

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



Zitting 2008-2009

18 maart 2009

ONTWERP VAN DECREET

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

TEKST AANGENOMEN DOOR DE PLENAIRE VERGADERING

Zie:

2021 (2008-2009)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Amendement
- Nr. 3: Verslag over hoorzitting
- Nr. 4: Verslag

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 gebruiksbeperkingen 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 gelijkaardige 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 gebruiksbeperkingen 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° gebruiksbeperking: 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 aantoonst. 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 erfdienstbaarheid tot openbaar nut die op een agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, meer beperkingen op het vlak van het gebruik van de grond oplegt dan redelijkerwijs 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 erfdienstbaarheid tot openbaar nut voldoet aan het criterium, vermeld in het eerste lid.

Artikel 6

§1. Vergoedingsmechanismen andere dan de gebruikerscompensatie 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 vergoedingsmechanisme.

§4. Als de gebruiker binnen het jaar na de aanvraag van de vergoeding volgens een ander vergoedingsmechanisme geen afdoende vergoeding bekomt, heeft de gebruiker recht op het verschil tussen de gebruikerscompensatie 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 waardevermindering 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 verwezenlijking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg dat de gedekte gebruikersschade heeft doen ontstaan, wordt het bedrag van de gebruikerscompensatie verminderd met de onteigeningsvergoeding 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 vervalltermijn.

§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 vervalltermijn.

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 erfdiensbaarheid tot openbaar nut die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

De vervalltermijn 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.”.