Vlaams Parlement

stuk **840** (2010-2011) – Nr. 1
ingediend op 7 december 2010 (2010-2011)

Ontwerp van decreet

tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten

verzendcode: ECO

INHOUD

Memorie van toelichting 3
Voorontwerp van decreet 11
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen 17
Advies van de Raad van State 25
Ontwerp van decreet 35

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. Algemene toelichting

Het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten (hierna Brownfieldconvenantendecreet) is op 19 juni 2007 in werking getreden.

Overeenkomstig artikel 17, §1, van het Brownfieldconvenantendecreet kan de Vlaamse Regering overgaan tot de onteigening van "onroerende goederen die vereist zijn voor de realisatie van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant". De Vlaamse Regering kan ook andere rechtspersonen, die bevoegd zijn om onroerende goederen ten algemene nutte te onteigenen, machtigen tot onteigening in de gevallen waarin zij oordeelt dat de onroerende goederen vereist zijn voor de realisatie van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant.

Ondertussen is evenwel gebleken dat de toepassing van de regeling betreffende de onteigening in het Brownfieldconvenantendecreet praktische problemen met zich meebrengt.

Overeenkomstig artikel 3, §2, van het Brownfieldconvenantendecreet vervullen onder meer de natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersonen die op grond van hun eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moeten verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject, een actorrol. Artikel 8, §1, van het Brownfieldconvenantendecreet bepaalt dat "de in artikel 3, §2, bedoelde actoren […] de Vlaamse Regering gezamenlijk [kunnen] verzoeken om over te gaan tot onderhandelingen over een brownfieldconvenant door middel van een standaard aanvraagformulier, dat wordt ondertekend door of uit naam van alle actoren.".

Samen gelezen houden deze bepalingen in dat de aanvraag betreffende het brownfieldconvenant moet worden ingediend door alle personen "die op grond van hun eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moeten verlenen" voor de handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject. Al deze personen dienen op te treden als actor.

Het Brownfieldconvenantendecreet bepaalt dat alle onroerende goederen die vereist zijn voor de realisatie van een brownfieldproject kunnen worden onteigend. Overeenkomstig artikel 7 van Brownfieldconvenantendecreet sluit de Vlaamse Regering evenwel slechts "een brownfieldconvenant indien de betrokken actoren de stabilteit, slaagkansen en relevantie van het project op kennelijk voldoende wijze hebben gemotiveerd" door middel van onder meer "de omschrijving van de ligging en de staat van de projectgronden". Het is immers de bedoeling dat bij de aanvang van het brownfieldproject een duidelijke en doordachte visie bestaat over de verschillende juridische, financiële en economische aspecten van het project en van de wijze waarop efficiënte samenwerkingsverbanden kunnen worden opgezet met betrekking tot het project (memorie van toelichting, *Parl. St*. Vl. Parl. 2006-07, nr. 1059/1, p. 11).

Ingevolge artikel 3, §2, artikel 7, en artikel 8, §1, en artikel 3, §2, van het Brownfieldconvenantendecreet lijkt het niet mogelijk om gronden op te nemen in een brownfieldproject indien de eigenaar of de houder van overige zakelijke rechten op die gronden niet wenst te participeren in het brownfieldproject en dus geen actor is. Het lijkt ook niet mogelijk om dergelijke gronden te onteigenen. Overeenkomstig artikel 7 van het Brownfieldconvenantendecreet worden immers slechts brownfieldconvenanten gesloten indien de betrokken actoren de slaagkansen van het project op kennelijk voldoende wijze hebben gemotiveerd. Aan die voorwaarde lijkt moeilijk voldaan te kunnen worden indien

de betrokken actoren in hun aanvraag te kennen hebben gegeven dat de onteigening van gronden noodzakelijk is om het project te doen slagen.

Het is daarom noodzakelijk om voormelde artikelen van het decreet betreffende de Brownfieldconvenanten aan te passen en beter op elkaar af te stemmen, zodat het in het kader van brownfieldconvenanten mogelijk wordt om projectgronden op te nemen die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het brownfieldproject, ook al zijn ze geen eigendom van de actoren die een aanvraag indienen. Om de rechten van alle belanghebbenden te vrijwaren, wordt voorzien in een publicatie in het Belgisch Staatsblad en in een kennisgeving per aangetekende brief aan alle eigenaars of houders van zakelijke rechten op projectgronden. Zij kunnen dus bezwaar uiten.

Rekening houdend met de noodzakelijkheidsvereiste in het licht van het onteigeningsdoel, werd er voor geopteerd om enkel onteigeningen binnen het projectgebied mogelijk te maken. Indien op een bepaald ogenblik zou blijken dat voor een bepaald project ook gronden vereist zijn die buiten het projectgebied gelegen zijn, bijvoorbeeld voor infrastructuurwerken teneinde het projectgebied te ontsluiten, en indien daarvoor onteigening noodzakelijk blijkt, dan zal daartoe beroep moeten worden gedaan op andere sectorale wetgeving.

Ingevolge de overgangsbepalingen wordt het mogelijk om in het kader van hangende aanvragen en reeds gesloten brownfieldconvenanten het brownfieldproject uit te breiden tot gronden die initieel niet binnen de perimeter van het projectgebied van het brownfieldproject lagen. Ook in dat geval moet de bovenvermelde procedure van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, aanschrijving van de eigenaars en houders van zakelijke rechten en mogelijkheid tot indienen van bezwaar worden nageleefd.

Een onteigening dient te verlopen "op de wijze bij de wet bepaald". Alhoewel in de overgrote meerderheid van de gevallen beroep wordt gedaan op de procedure bij hoogdringendheid zoals vervat in de wet van 26 juli 1962, is de gemeenrechtelijke procedure vervat in de onteigeningswetten van 1835 en 1870.

Het Vlaamse Gewest is niet bevoegd om de gerechtelijke procedure met betrekking tot de onteigening vast te stellen (advies van de Raad van State nr. L. 19.438/9 van 18 december 1989, *Parl. St.* Waalse Gewestraad, zitting 1989-90, nr. 139/1). Bijgevolg geldt het gemeen onteigeningsrecht. Indien de overheid wil onteigenen volgens de procedure bij hoogdringendheid zal dit mogelijk zijn voorzover kan gemotiveerd worden dat de onmiddellijke inbezitneming van het goed onontbeerlijk is ten algemene nutte (Arbitragehof, 18 september 2002, nr. 131/2002, p. 7). De onteigenende overheid moet omstandigheden aanvoeren die de snellere inbezitneming van de te onteigenen goederen motiveren.

Hoewel brownfieldprojecten vaak pas op lange termijn volledig kunnen worden gerealiseerd, onder meer omwille van complexe saneringen, kan de hoogdringendheid niettemin worden gestaafd door de schaal en omvang van de ontwikkeling en herontwikkeling van zwaar verontreinigde terreinen. Die doelstelling kan slechts verwezenlijkt worden indien alle projectgronden van meet af aan betrokken worden bij het brownfieldproject. Enkel dan kan een geïntegreerde aanpak worden gegarandeerd. Bovendien laat de ontwikkeling van brownfieldprojecten toe om de druk op de open ruimte te verminderen. Dat is een dringende eis van algemeen belang. Uiteraard zal de hoogdringendheid steeds worden gestaafd in functie van de concrete omstandigheden van elk brownfieldproject.

2. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Deze bepaling behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel schrapt het tweede lid van artikel 2 van het Brownfieldconvenantendecreet.

Deze bepaling wekt verwarring doordat verder in het decreet niet wordt gesproken over gronden, maar over projectgronden. Het is dan ook wenselijk om een definitie te geven van het begrip 'projectgronden'. Deze definitie wordt toegevoegd in artikel 3. Hiervoor wordt verwezen naar de uiteenzetting onder artikel 3.

