

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



Zitting 2008-2009

26 februari 2009

ONTWERP VAN DECREET

**houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie
bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid
en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door mevrouw Tinne Rombouts en de heer Frans Wymeersch**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Patrick Lachaert.

Vaste leden:

de heren Pieter Huybrechts, Leo Pieters, Stefaan Sintobin, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Frans Wymeersch;

de heer Lode Ceysens, de dames Tinne Rombouts, Joke Schauvliege, de heer Jan Verfaillie;

de heren Karlos Callens, Patrick De Klerck, Patrick Lachaert;

de heren Jos Bex, Bart Martens, André Van Nieuwkerke.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Wim Van Dijck, mevrouw Gerda Van Steenberge, N.;

de heren Jos De Meyer, Erik Matthijs, Frans Peeters, Johan Sauwens;

de dames Stern Demeulenaere, Hilde Eeckhout, Dominique Guns;

de heren Ludo Sannen, Joris Vandenbroucke, Jo Vermeulen.

Toegevoegde leden:

de heer Rudi Daems;

de heer Jan Peumans.

Zie:

2021 (2008-2009)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Amendement
- Nr. 3: Verslag over hoorzitting

INHOUD

	Blz.
1. Toelichting.....	4
2. Algemene bespreking.....	6
3. Artikelsgewijze bespreking.....	7
4. Eindstemming.....	7
Tekst aangenomen door de commissie.....	8

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed besprak op 15, 22, 28 en 29 januari en 5 en 19 februari 2009 het ontwerp van decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het ontwerp van decreet werd gelijktijdig behandeld met drie andere ontwerpen van decreet, met name het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1*), het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2012/1*) en de aan de commissie toegewezen hoofdstukken van het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning tot afstemming van de aanvraagprocedures van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning en het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2013/1*).

De commissie hield op 22, 28 en 29 januari 2009 gezamenlijke hoorzittingen over deze vier ontwerpen van decreet. Op 28 januari 2009 ging daarbij – in een hoorzitting met vertegenwoordigers van de Vlaamse Landmaatschappij, het Departement Landbouw en Visserij, Boerenbond en Algemeen Boerensyndicaat – bijzondere aandacht naar het ontwerp van decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Over de hoorzittingen wordt verslag uitgebracht in *Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/4*.

1. Toelichting

Doelstelling van het ontwerp van decreet

De heer *Kris Peeters*, minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Institutionele Hervormingen, Bestuurszaken, Buitenlands Beleid, Media, Toerisme, Havens, Landbouw, Zee-

visserij en Plattelandsbeleid, geeft toelichting bij het ontwerp van decreet.

De minister-president verwijst naar de eerdere commissievergaderingen waarin gesproken is over de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2063/1*). Het voorliggende ontwerp van decreet houdt direct verband met de uitvoering van het huidige Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), waarvan de Vlaamse Regering, conform het regeerakkoord, versneld werk maakt.

Het RSV van 1997 voorziet in bindende bepalingen, onder meer de afbakening van 750.000 hectare agrarisch gebied, ruimtelijk bestemd voor beroepslandbouw, de afbakening van 125.000 ha grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en de afbakening van 53.000 ha bosgebied of bosuitbreidingsgebied.

Vertrekkende van de toestand op de gewestplannen op 1 januari 1994 betekent dit concreet: een vermindering van 56.000 ha agrarisch gebied, een vermeerdering van 38.000 ha natuur- en reservaatgebied en een vermeerdering van 10.000 ha bos- en bosuitbreidingsgebied. Bij de verdere realisatie van het RSV op het terrein zullen aanzienlijke hoeveelheden gebieden met bestemming landbouw worden omgezet in een groene bestemming.

De minister-president stelt dat de Vlaamse Regering bij haar engagement blijft om het RSV versneld uit te voeren. Niettemin heeft deze uitvoering een grote impact op eigenaars en gebruikers, die – in geval van waardevermindering – niet altijd via planschade worden vergoed, en vaak zelfs helemaal niet worden vergoed.

