

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2002-2003

5 december 2002

VOORSTEL VAN DECREET

**– van de heren Jos De Meyer en Jan Loones, mevrouw Gisèle Gardeyn-Debever,
de heer Gerald Kindermans, mevrouw Riet Van Cleuvenbergen en de heer Jef Van Looy –**

**houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999
houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening wat de invoering
van een schadevergoedingsregeling betreft, en houdende wijziging van het decreet
van 23 januari 1991 tot oprichting van het Fonds voor Preventie en Sanering
inzake Leefmilieu en Natuur als Gewestdienst met Afzonderlijk Beheer**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen legt in de ruimteboekhouding vast dat 38.000 ha agrarisch gebied van de bestaande gewestplannen tegen 2007 een bestemming van reservaat en natuur krijgt en dat 10.000 ha agrarisch gebied een bestemming als bosgebied krijgt. Voor de waardevermindering die hierdoor ontstaat, is er geen schadevergoeding geregeld. Dat is een lacune in de wetgeving over de ruimtelijke ordening.

Dit verlies van agrarisch gebied is een probleem zowel voor niet-landbouwers als voor landbouwers. Op ongeveer 70 % van de landbouwgronden rust een pachtovereenkomst. Het gaat hierbij om eigendom van eigenaars die zelf geen landbouw bedrijven. 30 % van de landbouwgronden is eigendom van landbouwers, van wie de landbouwgrond hetzelfde waardeverlies ondergaat.

We stellen vast dat de comités tot aankoop van onroerende goederen bij onteigeningen bij de waardebepaling van gronden rekening houden met de bestemming natuur en lagere prijzen voor de landbouwgrond voorstellen dan de werkelijke waarde. Dat is een bewijs voor de werkelijke waardevermindering van de gronden los van de sectorwetgevingen.

In Bocholt bijvoorbeeld, bij de onteigeningen voor de A-beek werden, naar ons meegedeeld werd, prijzen in der minne aangeboden van 20.000 euro per ha voor landbouwgrond in agrarisch gebied, 15.000 euro per ha voor gronden met landbouwgebruik in natuurgebied en 10.000 euro per ha voor gronden in natuurgebied zonder landbouwgebruik.

Dit voorstel van decreet werkt een aparte schadevergoedingsregeling uit voor het waardeverlies door de invoeging van een nieuw artikel 86bis in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Men kan immers niet zonder meer verwijzen naar de planschadevergoedingsregeling van artikel 84 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening, daar die regeling specifiek een planschadevergoeding vastlegt indien door bestemmingswijziging een grond niet meer gebruikt kan worden om te bouwen of te verkavelen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel bevat de vergoedingsregeling.

§ 1. In deze paragraaf worden de gevallen opgesomd waarin een schadevergoeding wordt toegekend. Het gaat om de waardevermindering van gronden, gelegen in agrarisch gebied in ruime zin of een ermee vergelijkbaar gebied, die door een ruimtelijk uitvoeringsplan als nieuwe bestemming krijgen : groengebied, natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, bosgebied of een ermee vergelijkbare bestemming. De vergoeding komt ten laste van het MINA-fonds omdat de bestemmingswijziging tot doel heeft aan de grond een bestemming als bos- of groengebied, in essentie bestemd voor natuur, te geven.

§ 2. Voor de berekening van de schadevergoeding wordt rekening gehouden met het werkelijke waardeverlies. Daarbij worden volgens § 2 van het voorstel de verkoopvoorwaarden voor en na de bestemmingswijziging, zoals vastgesteld door het aankoopcomité, met elkaar vergeleken. Die wijze van berekening is veel eenvoudiger dan de wijze van berekening, gebruikt bij de berekening van de planschadevergoeding, die vaak de tussenkomst van deskundigen vergt en te complex is. Bovendien is het aankoopcomité van onroerende goederen van de staat, dat beschikt over de nodige vergelijkingspunten, de juiste instantie om de verkoopwaarden vast te stellen en te vergelijken.

§ 3. Het recht op schadevergoeding ontstaat op het ogenblik van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan tot vaststelling van de nieuwe bestemming.