Artikel 3

De wijziging aan artikel 3, §2, brengt deze bepaling in overeenstemming met de definitie van regisseurs zodat elke discussie wordt vermeden omtrent de vraag of al de in artikel 3, §2, vermelde personen noodzakelijkerwijs dienen op te treden als actor.

Tevens wordt een definitie toegevoegd van de begrippen 'projectgronden' en 'projectgebied'.

Artikel 4

Deze bepaling vervangt de verwijzing naar het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening door de verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5

Deze bepaling verlengt de periode waarbinnen brownfieldconvenanten kunnen worden gesloten.

Artikel 6

Door de toevoeging van een punt 10° wordt het mogelijk gemaakt om in een brownfieldconvenant afspraken te maken over de verwerving van projectgronden indien de eigenaars of houders van zakelijke rechten op de projectgronden niet wensen deel te nemen aan het brownfieldproject. Die afspraken zullen vanzelfsprekend niet zo ver kunnen gaan dat de Vlaamse Regering niet langer eigenmachtig de opportuniteit zou kunnen beoordelen om tot de onteigening van projectgronden over te gaan. De afspraken kunnen slechts betrekking hebben op de modaliteiten waaronder de actoren de Vlaamse Regering kunnen verzoeken om tot onteigening over te gaan.

Artikel 7

Voor gronden waarvan de eigenaars en/of houders van zakelijke rechten niet optreden als actor, komt het gepast voor dat de actoren de noodzaak aantonen om deze gronden te betrekken bij het brownfieldconvenant. Deze noodzaak kan onder meer ruimtelijk (bijvoorbeeld de noodzaak om over te gaan tot een integrale ontwikkeling van het gebied of de noodzaak om het projectgebied afdoende te ontsluiten), of saneringstechnisch (de

noodzaak om tot een geïntegreerde aanpak van de sanering over te gaan), of bedrijfseconomisch (zonder de betrokken gronden is het brownfieldproject economisch niet of moeilijk haalbaar) van aard zijn.

Het aantonen van de noodzaak van verwerving van deze gronden houdt eveneens in dat door de actoren wordt aangetoond dat zij hebben gepoogd de eigenaars en/of houders van zakelijke rechten op deze gronden te betrekken bij het brownfieldproject. Het spreekt voor zich dat er geen sprake kan zijn van een noodzaak om gronden middels onteigening bij een brownfieldproject te betrekken, zonder dat eerst aan de eigenaars en/of houders van zakelijke rechten de kans werd geboden om deel te nemen aan het project. Het komt de Vlaamse Regering toe om overeenkomstig artikel 7, tweede lid, deze voorwaarde verder te verfijnen.

Artikel 8

Deze bepaling vervangt vooreerst §1 van artikel 8 zodat mogelijk wordt gemaakt dat de aanvraag wordt ingediend door de actoren die gezamenlijk beschikken over het eigendomsrecht en/of de overige zakelijke rechten die vereist zijn om toestemming te verlenen voor de handelingen en activiteiten in het kader van het brownfieldproject op meer dan 70% van de oppervlakte van de projectgronden.

In de huidige regeling kunnen eigenaars en/of houders van zakelijke rechten op gronden die vereist zijn voor de realisatie van het brownfieldproject de start van de onderhandelingen over een brownfieldconvenant blokkeren. Door de aanpassing van §1 van artikel 8 is het niet meer vereist dat alle eigenaars en/of houders van zakelijke rechten op die gronden hun toestemming moeten verlenen voor het indienen van een aanvraag tot het starten van onderhandelingen over een brownfieldconvenant.

Teneinde misbruiken te voorkomen wordt wel voorzien dat de actoren dienen te beschikken over het eigendomsrecht en/of de overige zakelijke rechten die vereist zijn om toestemming te verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject op meer dan 70% van de oppervlakte van de in het brownfieldproject begrepen projectgronden.

Tevens wordt in §3 van artikel 8 een procedure ingevoegd voor de bekendmaking van de afbakening van het projectgebied en wordt een bezwaarprocedure voorzien. Ingevolge de invoering van deze bezwarenregeling wordt de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de aanvraag opgesplitst. Bij de beoordeling van de gegrondheid van de aanvraag moeten de ingediende bezwaren op hun merites worden beoordeeld.

Artikel 9

Met deze bepaling wordt enerzijds de verwijzing naar het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 in punt 6° geschrapt en anderzijds de verwijzing in punt 8° naar het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vervangen door de verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10

Deze wijziging houdt een louter technische wijziging in waarbij de verwijzing naar artikel 103 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wordt vervangen door een verwijzing naar artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Stedenbouwkundige vergunningen voor werken en handelingen in het kader van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van brownfieldconvenant zullen overeenkomstig artikel 4.7.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in principe dus worden behandeld overeenkomstig de bijzondere procedure. Tevens kan voor deze werken en handelingengebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften voorzien in artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11

Naar analogie met de regeling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt een vierde lid toegevoegd aan §2, waarin wordt gesteld dat het onteigeningsbesluit uiterlijk vijf jaar na het sluiten van het brownfieldconvenant of, indien het projectgebied wordt uitgebreid via een addendum aan het brownfieldconvenant, uiterlijk vijf jaar na het sluiten van voormeld addendum, moet worden goedgekeurd. Zo wordt vermeden dat al te lang een onteigeningsdreiging blijft rusten op gronden, hetgeen de eigenaars en/of houders van zakelijke rechten op die gronden in een rechtsonzekere situatie zou brengen.

Voorts werd er voor geopteerd om het tweede lid van §2 van artikel 17 te schrappen. De wegen die de te onteigenen goederen doorkruisen kunnen immers pas worden onteigend nadat zij voorafgaandelijk uit het openbaar domein werden gedesaffecteerd overeenkomstig de daartoe geëigende procedure. De wettelijke erfdienstbaarheden die deze wegen deden ontstaan, verliezen op dat ogenblik hun voorwerp zodat artikel 17, §2, tweede lid, van het Brownfielddecreet een overbodige bepaling is.

Rekening houdend met de grondwettelijke vereiste dat de onteigeningsvergoeding billijk en voorafgaand moet zijn en de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie omtrent de planologische neutraliteit, wordt er tevens voor geopteerd om de paragrafen vier en vijf van artikel 17 van het Brownfieldconvenantendecreet te schrappen.

Overeenkomstig §4 wordt bij het bepalen van de waarde van het onteigende goed, geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of -vermindering die voortvloeit uit de werken en handelingen in het kader van het brownfieldproject. In de parlementaire voorbereiding bij het decreet werd evenwel reeds aangegeven dat dit een loutere bevestiging is van een jurisprudentieel beginsel (memorie van toelichting, *Parl. St.* Vl. Parl. 2006-07, nr. 1059/1, p. 16). Rekening houdend met de rechtspraak van het Hof van Cassatie is inderdaad vast te stellen dat deze bepaling overbodig is. Bovendien zal bij het bepalen van de onteigeningvergoeding steeds rekening te houden zijn met de bepaling van artikel 16 van de Grondwet die stelt dat onteigening maar mogelijk is mits een voorafgaande en billijke onteigeningsvergoeding. Deze overbodige paragraaf wordt dus best geschrapt.

Artikel 17, §5, van het Brownfieldconvenantendecreet liet toe dat bij een onteigening op grond van het Brownfielddecreet de kosten van de bodemsanering werden verrekend in de aan de saneringsplichtige eigenaar, respectievelijk de saneringsplichtige exploitant, verschuldigde onteigeningsvergoeding. De gederfde schadeloosstelling kon vervolgens door de eigenaar, respectievelijk de exploitant worden verhaald op de saneringsaansprakelijke overeenkomstig het Bodemsaneringsdecreet. De onteigenaar had eveneens een recht van verhaal op de saneringsaansprakelijke, voor zover de kosten van de bodemsanering, of gedeelten daarvan, zelf door de onteigenaar werden gedragen.