De bedoeling van dit ontwerp van decreet is daarom de gevolgen die in eerste instantie bestemmingswijzigingen, maar ook ruimtelijke overdrukken of erfdienstbaarheden hebben, op te vangen en dat in hoofdzaak voor landbouwgebruikers van gronden. Dit is volgens de minister-president rechtvaardig en redelijk: indien een overheid keuzes maakt die effectief schade veroorzaken voor burgers, moet de geleden schade ook worden gecompenseerd.

Bestemmingswijzigingen hebben een grote impact op de waarde van de grond. In het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, dat gelijktij-

dig in de commissie wordt behandeld, is daarom in een gewestelijke compensatieregeling voor eigenaars voorzien. Hiermee wordt de waardevermindering die eigenaars ondervinden bij vernoemde bestemmingswijzigingen gecompenseerd.

Het voorliggende ontwerp van decreet houdt een vergoedingenregeling in voor gebruikers. Dit geldt vooral voor land- en tuinbouwers omdat heel wat sectorale regelgevingen geënt zijn op bestemmingsplannen. Een sprekend voorbeeld daarvan is de mestwetgeving met zijn bemestingsnormen en -beperkingen naargelang de ruimtelijke bestemming.

De landbouwer-gebruiker krijgt in de discussie over schade vaak geen duidelijk antwoord: vanuit de ruimtelijke ordening verwijst men naar de sectorale wetgeving, vanuit de sectorale regelgeving verwijst men naar de ruimtelijke ordening als oorzaak van de schade. Met dit ontwerp van decreet wordt beoogd deze leemte op te vullen.

Uitgangspunten

Minister-president Peeters schetst de zes uitgangspunten van het ontwerp van decreet.

- 1) De regeling is beperkt tot die bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden die geen aanleiding geven tot planschadevergoeding of onteigening, doch die de bedrijfsvoering van de landbouwer bemoeilijken of hypothekeren.
- 2) Gezien de omvang van de bestemmingswijzigingen van geel (landbouw) naar groen, en gezien de ernstige impact vanuit, voornamelijk, sectorale regelgeving op de bedrijfsvoering en het bedrijfsrendement, spitst dit decreet zich toe op schade die land- en tuinbouwers ondervinden bij een bestemmingswijziging van geel naar groen, een overdruk of een erfdiensbaarheid tot openbaar nut opgelegd door de Vlaamse overheid.
- 3) Indien er schade ontstaat, wordt in eerste instantie de schadevergoedingsregeling die eventueel binnen de veroorzakende sectorale regelgeving operationeel is, aangesproken.
- 4) De gebruikerscompensatie zal uitgaande van de effectieve schade – en niet de potentiële schade – voor de gebruiker worden bepaald. Hiertoe zal men onder meer gebruik maken van de databank uit de eenmalige perceelsregistratie, wat het systeem ook administratief eenvoudig moet houden.

5) Er zal bij de werking en de uitvoering zoveel mogelijk naar analogie met de kapitaalschadecompensatie worden gewerkt. Bij de concrete uitvoering en uitbetaling zal de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) een centrale rol vervullen.

6) De Vlaamse Regering heeft in december 2007 beslist de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur in twee fasen te laten verlopen, enerzijds door herbevestiging van consensusgebieden en anderzijds door het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de gebieden waarover geen consensus bestaat. Het is in deze tweede fase, die gestart is op 1 januari 2008, dat er gebruikersschade kan optreden. Om die reden wordt voorgesteld het decreet op vernoemde datum van kracht te laten worden.

Artikelsgewijze toelichting

De minister-president overloopt de artikelen van het ontwerp van decreet. Artikel 1 geeft aan dat het om een gewestaangelegenheid gaat. Artikel 2 geeft het doel van het decreet aan en bepaalt tevens dat vergoedingssystemen voor gebruikers in de sectorale wetgeving voorgaan.

Artikel 3 bevat de definities van onder meer ‘bestemmingswijzigingen’, ‘overdrukken’, ‘gebruikersschade’, ‘gebruikswaarde’, ‘gebruiksbeperking’ en ‘gebruikerscompensatie’. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van definities in andere Vlaamse regelgeving.

