



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 64.038/1
van 30 oktober 2018

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest
‘betreffende het realisatiegerichte instrumentarium’

Op 24 juli 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 7 september 2018,^(*) een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘betreffende het realisatiegerichte instrumentarium’.

Het voorontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 11 oktober 2018. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Chantal BAMPS, staatsraden, Michel TISON en Johan PUT, assessoren, en Wim GEURTS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur-afdelingshoofd.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 30 oktober 2018.

*

^(*) Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege wordt verlengd met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet – “Instrumentendecreet” genoemd – beoogt een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen binnen de doelstellingen van het omgevingsbeleid, zoals vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en artikel 1.2.1 van het decreet van 5 mei 1995 ‘houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid’.

Om dit doel te bereiken, voorziet het ontworpen decreet in een verscherpte motiveringsplicht bij een beslissing tot inzet van de instrumenten, vermeld in artikel 3, en – in de titels 2 en 3 – in een vereenvoudiging en harmonisering van instrumenten op het vlak van de inhoud en de procedures (artikel 4 van het voorontwerp).

Het voorontwerp omvat:

- a) een algemeen luik met basisbegrippen en bepalingen over de doelstelling van het decreet en de afgewogen inzet van instrumenten (titel 1);
- b) een luik rond harmonisering, met name van compenserende vergoedingen (titel 2) en van de koopplichten (titel 3);
- c) een luik met nieuwe instrumenten, met name activiteitenconvenanten en -contracten (titel 4), verhandelbare ontwikkelingsrechten (titel 5) en de billijke schadevergoeding (titel 6);
- d) een uitgebreid deel met wijzigingsbepalingen van andere decreten, met het oog op het verbeteren van bestaande grondgebonden en realisatiegerichte instrumenten (titel 7);
- e) een slotgedeelte, met bepalingen over de evaluatie en codificatie van het ontworpen Instrumentendecreet, alsook de nodige overgangs- en inwerkingtredingsbepalingen (titel 8).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

ALGEMENE OPMERKINGEN

3.1. Het voorontwerp bevat tal van delegaties van verordenende bevoegdheid aan de Vlaamse Regering.

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

3.2.1. De meeste van de aan de Vlaamse Regering verleende opdrachten kunnen worden ingepast in de algemene uitvoeringsbevoegdheid van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ (hierna: BWHI).

3.2.2. Voorts kan worden aangenomen dat de delegatie van regelgevende bevoegdheid in een aangelegenheid die door de Grondwet niet is voorbehouden aan de decreetgever, in overeenstemming is met artikel 78 BWHI.²

De decreetgever maakt in dat geval immers gebruik van de hem door de Grondwetgever verleende vrijheid om in een dergelijke aangelegenheid te beschikken en het staat in beginsel aan de decreetgever om in die aangelegenheden te beoordelen of zulk een machtiging aan de uitvoerende macht al dan niet aan beperkingen dient te worden onderworpen. Niettemin dient de decreetgever bij het verlenen van een dergelijke machtiging het bepaalde in artikel 78 BWHI in acht te nemen, wat inhoudt, enerzijds, dat de machtiging voldoende duidelijk en ondubbelzinnig is en, anderzijds, dat de machtiging wordt verleend in overeenstemming met de andere bepalingen van de Grondwet en het internationale recht (en dit “krachtens de Grondwet [zelf]”). Tevens neemt dit niet weg dat de democratische legitimiteit van de met de delegaties beoogde regeling zou worden versterkt door de voornaamste onderdelen ervan in het decreet te regelen. De openbare bespreking ervan in het parlement biedt daarenboven meer inzicht in de belangenafweging die daarbij werd gemaakt dan het geval is voor een regeling bij besluit.

3.2.2.1. Gelet op het aldus geschetste kader moet worden vastgesteld dat het voorontwerp van decreet diverse bepalingen bevat waarin aan de Vlaamse Regering bevoegdheden worden gedelegeerd op een te onbepaalde wijze. Het betreft delegatiebepalingen die nader zouden moeten worden afgebakend. Daarbij gaat het meer in het bijzonder om de artikelen 7, tweede lid (vaststellen van nadere regels voor de werkwijze voor de totstandkoming van de motivering, de organisatie en de procedure voor de gezamenlijke inzet van instrumenten), 22, § 2, (vaststellen van nadere regels in verband met het betrokken aanbod tot ruil van een gelijkwaardige grond) en 31, vijfde lid (het bepalen van de aankoop prijs nader regelen), van het voorontwerp.

3.2.2.2. Sommige andere delegatiebepalingen die het voorontwerp bevat zijn dan weer te ruim geformuleerd in die zin dat bepaalde onderdelen ervan beter in de tekst van het voorontwerp zelf zouden worden geregeld of dat de aan de Vlaamse Regering gedelegeerde bevoegdheden het best zouden worden ingeperkt. Dit is het geval voor de in te ruime bewoordingen geredigeerde delegatiebepalingen van de artikelen 9, 9° (bepalen van andere vergoedingen dan de compenserende vergoedingen), 24, § 1, tweede lid (bepalen van andere koopplichten), 29, § 6 (bepalen van nadere voorwaarden voor koopplichten), artikel 36, tweede lid (bepalen van aanvullende niet geëigende bestemmingen), en 100, 5° (bepalen van de voorwaarden en nadere regels voor de toepassing van artikel 42 van het decreet van 19 april 1995 ‘houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten’), van het voorontwerp.

² Zie ook: GwH 15 januari 2009, nr. 8/2009, B.6.2; GwH 8 maart 2012, nr. 36/2012, B.6.1; GwH 18 juli 2013, nr. 107/2013, B.10.2; GwH 11 juni 2015, nr. 86/2015, B.8; GwH 28 april 2016, nr. 56/2016, B.14.4; GwH 28 april 2016, nr. 57/2016, B.24; GwH 9 juni 2016, nr. 89/2016, B.6.3; GwH 22 september 2016, nr. 118/2016, B.4.

4.1. In artikel 11, § 1, vierde lid en § 2, vierde lid, van het voorontwerp wordt bepaald dat wanneer een definitieve beslissing is genomen in verband met een compenserende vergoeding van respectievelijk de initiatiefnemer (§ 1) en de landcommissie (§ 2), de aanvrager eenmalig beroep kan aantekenen bij de hiervoor bevoegde burgerlijke rechtbank binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 11, § 3, van het voorontwerp stelt dat als de aanvrager bij een positieve definitieve beslissing niet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, het uitbetaalde bedrag terugstort, de beslissing een bepaling bevat die inhoudt dat dit wordt beschouwd als een afstand van een eventuele vordering die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter.

Artikel 12 van het voorontwerp bevat nadere regels in verband met de geschillen over compenserende vergoedingen, artikel 28, eerste en tweede lid, van het voorontwerp bevat voorschriften betreffende de bevoegde rechter voor geschillen over koopplichten en artikel 96, § 2, van het voorontwerp regelt de overschrijving op het hypotheekkantoor.³

4.2. Gevraagd welke gewestbevoegdheid de basis vormt voor voornoemde bepalingen, antwoordde de gemachtigde:

“Het Vlaamse Gewest baseert zich voor deze bepaling op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen die de decreetgever machtigt om een aangelegenheid te regelen waarvoor de federale wetgever in beginsel bevoegd is, indien dit noodzakelijk is voor de uitoefening van haar gewestelijke bevoegdheid. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof kan er beroep gedaan worden op voormeld artikel 10 indien de aan de federale wetgever voorbehouden bevoegdheid voor een gedifferentieerde regeling vatbaar is en indien de weerslag van de decretale regeling op die voorbehouden aangelegenheid slechts marginaal is. De voorgestelde bepaling voldoet aan deze voorwaarden.”

4.3. Volgens de gemachtigde vormt bijgevolg artikel 10 BWHI de bevoegdheidsrechtelijke grondslag voor de ontworpen bepalingen.

Er dient evenwel te worden opgemerkt dat opdat de decreetgever, om die bepalingen te kunnen aannemen, een beroep zou kunnen doen op de in artikel 10 BWHI bedoelde impliciete bevoegdheden, daartoe vereist is dat die reglementering als noodzakelijk kan worden beschouwd voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de ontworpen bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.⁴

³ Gelet op de wet van 11 juli 2018 ‘in het kader van de integratie van de hypotheekkantoren in de Administratie Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën en van de nieuwe organisatie- en bevoegdheidsverdeling binnen de Administratie Rechtszekerheid’, zijn er geen hypotheekkantoren meer. De ontworpen bepaling dient te worden afgestemd op de nieuwe regels die gelden i.v.m. patrimoniumdocumentatie.