Dergelijke verrekening van de onteigeningsvergoeding met de kosten van de bodemsanering heeft evenwel tot gevolg dat in bepaalde gevallen de onteigeningsvergoeding niet als een billijke en voorafgaande schadeloosstelling kan worden beschouwd. Indien de saneringsplichtige eigenaar of exploitant de kosten dient te verhalen op de saneringsaan-

sprakelijke zal de onteigeningsvergoeding immers niet beschouwd kunnen worden als een voorafgaande schadeloosstelling. In de praktijk is het bovendien erg problematisch om tot de verrekening van de saneringsplicht over te gaan. Met welke sanering en bijgevolg kost, moet immers rekening worden gehouden? De saneringskost die de onteigenaar heeft, is niet noodzakelijk deze van de onteigende.

De opheffing van artikel 17, §5, van het Brownfieldconvenantendecreet houdt uiteraard niet in dat bij de bepaling van de onteigeningsvergoeding geen rekening mag gehouden worden met de verontreiniging van het te onteigenen goed. Het komt evenwel niet aan de wetgever, maar wel aan de rechter toe om in toepassing van artikel 16 van de Grondwet te bepalen wat de billijke onteigeningsvergoeding is die zal moeten worden toegekend indien de te onteigenen gronden verontreinigd zijn.

Indien gronden worden onteigend die vereist zijn voor de realisatie van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfielconvenant, zullen die gronden in vele gevallen na onteigening worden doorverkocht. Teneinde te garanderen dat de doorverkochte gronden zullen worden gebruikt voor het in het onteigeningsbesluit omschreven onteigeningsdoel, wordt aan de koper een verplichting opgelegd dat de gronden zullen worden gebruikt voor de verwezenlijking van het brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van het brownfieldconvenant bij gebreke waaraan de koper de onteigenaar zal vrijwaren voor alle schade en kosten tengevolge van de niet-verwezenlijking van het onteigeningsdoel. Het zal met andere woorden de koper zijn die het risico draagt indien het onteigeningsdoel niet wordt gerealiseerd.

Op voorwaarde dat de voormelde bepalingen (verplichting van de koper om de onteigeningsdoelstelling te realiseren en vrijwaringsclausule) in de verkoopsovereenkomst zijn opgenomen, komt het gepast voor uitdrukkelijk te bepalen dat de in het kader van het Brownfieldconvenantendecreet onteigende gronden bij wederverkoop niet moeten worden aangeboden aan de onteigende overeenkomstig artikel 23 van de wet van 17 april 1835.

Artikel 23 van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemenen nutte voorziet in het zogenaamde recht van wederoverdracht. Indien de voor de werken van algemeen nut onteigende gronden die bestemming (van algemeen nut) niet krijgen, wordt een bericht bekendgemaakt waarin de gronden worden opgegeven die opnieuw kunnen worden verkocht. Binnen drie maanden kunnen de voormalige eigenaars van de betreffende gronden verklaren die gronden opnieuw te willen aankopen. Ingeval geen bericht wordt afgekondigd, kunnen de voormalige eigenaars ook de teruggave vorderen indien de doelstelling van de onteigening niet wordt gerealiseerd. Die teruggave zal in rechte worden bevolen op verklaring van het bestuur dat ze niet meer bestemd zijn om te dienen voor de werken waarvoor ze werden aangekocht. Ook zonder dergelijke verklaring kan de rechter tot het besluit komen dat de doelstelling van een onteigening niet meer wordt of kan worden gerealiseerd.

Bij miskenning van artikel 23 van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemenen nutte, kunnen de onteigenden de teruggave van het goed vorderen dan wel, indien het onteigende goed reeds door de onteigenaar werd doorverkocht aan derden, schadeloosstelling bij equivalent vorderen.

Over de juiste draagwijdte van het recht van wederoverdracht bestaat veel discussie. Teneinde onzekerheid te vermijden wordt uitdrukkelijk bepaald dat de in het kader van het Brownfieldconvenantendecreet onteigende gronden bij wederverkoop niet moeten worden aangeboden aan de onteigende overeenkomstig artikel 23 van de wet van 17 april 1835 indien de voormelde bepalingen zijn opgenomen in de verkoopsovereenkomst. Dit

moet toelaten dat de in het kader van het Brownfieldconvenantendecreet onteigende gronden worden doorverkocht aan de actoren bij het brownfieldconvenant. Het spreekt voor zich dat de regels inzake staatssteun moeten worden nageleefd bij de wederverkoop van deze gronden.

Artikel 12

De doelstelling van het oorspronkelijke artikel 20 was te vermijden dat het voorkooprecht zou worden uitgeoefend door de Vlaamse Gemeenschap, het Vlaamse Gewest of de rechtspersonen die daarvan afhangen ten nadele van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant. In de toekomst zullen projectgronden het voorwerp kunnen uitmaken van een brownfieldconvenant, ook al beschikken de actoren niet over enig zakelijk recht op die gronden. Het lijkt daarom nuttig dat toch een voorkooprecht kan worden uitgeoefend op gronden binnen het projectgebied indien de eigenaars van die gronden niet optreden als actor en indien dat de realisatie van het brownfieldconvenant ten goede komt. Teneinde de zekerheid te hebben dat het voorkooprecht enkel zal worden uitgeoefend ten voordele van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant, komt het gepast voor dat alle actoren daarmee moeten instemmen.

Artikel 13

De timing in artikel 23 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten wordt vervangen door een nieuwe deadline, namelijk 30 april 2011. Tevens wordt bepaald dat die visienota wordt overgemaakt aan het Vlaams Parlement, de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en aan de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

Artikel 14

De timing in artikel 24 van hetzelfde decreet wordt gewijzigd. 2009 wordt vervangen door 2010. De verwijzing naar artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening wordt vervangen door de verwijzing naar het desbetreffende artikel in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 15

Deze bepaling voorziet in een overgangsregeling voor brownfieldprojecten waarvoor reeds een aanvraag werd ingediend of waarvoor reeds een brownfieldconvenant werd afgesloten vóór de inwerkingtreding van het voorliggende ontwerp.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid,
Landbouw en Plattelandsbeleid,

Kris PEETERS

VOORONTWERP VAN DECREET

Vlaamse Regering

Voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op advies xxxxx/x van de Raad van State, gegeven op [datum] met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1° van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Economie, Buitenlands beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Economie, Buitenlands beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk I. Algemene Bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk II. Wijzigingen van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten

Art. 2. In artikel 2 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 3. Aan artikel 3 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 worden de woorden “vervullen de volgende personen en instanties een actorrol” vervangen door de woorden “kunnen de volgende personen en instanties een actorrol vervullen”;

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§ 3. Projectgronden zijn gronden binnen een Brownfield die geografisch aaneensluitend zijn of binnen een gebied liggen met een homogene graad van verwaarlozing of onderbenutting en die deel uitmaken van een Brownfieldproject. De oppervlakte van het geheel van de projectgronden laat toe om gecoördineerde bewerkingen voor de volledige Brownfield uit te voeren.";

3° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§ 4. Het projectgebied is het gebied dat de projectgronden omvat.".

Art. 4. In artikel 5 van hetzelfde decreet worden de woorden "31 december 2010" vervangen door de woorden "31 december 2011".

Art. 5. Aan artikel 6 van hetzelfde decreet wordt een punt 10 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"10° de verwerving van de gronden die vereist zijn voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject doch waarvoor de actoren niet beschikken over het daartoe vereiste eigendomsrecht of andere zakelijke rechten die toelaten de handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject uit te voeren.".

