijd zijn met grondwettelijk en verdragsrechtelijk beschermd gelijkheidsbeginsel en discriminatieverbod	113
A. Algemeen	113
B. De toets aan het gelijkheidsbeginsel en discriminatieverbod	115

Afdeling IV. Vier vrijheden als hypothetische grens voor een particuliere eigenaar	118
§ 1. Vrijheid van meningsuiting, vrijheid van vergadering en vrijheid van vereniging als hypothetische grens	119
A. Europese rechtspraak	120
1. Mark Anderson en negen anderen/het Verenigd Koninkrijk	120
2. Appleby en anderen/het Verenigd Koninkrijk	121
3. Mouvement Raëlien Suisse/Zwitserland	125
4. Besluit	126
B. Belgische rechtspraak	126
§ 2. Vrijheid van verplaatsing als hypothetische grens	129
Afdeling V. Overige grondrechten	130
Afdeling VI. Besluit	131
Hoofdstuk II. Verbod van rechtsmisbruik	133
Afdeling I. Inleiding	133
Afdeling II. Situering en rechtsgrond	133
§ 1. Situering	133
§ 2. Rechtsgrond	136
Afdeling III. Wanneer pleegt de eigenaar rechtsmisbruik?	138
§ 1. Kennelijke schending van de algemene zorgvuldigheidsnorm als toetssteen	140
§ 2. Concretisering van de algemene zorgvuldigheidsnorm	142
A. Concretisering aan de hand van de ‘klassieke’ specifieke criteria	142
B. Bijkomende specifieke criteria?	149
Afdeling IV. Rechtsmisbruik als waarborg voor publiek gebruik	150
Afdeling V. Sanctie	152
Afdeling VI. Besluit	154
Hoofdstuk III. Het ruimtelijke-orderingsrecht	157
Afdeling I. Inleiding	157
Afdeling II. Principieel verbod op het stellen van stedenbouwkundige handelingen en het verkavelen van gronden	158
§ 1. Het principiële verbod	158
§ 2. Vrijstelling van het verbod	161
A. Vergunning	161
B. Vrijstellingen	166
C. Verplichte melding	167

Afdeling III. Toepassing: het principiële verbod als waarborg voor het publiek gebruik	168
Afdeling IV. Blik over de grens	173
Afdeling V. Besluit	175
Hoofdstuk IV. De overeenkomst	177
Afdeling I. Inleiding	177
Afdeling II. Bekwaamheid overheid om te contracteren	178
Afdeling III. Zakelijke gebruiksrechten als bron van bescherming	179
§ 1. Aantrekkelijkheid van zakelijke gebruiksrechten als categorie	179
§ 2. Mogelijkheden van de verschillende zakelijke gebruiksrechten	183
A. Erfpacht	183
1. Bevoegdheden van de erfpachter: ruimst mogelijke zakelijk gebruiksrecht	183
2. Duur	185
3. Canon	186
4. Vergelijking met Nederlandse erfpacht	188
a. Vergelijking	188
b. Conclusie	189
B. Vruchtgebruik	190
1. Bevoegdheden	190
2. Duur	193
3. Enkele specifieke verplichtingen	194
4. Vergelijking met Nederlandse vruchtgebruik	195
a. Vergelijking	195
b. Conclusie	198
C. Opstal	198
1. Rechten op het onroerend goed	200
2. Rechten op de opstallen	201
3. Tussenbesluit	202
4. Vergelijking met Nederlandse recht van opstal	203
D. Erfdienstbaarheid	204
1. Soorten lasten: veel mogelijkheden, enkele beperkingen	205
2. Aantrekkelijke duurtijdregeling	207
3. Nutsvereiste als spelbreker?	208
a. Overige wezenskenmerken	208
b. Toetsing	210
4. Tussenbesluit	212
5. Vergelijking met Nederlandse erfdienstbaarheid	213

