



Vlaams
Parlement

stuk **2361** (2013-2014) – Nr. 3
ingediend op 26 februari 2014 (2013-2014)

Ontwerp van decreet

betreffende de landinrichting

Hoorzitting

Verslag

namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuur,
Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door de dames Tinne Rombouts en Gwenny De Vroe

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Bart Martens.

Vaste leden:

de heren Robrecht Bothuyne, Lode Ceyskens, de dames Tinne Rombouts, Valerie Taeldeman;
mevrouw Agnes Bruyninckx-Vandenhoudt, de heer Pieter Huybrechts, mevrouw Marleen Van den Eynde;
de dames Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
de heren Bart Martens, Jurgen Vanlerberghe;
mevrouw Tine Eerlingen, de heer Wilfried Vandaele;
de heer Ivan Sabbe;
de heer Hermes Sanctorum.

Plaatsvervangers:

de dames Karin Brouwers, Veerle Heeren, de heren Johan Sauwens, Jan Verfaillie;
mevrouw Katleen Martens, de heren Wim Van Dijck, Wim Wienen;
de heren Karlos Callens, Dirk Van Mechelen;
de heer Steve D'Hulster, mevrouw Michèle Hostekint;
de heren Piet De Bruyn, Marius Meremans;
de heer Boudewijn Bouckaert;
de heer Dirk Peeters.

Stukken in het dossier:

2361 (2013-2014) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2: Amendementen

INHOUD

I. Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed.....	4
1. Inleidende uiteenzetting.....	4
2. Vragen en opmerkingen van de leden.....	6
II. Vlaamse Landmaatschappij	8
1. Inleidende uiteenzetting.....	8
2. Vragen en opmerkingen van de leden.....	11
III. Boerenbond.....	12
1. Inleidende uiteenzetting.....	12
2. Vragen en opmerkingen van de leden.....	14
IV. Natuurpunt	15
1. Inleidende uiteenzetting.....	15
2. Vragen en opmerkingen van de leden.....	17
Gebruikte afkortingen	19
Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed hield op 11 februari 2014 een hoorzitting over het ontwerp van decreet betreffende de landinrichting. De commissie hoorde vertegenwoordigers van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed, de Vlaamse Landmaatschappij, Boerenbond en Natuurpunt.

De getoonde presentaties zijn terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit stuk op www.vlaamsparlement.be.

I. STRATEGISCHE ADVIESRAAD RUIMTELIJKE ORDENING – ONROEREND ERFGOED

1. Inleidende uiteenzetting

Mevrouw *Bea Kayaerts* licht het advies van 26 juni 2013 van de SARO toe.

Historiek

Het advies kwam vroeg in het besluitvormingsproces, na de eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet door de Vlaamse Regering. Bepaalde punten ervan zijn in de definitieve teksten verwerkt, andere niet. Na de tweede principiële goedkeuring heeft de regering beslist om enkele conceptnota's op te stellen. Het voorontwerp en de twee conceptnota's werden definitief goedgekeurd op 20 december 2013. De SARO heeft dus geen advies uitgebracht over de conceptnota's, noch over de gewijzigde decreetteksten, schetst de spreker. De raad bracht een strategisch advies uit, zonder details dus, maar wel met negen aandachtspunten.

Respecteer de rol van de strategische adviesraden

Het eerste aandachtspunt vraagt om de rol van de strategische adviesraden te respecteren. Al in juni 2013 stelde de SARO een negatieve ontwikkeling vast, namelijk dat voorontwerpen ter advies voorgelegd worden terwijl belangrijke aspecten nog niet uitgewerkt zijn. Dat gold voor het ontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning, het ontwerp van decreet complexe projecten, maar ook voor dit ontwerp. Daardoor worden die aspecten onttrokken aan de strategische advisering, merkt mevrouw Kayaerts op.