Artikel 4 bepaalt wanneer gebruikerscompensatie ontstaat bij bestemmingswijziging en overdrukken. Artikel 5 geeft aan wanneer er gebruikerscompensatie ontstaat ten gevolge van het opleggen door de Vlaamse Regering van erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Artikel 6 bevat bepalingen die de relatie van de gebruikerscompensatie ten aanzien van andere vergoedingssystemen (in sectorale regelgeving, onteigeningen) aangeven.

Artikel 7 bepaalt dat de gebruikerscompensatie een billijke schadeloosstelling moet zijn. Ze zal, voor zover van toepassing op het betrokken bedrijf, worden berekend aan de hand van de elementen die bij de berekening van de gebruikersvergoeding bij een onteigening worden gehanteerd. Er wordt uitgegaan van een eenmalige vergoeding en de betrokken landbouwers zullen, voor zover beschikbaar, kunnen kiezen om andere gronden in gebruik te nemen (via de

Grondenbank) eerder dan een beroep te doen op de vergoeding.

Artikel 8 geeft de procedure voor aanvraag, behandeling en bezwaar aan.

Artikel 9 voorziet in het toekennen van een bijzondere dotatie aan de VLM voor de uitbetaling van de gebruikerscompensatie.

Artikel 10 bepaalt dat de regeling van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen tot oplegging van een erfdiensbaarheid die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

Artikel 11 bepaalt ten slotte dat een ruimtelijk uitvoeringsplan, in voorkomend geval, een register moet bevatten dat de percelen aangeeft waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd of waarop een overdruk is aangebracht die tot gebruikerscompensatie aanleiding kunnen geven.

2. Algemene bespreking

De heer *Karlos Callens* dankt de minister-president voor het opstellen en indienen van het ontwerp van decreet. De landbouwsector is al lang vragende partij voor dit ontwerp van decreet. Er bestaan al vergoedingen voor beperkingen opgelegd aan landbouwgronden, maar voor de wijziging van de agrarische bestemming naar andere bestemmingen was er nog geen regeling. De voorgestelde gebruikerscompensatie zal een oplossing bieden voor talrijke landbouwers nu meer en meer landbouwgronden een andere bestemming krijgen.

Uit de hoorzitting heeft de heer *Callens* onthouden dat de landbouworganisaties zich vragen stellen over de uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder over de wijze waarop de gebruikerscompensatie zal worden berekend. Kan de minister-president hierover meer duidelijkheid verschaffen?

De landbouworganisaties vragen ook om bepaalde zones in de regeling op te nemen die nu niet onder het toepassingsgebied van het ontwerp van decreet vallen, met name de oeverzones en mogelijke erfgoedlandschappen. De oeverzones betreffen kleinere oppervlakten, maar de erfgoedlandschappen zouden grote gebieden kunnen beslaan. Het lid geeft als voorbeeld het uitgestrekte Tielts Plateau in West-Vlaanderen. Er bestaan plannen om dit gebied aan te duiden als erfgoedlandschap en de provincie heeft reeds de bouw van serres aan banden gelegd. Indien dergelijke

gebieden als erfgoedlandschap worden aangeduid, moet volgens de heer *Callens* worden overwogen om een gebruikerscompensatie toe te kennen.

De heer *Lode Ceyskens* feliciteert de minister-president met het voorliggende ontwerp van decreet. Voor de landbouwsector is de gebruikerscompensatie strikt noodzakelijk in het kader van de afbakeningsdoelstellingen die nog moeten worden gerealiseerd en waaruit beperkingen voor de sector voortvloeien. De heer *Ceyskens* vraagt nog verduidelijking over hoe de basismilieukwaliteit zal worden bepaald en welke referenties zullen worden gehanteerd. Het ontwerp stelt immers dat de gebruikersschade, om voor compensatie in aanmerking te komen, groter moet zijn dan wat ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet worden geduld.

Mevrouw *Joke Schauvliege* verwijst naar de bespreking van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunning- en handhavingsbeleid. Instrumenten zoals kapitaalschadecompensatie en gebruikerscompensatie kunnen bijdragen tot de correcte uitvoering van het RSV en een oplossing bieden voor de spanningen op het terrein in het buitengebied.