Art. 6. Aan artikel 7 van hetzelfde decreet wordt een punt 6 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° een beschrijving van de noodzaak van de verwerving van de gronden die vereist zijn voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject doch waarvoor de actoren niet beschikken over het daartoe vereiste eigendomsrecht of andere zakelijke rechten die toelaten de handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject uit te voeren.".

Art. 7. Aan artikel 8 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen als volgt :

"De in artikel 3, §2 bedoelde actoren kunnen de Vlaamse Regering gezamenlijk verzoeken om over te gaan tot onderhandelingen over een Brownfieldconvenant door middel van een standaard aanvraagformulier, dat minstens wordt ondertekend door of in naam van de vermelde actoren die gezamenlijk beschikken over het eigendomsrecht en/of de overige zakelijke rechten die vereist zijn om toestemming te verlenen voor de handelingen en activiteiten in het kader van het Brownfieldproject op meer dan 70% van de oppervlakte van de Projectgronden."

2° paragraaf 3 wordt vervangen als volgt:

"Indien de aanvraag ontvankelijk wordt verklaard, wordt deze beslissing samen met de voorlopige afbakening van het projectgebied bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht aan de eigenaars en de houders van andere zakelijke rechten op projectgronden die niet optreden als actor. Alle belanghebbenden kunnen tegen de voorlopige afbakening van het projectgebied bezwaar indienen bij de Vlaamse regering binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad of indien betekening vereist is binnen een termijn van dertig dagen vanaf de betekening.

De Vlaamse regering neemt een besluit omtrent de gegrondheid van de aanvraag, na beoordeling van de ingediende bezwaren.

Indien de aanvraag gegrond wordt bevonden, organiseert de Vlaamse regering onderhandelingen tussen de mogelijke convenantspartijen.”.

Art. 8. In artikel 14 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “artikel 103 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening” vervangen door de zinsnede “artikel 4.1.1., 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd bij besluit van deVlaamse Regering van 15 mei 2009”.

Art. 9. Aan artikel 17 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° § 2 wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Het onteigeningsbesluit dient uiterlijk 5 jaar na het sluiten van het Brownfieldconvenant of, indien het projectgebied wordt uitgebreid via een addendum bij het Brownfieldconvenant, uiterlijk 5 jaar na het sluiten van voormeld addendum, te worden goedgekeurd”.

2° in paragraaf 2, eerste lid worden tussen de woorden “het” en “onteigeningsplan” de woorden “bij het onteigeningsbesluit gevoegde” ingevoegd.

3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid opgeheven.

4° de vierde paragraaf wordt opgeheven.

5° de vijfde paragraaf wordt opgeheven.

6° er wordt een paragraaf 7 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§7.

In geval van wederverkoop van de in het kader van deze bepaling onteigende gronden, bevatten de aktes houdende verkoop een clausule waarbij de koper verplicht wordt om de gronden te gebruiken met het oog op de verwezenlijking van het Brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van het Brownfieldconvenant, bij gebreke waarvan de koper de onteigenaar zal vrijwaren voor alle schade en kosten ten gevolge van de niet-verwezenlijking van het onteigeningsdoel.

Indien de voormelde voorwaarden bij wederverkoop van de onteigende gronden worden opgenomen in de verkoopsovereenkomst, moeten de onteigende gronden niet worden aangeboden aan de onteigende overeenkomstig artikel 23 van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemenen nutte.

Indien het onteigende goed gedurende de looptijd van het Brownfieldconvenant door de koper wordt doorverkocht, dient de desbetreffende akte de hierboven vermelde clausule ten gunste van de verkoper te bevatten.”.

Art. 10. In artikel 20 word het eerste lid vervangen als volgt:

"De Vlaamse Gemeenschap, het Vlaams Gewest en de rechtspersonen die daarvan afhangen, kunnen enkel een recht van voorkoop uitoefenen ten aanzien van projectgronden die deel uitmaken van een Brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een Brownfieldconvenant mits eensluidende instemming van alle actoren bij het Brownfieldconvenant".

Hoofdstuk III. Overgangs- en inwerkingtredingsbepalingen

Art.11. Binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van dit decreet, kan voor de Brownfieldconvenanten die werden afgesloten vóór de inwerkingtreding van dit decreet en voor de hangende aanvragen, door alle actoren die het Brownfieldconvenant of, indien het een hangende aanvraag betreft, de aanvraag daartoe, ondertekenden, gezamenlijk een aanvraag worden ingediend tot uitbreiding van het Projectgebied van het Brownfieldproject.

De aanvraag dient een beschrijving te bevatten van de noodzaak van de verwerving van de gronden die vereist zijn voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject doch waarvoor de actoren niet beschikken over het daartoe vereiste eigendomsrecht of andere zakelijke rechten die toelaten de handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject uit te voeren.

De aanvraag wordt behandeld overeenkomstig artikel 8, § 2 tot en met 6 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten.

In afwijking van artikel 8, § 4 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten wordt evenwel geen nieuwe informatie- en inspraakvergadering georganiseerd indien voordien reeds een dergelijke informatie- en inspraakvergadering werd georganiseerd in het kader van de totstandkoming van het Brownfieldconvenant.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen omtrent het verloop van de in dit artikel bedoelde procedure.

Brussel, …… (datum).

De Minister-president van de Vlaamse Regering,

Vlaamse minister van Economie, Buitenlands beleid,
Landbouw en Plattelandsbeleid

Kris PEETERS

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN

SERV
sterk door overleg

De Heer Kris Peeters
Vlaams minister-president en Vlaams minister
van Economie, Buitenlands Beleid,
Landbouw en Plattelandsbeleid

Martelaarsplein 19

B- 1000 Brussel

Contactpersoon
Peter Van Humbeeck
02 20 90 111
pvhumbeeck@serv.be

ons kenmerk
SERV_BR_20101013_evaluatie_brownfields_pvhit

Brussel
13 oktober 2010

Adviesvraag evaluatie brownfieldconvenanten

Mijnheer de minister-president,

Op 16 september 2010 vroeg u de SERV om advies over de evaluatie van de brownfieldconvenanten. Die evaluatie werd als mededeling geagendeerd op de bijeenkomst van de Vlaamse regering van 16 juli 2010.

De SERV bracht op 15 september 2010 reeds een advies uit over een wijziging van het decreet betreffende de brownfieldconvenanten. Over dat wijzigingsdecreet vroeg u de SERV om advies op 30 juli 2010. In dat advies is de SERV tevens ingegaan op het algemene beleid inzake de brownfieldconvenanten, en specifiek op de noodzaak aan uitvoering van de verplichting in het brownfieldconvenantendecreet om dat decreet te evalueren en om een visienota voor het toekomstige brownfieldbeleid op te maken.

De SERV heeft intussen kennis genomen van het nu voorgelegde document "(Meta-) Evaluatie van de processen bij de totstandkoming van de eerste brownfieldconvenanten in het kader van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten (Brownfielddecreet)".

De SERV is van oordeel dat de daarin beschreven evaluatie vrij beperkt van opzet is, en vooral bedoeld als opstap naar de visienota die tegen eind 2010 zou worden gefinaliseerd. Die visienota zou een meer diepgaande analyse bevatten en ook een verdere onderbouwing naar een toekomstig brownfieldbeleid met concrete beleidsvoorstellen.