Creëer betrokkenheid bij de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten

Voorts adviseert de SARO om de adviesraden ook hun licht te laten schijnen over de uitvoeringsbesluiten. Het ontwerp is een kaderdecreet en vergt nog heel wat uitvoeringsbesluiten, onder andere over de beheersovereenkomsten, de zones met recht van voorkoop, het opmaakproces voor landinrichtingsprojecten en de landinrichtingscommissies. Het is nog onduidelijk of de adviesraden zich nog zullen mogen uitspreken over alle uitvoeringsbesluiten, merkt de spreker op.

Heb aandacht voor de noodzakelijke harmonisering van het instrumentarium

De SARO vraagt ook een harmonisering van het instrumentarium. Dat daar behoefte aan is, trekt niemand in twijfel. De minister kondigde in de beleidsnota een evaluatie aan, alsook een voorstel tot harmonisering van het instrumentarium en de compenserende vergoedingen. De SARO stelde in juni 2013 vast dat de evaluatie, noch de visie er was, maar het ontwerp van decreet wel. Dat is volgens de spreker de omgekeerde wereld, zeker omdat het ontwerp zeventien instrumenten omvat, waaronder enkele nieuwe en enkele waarvoor het de decretale basis is. De regering heeft ervoor gekozen om spoor 3 van RIA te volgen

en dus complementair aan het bestaande instrumentarium een Landinrichtingsdecreet uit te werken. De instrumenten voor landinrichting worden daarnaast ook nog geregeld in het decreet op de VLM, de wet op de ruilverkaveling, het Natuurdecreet, het Onteigeningsdecreet en het Harmoniseringsdecreet betreffende het recht op voorkoop, waarvan er enkele nu herbekeken worden.

Bijkomend aan spoor 1 van de landinrichting, komt er een tweede spoor voor plannen, programma's of projecten, zowel op Vlaams, provinciaal als gemeentelijk niveau. Daardoor verruimt het toepassingsgebied van het decreet aanzienlijk, merkt de SARO op. Het derde spoor van de beheervisie dient voor de beheersovereenkomsten en de dienstenvergoedingen.

Stem af met het ruimtelijk instrumentarium

De vierde SARO-aanbeveling is eigenlijk een specificering van de vorige en vraagt een goede afstemming op het ruimtelijk instrumentarium. Zeker omdat in het kader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen een werkgroep het ruimtelijk instrumentarium zal hertekenen. De raad waarschuwt tegen een verdere versnippering. De raad vraagt ook oog voor de kortetermijnacties van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, waar het ontwerp van decreet naar verwijst en waarvoor het twee nieuwe instrumenten ontwikkelt.

Onderzoek de gevolgen van het verruimd toepassingsgebied

Met het ontwerp van decreet wordt het toepassingsgebied voor het uitvoeringsgericht instrumentarium aanzienlijk verruimd. De raad betreurt dat de gevolgen van de verruiming onvoldoende in kaart zijn gebracht. De probleemanalyse is beperkt, zoals blijkt uit de toelichting bij het ontwerp van decreet, die het voornamelijk heeft over de open ruimte en amper over het stedelijke gebied. Ook de financiële consequenties zijn onvoldoende doordacht, te meer daar via spoor 2 de instrumenten gemakkelijker inzetbaar zullen zijn en niet alleen gekoppeld aan de landinrichting. De raad kaart ook aan dat de memorie van toelichting de rol van de VLM onvoldoende duidt. Gezien het brede toepassingsgebied zal de VLM niet langer enkel beleidsdoelstellingen voor de open ruimte uitvoeren, maar voor de volledige ruimte.