⁴ Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bv.: GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010, B.3.3; GwH 13 november 2013, nr. 154/2013, B.7.1.

Door de gemachtigde wordt in zijn toelichting louter geponeerd dat voldaan is aan de voornoemde voorwaarden om op grond van artikel 10 BWHI regelend op te treden. Noch in deze toelichting, noch in de memorie van toelichting wordt evenwel enige verantwoording in dit verband gegeven.

Het verdient aanbeveling dat de memorie van toelichting zou worden aangevuld met een verantwoording die niet enkel aantoonst dat het noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de eigen gewestelijke bevoegdheid dat het domein van de federale wetgever wordt betreden, maar tevens dat het federale bevoegdheidsterrein dat aldus wordt betreden door de decreetgever zich wel degelijk leent tot een gedifferentieerde regeling en dat het optreden van deze laatste slechts een marginale weerslag heeft op de desbetreffende federale bevoegdheid.

Indien in de memorie van toelichting bij het voorontwerp geen gedegen verantwoording kan worden verstrekt waarbij wordt aangetoond dat aan de voornoemde voorwaarden is voldaan, dienen de betreffende bepalingen uit het voorontwerp te worden weggelaten.

5.1. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is een verschil in behandeling slechts verenigbaar met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie, wanneer dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betrokken maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.⁵

5.2.1. In artikel 16 van het voorontwerp wordt bepaald dat het recht op een eigenaarsvergoeding “onmiddellijk” kan worden uitgeoefend ingeval de gebruiksbepierking voortvloeit uit een planwijziging naar ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebied) of uit de aanduiding van een watergevoelig openruimtegebied. In de andere gevallen ontstaat het recht pas “op het moment dat de gebruiksbepierking effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor het goed van de begunstigde in waarde daalt”.

Gevraagd naar een verantwoording voor dit onderscheid in behandeling antwoordde de gemachtigde:

“Zoals in de memorie van toelichting wordt vermeld, geldt de onmiddellijke opeisbaarheid zowel voor planschade als kapitaalschade. Het toepassingsgebied van de onmiddellijke opeisbaarheid wordt uitgebreid omwille van het verschil dat ontstond tussen planschade en bestemmingswijzigingscompensatie. Aangezien de bestemmingswijzigingscompensatie quasi steeds gaat over een wijziging naar ‘groen’ en dus ruimtelijk kwetsbare gebieden, zal deze automatische opeisbaarheid de regel worden bij deze eigenaarsvergoeding. De aanpassing die in 2016 (artikel 6.2.11 van het decreet grond- en pandenbeleid via het decreet landinrichting) werd doorgevoerd voor deze eigenaarsvergoeding (overdracht als ontstaansfeit), wordt op deze manier teniet gedaan.

⁵ Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bv.: GwH 17 juli 2014, nr. 107/2014, B.12; GwH 25 september 2014, nr. 141/2014, B.4.1; GwH 30 april 2015, nr. 50/2015, B.16; GwH 18 juni 2015, nr. 91/2015, B.5.1; GwH 16 juli 2015, nr. 104/2015, B.6; GwH 16 juni 2016, nr. 94/2016, B.3.

Het voorzien van de onmiddellijke opeisbaarheid is ook ingegeven vanuit de doelstelling om de burger zo weinig mogelijk administratieve last te bezorgen in die specifieke gevallen waar de bestemmingswijziging duidelijk bedoeld is om bebouwing te verhinderen.”

5.2.2. De artikelen 18 tot 20 van het voorontwerp regelen de gebruikersvergoeding, zijnde een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gedeerde beroepsinkomsten als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 9, 4°, 5°, 6°, 8° en 9°, van het voorontwerp.

Gevraagd hoe in het licht van het gelijkheidsbeginsel wordt verantwoord dat deze gebruikersvergoeding enkel een compensatie is wanneer er gedeerde beroepsinkomsten zijn en dat bijgevolg een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gedeerde onroerende inkomsten is uitgesloten, antwoordde de gemachtigde:

“Bij het verlies van beroepsinkomsten is een compensatie meer aan de orde dan wanneer er geen verlies is aan (beroeps)inkomsten. Het is de eigenaar die de begunstigde is van onroerende inkomsten en (...) een eigenaarsvergoeding (krijgt) (hoofdstuk 4).”

5.2.3. De door de gemachtigde in het licht van het gelijkheidsbeginsel gegeven verantwoording blijft beperkt tot een loutere toelichting van de beleidsvisie.

Bijgevolg dient te worden opgemerkt dat noch het om advies voorgelegde voorontwerp, noch de door de gemachtigde gegeven toelichtingen elementen bevatten die redelijkerwijs kunnen verantwoorden waarom het recht op een eigenaarsvergoeding “onmiddellijk” kan worden uitgeoefend ingeval de gebruiksbeperking voortvloeit uit een planwijziging naar ruimtelijk kwetsbaar gebied of uit de aanduiding van een watergevoelig openruimtegebied en waarom in de andere gevallen het recht pas ontstaat “op het moment dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor het goed van de begunstigde in waarde daalt”. Evenmin wordt een deugdelijke verantwoording in het licht van het gelijkheidsbeginsel gegeven voor het feit dat de gebruikersvergoeding enkel een compensatie is wanneer er gedeerde beroepsinkomsten zijn en dat een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gedeerde onroerende inkomsten is uitgesloten.

5.3. Net zo min is een deugdelijke verantwoording terug te vinden voor het feit dat in het ontworpen artikel 75, § 4, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014 (artikel 177 van het voorontwerp) door de bevoegde overheid een last in de vorm van een financiële bijdrage kan worden verbonden aan een omgevingsvergunning die onder meer wordt verleend met toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 VCRO en dat uit de artikelen 34 en volgende van het voorontwerp (inzonderheid de artikelen 36 en 37) volgt dat geen financiële lasten kunnen verbonden worden aan het sluiten van een activiteitencontract zodat beide functiewijzigingen verschillend worden behandeld.

5.4. Gelet op het voorgaande is de Raad van State, afdeling Wetgeving, van oordeel dat de voornoemde bepalingen van het voorontwerp problematisch zijn in het licht van de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie.

6.1. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het convenant en het activiteitencontract bedoeld zijn om een oplossing te bieden voor de talrijke niet-agrarische activiteiten die worden uitgeoefend in de agrarische gebieden. Met deze benadering wordt blijkbaar een oplossing nagestreefd buiten het bestaande instrumentarium van de ruimtelijke ordening, waarbij het systeem van ‘convenant- en contractbenadering’ veeleer aanleunt bij een klassiek individueel contract, in de plaats van bij de klassieke vergunningverlening.

6.2. Met betrekking tot gebiedsgerichte afwijkingen van functies wordt een convenant in artikel 33, 4°, van het voorontwerp omschreven als een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten is tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met de artikelen 41 tot 47. Een activiteitencontract wordt in artikel 33, 1°, van het voorontwerp gedefinieerd als een overeenkomst naar burgerlijk recht, met het oog op een functiewijziging, die gesloten is tussen de territoriaal bevoegde gemeente en een contractant, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met de bepalingen van de artikelen 48 tot 71 en de bepalingen van het toepasselijke convenant.

In het kader van de regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten wordt een convenant in artikel 71, 3°, van het voorontwerp omschreven als een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten wordt tussen het Vlaamse Gewest en een provincie of een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met de artikelen 73 tot 77; in artikel 73 van het voorontwerp wordt een convenant gedefinieerd als een overeenkomst die wordt gesloten tussen de Vlaamse Regering en de projectpartijen voor het opzetten van een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten in een afgebakend gebied.

6.3. Uit artikel 34 van het voorontwerp blijkt dat met een activiteitencontract kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 41, tweede lid, van het voorontwerp bepaalt dat het convenant een beleidsdocument is dat alleen als toetsingskader geldt voor het sluiten van individuele activiteitencontracten op het grondgebied van de betrokken gemeente. In artikel 75 van het voorontwerp wordt onder meer bepaald dat in een convenant over de toepassing van een systeem afspraken worden gemaakt “over de voortgang van de toepassing van de regionale ontwikkelingsrechten”. Uit het laatstgenoemde artikel blijkt tevens dat sommige elementen van de regeling niet door algemeen bindende normatieve bepalingen worden geregeld maar wel in een te sluiten overeenkomst tussen de Vlaamse Regering en de projectpartijen en dat de te sluiten convenanten niet enkel rechtsgevolgen zullen hebben voor de betrokkenen maar wellicht ook voor, onder meer, eigenaars van gronden gelegen binnen de projectregio, wat erop neerkomt dat aan bepaalde onderdelen van de convenanten een verordenend karakter moet worden toegekend (zie inzonderheid artikel 75, § 2, 1°, 5° en 6°).