Hierna formuleert de SERV alvast enkele aandachtspunten, die ook terug te vinden zijn in het bovenvermeld advies van 15 september 2010. Ze hebben betrekking op de nood aan evalutie en visieontwikkeling en specifiek op de stimulering van brownfieldontwikkeling ten behoeve van economische activiteiten, de stimulering van brownfieldontwikkeling van zwaar vervuilde sites, de tijdsduur voor het doorlopen van een brownfieldtraject en mogelijke bijkomende instrumenten en stimuli ter ondersteuning van brownfieldontwikkeling.

Nood aan een grondige evaluatie en visieontwikkeling

Een grondige evaluatie en visieontwikkeling voor het brownfieldbeleid blijft volgens de SERV nodig, niet alleen van het juridisch kader (het decreet) maar ook van het bredere brownfieldbeleid en van het preventief beleid om veroudering en uiteindelijk leegstand van bedrijventerreinen te vermijden.

In zijn advies *Overwegingen bij de uitdagingen voor het ruimtelijk beleid* van 17 juni 2009 stelde de SERV: "Naast instrumenten ter mobilisatie van de bestaande reserves is het ook belangrijk dat blijvend wordt ingezet op de herintegratie van brownfields. Het instrument van de brownfieldconvenanten is bedoeld om op deze problematiek in te spelen maar mist nog de nodige diepgaande visionaire omkadering. De Vlaamse overheid moet een visienota opmaken over brownfieldontwikkeling die de maatregelen beschrijft die naast het afsluiten van brownfieldconvenanten zullen worden ingezet om brownfieldontwikkeling te stimuleren. In dergelijke visienota dient ook een preventief beleid te worden uitgetekend om veroudering van bedrijventerreinen te voorkomen. Dit impliceert een permanente opvolging van bestaande bedrijventerreinen en het uittekenen van een beleid om de veroudering en uiteindelijk de leegstand van bedrijventerreinen te vermijden. Het is verder belangrijk dat bedrijven zich kunnen vestigen op deze gesaneerde economische ruimtes in de stad, waardoor ook minder greenfields zullen moeten aangesneden worden. Het is essentieel dat een flankerend beleid wordt gevoerd dat verweving ondersteunt waardoor bedrijven effectief op deze gesaneerde ruimtes kunnen gelokaliseerd worden en deze ruimtes niet alleen voor wonen, winkelen en vrijetijdsbesteding worden ontwikkeld. Naast de milieuaspecten zijn ook het locatie- en mobiliteitsbeleid hiervan een belangrijk onderdeel. Ook het instrumentarium van de ruimtelijke planning moet creatief worden aangewend om economische verweving in de praktijk te ondersteunen en te versterken."

In het *Werkgelegenheidsplan en krachtlijnen voor het Investeringsplan (WIP)* dat de Vlaamse regering en de Vlaamse sociale partners op 18 december 2009 afsloten, is overeen gekomen dat de Vlaamse overheid op korte termijn extra inspanningen zal doen voor de sanering van de bestaande brownfields zodat ze verder ontwikkeld kunnen worden tot moderne, volwaardige bedrijventerreinen. Ook wordt daarin gesteld dat een duurzamer beheer van bedrijfsterreinen nodig is, zodat er op lange termijn ook minder in de herontwikkeling van brownfields moet worden geïnvesteerd (rekening houdende ook met verweving met woonfunctie, ontsluiting, mogelijkheden op het vlak van energie-rationalisatie en gebruik van duurzame energie, duurzamer ruimtegebruik ...).

Hierna formuleert de SERV enkele specifieke aandachtspunten.

Brownfieldontwikkeling ten behoeve van economische activiteiten

Vandaag is het merendeel van de goedgekeurde brownfieldprojecten gericht is op woningbouw (omwille van de rendabiliteit). Daar tegenover staat dat brownfieldontwikkeling ook vaak naar voor wordt geschoven als een deel van de oplossing voor het tekort aan bedrijventerreinen. Het is volgens de SERV dan ook noodzakelijk om de knelpunten in beeld te brengen die op dit moment een herontwikkeling in functie van bedrijvigheid in de weg staan, en dat wordt gezocht naar bijkomende maatregelen de (her)ontwikkeling ten behoeve van economische activiteiten op een gestructureerde en geïntegreerde manier te stimuleren.

Brownfieldontwikkeling van zwaar vervuilde sites

Het huidige decreet heeft bewezen dat het een goede basis vormt voor de ontwikkeling van matig vervuilde sites (al zijn verdere verbeteringen mogelijk en nodig). Voor sterk vervuilde en zeer sterk vervuilde sites is het duidelijk dat het instrumentarium dat momenteel voorhanden is niet volstaat om de rendabiliteit te garanderen. In de praktijk leidt dit ertoe dat deze projecten niet worden opgenomen. Een belangrijke conclusie is dan ook dat het huidige brownfieldbeleid nog te weinig ruimte laat om te differentiëren in de projecten, terwijl de mate waarin een terrein vervuild is bepalend is voor de economische rendabiliteit van een brownfieldtraject. Het lijkt dan ook zinvol om in het beleid te zorgen voor meer differentiatie in de wijze van en in de maatregelen voor de stimulering van types brownfieldprojecten.

Tijdsduur voor het doorlopen van een brownfieldtraject

De tijdsduur voor het doorlopen van een brownfieldtraject vormt eveneens een knelpunt. Tot op heden werden twee oproepen gelanceerd. De tijdsduur voor het afsluiten van een convenant na de eerste call bedroeg twee jaar. Dat zijn twee jaar waarin het onzeker is of een convenant zal afgesloten worden en wat de inhoud ervan zal zijn. Dat heeft voor gevolg dat er bij de beoordeling van projecten ter gelegenheid van de aankoop van de sites nog geen duidelijk beeld is van de eventuele voordelen die de projectontwikkelaar zou kunnen genieten in het kader van een convenant. Omwille van die economische onzekerheid worden bepaalde projecten niet aangepakt door private ondernemingen.

Mogelijke bijkomende stimuli

De SERV vraagt dat in die evaluatie ook mogelijke alternatieven en verdere tegemoetkomingen worden bekeken (zowel binnen het bestaande decreet als in het licht van de hiervoor gevraagde differentiatie) zoals:

1. Een schorsing van de leegstandsheffing voor een goedgekeurd of erkend brownfieldproject (zowel voor bedrijfsgebouwen als voor woningen: de periode van de schorsing van de leegstandsheffing voor bedrijfsruimten is vandaag relatief kort (2 jaar) wanneer voor de herontwikkeling een bodemsaneringsproject noodzakelijk is, zeker wanneer de ontwikkelaar nog gebruik wil maken van de subsidies voor afbraak.
2. Voorzieningen in de federale BTW-wetgeving, zoals een aanpassing en afstemming tussen de regeling op BTW-vlak en de registratierechten (bv. geen heffing van registratierechten op de saneringslasten en aftrekbaarheid van BTW voor de kosten van sanering) of een 6% BTW regeling (voor de aanpak van een aantal stadskankers werd een 6% BTW regeling voorzien voor de afbraak en heropbouw van gebouwen in een 20-tal stedelijke gebieden: deze regeling zou ook van toepassing kunnen zijn op brownfieldontwikkeling. Thans kan enkel de bouwheer die een sloop- en bouwovereenkomst afsluit deze regeling genieten (indien het goed voor bewoning wordt aangewend).
3. Vrijstelling/schorsing onroerende voorheffing: rekening houdend met de onbeschikbaarheid tijdens de periodes van herontwikkeling, zouden erkende brownfieldprojecten door hun loutere erkenning als "niet productief" kunnen worden beschouwd voor de toepassing van de onroerende voorheffing desgevallend kan het kadastraal inkomen van het onroerend goed te worden herzien, rekening houdend met de situatie van het onroerend goed.
4. Vrijstelling Decreet Grond- en pandenbeleid: rekening houdend met de moeilijkheid waarmee men voor brownfieldontwikkeling wordt geconfronteerd en de economische last om de saneringskost terug te verdienen met de daarop volgende herontwikkeling, vormen de verplichtingen uit grond- en pandenbeleid vandaag een bijkomende financiële last om een project te ontwikkelen en de saneringskost op te halen. Er zou kunnen worden gedacht aan een vrijstelling voor brownfieldprojecten van de verplichting een percentage sociale woningen te voorzien, een percentage bescheiden woningen en de bijkomende verplichtingen van het wonen in eigen streek.
5. De subsidiëring van de afbraakkosten zou open gesteld kunnen worden voor brownfieldprojecten, zonder dat bijkomende voorwaarden dienen vervuld, doch met verlenging van de termijnen voor aanvraag (nieuwe eigenaar) en desgevallend herontwikkeling.
6. Het openstellen en versoepelen van de regeling in zake de subsidie van bedrijventerreinen voor brownfieldprojecten.
7. Hefboomfinanciering ter ondersteuning van projecten die economisch gezien onder de haalbaarheidsdrempel zitten en waardoor die economisch haalbaar worden. Deze mogelijkheid bestaat nog niet in het huidige brownfieldbeleid, daar de PMV enkel participeert in projecten met een voldoende rendabiliteit.