Bouw kwaliteitsgaranties in bij spoor 2

De opmerkingen van de raad bij het eerste spoor zijn beperkt, bij het ingrijpende tweede spoor vraagt de SARO echter kwaliteitsgaranties. Alle instrumenten kunnen ingezet worden voor het uitvoeren van plannen, projecten en programma's. In zijn advies vraagt de raad om die reden garanties voor een geïntegreerde aanpak. Het verheugt de SARO dat in de definitieve tekst een artikel 4.2.1 ingevoegd is, waarbij ten behoeve van een geïntegreerde en gebiedsgerichte aanpak een inrichtingsnota aangekondigd wordt. Daarnaast vraagt de raad voldoende inspraak- en overlegmogelijkheden. In de memorie van toelichting bij de tweede principiële goedkeuring staat dat voor plannen, projecten en programma's waarvoor een openbaar onderzoek nodig is, de inrichtingsnota's gekoppeld aan die projecten ook onderwerp van het openbaar onderzoek zullen zijn. Het ontwerp verplicht daarenboven een openbaar onderzoek voor twee instrumenten, onder andere voor herverkaveling uit kracht van wet. Daarnaast is het volgens de memorie ook de bedoeling om procedures voor andere openbare onderzoeken te regelen in uitvoeringsbesluiten, schetst mevrouw Kayaerts.

Zorg voor een optimale instrumentenmix

Ten zevente vraagt de raad te zorgen voor een optimale instrumentenmix. Ondertussen is artikel 1.1.4 in die zin aangepast. Op zich een goede zaak, maar de realisatie en de criteria zijn allesbepalend. De raad wijst ook op het belang van wie de afweging maakt welke instrumenten ingezet worden. Voor spoor 1 gebeurt de afweging door de VLM bij de opmaak van het landinrichtingsplan. De raad dringt erop aan dat daar concrete criteria voor vastgelegd worden. Voor spoor 2 zal de afweging gebeuren door de bevoegde overheid, in overleg met de VLM, bij de opmaak van de inrichtingsnota. Hierdoor krijgt de initiatiefnemer een cruciale rol, merkt de spreker op. Voor spoor 3, de beheervisie, stelt de raad vast dat er geen afweging is. In de definitieve tekst wordt wel een motivering over de inzet van middelen gevraagd.

Rechtsbescherming inrichtingsinstrumenten

De SARO pleit ook voor een degelijke rechtsbescherming. Twee krachtige instrumenten grijpen in op de zakelijke rechten: inrichtingswerken uit kracht van wet en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Aangezien volgens artikel 3.3.5 niemand de werken mag verhinderen die nodig zijn voor het landinrichtingsplan, zijn een goede rechtsbescherming, overleg en een openbaar onderzoek noodzakelijk.

Verduidelijk financiële consequenties

Tot slot vraagt de raad om meer duidelijkheid te creëren over het financiële plaatje. De Inspectie van Financiën wijst op de belangrijke budgettaire verwachtingen die het ontwerp creëert, gezien het ruime toepassingsgebied en het ruime instrumentarium. De nota aan de Vlaamse Regering stelt echter dat het ontwerp geen ‘meervraag’ zal creëren. De memorie van toelichting benadrukt dat spoor 1 grotendeels uitgevoerd wordt door de VLM. Bij spoor 2 zal vooral de initiatiefnemer instaan voor de kosten. Desondanks blijft het de vraag hoe de uitvoeringsgerichte instrumenten gefinancierd zullen worden. Om die redenen vraagt de raad een zorgvuldige afweging over de inzet van instrumenten en over de situaties waarin een ingreep kan leiden tot een vergoeding. De essentie blijft dat er voor maatregelen om de basismilieukwaliteit te verzekeren een vergoeding wordt gegeven, besluit mevrouw Kayaerts.

2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer *Hermes Sanctorum* heeft de indruk dat de kritiek van de SARO zo fundamenteel is dat ze moeilijk met amendementen weg te werken is. Het ontwerp is voor de raad niet rijp en niet concreet genoeg, want het delegeert te veel aan de Vlaamse Regering. Wat moet nu gebeuren?