De heer *Patrick Lachaert* sluit zich hierbij aan en stelt dat de problemen op het terrein al dateren van de planning voor het Deurganckdok en de noodzakelijke natuurcompensaties.

De heer *Lachaert* verwijst verder naar de hoorzitting, waarbij de opmerking werd gemaakt dat hobbylandbouwers niet voor de regeling in aanmerking zouden mogen komen.

Minister-president *Kris Peeters* antwoordt dat de wijze waarop de gebruikerscompensatie zal worden berekend in een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering zal worden vastgelegd. De minister-president kan al wel enkele elementen toelichten. De gebruikerscompensatie zal enerzijds worden gebaseerd op de berekening van de gebruikersvergoeding bij onteigeningen. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van de gekende bedrijfseigen gegevens uit de databank die voor de MTR (Mid Term Review) werd opgesteld. Die gegevens moeten dus niet meer bij de betrokken land- en tuinbouwers worden opgevraagd. Er zal anderzijds ook gebruik worden gemaakt van forfaitaire gegevens die globaal bij shadeberekeningen worden gebruikt, bijvoorbeeld bij onteigeningen, in het Vlaams Landbouwinvesteringsfonds (VLIF), in protocollen tussen bijvoorbeeld de gasmaatschappijen en de landbouworganisaties enzovoort.

De bedoeling is dus om enerzijds wel bedrijfseigen gegevens te gebruiken, maar om anderzijds bij de berekening ook forfaits te hanteren, zodat de berekening administratief eenvoudig en transparant voor de aanvrager en de overheid is, en niet tot al te lange procedures kan leiden.

De verwerking van de dossiers – aanvraag, behandeling, berekening op basis van het vastgelegde systeem en betaling – zal door de VLM gebeuren. Dit agentschap is goed geplaatst om ervoor te zorgen dat er geen dubbele betalingen voorkomen. De andere bestaande vergoedingssystemen werden tijdens de hoorzittingen al door de VLM toegelicht (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/4*).

In antwoord op de vraag over de oeverzones en erfgoedlandschappen, antwoordt de minister-president dat deze aspecten in de respectieve sectorale wetgeving zullen worden geregeld, onder meer in het besluit met betrekking tot de instrumenten ter uitvoering van het decreet Integraal Waterbeleid wat de oeverzones betreft. Andere beperkingen zullen onder het begrip ‘erfdienstbaarheid van openbaar nut’ kunnen worden opgevangen. Bovendien heeft de Vlaamse Regering de mogelijkheid om in toepassing van artikel 3, 3°, eventuele bijkomende overdrukken voor deze regeling in aanmerking te laten komen. Voor de erfgoedlandschappen wordt een regeling gezocht in het aangekondigde ontwerp van Erfgoeddecreet.

De basismilieukwaliteit wordt onder meer in het Bodemdecreet gedefinieerd. Het moet duidelijk zijn dat de basismilieukwaliteit vóór de bestemmingswijziging als basis voor de berekening zal worden genomen.

Voor landbouwers is grond een essentiële productiefactor en wanneer beperkingen aan het gebruik daarvan worden opgelegd, heeft dit inkomensverlies tot gevolg. De regeling is dus bedoeld voor wie effectief inkomensverlies lijdt. Het gebruik van de MTR-databank impliceert dat enkel professionele landbouwers in aanmerking komen.

3. Artikelsgewijze bespreking

Artikelen 1 en 2

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 3

Amendement nr. 1 op artikel 3 voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in 10° de woorden “de kwaliteit” te vervangen door “de op de vooravond van de opgelegde beperkingen bestaande kwaliteit” (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2021/2*).

Mevrouw *Tinne Rombouts* stelt dat dit amendement verduidelijkt dat de basismilieukwaliteit deze is die onmiddellijk voorafgaand aan de invoering van de overdrukken of erfdienstbaarheden aanwezig is, rekening houdend met de op dat ogenblik bestaande Europeesrechtelijke beheerseisen.