Er rijzen bijgevolg bepaalde vragen bij de wettigheid van deze instrumenten.

6.3.1. Gevraagd hoe kan worden verantwoord dat met een overeenkomst naar burgerlijk recht kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften⁶ (artikel 34 van het voorontwerp), antwoordde de gemachtigde:

“De verhouding van de figuur van de contractbenadering tot de bestaande stedenbouwkundige voorschriften kadert in de vaststelling van het generieke karakter van de bestaande regelgeving (vooral inzake zonevremde functiewijzigingen) als één van de voornaamste tekortkomingen in een beleid hieromtrent.

De mogelijkheden die in de bestaande regelgeving zijn voorzien, laten onvoldoende ruimte om rekening te houden met de specifieke kenmerken van de gebouwen of de omgeving. Zo is het bijvoorbeeld denkbaar dat een functiewijziging onder bepaalde voorwaarden wenselijk kan zijn, terwijl ze door de bestaande regelgeving inzake de zonevremde functiewijzigingen niet is toegelaten. Omgekeerd is het denkbaar dat een functiewijziging door de bestaande regelgeving inzake zonevremde functiewijzigingen wordt toegelaten, terwijl de functiewijziging in het concrete geval niet wenselijk is.

Met het decreet wordt daarom de mogelijkheid gecreëerd om van de geldende stedenbouwkundige voorschriften door het sluiten van een activiteitencontract af te wijken. Anders zou de vooropgestelde doelstelling van maatwerk in functie van de specifieke kenmerken van de gebouwen of de omgeving niet worden bereikt.

Er wordt daarom een bijkomende rechtsbasis ingevoerd, die toelaat om in geval van toepassing van de contractbenadering af te wijken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften.”

6.3.2. Gevraagd hoe een overeenkomst naar burgerlijk recht een beleidsdocument kan vormen voor andere overeenkomsten naar burgerlijk recht (artikel 41, tweede lid van het voorontwerp), antwoordde de gemachtigde:

“In grote lijnen zal het convenant uiteenvallen in twee delen. Een eerste deel bestaat uit een set aan ruimtelijke randvoorwaarden waaronder de betrokken gemeente activiteitencontracten mag afsluiten (het convenant als toetsingskader). Het tweede deel van het convenant bestaat uit verbintenissen in hoofde van beide partijen en een aantal meer procedurele bepalingen om de goede (door)werking van het convenant te verzekeren (het convenant als beleidsovereenkomst). Waar het convenant als loutere beleidsovereenkomst een identieke invulling kan krijgen doorheen diverse convenanten, zal het convenant als toetsingskader steeds toegespitst zijn op (desgevallend een deel van) het grondgebied van de betrokken gemeente.

Essentieel is dat het voor de gemeenten slechts mogelijk wordt om activiteitencontracten af te sluiten nadat zij zelf een contract, ‘convenant’ genoemd, gesloten hebben met het Vlaams Gewest. In die zin is het convenant een primordiale stap voor de contractbenadering. Daarnaast vormt het convenant ook een toetsingskader. Het convenant zorgt ervoor dat de betrokken gemeenten niet alle vrijheid hebben bij het toestaan van functiewijzigingen en het maken van ruimtelijke afspraken in activiteitencontracten.

⁶ Artikel 1.1.2., 13° VCRO vermeldt RUP's, PA, stedenbouwkundige verordeningen, herkenbare onderdelen van projectbesluiten die gelden als RUP.

De niet verordenende aard van het convenant komt dan ook reeds voort uit het enkele feit dat het een overeenkomst naar burgerlijk recht betreft. Het aspect ‘toetsingskader’ dat inherent is aan het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening en een echte bijzonderheid is vergeleken met het gebruik van het instrument convenant in andere beleidsdomeinen, lijkt daaraan niets te kunnen veranderen. In dat verband zou men hooguit van een quasi-verordenend karakter kunnen spreken nu het convenant in hoofde van het bestuur verplicht als toetsingskader geldt voor individuele activiteitencontracten.

Aangezien het convenant geen verordenend karakter heeft en enkel bijkomende voorwaarden koppelt aan een mogelijks te benutten verruiming van de zonevreemde functiewijzigingen, genereert het zoals gezegd geen onmiddellijke rechtsgevolgen ten aanzien van particulieren. Het convenant is als beleidsovereenkomst ten aanzien van particulieren *res inter alios acta*.

Het convenant genereert onmiddellijk gevolgen ten aanzien van de betrokken partijen, het Vlaams Gewest en de betrokken gemeente. Als overeenkomst strekt het convenant hen tot wet (artikel 1134 BW). Beide partijen kunnen zich beroepen op de inhoud van het convenant. In het convenant worden de nodige waarborgen ingebouwd om de naleving ervan te garanderen en worden in dat verband de nodige middelen aan de partijen aangereikt. Bij betwistingen zal de bevoegde rechtbank deze van het arrondissement Brussel zijn (territoriaal bevoegdheidsbeding op te nemen in het convenant).”

6.3.3. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de argumentatie van de gemachtigde om middels een activiteitencontract te kunnen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, niet overtuigt, vermits niets belet dat de stedenbouwkundige voorschriften (op gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk niveau – algemeen bindende voorschriften) volgens de geëigende procedures zouden worden aangepast zodat de beoogde functiewijzigingen wel mogelijk zijn. Evenmin overtuigt zijn stelling dat de convenant geen verordenend karakter heeft (hoogstens een quasi-verordenend karakter) nu artikel 35 van het voorontwerp bepaalt dat een activiteitencontract slechts mogelijk is indien er een convenant is gesloten en artikel 43, eerste lid, 2°, van het voorontwerp stelt dat iedere convenant de ruimtelijke randvoorwaarden bevat waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten.

6.4. Er dient te worden opgemerkt dat uit de vaste adviespraktijk van de Raad van State blijkt dat regelgeving via het contractuele procedé problematisch is indien door middel van dergelijke overeenkomsten verordenende bevoegdheid wordt uitgeoefend ten aanzien van derden. Uit de beginselen die de uitoefening van de normatieve functie beheersen, vloeit immers voort dat in een convenant/contract enkel praktische afspraken kunnen worden opgenomen die een concretisering inhouden van de bij decreet of, binnen de grenzen waarbinnen delegaties toelaatbaar zijn, bij uitvoeringsbesluit vastgestelde regels. De betrokken aangelegenheden zullen bijgevolg hetzij bij decreet, hetzij bij besluit van de Vlaamse Regering dienen te worden geregeld.

Vermits de bepalingen die betrekking hebben op het convenant en het activiteitencontract meer inhouden dan praktische afspraken die de concretisering inhouden van de afwijkingsmogelijkheden die de regelgever in de eerste plaats zelf moet uitwerken, volgt uit het voorgaande *a fortiori* dat titel 4 in zijn geheel en de in titel 5 ontworpen bepalingen die

betrekking hebben op het convenant dan ook geen doorgang kunnen vinden en weggelaten moeten worden uit het voorontwerp.

7.1. Voor de toepassing van het thans voorliggende voorontwerp zullen nog verschillende uitvoeringsregelingen moeten worden aangenomen. De draagwijdte van sommige van de in het voorontwerp opgenomen maatregelen is thans dan ook moeilijk in te schatten. Bij het aannemen van de uitvoeringsregelingen zal er over moeten worden gewaakt dat de eigendomsbeperkende maatregelen die er desgevallend in voorkomen evenredig zijn met de door de decreetgever nagestreefde doelstelling van algemeen belang en dat hierdoor niet aan een bepaalde categorie van particulieren lasten worden opgelegd die groter zijn dan die welke een persoon in het algemeen belang moet dragen.⁷

7.2. Een aantal van de ontworpen beperkingen van het gebruik van de betrokken gronden zouden kunnen worden aangemerkt als een inmenging in het recht op het ongestoord genot van eigendom, zoals omschreven in artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM. Een beperking van “het ongestoord genot” van eigendom houdt evenwel niet *ipso facto* een schending in van artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM. Het tweede lid van artikel 1 van het voornoemde protocol bepaalt immers dat het recht op ongestoord genot “op geen enkele wijze” het recht aantast dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met “het algemeen belang”. Derhalve kan de ordening van de ruimte op wettige wijze eigendomsbeperkingen inhouden.

Bij de verdere uitwerking of implementatie van de hier ontworpen regeling dient er dan ook te worden op toegezien dat de daarbij tot stand gebrachte maatregelen zullen kunnen beantwoorden aan de in artikel 1, tweede lid, van het eerste aanvullend protocol bedoelde hypothese.