8. Stimulering van de ontwikkeling van zeer zwaar vervuilde sites die op dit moment onder de bevoegdheid van OVAM vallen (ambtshalve sanering), door bepaalde van deze sites op de markt te brengen, met daarbij de middelen die normaal gebruikt zouden worden in het kader van de ambtshalve sanering. Zo kunnen private ontwikkelaars mogelijk de ontwikkeling van de desbetreffende sites versnellen door de overname van het vastgoed met de uitvoering van de saneringsplicht.

De raad rekent erop dat hij bij de verdere discussies over het brownfieldbeleid betrokken zal worden, zoals overigens voorzien in het brownfielddecreet. Hij wenst dan ook tijdig te kunnen adviseren over de visienota die in opmaak is.

Hoogachtend,

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Peter Leyman
voorzitter

Referentielijst

Werkgelegenheidsplan en krachtlijnen voor het Investeringsplan (WIP). Meer duurzame werkgelegenheid in een vernieuwende economie. 18 december 2009 Brussel: SERV/Minaraad.

SERV. 17.06.2009. Overwegingen bij de uitdagingen voor het ruimtelijk beleid. Brussel: SERV.

SERV/Minaraad. 24.05.2007. Advies over het ontwerpbesluit bezwarenprocedure brownfieldprojecten. Brussel: SERV/Minaraad.

SERV/Minaraad. 01.06.2006. Advies over het voorontwerp van decreet brownfieldconvenanten. Brussel: SERV/Minaraad.

SERV. 30.06.2004. Advies over het voorontwerp van decreet brownfieldontwikkeling. Brussel: SERV.

SERV. 09.07.1997. Rapport milieubeleidsovereenkomsten. Brussel: SERV.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

SG

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 48.797/1
VAN 21 OKTOBER 2010

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, eerste kamer, op 5 oktober 2010 door de Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten", heeft het volgende advies gegeven:

VRU 48.797/1

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN DECREET

Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt ertoe diverse wijzigingen aan te brengen in het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten. De memorie van toelichting doet ervan blijken dat er met de wijzigingen hoofdzakelijk naar wordt gestreefd om bepaalde problemen te verhelpen die zich bij de praktische toepassing van het decreet van 30 maart 2007 hebben voorgedaan. Meer in het bijzonder wordt het als problematisch ervaren dat gronden niet kunnen worden opgenomen in een Brownfieldproject indien de titularissen van het eigendomsrecht of van andere zakelijke rechten met betrekking tot die gronden geen actorrol wensen te vervullen en de betrokken gronden niet vatbaar zijn voor onteigening binnen het kader van het project.

Het ontwerp van decreet beoogt het decreet van 30 maart 2007 aan te passen teneinde het mogelijk te maken dat de voornoemde gronden als projectgronden in een Brownfieldconvenant kunnen worden betrokken voor zover de noodzaak van verwerving ervan voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject wordt aangetoond en het een in omvang beperkt deel van het projectgebied betreft (artikelen 5, 6 en 7, 1°, van het ontwerp). Ter wille van de bescherming van de rechten van belanghebbenden worden in het decreet van 30 maart 2007 een procedure van openbaarmaking van de verklaring van ontvankelijkheid van de aanvraag tot onderhandeling over een Brownfieldconvenant en van de voorlopige afbakening van het projectgebied, alsmede een procedure van bezwaar tegen de voorlopige afbakening ingeschreven (artikel 7, 2°).

Daarnaast wordt de in het decreet van 30 maart 2007 vervatte onteigeningsregeling op bepaalde punten aangepast en aangevuld met een regeling in geval van wederverkoop van de onteigende gronden (artikel 9). Tevens wordt de tijdelijke uitsluiting van de uitoefening van het voorkooprecht minder absoluut gemaakt (artikel 10).

Voor het overige worden een aantal wijzigingen aangebracht in het begrippenkader (artikelen 2 en 3), wordt het tijdskader voor het sluiten van de Brownfieldconvenanten uitgebreid (artikel 4), wordt een technische wijziging aangebracht in artikel 14 van het decreet van 30 maart 2007 (artikel 8), en wordt een overgangsregeling uitgewerkt (artikel 11).

.../...

VRU 48.797/1

ALGEMENE OPMERKING

Luidens artikel 1 van het ontwerp wordt een gewestaangelegenheid geregeld. Het ontwerp bevat evenwel ook bepalingen die moeten worden geacht betrekking te hebben op een gemeenschapsaangelegenheid. Zo strekt artikel 10 van het ontwerp tot het vervangen van artikel 20, eerste lid, van het decreet van 30 maart 2007 en heeft die vervanging mede gevolgen voor de uitoefening van het recht van voorkoop van de Vlaamse Gemeenschap en de rechtspersonen die daarvan afhangen. De betrokken bepaling van het ontwerp refereert derhalve mede aan een gemeenschapsbevoegdheid.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Indieningsbesluit

In de aanhef van een besluit tot indiening van een ontwerp van decreet bij de bevoegde wetgevende vergadering wordt niet aan het advies van de Raad van State gerefereerd, tenzij een beroep wordt gedaan op de dringende noodzakelijkheid. In dat geval dient te worden verwezen naar de dringende noodzakelijkheid en de redenen daarvoor, en naar het advies van de Raad van State dat alsdan uitsluitend vereist is wat de vraag betreft of het ontwerp betrekking heeft op aangelegenheden die, al naar het geval, tot de bevoegdheid van de Staat, de Gemeenschap of het Gewest behoren [(1)].

Aangezien de voornoemde hypothese zich niet voordoet met betrekking tot het om advies voorgelegde ontwerp van decreet dient het lid van de aanhef van het indieningsbesluit waarin wordt verwezen naar het advies van de Raad van State te vervallen.

---

(1) Artikel 3, § 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Zie ook omzendbrief VR/2009/4 van de Minister-President van de Vlaamse Regering van 17 juli 2009 betreffende de wetgevingstechniek, aanwijzing 54, 2°.

.../...

VRU 48.797/1

Artikel 1

Rekening houdend met de in dit advies gemaakte algemene opmerking moet in artikel 1 van het ontwerp ook melding worden gemaakt van het regelen van een gemeenschapsaangelegenheid.

Artikel 3

Men late artikel 3, 1°, van het ontwerp aanvangen als volgt: "in de inleidende zin van paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden ...".

Artikel 4

Men late artikel 4 van het ontwerp aanvangen als volgt: "In artikel 5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de woorden ...".

