

DECREET REALISATIEGERICHTE INSTRUMENTARIUM

HOORZITTING COMMISSIE VLAAMS PARLEMENT 18/02/2020

ENKELE OPMERKINGEN

1. ALGEMEEN

- Gezamenlijke opmerking 4 raden (SARO, MINA-raad, SALV, SERV): “leesbaarheid” en “gebruiksvriendelijkheid” decreet “zeer problematisch”, en grote vraagtekens bij “kwaliteit van de voorliggende regelgeving”...(!)
- Opmerkelijk: bijna evenveel wijzigings-, slot-, overgangs- en inwerkingtredingsbepalingen (artt. 98-187) als eigen, nieuwe bepalingen (artt. 1-97)
- Veel scepsis, bv. Stibbe op trefdag omgeving die Keure in Gent op 28/01/2020

2. COMPENSERENDE VERGOEDINGEN

- *Onderlinge afstemming en harmonisering verspreide vergoedingsstelsels is een goede zaak*
- *Ook goede zaak dat voor vergoeding nu bestuurlijke procedure wordt voorzien*
- *Mogelijk onevenwicht in art. 9 (zie ook advies SARO 18 december 2019 over beleidsnota omgeving 2019-2024): geen vergoeding voorzien voor bouwbeperkingen andere dan bestemmingswijzigingen, wat contrasteert met de regeling voor de planbaten waar meer bouwmogelijkheden wel aanleiding geven tot planbaten (cfr. art. 133)*

2. COMPENSERENDE VERGOEDINGEN

- Art. 11: vragen bij nut bezwaarprocedure tegen vergoedingsvoorstel bij “initiatiefnemer” (plannende overheid zelf), en bij tussenkomst van (ambtelijk samengestelde) landcommissies voor opstellen “schaderapport”
- Advies RvS: “de vraag (kan) worden gesteld in hoeverre er voldoende mechanismen zijn ingebouwd voor een correct vergoedingssysteem” (dat er volgens de MvT nog “gerechtelijke controle” mogelijk blijft belet niet dat die gevallen zo veel mogelijk moeten worden beperkt)

2. COMPENSERENDE VERGOEDINGEN

Art. 17 §3, tweede lid: 50 meter-regel voor vergoeding in woongebieden sluit aan bij GWH 10 november 2016, nr. 140/2016... maar ligt zwaar onder vuur in zowat unanieme rechtsleer

3. CONVENANTEN EN CONTRACTEN

- *Adviesraden hebben serieuze bedenkingen bij dit nieuwe instrument*
- *Advies RvS: weglaten...!*
- *Ook vakliteratuur is bijzonder sceptisch*
- *Draagt bij tot verdere “verrommeling” en “verkotering” instrumentenlandschap*
- *Transparantie is eerder gediend met bijwerken BVR inzake toelaatbare functiewijzigingen*

3. CONVENANTEN EN CONTRACTEN

*Hoogst originele wijze van totstandkoming activiteiten-
contract met o.m. openbaar onderzoek (art. 63), advies-
ronde (art. 64) en aanplakking (art. 66), en
uitvoerbaarheid op voorwaarde dat actor niet “op de
hoogte werd gebracht van de instelling van een
jurisdictioneel beroep” binnen de 60 dagen (art. 67)*

3. CONVENANTEN EN CONTRACTEN

- Volgens MvT moet dit “jurisdictioneel beroep” dan worden ingeleid bij... de RvS, en “daarnaast” kan voor de burgerlijke rechter zagezegd ook artikel 159 van de Grondwet zou worden ingeroepen (tegen een “contract”!) en kan “potentieel” ook de nietigverklaring van het contract en “schadevergoeding wegens buitencontractuele aansprakelijkheid (art. 1382 BW)” worden gevraagd (!)
- Weinig coherente en doordachte regeling, zowel vanuit het oogpunt van de actor als van het betrokken publiek

4. ONTWIKKELINGSRECHTEN

- *Literatuur waarschuwt ervoor dat VOR niet zomaar transposeerbaar is naar Vlaamse context*
- *Er wordt op gewezen dat eerst vanuit het beleid consequent en krachtdadig iets moet worden gedaan aan het structureel overaanbod aan bouw- en ontwikkelbare gronden in Vlaanderen, en dat voor het overige een goed gestuurd en gecontroleerd plaatselijk verankerd verdichtingsbeleid moet worden gevoerd*

4. ONTWIKKELINGSRECHTEN

- “Rechtenbank” van art. 71, 14° is publieke instantie die moet zorgen voor “het faciliteren van de aan- en verkoop van ontwikkelingsrechten”, maar uit verdere bepalingen decreet blijkt dat tussenkomst van deze “rechtenbank” niet zo zeer “faciliterend”, dan wel verplicht is voorzien
- Risico op marktversturende werking, terwijl VOR wordt geacht best te werken via spel van vraag en aanbod

4. ONTWIKKELINGSRECHTEN

Art. 88 behandelt VOR als een alternatief systeem voor planschade/planbaten die worden “uitgeschakeld” zolang VOR-procedure loopt. In het licht van beoogde integrale vergoedingen via planschade en compenserende vergoedingen dreigt VOR dan als een minder aantrekkelijk (en te mijden?) alternatief te worden gezien

5. LEEGSTAANDE BEDRIJFSRUIMTEN

Art. 100 voorziet mogelijke financiële tegemoetkoming voor verwerving leegstaande bedrijfsruimte ten voordele van een aantal (semi-)publieke instanties, maar voor private actoren enkel voor de sanering van die bedrijfsruimten: geen overtuigende motieven voor dit onderscheid, en bij Europese Commissie aan te melden staatssteun (zie ook standpunt adviesraden)?

6. PLANBATEN

- *Planbaten zouden niet meer forfaitair worden berekend, maar op basis van “vermoede” meerwaarde bij een planwijziging (art. 138) → verhouding tot federale inkomstenbelasting, overleg met federale overheid in het kader van federale loyauté...?*
- *Hier geen bezwaarmogelijkheid voor planbatenplichtige (in tegenstelling tot bij compenserende vergoedingen)...*

6. PLANBATEN

In art. 134,4° wordt de uitzondering geschrapt om planbaten te betalen ingeval op het perceel een zonevrije woning, bedrijf of sport- of recreatieve infrastructuur aanwezig is. Deze uitzondering was nochtans uitdrukkelijk gewild én verantwoord bij het stemmen van de zonevrije “zomerdecreten” van juli 2001 en juli 2002

6. PLANBATEN

Planbatentarieven van art. 139 op grond van “vermoede” meerwaarde in (2) schijven (25% tot 250.000 € en 50% boven 250.000 €) houden geen rekening met reële mogelijkheid om maximumprogramma stedenbouwkundig voorschrift dat meerwaarde inhoudt te realiseren → volgens vaste rechtspraak kan vergunningverlenende overheid perfect plaatselijk onder het maximum vergunnen

7. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

- Art. 178 voegt in art. 75 §4 een verplichting in lasten te verbinden aan elke omgevingsvergunning voor verkavelen en voor groepswoningbouw in WUG's ↔ art. 75 §1 dat een last blijft omschrijven als een tegenprestatie voor concrete voordelen en/of bijkomende taken voor overheid
- Verplichting staat ook op gespannen voet met te eerbiedigen evenredigheidsbeginsel (cfr. ook standpunt adviesraden)

Bedankt voor uw aandacht !