8.1. Tot slot dient te worden opgemerkt dat in een aantal ontworpen bepalingen wordt verwezen naar de federale wetgeving terzake. Bij wijze van voorbeeld kan worden gewezen op:

- artikel 12, eerste lid, van het voorontwerp luidens hetwelk de geschillen over compenserende vergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed;

- artikel 28, eerste lid, van het voorontwerp luidens hetwelk de geschillen over de koopplichten behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed.

8.2. Voornoemde bepalingen zijn een loutere herformulering van regels die reeds vervat liggen in de federale wetgeving. Bepalingen die alleen maar een bestaande norm in herinnering brengen door die over te nemen of te parafraseren, zijn overbodig, omdat daardoor

⁷ Zie in dat verband onder meer GwH 19 april 2012, nr. 55/2012, B.3.2; GwH 1 oktober 2015, nr. 132/2015, B.8.1 en B.8.2.

onduidelijkheid dreigt te ontstaan omtrent de juridische aard van de overgenomen bepalingen en erdoor verkeerdelijk de indruk kan worden gewekt dat de overgenomen regels kunnen worden gewijzigd door de overheid die de regels overneemt. Enkel wanneer het voor een goed begrip van de ontworpen regeling onontbeerlijk is dat dergelijke bepalingen worden overgenomen, kan dergelijke werkwijze worden gebillijkt, en dan enkel op voorwaarde dat de oorsprong van de betrokken regels wordt vermeld (“Overeenkomstig artikel ...”) en dat de overname correct en letterlijk gebeurt om geen onduidelijkheid te doen ontstaan omtrent de juiste draagwijdte ervan. Bijgevolg moeten ofwel de ontworpen bepalingen worden weggelaten ofwel worden aangepast zoals hiervoor vermeld.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Opschrift

9. Het verdient aanbeveling het opschrift te specificeren naar omgevingsbeleid toe.

Artikel 4

10. In artikel 4, tweede lid, van het voorontwerp dient de verwijzing naar artikel 3 te worden gecorrigeerd door een verwijzing naar artikel 5.

Artikel 8

11. In artikel 8, 1°, a), van het voorontwerp wordt de “gelijkgestelde” vermeld maar niet in artikel 8, 1°, b), van het voorontwerp. Gevraagd hoe dit verschil wordt verantwoord, antwoordde de gemachtigde:

“Het betreft inderdaad een vergetelheid. Er kan voorgesteld worden om de tekst als volgt aan te passen.

‘Artikel 8, 1°, b) de gebruiker of zijn gelijkgestelde conform artikel 8, 2°, b) die een gebruikersvergoeding vraagt.’”

De tekst van de ontworpen bepaling kan worden aangepast in de zin zoals aangegeven door de gemachtigde, met dien verstande dat duidelijk wordt vermeld dat de vervanging betrekking heeft op artikel 8, 1°, b), van het voorontwerp, dat dient te luiden als volgt: “b) de gebruiker of zijn gelijkgestelde conform 2°, b), die een gebruikersvergoeding vraagt”.

Artikel 11

- 12.1. Bij de in artikel 11 van het voorontwerp uitgewerkte procedure kan de vraag worden gesteld in hoeverre er voldoende mechanismen zijn ingebouwd voor een correct vergoedingssysteem nu deze vergoedingen niet forfaitair worden berekend.

12.2. In artikel 11, § 3, van het voorontwerp wordt bepaald dat als de aanvrager bij een positieve definitieve beslissing niet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, het uitbetaalde bedrag terugstort, de beslissing een bepaling bevat die inhoudt dat dit wordt beschouwd als een afstand van een eventuele vordering die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter.

Het recht op toegang tot een rechter is een algemeen rechtsbeginsel dat met inachtneming van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de artikelen 6 en 13 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en van artikel 47 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie moet worden gewaarborgd. Het vormt een wezenlijk aspect van het recht op een eerlijk proces en is fundamenteel in een rechtsstaat. Het recht om zich tot een rechter te wenden, heeft bovendien zowel betrekking op de vrijheid om in rechte op te treden als op de vrijheid om zich te verdedigen.

Het recht op toegang tot een rechter is evenwel niet absoluut. Het kan het voorwerp uitmaken van financiële beperkingen, voor zover die beperkingen geen afbreuk doen aan de essentie zelf van dat recht. De beperkingen van dat recht moeten redelijk evenredig zijn met het gewettigde doel dat zij nastreven. De reglementering dienaangaande moet de rechtszekerheid en de goede rechtsbedeling nastreven en mag als dusdanig geen beperkingen opleveren die de rechtzoekende verhinderen de inhoud van zijn geschil voor de bevoegde rechter te brengen.⁸

De ontworpen bepaling kan beschouwd worden als een financiële beperking voor de toegang tot de rechter. De erin vervatte regeling inzake terugstorting zal bijgevolg als redelijk evenredig moeten kunnen worden verantwoord in het licht van het gewettigde doel dat wordt nagestreefd.

Artikel 12

13. Luidens het derde lid van artikel 12 van het voorontwerp is de vordering onontvankelijk zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag en in voorkomend geval over het eenmalig beroep.

De draagwijdte van deze bepaling is niet duidelijk. Gevraagd welke vordering hier wordt bedoeld, antwoordde de gemachtigde:

“Dit betreft het éénmalig beroep bij de burgerlijke rechter. Deze verwijzing betreft een materiële vergissing. De tekst kan als volgt worden aangepast:

‘Zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag, is de vordering onontvankelijk.’”

Deze suggestie van de gemachtigde kan worden bijgetreden.

⁸ EHRM, *Stagno t. België*, 7 juli 2009, § 25; RTBF t. België, 29 maart 2011, § 69; GwH nr. 48/2015 van 30 april 2015, B.18.1.

Artikel 29

14. Artikel 29, § 2, eerste lid, 1°, van het voorontwerp bepaalt dat de waardevermindering van het onroerend goed ernstig is als door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking de eigenaarswaarde van het goed met meer dan 50% is verminderd.

Er dient te worden opgemerkt, enerzijds, dat 50 % hoger is dan bijvoorbeeld de in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 ‘tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003’ vastgestelde 20 % en, anderzijds, dat het percentage van 50 momenteel niet wordt vermeld in de bepalingen die worden opgesomd in artikel 24, § 1, eerste lid, van het voorontwerp.

Zoals artikel 29, § 2, eerste lid, 1°, van het voorontwerp, is geformuleerd, lijkt het om een wettelijk vermoeden te gaan volgens hetwelk in het gegeven geval de waardevermindering van het onroerend goed ernstig is. Dit wettelijk vermoeden wordt niet aangemerkt als onweerlegbaar zodat mindere waardeverminderingen niet zijn ugesloten. Bovendien wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd en rijst de vraag of dit wel de bedoeling is.

Artikel 70

15. In artikel 70, tweede lid, van het voorontwerp dient de verwijzing naar het tweede lid te worden gecorrigeerd door een verwijzing naar het eerste lid.

Artikel 71

16. Gevraagd of het in artikel 71, 11°, omschreven ontwikkelingsrecht lichamelijke roerende goederen of onlichamelijke roerende goederen vormen of zakelijke rechten betreffen, antwoordde de gemachtigde:

“De ontwikkelingsrechten zijn o.i. onlichamelijke roerende goederen. Zie het onderzoek waarnaar in het algemeen deel van de Memorie van Toelichting wordt verwezen, gepubliceerd op de website van het Departement Omgeving: <https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/9086>

Zie specifiek de juridische nota, <https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/Adviesnota%20VOR%20%282016%29%20Bijlage%201%20IC.pdf>, randnummer 17 en volgende.

De ontwikkelingsrechten zijn geen zakelijke rechten. Een ontwikkelingsrecht is geen afsplitsbaar onderdeel van het eigendomsrecht, maar een vergoeding voor een erfdiensbaarheid van openbaar nut. Zie de in vorig antwoord vermelde nota.”

Het verdient aanbeveling om deze verduidelijking op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 72

17.1. In artikel 72, tweede lid, van het voorontwerp wordt bepaald dat de financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van het bestaande bestemde aanbod daarbij wordt gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten.

Gevraagd of de financiële minwaarde niet wordt gecompenseerd met de toekenning van ontwikkelingsrechten die kunnen worden verkocht of verplaatst veeleer dan met de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten, antwoordde de gemachtigde:

“Terechte opmerking. De formulering in het voorontwerp is niet helemaal accuraat. Zie ook ons antwoord hierboven op de tweede vraag over artikel 71, 11°.

In de praktijk voelt de eigenaar die ontwikkelingsrechten kreeg zich natuurlijk pas vergoed als hij die rechten verkocht heeft of zelf elders heeft ingezet, vandaar de huidige vermelding in het voorontwerp.”