§ 4. De schadevergoeding wordt overeenkomstig § 4 aangevraagd bij de Vlaamse regering. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden immers de natuurlijke en de agrarische structuur afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (zie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, besluit van de Vlaamse regering van 23 september

1997, bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 17 december 1997, pagina 384 onder 3.1.3. Versterken van interne samenhang en functioneren van de natuurfunctie door afbakening van gebieden van de natuurlijke structuur, en pagina 393 onder 4.1.2 Afbakening van de gebieden van de agrarische structuur). Het recht om de schadevergoeding te vorderen vervalt indien de schadelijder de aanvraag tot schadevergoeding niet heeft ingediend binnen een jaar na de inwerkingtreding van het plan.

§ 5. Paragraaf 5 regelt de aanvraagprocedure.

Het is belangrijk dat de schadelijders bij de aanvraag niet onmiddellijk naar de rechter gestuurd worden. Iedereen weet dat de rechtbanken overbelast zijn en dat het jaren kan duren voor er een uitspraak komt. Procederen voor een rechtbank is bovendien een zeer dure zaak, wat de drempel verhoogt. Daarom werd in de eerste plaats gekozen voor een administratieve, vrij eenvoudige procedure, die sociaal verantwoord is. De schadelijders kunnen wel beroep aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg. In principe is de Raad van State de bevoegde rechtbank indien een beslissing van een administratieve overheid wordt aangevochten. Indieners van het voorstel menen echter dat de rechtbanken van eerste aanleg de aangewezen rechtbanken zijn om over een beroep te oordelen. Zij stellen enerzijds vast dat het hier gaat om een betwisting over subjectieve rechten waarvoor de Raad van State overeenkomstig artikel 144 Grondwet niet bevoegd is. Anderzijds, voorzover nodig, beroepen indieners van het voorstel zich op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen dat stelt dat de decreten rechtsbepalingen kunnen bevatten waarvoor de raden niet bevoegd (in casu de rechterlijke organisatie) zijn voorzover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid, om de beroepsprocedure te voorzien bij de rechtbank van eerste aanleg. Dit beroep op artikel 10 BWHI kan gemotiveerd worden door het risico dat de Raad van State zich onbevoegd verklaart, dat het hier vooral over subjectieve rechten gaat en dat een dergelijk beroep reeds bestaat. (Zie artikel 15octies, § 6, van het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen, dat stelt dat wanneer de Mestbank verplichte aankoop van percelen in kwetsbare zones, vastgesteld overeenkomstig het mestdecreet, weigert of als er geen minnelijke overeenkomst kon worden bereikt, de aanvrager de vordering tot verplichte aankoop aanhangig kan maken bij de vrederechter waar het goed gelegen is).

Tevens sluit de regeling dan aan bij de procedure tot planschadevergoeding met dit verschil dat de drempel verlaagd wordt in eerste aanleg. De Vlaamse regering neemt de beslissing tot vergoeding of tot weigering.

§ 6. Het is logisch dat de aanvrager maar één keer een vergoeding kan krijgen voor dezelfde schade. Dat wordt geregeld in § 6 van het voorstel. Volgens deze bepaling van het bedrag van de schadevergoeding wegens bestemmingswijziging worden andere schadevergoedingen wegens waardevermindering van hetzelfde goed die werden verkregen, afgetrokken.

§ 7. Paragraaf 7 bepaalt dat herstel in natura mogelijk is. Aan de verplichting tot schadevergoeding kan volgens § 7 worden voldaan door aan het goed de oorspronkelijke bestemming terug te geven.

Artikel 3

In de toelichting bij artikel 2 tot invoeging van een artikel 86bis wordt bij § 1 gesteld dat de vergoeding ten laste komt van het MINA-fonds omdat de bestemmingswijziging tot doel heeft aan de grond een bestemming als bos- of groengebied, in essentie bestemd voor natuur te geven. Dit artikel vult de wetgeving inzake het MINA-fonds in die zin aan.

Jos DE MEYER

Jan LOONES

Gisèle GARDEYN-DEBEVER

Gerald KINDERMANS

Riet VAN CLEUVENBERGEN

Jef VAN LOOY

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening wordt een artikel 86bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

" Artikel 86bis

§ 1. Een schadevergoeding wordt toegekend, wanneer op basis van een ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen was in een agrarisch gebied of een ermee vergelijkbaar gebied aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de bestemming krijgt van groengebied, natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat, bosgebied of een ermee vergelijkbare bestemming.

Deze schadevergoeding komt ten laste van het MINA-fonds.