Afdeling IV. Persoonlijke rechten als bron van bescherming	214
§ 1. Aantrekkelijkheid van persoonlijke rechten	214
§ 2. Voorbeelden	220
Afdeling V. Besluit	221
Hoofdstuk V. Onteigening	225
Afdeling I. Inleiding	225
Afdeling II. Onteigenen van zakelijke gebruiksrechten (en persoonlijke rechten)	225
Afdeling III. Gevolgen van de onteigening	229
Afdeling IV. Besluit	230
Deelbesluit	231
Deel III. Specifieke beschermingsregimes	
Hoofdstuk I. Gemeentewegen, buurtwegen en gewone kleine wegen met een private bedding	235
Afdeling I. Inleiding	235
Afdeling II. Niet-contractuele gemeentewegen, gewone kleine wegen en buurtwegen met private bedding	236
§ 1. Totstandkoming	236
A. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	236
1. Gewone kleine wegen	236
a. Openbaar gebruik	236
b. Deugdelijk	237
c. Niet berustend op gedogen	240
d. Gedurende dertig jaar	241
2. Buurtwegen	241
a. Administratieve rechtshandeling	242
I. Opname in een originele atlas of latere erkenning	242
II. Aanleg van een buurtweg	244
b. Recht van overgang	246
B. In het Waalse Gewest	248
1. Door langdurig publiek gebruik	248
2. Door een eenzijdige beslissing?	254
C. In het Vlaamse Gewest	254
1. Door langdurig publiek gebruik	254
a. Een beslissing van de gemeenteraad	255
I. Vaststelling door de gemeenteraad	255

II.	Voorwaarden voor de vaststelling	257
III.	Rechtsbescherming	260
i.	Tegen de vaststelling	260
ii.	Tegen een weigering tot vaststellen of stilzitten	262
b.	Door een uitvoerbare rechterlijke uitspraak	262
c.	Beoordeling	262
2.	Door de vaststelling van een rooilijnplan	265
§ 2.	Bescherming van het publiek gebruik tegen de particuliere eigenaar	268
A.	Recht van overgang	268
1.	Aard	268
2.	Gevolgen	271
B.	Bijzondere verbodsbepalingen	272
1.	In en op grond van het Vlaamse Decreet Gemeentewegen	272
a.	Verboden handelingen	272
b.	Handhavingsinstrumenten	274
2.	In en op grond van het Waalse Decreet Gemeentewegen	280
a.	Strafbaarstellingen	280
b.	Handhavingsinstrumenten	282
3.	Op grond van de Buurtwegenwet	283
§ 3.	Einde van het statuut en de bescherming	285
A.	Gewone kleine wegen	285
B.	Buurtwegen	286
1.	Rechtstrekking en afschaffing van een buurtweg door een beslissing van de overheid	286
2.	(Gedeeltelijke) opheffing door onbruik	288
C.	Waalse gemeentewegen	290
1.	Wijziging en opheffing door een beslissing van de overheid	291
a.	Zonder wijziging van het algemeen rooilijnplan	291
b.	Met wijziging van het algemene rooilijnplan	296
2.	Wijziging door gebruik	296
3.	Geen opheffing door onbruik	296
D.	Vlaamse gemeentewegen	297
1.	Algemene principes	297
2.	Procedurele aspecten	298
§ 4.	Evaluatie	302
A.	Toetsing aan hogere rechtsnormen	302
1.	Verenigbaarheid met eigendomsrecht	302
2.	Verenigbaarheid met andere hogere normen	304
B.	Toetsing aan overige evaluatieve criteria	305