Het verdient aanbeveling de ontworpen bepaling te herformuleren rekening houdende met de toelichting van de gemachtigde.

17.2. In artikel 72, derde lid, van het voorontwerp wordt bepaald dat de inzet van ontwikkelingsrechten is vereist voor ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaande bestemde aanbod behoorden en voor meer intense ontwikkeling van gronden die al tot het bestaande bestemde aanbod behoorden en dat de ontwikkelingsrechten worden overgedragen via de rechtenbank. In artikel 84, § 2, van het voorontwerp, wordt daarentegen vermeld dat het ontwikkelingsrechtenplan kan bepalen dat alle ontwikkelingsrechten verplicht via de rechtenbank overgedragen worden, en dat de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten aankoopt, anders bepaald wordt dan of verschilt van de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten verkoopt.

De onderlinge verhouding tussen deze bepalingen zou beter tot uitdrukking moeten worden gebracht in de tekst van het voorontwerp.

Artikel 83

18.1. In artikel 83 van het voorontwerp wordt bepaald dat het systeem in werking treedt bij de definitieve vaststelling conform artikel 2.2.10, § 5, 2.2.15, § 6, of 2.2.21, § 6, VCRO, van een gewestelijk of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of een of meer gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen samen met een ontwikkelingsrechtenplan.

De artikelen 2.2.11 (gewestelijk RUP), 2.2.17 (provinciaal RUP) en 2.2.25 (gemeentelijk RUP) VCRO bepalen wanneer die RUP's in werking treden. Volgens de ontworpen bepaling treedt het systeem eerder in werking dan de RUP's zelf.

Gevraagd of met deze bepaling dan impliciet wordt afgeweken van de aangehaalde bepalingen uit de VCRO en of dit verenigbaar is met artikel 86 van het voorontwerp waarin wordt bepaald dat een ontwikkelingsrechtenplan tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen wordt aan de procedureregels die bepaald zijn voor het opmaken van dat

uitvoeringsplan, conform artikel 2.2.7 tot en met 2.2.25 van de VCRO, antwoordde de gemachtigde:

“Het systeem is gedefinieerd in artikel 71, 15), als “een regionaal systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten”. Dat staat niet gelijk met het project, dat ruimer gaat en bijv. ook de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen omvat, zie artikel 72. Het “systeem” slaat op de gelding van het ontwikkelingsrechtenplan en de feitelijke verhandeling van de ontwikkelingsrechten.

De opmerking over de inwerkingtreding is terecht. Het zou logischer en correcter zijn om te bepalen dat het systeem in werking treedt bij de inwerkingtreding van de plannen (en niet bij de definitieve vaststelling er van).”

Het verdient aanbeveling de tekst van de ontworpen bepaling aan te passen in de door de gemachtigde gesuggereerde zin.

18.2. Bovendien dient te worden opgemerkt dat een ‘regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten’ een gebiedsgericht project is waarbij, overeenkomstig een gedragen ruimtelijke beleidsvisie, een herverdeling van ontwikkelingen tussen meer en minder ontwikkelbare delen van het gebied wordt nagestreefd, wat wordt gedaan door de opmaak van een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen en de overdracht van ontwikkelingsrechten (artikel 72, eerste lid, van het voorontwerp).

Gevraagd naar het verband tussen het ontwikkelingsrechtenplan (artikel 83 en volgende van het voorontwerp) en het regionale project, antwoordde de gemachtigde:

“Cf. supra, en artikel 72 en artikel 84 van het voorontwerp. Het ontwikkelingsrechtenplan is één van de instrumenten binnen het regionale project. Er kan opgemerkt worden dat de voorgestelde decretale bepalingen nog niet voldoende precies zijn over het verband en het onderscheid tussen de duurtijd van het project, de verhandeltermijn van ontwikkelingsrechten, en de geldingsduur van het ontwikkelingsrechtenplan. De invloed van een beëindiging van het convenant behoort nu al tot de verplichte inhoud van het convenant (artikel 75, tweede lid), maar aangezien dit kan doorwerken naar subjectieve rechten van eigenaars moet dit mogelijks nader gepreciseerd worden.”

Het antwoord van de gemachtigde geeft aan dat de regeling die is vervat in titel 5 van het voorontwerp onvolledig is en op diverse punten aan een aanvulling toe is.⁹

Artikel 88

19. In artikel 88, tweede lid, van het voorontwerp corrigeren men de verwijzing naar artikel 71 door een verwijzing naar artikel 72.

⁹ Deze titel bevat slechts twee delegaties aan de Vlaamse Regering m.b.t. punctuele aspecten met name in de artikelen 75, § 1, tweede lid, en 96, § 1, derde lid.

Artikel 89

20. In artikel 89 van het voorontwerp vervange men het woord ‘ontwikkelingsrecht’ door het woord ‘ontwikkelingsrechtenplan’.

Artikel 94

21. Artikel 94 van het voorontwerp omschrijft de rol van de rechtenbank en bevat bepalingen in verband met de prijszetting van de aankoop en verkoop van ontwikkelingsrechten door deze publiek gestuurde rechtenbank. Het “verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR)-systeem”¹⁰ is geconcipeerd als een alternatief systeem ten opzichte van het werken met planschade en planbaten.

Gevraagd of er, in het licht van de mogelijk marktversturende werking van de tussenkomst van de “rechtenbank” bij VOR, een objectief te verantwoorden motief bestaat voor het mogelijke verschil tussen de te berekenen min- of meerwaarde via de planschade- en planbatenregeling aan de ene kant en via de VOR-regeling aan de andere kant, antwoordde de gemachtigde:

“Het systeem moet zo geconcipeerd zijn dat de verhandeling van ontwikkelingsrechten vergelijkbare financiële compensaties oplevert als het planschadesysteem, vandaar de bepalingen van artikel 76 (geen VOR-systeem zonder dat evenwicht vraag-aanbod en prijsmechanisme grondig onderzocht zijn).

Zoals ook is aangehaald in antwoord op de vragen 51 en 58 van de Raad van State (reeks 2), schakelt artikel 88 van het voorontwerp het planschadesysteem uit gedurende de verhandelingstermijn. Deze maximumtermijn geeft eigenaars die geconfronteerd worden met een definitief bouwverbod (dwingende zendende locaties dus) enerzijds de mogelijkheid om uit te kijken naar de beste prijs, en anderzijds de terugvalpositie van de mogelijkheid van planschadevergoeding na het verstrijken van de verhandelingstermijn. Zo kan de eigenaar die van mening is onvoldoende vergoed te worden door verkoop van de ontvangen ontwikkelingsrechten (hij vindt dat hij een te lage prijs krijgt), alsnog rekenen op een vergoeding via het planschadesysteem (artikel 92 van het voorontwerp). In facultatieve zendende locaties is dat niet relevant. Er is immers geen bouwverbod, je kiest als eigenaar zelf of je bouwt of de ontwikkelingsrechten verkoopt.

Artikel 92 bepaalt dat de eigenaar die zijn ontwikkelingsrechten niet verkocht heeft, na de verhandelingstermijn (terug) recht heeft op planschade. De eigenaar die de ontwikkelingsrechten wel verkocht heeft, heeft geen recht op planschade. De eigenaar kiest zelf om te verkopen of de termijn te laten verstrijken en aanspraak te maken op

¹⁰ Uit de memorie van toelichting blijkt dat de essentie van dit instrument erin bestaat om beperkingen van ontwikkelingsmogelijkheden te vergoeden uit meerwaarden van winstgevende ontwikkelingen elders, door het verhandelen van ontwikkelingsrechten. Dit vormt een instrument ter economisering van publieke rechten. R. TIMMERMANS stelt in dit verband het volgende : “*De desbetreffende verdeling houdt in dat men, onder invloed van de europeanisering, bij de toewijzing van de publieke rechten werk maakt van het aanbestedings- en mededingingsrecht. Dientengevolge krijgt elkeen, die in aanmerking wil komen voor de schaarse vergunning, gelijke kansen voor mededinging en moet de finale voorkeur worden beoordeeld op basis van objectieve en transparante normen.*” Zie R. TIMMERMANS, “De begaanbare weg tussen verhandelbare ontwikkelingsrechten en appartements eigendom: niet bouwen brengt ook geld op”, *T. App.*, 2018/1, 3-13; J.A. NISSEN, B. HUBEAU, S. PAUWELS en E. VAN ZIMMEREN, “Een toekomst voor verhandelbare ontwikkelingsrechten in Vlaanderen ? Een verkenning van een aantal bestuurlijke en juridische uitdagingen”, *TROS*, 2018, 135-157.

planschade. Dat is ook de reden waarom een maximumtermijn is gezet op de verhandelingstermijn.