Dit amendement wordt aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 3 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikelen 4 tot 11

Deze artikelen worden zonder verdere opmerkingen aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

4. Eindstemming

Het gewijzigde ontwerp van decreet wordt aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

De verslaggevers,

De voorzitter,

Tinne ROMBOOTS

Patrick LACHAERT

Frans WYMEERSCH

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE**Artikel 1**

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Dit decreet stelt een kader vast voor de financiële vergoeding van schade die een gebruiker van een grond lijdt door gebruiksbepalingen op deze grond, ten gevolge van bestemmingswijzigingen als vermeld in artikel 3, 2°, overdrukken als vermeld in artikel 3, 3°, en door de Vlaamse Regering opgelegde erfdienstbaarheden tot openbaar nut, voor zover via de sectorale regelgeving voor deze gebruikersschade geen afdoende vergoeding bekomen kan worden.

Artikel 3

In dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° gebruiker: natuurlijke of rechtspersoon die titularis is van een persoonlijk of zakelijk recht op een grond en die deze grond ook effectief gebruikt en als landbouwer is geïdentificeerd in het GBCS, vermeld in artikel 2, 14°, van het decreet van 22 december 2006 houdende de inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en het landbouwbeleid;
 - 2° bestemmingswijziging: een wijziging ten gevolge van:
 - a) een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “natuur”, “bos” of “overig groen” valt;
 - b) een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of overig groen;
 - 3° overdrukken: het betreft de overdrukken “ecologisch belang”, “ecologische waarde”, “overstromingsgebied”, “reservaat” of “valleigebied”. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd gelijk-
- aardige overdrukken te bepalen. Met “overstromingsgebied” wordt in dit decreet bedoeld de overdruk, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
 - 4° gebruikersschade: de schade voor de gebruiker van een grond bestaande uit het verschil tussen de gebruikswaarde van deze grond vóór de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, of een beschikking tot oplegging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, onder de voorwaarden, vermeld in artikel 5, en de verminderde gebruikswaarde ervan door gebruiksbepalingen veroorzaakt door een bestemmingswijziging, als vermeld in artikel 3, 2°, een overdruk, als vermeld in artikel 3, 3°, of een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, na de inwerkingtreding van het betreffende ruimtelijk uitvoeringsplan, plan van aanleg, of de beslissing van de Vlaamse Regering waarbij de erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt opgelegd, onverminderd hetgeen is bepaald rond “overstromingsgebied”;
 - 5° de gebruikswaarde: de waarde die wordt bepaald in functie van het effectieve en feitelijke gebruik door een gebruiker voor de door hem bepaalde gebruiksdoeleinden;
 - 6° gebruiksbepaling: beperkingen van het gebruik van een grond op basis van de sectorale regelgeving en die verder gaan dan de vereisten om de basismilieukwaliteit te halen;
 - 7° gebruikerscompensatie: de eenmalige residuaire financiële vergoeding voor de gebruikersschade die groter is dan wat ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet geduld worden;
 - 8° VLM: Vlaamse Landmaatschappij;
 - 9° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van

kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

- 10° basismilieukwaliteit: wordt gedefinieerd als: “de op de vooravond van de opgelegde beperkingen bestaande kwaliteit die wordt bereikt door het naleven van de gebruikelijke goede landbouwmethode, door naleving van de eisen gesteld in de artikelen 3, 4 en 5, van de Verordening 1782/2003 en door het naleven van de voorschriften in de Vlaamse regelgeving rond natuur en milieu”.

Artikel 4

§1. Een gebruiker heeft recht op een gebruikerscompensatie vanwege het Vlaamse Gewest voor de door hem geleden gebruikersschade die ontstaat op het ogenblik van de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging of overdruk, vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg, op voorwaarde dat:

- 1° de bestemmingswijziging en/of overdruk beantwoordt aan alle vereisten opgesomd in artikel 6.2.4. van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2° de gebruiker het effectieve gebruik van de grond aantoot. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop het effectieve gebruik van de grond kan worden aangetoond.

§2. In afwijking van artikel 4, §1, ontstaat het recht op een gebruikerscompensatie bij een “overstromingsgebied” op het moment waarop het overstromingsgebied wordt ingericht. De voorwaarden uit de vorige paragraaf blijven van overeenkomstige toepassing.

