

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



Zitting 2001-2002

27 maart 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 invoeging, met het oog op de toekenning van planschadevergoeding,
van een artikel 84bis in het decreet van 18 mei 1999
houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Wanneer, als gevolg van ruimtelijke planning, eigenaars een bouwgrond verliezen, worden zij terecht vergoed via een planschaderegeling (artikelen 84 en 85 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening).

Er zijn echter nog andere schadegevallen, die op basis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening niet kunnen worden vergoed. Wanneer een landbouwgrond, die gelegen was in agrarisch gebied, een groene bestemming krijgt, ondergaat hij ontegensprekelijk een waardevermindering. Meer zelfs : wegens nul-bemesting in natuurgebieden kan hij alle landbouwkundige waarde en dus ook verkoopwaarde verliezen. Dat zal in de toekomst, door de komende ruimtelijke planning, waarbij 38.000 ha nieuw natuurgebied ten koste van agrarisch gebied zullen worden afgebakend, een probleem worden voor de hele maatschappij.

De mensen, veelal kleine grondeigenaars, beseffen niet eens wat er met hun gronden aan het gebeuren is. Men mag niet uit het oog verliezen dat 70 % van de landbouwgronden in Vlaanderen het voorwerp uitmaken van een pachtovereenkomst, zodat vooral niet-landbouwers grondeigenaars zijn. Niet-landbouwers zullen getroffen worden door de groei van groen- en natuurgebieden die in de ruimteboekhouding van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is opgenomen.

De planschaderegeling van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bevat dus een leemte, die opgevuld moet worden. De discriminatie tussen eigenaars die planschade lijden door verlies van een bouwgrond en daarvoor wel vergoed worden, en andere eigenaars die door indeling van landbouwgrond in groengebied evengoed planschade lijden, doordat hun grond niet meer kan worden geëxploiteerd volgens de oorspronkelijke bestemming en onverkoopbaar wordt, moet worden weggewerkt.

Het zou logisch zijn dat het exploitatieverlies dat geleden wordt door de wijziging van een agrarische naar een groene bestemming, vergoed wordt voorzover een dergelijke vergoeding niet kan gebeuren overeenkomstig een sectordecreet.

Een gelijkaardige regeling werd ook ingevoerd in het decreet voor enkele bouwvergunningen waar-

voor dwingende redenen van groot algemeen belang gelden.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel hoeft geen toelichting.

Artikel 2

Dit artikel voegt de regeling voor planschadevergoeding in in het decreet van 18 mei 1999, wanneer door de ruimtelijke planning een landbouwgrond in agrarisch gebied een groene bestemming krijgt. Aan de eigenaar wordt ook de kans gegeven om te kiezen tussen de verschillende vergoedingsregelingen in ons recht. Als hij een andere regeling geniet, is deze regeling niet meer van toepassing, en omgekeerd.

Bovendien wordt de vergoeding van het exploitatieverlies dat ontstaat door een bestemmingswijziging geregeld. Wat het exploitatieverlies betreft, wordt aan de pachter de keuze gelaten, om indien hij zijn pacht stopzet, de uittredingsvergoeding, berekend overeenkomstig artikel 46 van de pachtwet, aan het Vlaamse Gewest aan te vragen.

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 84bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

" Artikel 84bis

Planschadevergoeding, berekend overeenkomstig artikel 85 wordt toegekend, wanneer op basis van een ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel een bestemming krijgt van :

- 1° groengebied, natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, bosgebied of een ermee vergelijkbaar gebied, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen was in een agrarisch gebied, een agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter of een agrarisch gebied met ecologische of bijzondere waarde of een ermee vergelijkbaar gebied ;
- 2° agrarisch gebied met ecologische of bijzondere waarde of een ermee vergelijkbaar gebied daar waar het de dag voorafgaat aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen was in een agrarisch gebied of een agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter.

Wanneer de eigenaar van het onroerend goed gebruik maakt van deze planschadevergoeding, kan hij voor hetzelfde onroerend goed geen aanspraak meer maken op een andere schadevergoeding of aankoopverplichting, en omgekeerd.

Wanneer onbebouwde gronden in agrarisch gebruik in hoofd- of nevenberoep door een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging ondergaan met een exploitatieverlies tot gevolg, dan wordt dit exploitatieverlies vergoed tenzij dit specifieke verlies ingevolge andere reglementeringen reeds is geregeld.

Voor cultuurgronden die onder toepassing van dit artikel vallen kunnen pachters met betrekking tot percelen die ze pachten in deze gebieden, mits zij bewijzen dat zij aan hun pacht een einde hebben gemaakt, aan het Vlaamse Gewest vragen volledig vergoed te worden door middel van betaling van de vergoeding die berekend wordt overeenkomstig artikel 46 van de pachtwet. ".

Jos DE MEYER

Jan LOONES

Gisèle GARDEYN-DEBEVER

Gerald KINDERMANS

Riet VAN CLEUVENBERGEN

Jef VAN LOOY