Om dezelfde reden is in artikel 94 en 95 van het voorontwerp bepaald dat de rechtenbank deficitair kan werken, wat inhoudt rechten aan een hogere prijs inkopen en rechten aan een lagere prijs verkopen dan de prijs die door de markt tot stand is gekomen. Ook dit is bedoeld om eventuele discrepanties tussen het VOR-systeem enerzijds en de planschadevergoedingen en planbatenheffing zo beperkt mogelijk te kunnen houden.”

Uit dit antwoord kan afgeleid worden dat de gemachtigde van oordeel is dat de keuzevrijheid van de eigenaar inherent is aan het systeem en geen ongelijke behandeling met zich brengt. Of dit werkelijk zo is, kan in dit stadium van de regelgeving moeilijk worden beoordeeld, zodat op dit punt dan ook een voorbehoud dient te worden gemaakt.

Artikel 96

22. In artikel 96, § 1, van het voorontwerp wordt bepaald dat, als een onroerend goed in het ontwikkelingsrechtenplan het voorwerp uitmaakt van een overdracht in eigendom, de vestiging van zakelijke rechten, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de inbreng in een vennootschap, de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten over de voormelde rechtshandelingen een verwijzing naar het ontwikkelingsrechtenplan opneemt.

Gevraagd naar de sanctie indien deze informatie niet is opgenomen in de onderhandse en authentieke akten, antwoordde de gemachtigde:

“Het voorontwerp voorziet (nog) niet in een sanctieregeling. Het lijkt aangewezen dat deze informatieverplichtingen op dezelfde manier gesanctioneerd worden als de vergelijkbare informatieverplichtingen van artikel 5.2.1 e.v. VCRO. Dit zou veronderstellen dat aan het voorontwerp een wijzigingsartikel voor artikel 6.2.2 VCRO wordt toegevoegd.”

Met dit voorstel kan worden ingestemd.

Artikel 97

23. Aan de gemachtigde werd gevraagd of een billijke schadevergoeding mogelijk is wanneer een bepaalde locatie opgenomen is in een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten, waarbij die locatie is opgenomen als dwingend zendende locatie of als facultatieve zendende locatie en in beide hypothesen er voor die locatie een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning is zoals bedoeld in artikel 97 van het voorontwerp. De gemachtigde antwoordde:

“Deze opmerking is terecht. Er moet in het voorontwerp geregeld worden dat de combinatie van beide instrumenten niet mogelijk is.”

Er kan worden ingestemd met de voorgestelde aanpassing aan het voorontwerp.

Artikel 100

24. Door het ontworpen artikel 42 van het decreet van 19 april 1995 ‘houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten’ worden wijzigingen aangebracht in de financiële ondersteuning ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Aan de gemachtigde werd gevraagd hoe de verschillende behandeling van (semi-) publiekrechtelijke en privaatrechtelijke actoren wordt verantwoord en of deze regeling werd aangemeld bij de Europese Commissie in het kader van de staatssteunvoorschriften. De gemachtigde deelde in dat verband mee wat volgt:

“Het instrumentendecreet voorziet op dit aspect geen wijziging van het bestaande decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Het instrumentendecreet voorziet enkel in een verdere differentiatie van de subsidieregeling conform de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dit wordt momenteel verder uitgewerkt met het oog op een uitvoeringsbesluit.

Tijdens het toenmalig goedkeuringstraject van het ‘leegstandsdecreet’ werd aangegeven dat het niet van toepassing verklaren van de subsidieregeling voor het verwerven van grond voor de private sector een bewuste (beleids)keuze betrof. De subsidieregeling werd toen niet aangemeld bij Europa.

Het standpunt van de VVSG naar aanleiding van het instrumentendecreet is opgenomen in de memorie van toelichting en gaat in op de verschillende benadering van (semi-)publieke en private actoren. Hier wordt geargumenteed dat de verwervingssubsidies in de praktijk hoofdzakelijk worden ingezet om (zeer) problematische sites, waarvoor geen tot weinig marktinteresse bestaat, te herontwikkelen. De VVSG geeft daarbij aan dat er eventueel wel kan overwogen worden om de verwervingssubsidies voor te behouden voor de publieke sector, maar deze te beperken tot onrendabele projecten. Deze suggestie kan verder worden onderzocht bij de voorbereiding van bovenvermeld uitvoeringsbesluit.”

Er dient te worden opgemerkt dat om te beoordelen of aanmelding bij de Europese Commissie vereist is, dit voorontwerp samen dient bekeken te worden met het uitvoeringsbesluit dat ter verdere uitwerking van deze regeling kan worden aangenomen.

Artikel 104

25. Artikel 2 van het decreet van 21 oktober 1997 ‘betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu’ telt reeds een punt 72. Men hernummere derhalve de nieuw in te voegen definitie.

Artikel 107

26. In het ontworpen artikel 17, §2, tweede lid, van het decreet van 18 juli 2003 ‘betreffende het integraal waterbeleid’ wordt bepaald dat “De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.”

De verwijzing naar de bepalingen die gelden voor de hier bedoelde vergoeding moet ter wille van de rechtszekerheid op een meer specifieke wijze gebeuren.

De gemachtigde gaf dienaangaande de volgende toelichting:

“Hier dient verwezen te worden naar de titel 2 van het instrumentendecreet waarin de bepalingen zijn opgenomen over de compenserende vergoedingen.

Voorstel tot formulering:

2° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

‘De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in titel 2 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.’”

De tekst van de ontworpen bepaling dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin.

Een gelijkaardige opmerking dient te worden gemaakt ten aanzien van de verwijzingen die voorkomen in het ontworpen artikel 6.2.4, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 ‘betreffende het grond- en pandenbeleid’ (artikel 115 van het voorontwerp), in het ontworpen artikel 6.3.1, derde lid, van hetzelfde decreet (artikel 117 van het voorontwerp), en in het ontworpen artikel 2.1.4, § 1, tweede lid, van het decreet van 28 maart 2014 ‘betreffende de landinrichting’ (artikel 160 van het voorontwerp).

Artikel 109

27. In artikel 109, 5°, van het voorontwerp wordt bepaald dat de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt gerekend van middernacht tot middernacht, dat deze begint te lopen na datum van de beveiligde zending vermeld in paragraaf 1, en dat deze alle dagen omvat, dat de vervalddag in de termijn is inbegrepen en dat de vervalddag niet verplaatst wordt als hij op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag valt.

Gevraagd hoe verantwoord wordt dat de vervalddag niet wordt verplaatst als hij op één van de hier opgesomde dagen valt, antwoordde de gemachtigde:

“Het niet verplaatsen van de vervalddag wanneer die op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag valt is naar analogie met de regelgeving betreffende de decretale voorkooppochten. Het is de bedoeling de procedure voor aanbidding en uitoefening recht van voorkeur in de toekomst elektronisch te laten verlopen. Hiervoor zal een aangepast loket worden ontwikkeld. In dat geval zal deze berekeningswijze meteen geharmoniseerd zijn met deze van de decretale voorkooppochten. Het niet verplaatsen van de vervalddag heeft bovendien enkel een impact op de termijn die de Vlaamse grondenbank ter beschikking heeft voor het uitoefenen van het recht van voorkeur. De Vlaamse grondenbank zal immers moeten rekening houden met deze bepaling voor een tijdige aanvaarding van een aanbidding.”

Het verdient aanbeveling deze verantwoording op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 120

28. De verwijzing naar het artikel waarin de term “gebruiker” wordt omschreven, is foutief. Er moet worden gerefereerd aan artikel 8, 4°, van het Instrumentendecreet.

Artikel 124

29. Artikel 2.1.2. VCRO bevat geen paragraaf 7.

Door de gemachtigde werd in dat verband het volgende tekstvoorstel geformuleerd:

“Art. 124. Aan artikel 2.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vervangen bij het decreet van 5 mei 2018, wordt een derde paragraaf toegevoegd, die luidt als volgt:

‘De beleidsplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het sluiten van convenanten of activiteitencontracten als vermeld in titel 4, hoofdstuk 1 tot en met 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx’.”

Hiermee kan worden ingestemd.

Artikel 125

30. In het ontworpen artikel 2.2.5, §1, 9°, VCRO wordt het woord “bestemmingswijziging” vervangen door de woorden “wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften”.