Mevrouw *Bea Kayaerts* wijst op de algemene teneur van het advies: niet ‘neen, tenzij’, maar ‘ja, maar’. De raad acht het goed dat er een decretale basis komt voor het instrumentarium. Dat maakt het beleid uitvoeringsgericht. De raad heeft inderdaad heel wat opmerkingen, maar de voorbije zes maanden zijn er wijzigingen aangebracht en daarenboven zijn er de conceptnota's die de eerste aanzetten geven voor zowel meer openbaar onderzoek als voor harmonisering. Meer kan mevrouw Kayaerts niet zeggen over de conceptnota's, aangezien de raad daar geen advies over uitbracht. De SARO kan echter alleen maar vaststellen dat een algemene harmonisering van de instrumenten uitblijft. Er zijn instrumenten genoeg, ze moeten alleen efficiënt worden ingezet.

De heer *Hermes Sanctorum* vermoedt dat de uitspraak van de Inspectie van Financiën, dat het ontwerp van decreet belangrijke budgettaire verwachtingen creëert, betekent dat

de inspectie vreest dat de regeling gigantisch veel geld zal kosten en dat ze geen idee heeft waar dat dan vandaan moet komen. Als er geen zicht is op de budgettaire middelen, ontbreekt volgens het lid een belangrijk puzzelstuk.

De heer *Bart Martens* werpt op dat geen enkel decreet een voorafname kan doen op een begroting.

De heer *Hermes Sanctorum* verwacht wel dat de manier van financiering duidelijk is. Alleen verwijzen naar de begroting, betekent dat er geen oplossing is voor de financiële implicaties van de ruimtelijke uitdagingen.

Net om die reden benadrukt de raad het belang van keuzes en een juiste inzet van instrumenten, aldus mevrouw *Bea Kayaerts*.

De heer *Bart Martens* weet daarenboven dat sommige instrumenten kosten zullen besparen. Zo is de herverkaveling uit kracht van wet voor het planologisch wisselen van bestemmingen goedkoper dan de planbaten en planschade.

Mevrouw *Tinne Rombouts* is verbaasd over de commentaar van de SARO bij een ontwerp van decreet, dat net wil verhelpen aan de kritiek die de raad al veel langer uit: de beperkte realisatiegraad, het geringe draagvlak en de ontoereikende budgetten. Net door dit ontwerp zullen voor de verschillende ruimtelijke plannen (van verschillende overheden) in een bepaald gebied vooraf de instrumenten en dus ook de budgettaire impact bepaald worden. Dat zal ook het draagvlak ten goede komen. Nu is de impact aan het begin van het proces voor een RUP niet bekend. Dat impliceert echter niet dat er nu al een budgettair plaatje kan worden gemaakt van alle mogelijke toekomstige ingrepen. Maar dat was ook het doel niet. Het lid vraagt de raad of het überhaupt mogelijk is die ingrepen te voorzien en budgettair te ramen?

Mevrouw *Bea Kayaerts* wijst erop dat de SARO ook advies geeft over de GRUP's. Bestemmingen en zelfs stedenbouwkundige voorschriften worden grif vastgelegd, maar de realisatie blijft vaak uit. De raad vindt het positief dat er met het ontwerp van decreet aandacht komt voor de hele cyclus, dus niet enkel voor planning maar ook voor uitvoering. Uiteraard vraagt de raad de bewindvoerders niet om de toekomst te voorspellen. De SARO verwijst enkel naar het advies van de Inspectie van Financiën. Daarbij komt nog dat het toepassingsgebied verruimd is en de middelen van de VLM voor de komende jaren in grote mate benut zullen worden voor bestaande inrichtingsprojecten. De raad vraagt gewoon om oog te hebben voor de financiële kant van de zaak, aldus de spreker.