§ 2. De waardevermindering die voor de schadevergoeding in aanmerking komt, is gelijk aan het verschil tussen de verkoopwaarde van het goed op de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de verkoopwaarde van dat goed na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.

De in het eerste lid bedoelde verkoopvoorwaarden van het goed worden op verzoek van het Vlaamse Gewest vastgesteld door het territoriaal bevoegde comité tot aankoop van onroerende goederen van de staat.

§ 3. Het recht op schadevergoeding voor waardevermindering ontstaat op het ogenblik van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan tot vaststelling van de nieuwe bestemming.

§ 4. De schadevergoeding wordt, op straffe van verval, binnen een jaar na de dag waarop het recht op schadevergoeding is ontstaan, aangevraagd bij de Vlaamse regering.

§ 5. De schadelijder of zijn daartoe gemachtigde dient de aanvraag tot schadevergoeding met een aangetekende brief in bij de administratie, aangewezen door de Vlaamse regering.

Bij de aanvraag worden de volgende stukken gevoegd :

1° een verklaring dat schadevergoeding wordt geëist met toepassing van artikel 86bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening ;

2° een kopie van de eigendomsakte van het betreffende perceel ;

3° een duidelijke omschrijving, met voldoende identificatiegegevens, van het goed waarvoor de aanvraag wordt ingediend, met vermelding van de kadastrale gegevens en de oppervlakte ;

4° een verklaring op erewoord dat sinds de verwerving van het betreffende goed geen enkele andere schadevergoeding werd aangevraagd of verkregen vanwege een waardevermindering van het betreffende goed of, als dat wel het geval is, de datum van de aanvraag, de naam van de instantie bij wie de schadevergoeding gevraagd of verkregen werd, de oorzaak van de schadevergoeding die gevraagd of verkregen werd en eventueel de datum waarop de schadevergoeding werd verkregen alsook het bedrag ervan ;

5° eventueel de schriftelijke volmacht.

Binnen 30 kalenderdagen na de verzending van de aanvraag wordt aan de aanvrager met een aangetekende brief medegedeeld of de aanvraag volledig is of, indien de aanvraag onvolledig is, welke inlichtingen en gegevens ontbreken of nadere toelichting vereisen.

Indien nodig bezorgt de aanvrager met een aangetekende brief de ontbrekende gegevens of de toelichting binnen 30 kalenderdagen na de mededeling van onvolledigheid. Binnen 30 kalenderdagen na verzending van de ontbrekende gegevens wordt aan de aanvrager medegedeeld dat de aanvraag volledig is.

De beslissing tot vergoeding of de weigering ervan of de beslissing tot herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan en eventueel het bedrag van de vastgestelde schadevergoeding en de berekeningswijze ervan worden binnen een termijn van 6 maanden na de verzending van de aanvraag met

een aangetekende brief aan de aanvrager bezorgd, met de vermelding dat tegen deze beslissing beroep mogelijk is bij de rechtbank van eerste aanleg.

De Vlaamse regering neemt de beslissing tot vergoeding of tot weigering ervan.

§ 6. Van het bedrag van de schadevergoeding wordt het bedrag afgetrokken dat de schadelijder heeft gekregen op basis van andere regelgeving als schadevergoeding voor de waardevermindering van het perceel waarvoor hij de schadevergoeding vraagt.

§ 7. Aan de verplichting tot schadevergoeding kan worden voldaan door binnen twee jaar na de aanvraag tot schadevergoeding het ruimtelijk uitvoeringsplan tot wijziging van het bestaande plan definitief vast te stellen, waarbij aan het goed opnieuw de bestemming wordt gegeven die het had voor de inwerkingtreding van het bestaande plan."

Artikel 3

Aan artikel 4 van het decreet van 23 januari 1991 tot oprichting van het Fonds voor Preventie en Sanering inzake Leefmilieu en Natuur als Gewestdienst met Afzonderlijk Beheer, gewijzigd bij de decreten van 24 juli 1991 en 23 november 1994, wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Het MINA-fonds neemt eveneens de schadevergoedingen ten laste toegekend op grond van artikel 86bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening."

Jos DE MEYER

Jan LOONES

Gisèle GARDEYN-DEBEVER

Gerald KINDERMANS

Riet VAN CLEUVENBERGEN

Jef VAN LOOY