Artikelen 5 en 6

In de inleidende zin van artikel 5 van het ontwerp vermelde men dat het betrokken punt dient te worden toegevoegd in artikel 6, eerste lid, van het decreet van 30 maart 2007. In de inleidende zin van artikel 6 van het ontwerp moet op gelijkaardige wijze worden geëxpliciteerd dat de aanvulling betrekking heeft op artikel 7, eerste lid, van het voornoemde decreet.

Artikel 7

1. Zoals artikel 7, 1° , van het ontwerp is geconcipieerd, wordt paragraaf 1 van artikel 8 van het decreet van 30 maart 2007 in zijn geheel vervangen. Naar het zeggen van de gemachtigde is het evenwel de bedoeling om uitsluitend de eerste zin van artikel 8, § 1, van het decreet te vervangen en niet de bepalingen inzake onder meer de hypothese van een aanvraag die betrekking heeft op verontreinigde of potentieel verontreinigde

.../...

VRU 48.797/1

projectgronden, en inzake het oproepsysteem voor en de prioritaire behandeling van projectvoorstellen die beantwoorden aan specifieke projectkenmerken. Hiermee rekening houdend, dient de redactie van de inleidende zin van artikel 7, 1°, van het ontwerp, te worden aangepast.

2. In het ontworpen artikel 8, § 1, van het decreet van 30 maart 2007 (artikel 7, 1°, van het ontwerp) wordt beter geschreven "het eigendomsrecht of de overige zakelijke rechten" en niet "het eigendomsrecht en/of de overige zakelijke rechten". Op die wijze wordt aangesloten bij de redactie van artikel 3, § 2, van het decreet, waarnaar wordt verwezen in het ontworpen artikel 8, § 1.

3. Aan het einde van het ontworpen artikel 8, § 1, van het decreet van 30 maart 2007 schrijve men "projectgronden" zonder hoofdletter.

4. Aan het einde van het ontworpen artikel 8, § 3, eerste lid, van het voornoemde decreet wordt tweemaal melding gemaakt van de term "betekening". Deze term refereert veeleer aan de afgifte van een origineel of afschrift van een akte bij gerechtsdeurwaardersexploot. Om die reden wordt in het ontworpen artikel 8, § 3, eerste lid, van het decreet beter telkens de term "kennisgeving" gebruikt.

Artikel 8

1. Aan artikel 8 van het ontwerp ligt de bedoeling ten grondslag om de verwijzing naar het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening te vervangen door een verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het decreet van 30 maart 2007 bevat evenwel nog andere bepalingen waarin wordt verwezen naar het decreet van 18 mei 1999 of bepalingen ervan [(2)]. Ook die verwijzingen worden best aangepast.

[(2)] Zie de artikelen 4, 13, § 1, en 24, § 1, van het decreet van 30 maart 2007.

.../...

VRU 48.797/1

2. Rekening houdend met het bepaalde in artikel 8.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in verband met het gebruik van de citeertitel van de betrokken codex, kunnen de woorden ", gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009" worden geschrapt in de zinsnede die in artikel 14 van het decreet van 30 maart 2007 wordt ingeschreven.

Artikel 9

1. Ter wille van de redactionele eenvormigheid vervange men in de inleidende zin van artikel 9, 1°, van het ontwerp, het "§"-teken door het woord "paragraaf".

2. In de ontworpen bepaling onder artikel 9, 1° , van het ontwerp, wordt melding gemaakt van een uitbreiding van het projectgebied "via een addendum bij het Brownfieldconvenant". De gemachtigde bevestigde dat hiermee wordt gedoeld op een uitbreiding van het projectgebied die gebeurt met toepassing van de overgangsregeling die is vervat in artikel 11 van het ontwerp. De ontworpen bepaling zou duidelijker moeten aangeven welk "addendum" precies wordt bedoeld. Aangezien het addendum refereert aan de overgangsbepaling van artikel 11 van het ontwerp, die een autonome bepaling is, zouden de toegankelijkheid en de duidelijkheid van de decreetgeving ermee zijn gebaat indien de betrokken overgangsregeling in het decreet van 30 maart 2007 zou worden geïntegreerd.

3. In artikel 9, 4° en 5° , van het ontwerp, schrijve men respectievelijk "paragraaf 4" en "paragraaf 5" in plaats van "de vierde paragraaf" en "de vijfde paragraaf".

4. De vraag rijst of, ter wille van de werkbaarheid van de ontworpen regeling, in het ontworpen artikel 17, § 7, van het decreet van 30 maart 2007 (artikel 9, 6°, van het ontwerp) niet tevens melding dient te worden gemaakt van "de houders van andere zakelijke rechten" (vergelijk met het ontworpen artikel 8, § 3, van het voornoemde decreet).

.../...

VRU 48.797/1

Artikel 10

1. Men redigere de inleidende zin van artikel 10 van het ontwerp als volgt: "In artikel 20 van hetzelfde decreet wordt het eerste lid vervangen als volgt:".

2. Aan het einde van het ontworpen artikel 20, eerste lid, van het decreet van 30 maart 2007 volstaat het te schrijven "... van een Brownfieldconvenant mits alle actoren bij het Brownfieldconvenant daarmee instemmen".

Artikel 11

1. Artikel 11 maakt als enige bepaling deel uit van hoofdstuk III van het ontwerp. Het volstaat derhalve om in het opschrift van dat hoofdstuk te schrijven "Hoofdstuk III. Overgangsbepaling".

2. In artikel 11, eerste lid, van het ontwerp vervange men, om taalkundige redenen, het woord "afgesloten" door "gesloten" en schrijve men het woord "projectgebied" met een kleine letter.

3. Indien artikel 11 niet wordt geïntegreerd in het decreet van 30 maart 2007 (zie opmerking 2 bij artikel 9) [(3)], volstaat het om in artikel 11, vierde lid, te schrijven "In afwijking van artikel 8, § 4, van het voornoemde decreet van 30 maart 2007". Het opschrift van het betrokken decreet wordt immers reeds vermeld in het derde lid van de ontworpen bepaling.

[(3)] In dat geval kan de verwijzing naar "het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten" worden weggelaten.

SG 48.797/1

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. BAERT, W. VAN VAERENBERGH,	staatsraden,
	M. TISON, L. DENYS,	assessoren van de afdeling Wetgeving,
Mevrouw	A. BECKERS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. P. T'KINDT, adjunct-auditeur.

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

A. BECKERS M. VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk I. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 10 regelt tevens een gemeenschapsaangelegenheid.

Hoofdstuk II. Wijzigingen van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfield-convenanten

Art. 2. In artikel 2 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 3. Aan artikel 3 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin van paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "vervullen de volgende personen en instanties een actorrol" vervangen door de woorden "kunnen de volgende personen en instanties een actorrol vervullen";

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. Projectgronden zijn gronden binnen een brownfield die geografisch aaneensluitend zijn of binnen een gebied liggen met een homogene graad van verwaarlozing of onderbenutting en die deel uitmaken van een brownfieldproject. De oppervlakte van het geheel van de projectgronden laat toe om gecoördineerde bewerkingen voor de volledige brownfield uit te voeren.";

3° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. Het projectgebied is het gebied dat de projectgronden omvat.".

Art. 4. In artikel 4 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening" vervangen door de zinsnede "artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening".

Art. 5. In artikel 5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de woorden "31 december 2010" vervangen door de woorden "31 december 2011".

Art. 6. Aan artikel 6, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"10° de verwerving van de gronden die vereist zijn voor de verwezenlijking van het brownfieldproject doch waarvoor de actoren niet beschikken over het daartoe vereiste eigendomsrecht of andere zakelijke rechten die toelaten de handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject uit te voeren.".