De heer *Dirk Peeters* heeft begrepen dat de SARO om advies zal gevraagd worden over de uitvoeringsbesluiten. Hij wijst erop dat de Raad van State vindt dat de delegatie van bevoegdheden aan de Vlaamse Regering te ver gaat. Die delegatie mist voor de raad zelfs deels een decretale basis. Ziet de SARO dat ook zo?

Aangezien het advies van de Raad van State na dat van de SARO komt, kan mevrouw *Bea Kayaerts* alleen maar vaststellen dat de Raad van State daarover een opmerking geeft. Goede uitvoeringsbesluiten zijn inderdaad fundamenteel.

II. VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

1. Inleidende uiteenzetting

Instrumentenkoffer

Mevrouw *Hilde Van Leirsberghe* schetst dat het ontwerp een brede instrumentenkoffer bevat zodat er voor elk project een oplossing op maat mogelijk is. De zeventien instrumenten gelden voor de inrichting, het beheer, de verwerving en de grondmobiliteit, de vergoeding voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing, -stopzetting of -reconversie, lokale grondenbanken en de koopplicht.

Spoor 1 behelst de landinrichting en spoor 2 de projecten, plannen en programma's. Het kleinere spoor 3 gaat over de beheervisie. Als een gecoördineerde aanpak nodig is, kan in spoor 1 een landinrichtingsproject worden ingesteld. De procedure is een actualisatie van de huidige landinrichting, dus eigenlijk een voortzetting met een meer compleet uitvoeringsinstrumentarium, schetst de spreker. Bij de voorbereiding van een landinrichtingsproject worden alle partijen betrokken. Een eerste afweging gebeurt daarop door de programmacommissie, die de Vlaamse Regering over het project adviseert. De programmacommissie komt in de plaats van de commissie voor landinrichting. De verdere uitwerking van de plannen gebeurt op gebiedsniveau, opnieuw met inspraak van alle partijen, door een planbegeleidingsgroep.

De nieuwe provinciale landcommissie krijgt een technische en uitvoerende rol voor onder meer de herverkaveling uit kracht van wet, al dan niet met planologische ruil, de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, -stopzetting en -reconversie en de koopplicht. De VLM verzorgt het secretariaat van de landcommissies.

Bij spoor 2 streven de verschillende beleidsniveaus samen naar een kwalitatieve inrichting van een gebied. Met het ontwerp van decreet wordt het mogelijk om het uitvoeringsgericht instrumentarium in te zetten voor de uitvoering, op basis van onderbouwde inrichtingsnota's. Zoals bij de landinrichtingsplannen is de benadering integraal en participatief. Zowel het landinrichtingsplan als de inrichtingsnota bevatten als vast onderdeel een instrumentenafweging, aldus de spreker. De principes daarvan werden vastgelegd in de conceptnota die de Vlaamse Regering op 20 december 2013 goedkeurde. Het verdient volgens mevrouw Van Leirsberghe de voorkeur om de inrichtingsnota's te integreren in besluitvorming van projecten, plannen en programma's, wat niet alleen hun draagvlak verhoogt maar ook duidelijkheid schept over de timing, de inzet van middelen en de uitvoering. De landcommissie beheert ook bij dit spoor een aantal instrumenten, zoals bijvoorbeeld de herverkaveling uit kracht van wet. In spoor 3 gaat het om een beheervisie voor een concreet project, programma of plan. De Vlaamse Regering duidt de gebieden daartoe aan.

Om de meerwaarde van het ontwerp van decreet en de rol van de VLM duidelijk te maken, illustreert de spreker spoor 1 en 2 met een voorbeeld.

Uitvoering geven aan een landinrichtingsproject

Bij de uitvoering van een plan, project of programma is een gecoördineerde aanpak nodig, zijn er meerdere partners betrokken en moeten meerdere doelstellingen gerealiseerd worden. Als er een vraag is voor landinrichting, wordt het landinrichtingsproject ingesteld. Daarover volgt advies van de programmacommissie, waarna de Vlaamse Regering het landinrichtingsproject instelt en de planbegeleidingsgroep opricht. De planbegeleidingsgroep bepaalt welke landinrichtingsplannen worden opgemaakt, en stelt ze samen met de

VLM op. De Vlaamse Regering keurt ze goed, waarna de instrumenten uitgevoerd worden door de partners, de VLM en de landcommissie, maar ook privépersonen.