§3. Een gebruikerscompensatie kan niet worden aangevraagd door het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen, vermeld in artikel 19, §2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Artikel 5

Een gebruiker heeft recht op een gebruikerscompensatie vanwege het Vlaamse Gewest voor de door hem geleden gebruikersschade die ontstaat ingevolge een

door de Vlaamse Regering opgelegde erfdiensbaa-
 rheid tot openbaar nut die op een agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaan-
 duiding “landbouw” valt, meer beperkingen op het vlak van het gebruik van de grond oplegt dan redelij-
 kerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden.

De gebruikerscompensatie wordt slechts toegekend als de Vlaamse Regering op grond van een advies van de territoriaal bevoegde kapitaalschadecommissie oordeelt dat deze erfdiensbaa-
 rheid tot openbaar nut voldoet aan het criterium, vermeld in het eerste lid.

Artikel 6

§1. Vergoedingsmechanismen andere dan de gebrui-
 kerscompensatie die tot doel hebben de schade te vergoeden van een beperking van het gebruik worden prioritair aangesproken.

§2. De gebruikerscompensatie is verschuldigd als er geen ander vergoedingsmechanisme is.

§3. De gebruikerscompensatie is verschuldigd als er een ander vergoedingsmechanisme is en de gebruiker geen vergoeding krijgt binnen het jaar na de aanvraag van de vergoeding volgens dat ander vergoedingsme-
 chanisme.

§4. Als de gebruiker binnen het jaar na de aanvraag van de vergoeding volgens een ander vergoedings-
 mechanisme geen afdoende vergoeding bekomt, heeft de gebruiker recht op het verschil tussen de gebrui-
 kerscompensatie en de vergoeding volgens een ander vergoedingsmechanisme.

§5. In geval §3 of §4 van toepassing is, geldt dat de lopende betalingen worden stopgezet en reeds betaalde tranches teruggevorderd worden, indien de door een gebruikerscompensatie reeds gedekte waar-
 devermindering later gecompenseerd wordt door middel van de toepassing van een sectorale regeling.

§6. Indien een perceel na de toekenning van een gebruikerscompensatie wordt onteigend voor de ver-
 wezenlijking van het ruimtelijke uitvoeringsplan of het plan van aanleg dat de gedekte gebruikersschade heeft doen ontstaan, wordt het bedrag van de gebrui-
 kerscompensatie verminderd met de onteigeningsver-
 goeding voor de gebruiker.

Artikel 7

De gebruikerscompensatie is een billijke schadeloosstelling, die wordt berekend en vastgesteld op basis van en voor zover van toepassing op het betrokken bedrijf, de elementen die gehanteerd worden bij de berekening van de gebruikersvergoeding bij een onteigening.

De Vlaamse Regering zal nadere regels vaststellen met betrekking tot de berekening van de gebruikerscompensatie.

Artikel 8

§1. Aanvragen voor een gebruikerscompensatie worden bij de VLM ingediend binnen een door de Vlaamse Regering bepaalde vervalttermijn.

§2. De VLM stelt de aanvrager per beveiligde zending in kennis van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan bezwaren omtrent deze ontwerpbeslissing formuleren binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen vervalttermijn.

Indien geen tijdig bezwaar is ingediend, neemt de VLM onmiddellijk een definitieve beslissing. Zij stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

In het geval van een tijdig ingediend bezwaar stelt de VLM een onderzoek in naar de gegrondheid van de bezwaren van de aanvrager. De VLM neemt na de behandeling van het bezwaar een definitieve beslissing en stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

§3. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot de gebruikerscompensatie, meer bepaald wat betreft de aanvraag, de procedure tot toekenning van gebruikerscompensatie, de bezwaarprocedure, vermeld in artikel 8, §2, en de uitbetalingstermijnen en -modaliteiten.

Artikel 9

Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de VLM voor de bekostiging van de gebruikerscompensatie.

Artikel 10

De compensaties voor gebruikersschade kunnen worden toegekend naar aanleiding van ruimtelijke

uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen tot oplegging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

De vervalttermijn zoals vermeld in artikel 8, §2, neemt slechts een aanvang vanaf 1 januari 2009.

Artikel 11

Aan artikel 38, §1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“8° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie, als vermeld, in het decreet van [...] houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen.”.