Gevraagd waarom hier niet langer een bestemmingswijziging wordt vermeld en hoe dit kan worden verantwoord, nu door artikel 133 van het voorontwerp, dat artikel 2.6.4. van de VCRO beoogt te wijzigen, wel de vermelding van een bestemmingswijziging wordt behouden, antwoordde de gemachtigde:

“Met deze bepaling wordt het begrip ‘bestemmingswijziging’ vervangen door ‘wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften’ om aan te sluiten met de wijzigingen in functie van nieuwe planbatenregeling (waar het begrip ‘planwijziging’ wordt ingevoerd, wat kan inhouden een ‘bestemmingswijziging’ of een wijziging van voorschriften). Het lijkt inderdaad correcter om in VCRO artikel 2.2.5, §1, 9° de term ‘planwijziging’ te gebruiken in plaats van ‘bestemmingswijziging’.”

Deze suggestie van de gemachtigde kan worden bijgetreden.

Artikel 126

31. Artikel 4.2.20 VCRO waarnaar wordt verwezen in het ontworpen artikel 2.3.1. van dezelfde codex, is opgeheven bij artikel 307 van het decreet van 25 april 2014 ‘betreffende de omgevingsvergunning’. De ontworpen bepaling wordt hierdoor onbegrijpelijk.

De gemachtigde gaf dienaangaande de volgende toelichting:

“Deze opmerking is terecht. De regeling van de last is opgenomen in het Omgevingsvergunningen-decreet.

De bepaling wordt geherformuleerd als volgt:

‘Art. 126. Aan artikel 2.3.1. van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt na het derde lid toegevoegd:

‘Stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 75, eerste tot en met vierde lid van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden’.”

De tekst van de ontworpen bepaling dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin, met dien verstande dat in het tekstvoorstel duidelijker moet worden tot uitdrukking gebracht dat de voorgestelde bepalingen in een afzonderlijk lid van artikel 2.3.1 VCRO worden opgenomen, tenzij de bedoeling erin zou bestaan om artikel 2.3.1, derde lid, VCRO aan te vullen met de voorgestelde zinnen.

Artikel 130

32. In het ontworpen artikel 2.6.1, § 3, 7° VCRO wordt verwezen naar de wet van 12 juli 1976 ‘betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen’.

Deze wet is echter, wat de tegemoetkoming voor schade, aangericht door algemene rampen in het Vlaamse Gewest betreft, opgeheven bij artikel 28 van het decreet van 3 juni 2016 ‘betreffende de tegemoetkoming voor schade, aangericht door algemene rampen in het Vlaamse Gewest’.

De gemachtigde verklaarde in dat verband dat de ontworpen bepaling zal worden nagekeken en aangepast.

Artikel 133

33. Gevraagd aan de gemachtigde welke artikelen met “in de hiernavolgende artikelen” in het ontworpen artikel 2.6.4., § 4, VCRO worden bedoeld, werd het volgende meegedeeld:

“Hiermee wordt verwezen naar alle gewijzigde artikels in de VCRO mbt de planbatenheffing. “Hiernavolgende artikelen” wordt dus bij voorkeur vervangen door “deze afdeling”, zodat deze term steeds van toepassing is binnen de afdeling die betrekking heeft op de planbatenheffing.”

Deze suggestie van de gemachtigde kan worden bijgetreden.

Artikel 138

34. In artikel 138 van het voorontwerp wordt tweemaal artikel 2.6.10 VCRO gewijzigd. Gevraagd of het om een vergissing gaat, antwoordde de gemachtigde:

“Deze opmerking is terecht. Dit is een redactionele fout. Het is de bedoeling dat de eerste wijziging blijft staan en de tweede wijziging van hetzelfde artikel geschrapt wordt.”

De tekst van de ontworpen bepaling dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin.

Artikel 142

35.1. In artikel 142, 2°, van het voorontwerp wordt bepaald dat in artikel 2.6.14 VCRO aan paragraaf 1 een eerste punt wordt toegevoegd. Gevraagd waar die ontworpen bepaling precies wordt toegevoegd, antwoordde de gemachtigde:

“De verwijzing is inderdaad onduidelijk. Het gaat om een toevoeging aan paragraaf 1, eerste lid, 1°. Dat is het punt dat gaat over de overdrachtsvormen.”

De verwijzing dient verduidelijkt te worden in de door de gemachtigde vermelde zin.

35.2. Gevraagd of de ontworpen bepaling in artikel 142, 3°, van het voorontwerp een wijziging inhoudt in vergelijking met de huidige regeling, rekening houdende met de vaststelling dat de huidige regeling geen rekening houdt met de eerste wijziging en de ontworpen regeling geen rekening houdt met de tussenliggende wijziging, antwoordde de gemachtigde:

“Met deze wijziging wordt het begrip ‘bestemmingswijziging’ vervangen door ‘planwijziging’ zoals ook toegelicht bij het antwoord op vraag 8. Meer bepaald zal er bijvoorbeeld bij de berekening van planbatenheffing ten gevolge van wijzigingen in de stedenbouwkundige voorschriften, zoals omschreven in artikel 133 van het instrumentendecreet, inderdaad geen rekening gehouden worden met tussenliggende wijzigingen indien deze zich zouden voorgedaan hebben. Het meerwaarderamingsrapport zal dus enkel rekening houden met de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste planwijziging en deze na de laatste planwijziging.”

Het verdient aanbeveling deze verduidelijking op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 144

36. Gevraagd waarom in het ontworpen artikel 2.6.17, § 3, VCRO enkel melding wordt gemaakt van inkomsten die voortkomen uit bestemmingswijzigingen en of de inkomsten die voortkomen uit de andere planwijzigingen naar de middelenbegroting gaan, antwoordde de gemachtigde:

“De opmerking is terecht. Het lijkt correct dat enkel in het wijzigingsvoorstel van VCRO art. 2.6.17, §3 enkel in 1° het begrip bestemmingswijziging best blijft staan, omdat

daar een andere gebiedscategorie wordt aangeduid. In VCRO art. 2.6.17, §3 2° en 3° wordt voorgesteld om het begrip ‘bestemmingswijziging’ te vervangen door ‘planwijziging’.”

Deze suggestie van de gemachtigde kan worden bijgetreden.

Artikel 148

37. In artikel 148 van het voorontwerp wordt aan artikel 4.1.1, 7°, b), VCRO de volgende zin toegevoegd:

“Specifiek wat de functie, vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen betreft, is er ook sprake van een hoofdzakelijk vergund karakter als de activiteit op dat ogenblik toegestaan wordt op basis van een activiteitencontract als vermeld in titel 4, hoofdstuk 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract”.

37.1. Gevraagd naar de precieze draagwijdte van de zinsnede ‘specifiek wat de functie betreft’, antwoordde de gemachtigde:

“Deze bepaling is toegevoegd voor Titel 3 Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte functies. In het licht van de doelstelling van dit instrument is het aangewezen om de voorwaarde dat het gebouw ‘hoofdzakelijk vergund’ moet zijn, te milderen. Indien de constructie niet hoofdzakelijk vergund is voor de functie en dus voor de niet agrarische economische activiteit of voor het meergezinswonen, die erin wordt uitgeoefend, zou de constructie niet in aanmerking komen voor een activiteitencontract (evenmin als het voor een vergunning in aanmerking komt) omdat het dan niet hoofdzakelijk vergund is (zie artikel 4.1.1., 7° VCRO). Dit zou betekenen dat de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijn de regeling niet toepasbaar zou maken.

Er wordt daarom decretaal bepaald dat het niet hoofdzakelijk vergund zijn van het gebouw, omwille van de functie (niet agrarische economische activiteit of het meergezinswonen) die erin wordt uitgeoefend, het gebouw als dusdanig niet uitsluit om in aanmerking te komen voor een activiteitencontract. Zoniet zou de doelstelling van de decreetgever niet kunnen worden bereikt.

Dezelfde redenering geldt voor vrijgestelde en meldingsplichtige handelingen.

Wanneer de (meldingsplichtige) constructies in het kader van de contractbenadering echter niet gepaard gaan met een functiewijziging (dit is het geval wanneer tijdens de duur van het contract, en dus nadat de functiewijziging reeds werd doorgevoerd, bepaalde meldingsplichtige werken moeten worden gerealiseerd), dan zou dit in principe niet kunnen, nu het gebouw ‘niet hoofdzakelijk vergund is’. Daarom wordt decretaal bepaald dat het contract bijdraagt tot het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.”

Het verdient aanbeveling deze verduidelijking te integreren in de memorie van toelichting.

37.2. Gevraagd waarom de toevoeging precies gebeurt in artikel 4.1.1., § 1, 7°, b), VCRO gaf de gemachtigde de volgende toelichting:

“In artikel 4.1.1., § 1, 7°, b) in de VCRO wordt het begrip hoofdzakelijk vergund gedefinieerd. Het is logisch dat deze precisering ivm de vermelde functies hier wordt toegevoegd omdat het begrip ‘hoofdzakelijk vergund’ zowel in het instrumentendecreet (voor de contractbenadering) als in de VCRO (voor de vergunningen) wordt gehanteerd. De basis van dit begrip ligt in de geëigende regelgeving, de VCRO.