Voor het plattelandsproject De Wijers bijvoorbeeld vragen de provincie, Toerisme Limburg, het Agentschap Natuur en Bos en het Regionaal Landschap om coördinatie van de processen en van de sectoren en om een integrale benadering van de streekontwikkeling. Voorts vragen ze instrumenten voor de inrichting, verwerving en het beheer. Een eerste uitdaging is een aangepast gebruik van de groengebieden, de VEN- en Natura 2000-gebieden door de bedrijven, vooral in de sectoren bosbouw en viskweek. Daarnaast is het de bedoeling om de ecologische en economische potenties van de talrijke private gronden te benutten. Zoals in de huidige landinrichtingspraktijk is er behoefte aan een participatieve, geïntegreerde en gebiedsgerichte aanpak om te komen tot concrete uitvoeringsgerichte inrichtingsplannen met maatregelen op perceelsniveau. In de huidige praktijk blijven de maatregelen beperkt tot inrichtings- en verwervingsmaatregelen. De meerwaarde van het ontwerp van decreet zijn volgens de VLM de bijkomende instrumenten waardoor het ook voor landinrichtingsprojecten mogelijk wordt om gebruiksbeperkingen juridisch te vestigen en te vergoeden, om grondmobiliteit te organiseren en om het beheer beter te regelen via beheersovereenkomsten en dienstenvergoedingen.

Uitvoering geven aan plannen, projecten en programma's

Het tweede spoor geeft uitvoering aan plannen, projecten en programma's. Voorbeelden zijn bekkenbeheerplannen, de realisatie van specifieke instandhoudingsdoelstellingen of ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar ook projecten met flankerende maatregelen bij ingrepen met een grote impact op de open ruimte zoals infrastructuurprojecten of havenuitbreiding, schetst mevrouw Van Leirsberghe. Bij dit spoor vraagt een overheidsniveau – het Vlaamse, provinciale of gemeentelijke – om een bepaalde ingreep. In overleg met de VLM wordt daarop een inrichtingsnota opgesteld, waarvan de instrumentenafweging een onderdeel vormt. Vervolgens wordt de nota vastgesteld door de Vlaamse Regering, de provincie of de gemeente. De VLM beoordeelt de provinciale en gemeentelijke dossiers vooraf op volledigheid, correctheid en financiële sluitendheid. Voor bepaalde instrumenten die een grote impact hebben op eigendom en gebruik, zoals het recht van voorkoop en de herverkaveling uit kracht van wet is daarenboven een machtiging van de Vlaamse Regering nodig. Vervolgens kunnen de diensten van de Vlaamse overheid, de provincie of de gemeente, maar ook de VLM, de landcommissie (voor de herverkaveling uit kracht van wet bijvoorbeeld) of privépersonen overgaan tot de uitvoering.

Als voorbeeld schetst de spreker de A11, een verbindingsweg tussen de N31 en de N49, onder meer bedoeld om de haven van Zeebrugge te ontsluiten. De weg doorsnijdt belangrijk landbouwgebied, waardoor er niet alleen minder landbouwgrond is, maar ook visuele verstoring, en in een deel van het traject valt geluidsoverlast te verwachten. Het project-MER legt dan ook heel wat compenserende en milderende maatregelen op. Het MER vormde de aanleiding voor de inzet van instrumenten voor inrichting, verwerving en beheer.

