

datum: 16 juni 2023

Energieke Vrijdag 20 – Juridische instrumenten in functie van grondgebruik voor warmtenetten

1.1. Wat is de juridische waarde / verordenend karakter van een lokaal warmteplan?

Antwoord Gawein Van Daele (VVSG):

Een Lokaal Warmteplan is een beleidsplan dat door de gemeenteraad bekrachtigd wordt. Naast een grondige data-analyse, de gemeentelijke visie en ambitie en een warmtezoneringsplan die de keuzes op kaart uitzet, worden in het beleidsplan ook concrete acties opgesteld om deze visie en keuzes effectief in de praktijk te brengen. Daar horen uiteraard ook juridische instrumenten onder zoals de stedenbouwkundige verordening, ruimtelijke uitvoeringsplannen, gemeentelijke reglementen.

Je kan een Lokaal Warmteplan wel als leidraad gebruiken bij de motivatie van een vergunning. Ook bij het opmaken van een stedenbouwkundige verordening kan je verwijzen naar het lokaal warmteplan als beleidskader.

1.2. Hebben alle gemeenten en steden een beheersoverdracht getekend? Heeft Fluvius hiervoor eind 2017 aan alle besturen de vraag gesteld tot ondertekening?

Antwoord Gawein Van Daele (VVSG):

Fluvius (destijds: Eandis en Infrac) heeft inderdaad alle gemeenten in Vlaanderen aangeschreven in het najaar van 2017. Niet alle gemeenten en steden hebben deze beheersoverdracht ondertekend.

1.3. Kan een piek/backup centrale ook vallen onder gebruikelijke aanhorigheden?

Antwoord Bert Vanhuyse (stad Roeselare):

Een backup-installatie kan niet zomaar als vrijgestelde aanhorigheid beschouwd worden, want er kunnen milieueffecten optreden; zoals geluidsproductie, luchtmissies, bodemaspecten, etc... Veel hangt natuurlijk af van de concrete bestemming, de exacte techniek en de grootte of het vermogen. Je kan backup-installatie dus best aanvragen.

1.4. Kan een private ontwikkelaar een schadevergoeding bedingen wanneer het recht op het gebruik van het openbaar domein eenzijdig door de gemeente vroegtijdig wordt herroepen? (precair karakter)

Antwoord dr. Maja Reynebeau:

In een eenzijdige domeintoelating zit principieel geen recht op schadevergoeding vervat voor het geval waarin de domeinbeheerder voortijdig beëindigt om redenen van algemeen belang. In geval van beëindiging van een domeinconcessie om redenen van algemeen belang heeft de concessiehouder in principe wel recht op schadevergoeding

(tenzij dat recht op schadevergoeding expliciet werd uitgesloten in de domeinconcessieovereenkomst). Het bedrag van die schadevergoeding kan door de partijen contractueel gemoduleerd worden. In geval van een zakelijk gebruiksrecht (vb. opstalrecht) op het openbaar domein kunnen partijen contractueel overeenkomen dat er bij voortijdige beëindiging om redenen van algemeen belang een schadevergoeding verschuldigd zal zijn.

1.5. Is een gemeente voor infrastructuur voor warmtenetten ook gebonden aan de regels van de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten? --> Wanneer grond toegewezen wordt aan een private partij: moet dan de markt geraadpleegd worden via een procedure met voldoende openbaarheid en transparantie? Of kan de transactie zonder concurrentie verlopen om redenen van algemeen belang? (Maja)

Antwoord dr. Maja Reynebeau:

De Omzendbrief KB/ABB 2019/3 is een concretisering van de artikelen 293, eerste lid Decreet Lokaal Bestuur en 185, tweede lid Provinciedecreet. De voorschriften van deze Omzendbrief zijn niet enkel van toepassing op vervreemdingen maar op alle transacties met betrekking tot onroerende goederen zoals een verkoop, een aankoop, een ruil, een recht van opstal, een erfpacht, een verhuur, een huur of een concessie. De Omzendbrief vereist onder meer dat elke gemeentelijke en provinciale overheid in een procedure voorziet met voldoende openbaarheid en transparantie, waarbij het bestuur minstens voldoende en gepaste publiciteit moet voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Van de verplichtingen die voortvloeien uit het transparantiebeginsel kan worden afgeweken wanneer dwingende redenen van algemeen belang voorhanden zijn. Het bestuur moet dat wel voldoende motiveren. De uitzonderingsmogelijkheden die voortvloeien uit de overheidsopdrachtenregelgeving en uit de concessieregelgeving worden mutatis mutandis van toepassing geacht op de overeenkomsten die een overheid sluit maar die buiten het toepassingsgebied van de genoemde regelgeving vallen (vb. exclusiviteit door techniciteit).

1.6. U stelt overeenkomsten (of concessies) te verkiezen boven domeintoelatingen, onder meer omdat een tegensprekelijke plaatsbeschrijving kan plaatsvinden. Waarom zou het evenwel niet mogelijk zijn in het kader van domeintoelatingen voorwaarden op te leggen, zoals het stellen van een borg voor herstel in de oorspronkelijke staat? Of waarom zou men in het kader van een domeintoelating geen kennis kunnen nemen van een voorafgaandelijke tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgesteld? Te meer omdat overheden overeenkomsten en concessies weliswaar ten alle tijde kunnen herroepen om reden van algemeen belang, maar dan toch een schadevergoeding verschuldigd zullen zijn.

Antwoord dr. Maja Reynebeau:

In een domeintoelating kunnen perfect voorwaarden opgelegd worden en er kan eveneens verwezen worden naar een voorafgaande tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Maar mij lijkt het eenvoudiger om dit alles op ongeveer hetzelfde ogenblik te doen. Bovendien: hoe meer tijd er zou verlopen tussen de voorafgaandelijk opgestelde plaatsbeschrijving en het verlenen van de domeintoelating, hoe meer kans dat zich reeds een wijziging in de plaatsgesteldheid van het desbetreffende deel openbaar domein heeft voorgedaan (of dat daarover discussie zou ontstaan). Een andere meerwaarde van de domeinconcessie is het gegeven dat die notarieel verleden kan worden (de domeintoelating niet) én (facultatief) ter overschrijving aangeboden kan worden op het kantoor Rechtszekerheid.

1.7. Roeselare is zeer vertrouwd met de domeintoelating. Is dat instrument ook geschikt voor bvb. geothermisch BEO-veld onder openbaar domein? (Bert)

Antwoord Bert Vanhuyse (stad Roeselare):

We hebben het nog niet toegepast voor een dergelijke toepassing. In theorie zou het kunnen, de vraag is inderdaad of dit het meest geschikte instrument is. Op dat vlak verwijzen we ook naar de in opmaak zijnde code van goede praktijk. Die wordt opgemaakt in de schoot van de werkgroep van Warmtenetwerk Vlaanderen en het Warmtepomp Platform.

1.8. Kan je de aansluitingsverplichting op het warmtenet via een verordening regeling. Ook de afnameplicht?

Antwoord dr. Maja Reynebeau:

Een aansluitingsverplichting wordt op beleidsniveau best in een RUP opgenomen. Een afnameverplichting in een verordening lijkt mij vrij verregaand, maar om te beoordelen of dit juridisch gezien mogelijk is, zou ik uitgebreidere opzoekingen moeten verrichten.