Afdeling III. Contractuele gemeentewegen met private bedding	308
§ 1. In het Waalse Decreet Gemeentewegen	309
§ 2. In het Vlaamse Decreet Gemeentewegen	312
§ 3. Evaluatie	315
Afdeling IV. Besluit	315
Hoofdstuk II. Geprivatiseerde rechtsgebouwen	317
Afdeling I. Situering	317
Afdeling II. Beschermingsmechanisme	320
§ 1. Verplichte huurovereenkomst	320
§ 2. Afwijkende huurovereenkomst	321
A. Huurhernieuwing	321
B. Voorkooprecht	327
1. Toepassingsgebied	328
a. Verkoop door verhuurder	328
b. Goed bestemd voor openbare dienst en geen opzegging huur	332
2. Uitzonderingen	332
3. Procedure voor aanbidding voorkooprecht	333
a. Procedure bij verkoop uit de hand	333
b. Procedure bij openbare verkoop	338
I. Kennisgeving van openbare verkoop	338
II. Openbare verkoop zonder recht van hoger bod	338
III. Openbare verkoop met hoger bod	339
4. Sancties bij miskennen voorkooprecht	340
a. Algemeen	340
b. Vordering tot indeplaatsstelling	342
c. Vordering tot schadevergoeding	345
5. Verplichtingen na de uitoefening van het voorkooprecht	346
6. Evaluatie	347
Afdeling III. Kritiek op het beschermingsregime	348
§ 1. Kritiek van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State	348
§ 2. Tegenargumenten uit de memorie van toelichting	349
Afdeling IV. Eigen evaluatie beschermingsmechanisme	351
§ 1. Conformiteit met hogere rechtsnormen	351
A. Conformiteit met het eigendomsrecht	351
B. Conformiteit met de continuïteit van de openbare dienst	352
C. Conformiteit met beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie	357
§ 2. Toetsing aan de overige evaluatiecriteria	358
Afdeling V. Besluit	361

Hoofdstuk III. Brussels Airport	363
Afdeling I. Inleiding	363
Afdeling II. Historisch overzicht van de eigendoms- en beheersstructuur	363
§ 1. Ontstaan van de luchthaven en overdracht aan de Regie der Luchtwegen	363
§ 2. Gedeeltelijke privatisering van Brussels Airport: oprichting van BATC	366
§ 3. Omvorming van de Regie der Luchtwegen in het autonome overheidsbedrijf Belgocontrol en van BATC in het autonome overheidsbedrijf BIAC	368
§ 4. Omvorming van BIAC in nv van privaatrecht BAC	370
Afdeling III. Beschermingsmaatregelen	372
§ 1. Ministerieel toezicht	373
A. Recht op verzet	373
B. Rechtsbescherming	374
§ 2. Koop onder voorwaarden	375
§ 3. Beperkingen van de beschermingsmaatregelen	380
Afdeling IV. Evaluatie	382
§ 1. Potentiële strijdigheid met hogere rechtsnormen	382
A. Verbod op eeuwigdurende verbintenissen en beginsel van de vrije circulatie van goederen als hinderpaal	382
B. Geen verdere hinderpalen	385
§ 2. Toetsing aan overige criteria	387
Afdeling V. Besluit	389
Deelbesluit	391
Deel IV. Naar een betere bescherming van het publiek gebruik	
Hoofdstuk I. Verruimen van de privaatrechtelijke mogelijkheden	395
Afdeling I. Soepeler omspringen met eeuwigdurende verbintenissen	395
Afdeling II. ‘Erfdienstbaarheden zonder heersend erf’	398
§ 1. Inleiding	398
§ 2. Analyse van de mogelijke bezwaren	400
A. Overzicht van de bezwaren	400
B. Beoordeling	402
1. Van het risico op overbezwaren	402
2. Van het risico op slechte kenbaarheid van de grondlast	406
3. Van de overige bezwaren	408
C. Conclusie	408
§ 3. Alternatieve vormen	409

INHOUDSTAFEL

Hoofdstuk II. Verwezenlijken van een meer overkoepelend beschermingsregime	411
Hoofdstuk III. Verbeteren van de specifieke regimes	415
Algemeen besluit	419
Bibliografie	425