De opmerking is wel terecht naar b) toe. Er is in feite geen reden om naar de contractbenadering onderscheid te maken tussen bedrijven en overige constructies. Daarom wordt b) geschrapt in de bepaling en gewijzigd naar c).

Art. 148. Aan artikel 4.1.1, 7° van dezelfde codex wordt c) toegevoegd:

‘Specifiek wat de functie, vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen betreft, is er ook sprake van een hoofdzakelijk vergund karakter als de activiteit op dat ogenblik toegestaan wordt op basis van een activiteitencontract als vermeld in titel 4, hoofdstuk 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.’”

De verwijzing dient aangepast te worden in de door de gemachtigde vermelde zin.

Artikel 152

38.1. Artikel 5.2.1, § 1, VCRO bevat reeds een punt 7. Bijgevolg dient het nieuwe punt te worden toegevoegd als punt 8.

38.2. Gevraagd wat de sanctie is voor de onderhandse of authentieke akte indien deze informatie niet wordt vermeld en wat de gevolgen zijn ten aanzien van de instrumenterende ambtenaar bij niet vermelding, antwoordde de gemachtigde:

“Het voorontwerp voorziet (nog) niet in een sanctieregeling. Het lijkt aangewezen dat deze informatieverplichtingen op dezelfde manier gesanctioneerd worden als de vergelijkbare informatieverplichtingen van artikel 5.2.1 e.v. VCRO. Dit zou veronderstellen dat aan het voorontwerp een wijzigingsartikel voor artikel 6.2.2 VCRO wordt toegevoegd.”

Het verdient aanbeveling deze toelichting op te nemen in de memorie van toelichting.

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 153 van het voorontwerp.

Artikel 175

39. Door artikel 175, 1° en 2°, van het voorontwerp worden wijzigingen aangebracht in respectievelijk het tweede en derde lid van artikel 4.1.1. van het decreet van 28 maart 2014. Met deze wijzigingen wordt de specifieke vorm van toezicht, zijnde de machtiging, opgeheven.

Gevraagd onder welke vorm van toezicht de (beslissingen tot) toepassing van de hier bedoelde instrumenten voortaan vallen en op welke wijze dit wordt geregeld, antwoordde de gemachtigde:

“De gemeenten en provincies zullen voortaan autonoom kunnen beslissen welke instrumenten uit deel 2 van het decreet landinrichting zij zullen inzetten voor de realisatie van een gemeentelijk respectievelijk provinciaal project, plan of programma. Er is niet langer een machtiging van de Vlaamse Regering vereist als de gemeente of provincie bepaalde ‘zwaardere’ instrumenten wil inzetten. De gemeenten en provincies zijn verantwoordelijk voor hun eigen beleidskeuzes.

Er wordt geen specifieke vorm van toezicht voorzien in het decreet landinrichting. Het algemeen bestuurlijk toezicht is van toepassing (zie titel VIII van het Gemeentedecreet en titel VIII van het Provinciedecreet).”

Het verdient aanbeveling deze verduidelijking op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 177

40. Gevraagd waarom in het ontworpen artikel 75, § 4, eerste lid, van het decreet van 25 april 2014 ‘betreffende de omgevingsvergunning’ enkel de sociale huisvestingsmaatschappijen worden vrijgesteld en of deze onderworpen zijn aan een andere erkenning, antwoordde de gemachtigde:

“Er wordt vanuit gegaan dat sociale huisvestingsmaatschappijen een doelstelling hebben van algemeen belang ten op zichte van projectontwikkelaars die een winstmodel nastreven. Vanuit het beleid lijkt het logisch om hen daarom geen lasten, compensaties op te leggen.

Hierover werd door de adviesraden ook een opmerking gemaakt naar beweerde ongelijkheid toe. In de Memorie wordt verwezen naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof waarin vermeld wordt dat als de wetgever een aspect van het maatschappelijk leven regelt het aan hem toekomt te oordelen welke elementen determinerend zijn om bepaalde toestanden gelijk dan wel ongelijk te behandelen. Het is een logische keuze van de decreetgever vanuit hun specifieke opdracht binnen het algemeen belang een uitzondering te maken voor sociale huisvestingsmaatschappijen.”

Het verdient aanbeveling deze verantwoording op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 178

41. Gevraagd wie in het ontworpen artikel 77, § 2, van het decreet van 25 april 2014 wordt bedoeld met de term ‘het bestuur’, antwoordde de gemachtigde:

“Met bestuur wordt bedoeld de vergunningverlenende overheid. De term bestuur komt oneigenlijk over. Deze opmerking is terecht. “Bestuur” wordt best vervangen door “vergunningverlenende overheid”. Dit geldt ook voor de tweede vermelding in artikel 177, § 8.”

Het verdient aanbeveling deze toelichting op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 182

42. Gevraagd welke uitvoeringsbesluiten en welke decreten worden bedoeld, antwoordde de gemachtigde:

“Het betreft een foutieve verwijzing naar artikel 171. Er moet verwezen naar de decreten die in artikel 181 zijn opgenomen in de opdracht tot codificatie.”

De tekst van artikel 182 van het voorontwerp dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin.

Artikel 183

43. De bepaling van artikel 183 van het voorontwerp dient nog te worden aangevuld met de verwijzing naar de bedoelde artikelen.

Artikel 185

44. Gevraagd naar de precieze bedoeling van artikel 185 van het voorontwerp, nu de artikelen 132 tot 144 van het voor advies voorliggende voorontwerp van decreet wijzigingsbepalingen zijn, antwoordde de gemachtigde:

“De bedoeling van dit artikel is om een overgangsregeling te maken voor de wijzigingen via deze artikels 132 tot 144 aan de VCRO. Ze hebben betrekking op de geschreven regeling voor de planbatenheffing.

Het is aangewezen artikel 185 te herformuleren met een rechtstreekse verwijzing naar de sectorale bepalingen in de VCRO: artikel 2.6.3 tot en met artikel 2.6.17:

Art. 185. Artikel 2.6.3 tot en met 2.6.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening zijn van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen en op besluiten van de gemeenteraad tot herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarvoor het openbaar onderzoek werd aangekondigd na de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen.”

De tekst van artikel 185 van het voorontwerp dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin.

Artikel 186

45. Luidens artikel 186 van het voorontwerp bepaalt de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding van artikel 29, § 2, eerste lid, 2°, van het voor advies voorliggende voorontwerp van decreet.

Voornoemde bepaling bevat één van de situaties voor de toepassing van de koopplichten vermeld in artikel 24, § 1, eerste lid, 1° tot 4°, 6° en 7°, van het voorontwerp. Het tweede lid van artikel 29, § 2, van het voorontwerp stelt dat de Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder “het ernstig in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering”.

Gelet op het feit dat de rest van artikel 29 van het voorontwerp in werking treedt volgens de normale regels, komt het bijgevolg aan de Vlaamse Regering toe om te bepalen wanneer de tweede hypothese toegepast zal kunnen worden.

Er dient evenwel te worden opgemerkt dat, wat de koopplicht vermeld in artikel 24, § 1, eerste lid, 7°, van het decreet van 28 maart 2014 betreft, artikel 2.1.75 van hetzelfde decreet de koopplicht ‘in geval het ernstig in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering’ bevat. In dit laatste artikel worden het derde en het vierde lid opgeheven door artikel 170 van het voorontwerp en wordt door artikel 171 van het voorontwerp bepaald dat die koopplicht onderworpen is aan de koopplichtbepalingen van voorliggend voorontwerp van Instrumentendecreet.

Aangezien al deze bepalingen, met uitzondering van artikel 29, § 2, eerste lid, 2°, van het voorontwerp volgens de normale regels in werking treden, rijst de vraag of er aldus geen temporele lacune dreigt te ontstaan voor de toepassing van deze hypothese in het kader van het decreet van 28 maart 2014.

Een vergelijkbare vraag kan worden gesteld bij de koopplicht bedoeld in artikel 24, § 1, eerste lid, 2° (artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 gewijzigd bij artikel 105 van voorliggend voorontwerp) en 3° (artikel 17, § 1, van het decreet van 18 juli 2003).

Het verdient aanbeveling om de temporele werking van al deze bepalingen na te zien en zo nodig onderling af te stemmen zodat geen twijfel kan ontstaan over hun temporele werking.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Wim GEURTS

Marnix VAN DAMME