Art. 7. Aan artikel 7, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° een beschrijving van de noodzaak van de verwerving van de gronden die vereist zijn voor de verwezenlijking van het brownfieldproject doch waarvoor de actoren niet beschikken over het daartoe vereiste eigendomsrecht of andere zakelijke rechten die toelaten de handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject uit te voeren.".

Art. 8. Aan artikel 8 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zin "De in artikel 3, §2, bedoelde actoren kunnen de Vlaamse Regering gezamenlijk verzoeken om over te gaan tot onderhandelingen over een brownfieldconvenant door middel van een standaard aanvraagformulier, dat wordt ondertekend door of uit naam van alle actoren." vervangen door de zin "De in artikel 3, §2, bedoelde actoren kunnen de Vlaamse Regering gezamenlijk verzoeken om over te gaan tot onderhandelingen over een brownfieldconvenant door middel van een standaard aanvraagformulier, dat minstens wordt ondertekend door of in naam van de vermelde actoren die gezamenlijk beschikken over het eigendomsrecht of de overige zakelijke rechten die vereist zijn om toestemming te verlenen voor de handelingen en activiteiten in het kader van het brownfieldproject op meer dan 70% van de oppervlakte van de projectgronden.";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Indien de aanvraag ontvankelijk wordt verklaard, wordt deze beslissing samen met de voorlopige afbakening van het projectgebied bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht aan de eigenaars en de houders van andere zakelijke rechten op projectgronden die niet optreden als actor. Alle belanghebbenden kunnen tegen de voorlopige afbakening van het projectgebied bezwaar indienen bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad of indien kennisgeving vereist is binnen een termijn van dertig dagen vanaf de kennisgeving.

De Vlaamse Regering neemt een besluit omtrent de gegrondheid van de aanvraag, na beoordeling van de ingediende bezwaren.

Indien de aanvraag gegrond wordt bevonden, organiseert de Vlaamse Regering onderhandelingen tussen de mogelijke convenantspartijen.".

Art. 9. Aan artikel 13, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6° wordt opgeheven;

2° punt 8° wordt vervangen door wat volgt: "de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;".

Art. 10. In artikel 14 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "artikel 103 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening" vervangen door de zinsnede "artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening".

Art. 11. Aan artikel 17 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt aangevuld met een lid, dat luidt als volgt:

"Het onteigeningsbesluit dient uiterlijk 5 jaar na het sluiten van het brownfieldconvenant of, indien het projectgebied wordt uitgebreid via een addendum bij het brownfieldconvenant, uiterlijk 5 jaar na het sluiten van voormeld addendum, te worden goedgekeurd.";

2° in paragraaf 2, eerste lid, worden tussen de woorden "het" en "onteigeningsplan" de woorden "bij het onteigeningsbesluit gevoegde" ingevoegd;

3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid opgeheven;

4° paragraaf 4 wordt opgeheven;

5° paragraaf 5 wordt opgeheven;

6° er wordt een paragraaf 7 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§7. In geval van wederverkoop van de in het kader van deze bepaling onteigende gronden, bevatten de aktes houdende verkoop een clausule waarbij de koper verplicht wordt om de gronden te gebruiken met het oog op de verwezenlijking van het brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van het brownfieldconvenant, bij gebreke waarvan de koper de onteigenaar zal vrijwaren voor alle schade en kosten ten gevolge van de niet-verwezenlijking van het onteigeningsdoel.

Indien de voormelde voorwaarden bij wederverkoop van de onteigende gronden worden opgenomen in de verkoopsovereenkomst, moeten de onteigende gronden niet worden aangeboden aan de onteigende overeenkomstig artikel 23 van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemenen nutte.

Indien het onteigende goed gedurende de looptijd van het brownfieldconvenant door de koper wordt doorverkocht, dient de desbetreffende akte de hierboven vermelde clausule ten gunste van de verkoper te bevatten.".

Art. 12. In artikel 20 van hetzelfde decreet wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"De Vlaamse Gemeenschap, het Vlaamse Gewest en de rechtspersonen die daarvan afhangen, kunnen enkel een recht van voorkoop uitoefenen ten aanzien van projectgronden die deel uitmaken van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant mits alle actoren bij het brownfieldconvenant daarmee instemmen.".

Art. 13. Artikel 23 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 23. §1. De Vlaamse Regering stelt voortbouwend op het evaluatierapport vermeld in artikel 24 een visienota op het vlak van de brownfieldontwikkeling vast. De visienota bestaat uit:

1° een draaiboek met een beschrijving van de procesmatige aanpak van brownfieldprojecten;
2° voorschriften en beleidsregels omtrent de wijze waarop de Vlaamse overheid overheid kennis over de ligging en de ontwikkelingsmogelijkheden van brownfields in het Vlaamse Gewest vergaart en actief de totstandkoming van brownfieldconvenanten bewerkstelligt;
3° voorschriften en beleidsregels omtrent de wijze waarop de participatie van de Vlaamse overheid in brownfieldconvenanten organisatorisch en procesmatig wordt gestroomlijnd en begeleid;
4° voorschriften en beleidsregels omtrent de bundeling van de kennisopbouw op het vlak van de brownfieldontwikkeling en de ruime terbeschikkingstelling van informatie aangaande goede praktijkvoorbeelden;
5° voorschriften en beleidsregels omtrent de wijze waarop de brownfieldontwikkeling kan worden ondersteund via flankerende beleidsmaatregelen;
6° voorschriften en beleidsregels omtrent Vlaamse acties op het vlak van de preventie van het ontstaan van brownfields.

§2. De visienota wordt overgemaakt aan het Vlaams Parlement en aan de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen tegen uiterlijk 30 april 2011. De visienota wordt tevens actief openbaar gemaakt.".

Art. 14. In artikel 24 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin van paragraaf 1 wordt "2009" vervangen door "2010";

2° in punt 2°, van paragraaf 1 wordt de zinsnede "artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening" vervangen door de zinsnede "artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening";

3° paragraaf 1, tweede lid, wordt opgeheven;

4° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Het ontwerp van evaluatierapport wordt voor 31 december 2010 voorgelegd aan de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen. Door deze raden kan om bepaalde aanvullingen en verfijningen worden verzocht.";

5° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

"§4. Het definitieve evaluatierapport wordt overgemaakt aan het Vlaams Parlement en aan de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen tegen uiterlijk 15 maart 2011.".

Hoofdstuk III. Overgangsbepaling

Art. 15. Binnen een termijn van zes maanden, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van dit decreet, kan voor de brownfieldconvenanten die werden gesloten vóór de inwerkingtreding van dit decreet en voor de hangende aanvragen, door alle actoren die het brownfieldconvenant of, indien het een hangende aanvraag betreft, de aanvraag daartoe, ondertekenden, gezamenlijk een aanvraag worden ingediend tot uitbreiding van het projectgebied van het brownfieldproject.

De aanvraag dient een beschrijving te bevatten van de noodzaak van de verwerving van de gronden die vereist zijn voor de verwezenlijking van het brownfieldproject doch waarvoor de actoren niet beschikken over het daartoe vereiste eigendomsrecht of andere zakelijke rechten die toelaten de handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject uit te voeren.

De aanvraag wordt behandeld overeenkomstig artikel 8, §2 tot en met §6, van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten.

In afwijking van artikel 8, §4, van het decreet van 30 maart 2007 wordt evenwel geen nieuwe informatie- en inspraakvergadering georganiseerd indien voordien reeds een dergelijke informatie- en inspraakvergadering werd georganiseerd in het kader van de totstandkoming van het brownfieldconvenant.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen omtrent het verloop van de in dit artikel bedoelde procedure.

Brussel, 26 november 2010.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid,
Landbouw en Plattelandsbeleid,

Kris PEETERS