Over de flankerende maatregelen zijn al heel wat afspraken gemaakt. Zo worden de maatregelen binnen de werfzone, bijvoorbeeld het herstel van rietvegetaties in langsgrachten en bufferbekkens, opgenomen in het DBFM-contract. Buiten de werfzone is er herverkaveling nodig in het landbouwgebied dat doorsneden wordt door de A11. Voorts dient er een visuele buffer te komen door het landschap anders in te richten en een speelzone aan te leggen, maar de visuele verstoring wordt ook verzacht met groenstructuren. Tot slot zijn er ook de geluidsmilderende maatregelen. Die maatregelen buiten de werfzone worden

uitgevoerd met de instrumenten van de landinrichting, de ruilverkaveling bij grote infrastructuurwerken, de grondenbank en natuurcompensaties, aldus de spreker.

Het planprogramma voor het landinrichtingsproject werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 14 september 2007. Het inrichtingsplan A11 is het eerste binnen het inrichtingsproject landinrichting Mobiliteitsas Gent-Brugge-Zeebrugge. Doel is de verantwoordelijkheden voor de milderende en compenserende maatregelen die niet opgenomen zijn in het DBFM-contract, vast te leggen. Kortom, bepalen wie wat doet tegen wanneer en wie betaalt. Die aspecten maken voortaan deel uit van zowel een landinrichtingsplan als een inrichtingsnota.

Een voorbeeld van een flankerende landinrichtingsmaatregel is de aanleg van een visuele buffer tussen Dudzele dorp en het havengebied. De buffer krijgt medegebruiksfuncties en het herstel van natuur- en landschapselementen wordt in het ontwerp geïncorporeerd. AMT en AMV financieren de grondverwerving, MBZ financiert de bebossing, de stad Brugge maakt het RUP en financiert de medegebruiksmogelijkheden.

De Vlaamse Regering besliste op 27 november 2009 tot een gebruikswuil, de akte daarvan is gepland voor 2014. Daarna zal een ruilverkaveling volgen. Het doel is niet alleen om de gebruikswuil, maar ook de werken gekoppeld aan de gebruikswuil te realiseren, alsook de landschaps- en natuurwaarden te herstellen, de visuele buffer te creëren door de aanleg van landschapselementen en een nieuwe fietsverbinding Hoeke-Ramskapelle aan te leggen. De maatregelen worden uitgevoerd door het ruilcomité A11 en gefinancierd door AWV en de ruilverkavelingsubsidies.

Op 16 juli 2010 besliste de Vlaamse Regering om extra vergoedingen toe te staan aan de lokale grondenbank in het gebied van de gebruikswuil. Er werd een overeenkomst tussen AWV en de VLM gesloten met als doel 32 hectare grond te verwerven om landbouwers te compenseren die gronden verliezen langs het tracé.

Ten vierde zijn er de natuurcompensaties voor de A11. Daarvoor werd op 18 december 2008 een overeenkomst getekend tussen het Vlaamse Gewest en de VLM. Het doel is het verdwijnen van vogelrichtlijngebied door de aanleg van de A11 te compenseren door de verwerving en inrichting van 32 hectare nieuw natuurgebied. Dat is er ondertussen al in de omgeving van Damme en Kwetshage.

Het wettelijke kader voor de flankerende maatregelen A11 waren de landinrichting en de ruilverkaveling. Zonder de inzet van die klassieke procedures zijn bepaalde oplossingen, bijvoorbeeld de herverkaveling, uitgesloten. Nu lopen er verschillende procedures en processen in één gebied, omdat er per instrument een specifieke procedure is. Daarbij komt nog dat het toepassingsgebied van de huidige instrumenten beperkt is. Zo kan herverkaveling enkel in agrarisch gebied. Voor het bufferbos zou de herverkaveling uit kracht van wet een nuttig instrument geweest zijn, stelt de spreker.

Het voordeel van het nieuwe decreet is dat de instrumenten via spoor 2 in één project, één procedure kunnen worden gevoegd. Dat leidt tot een betere inzet en afweging van instrumenten (inrichtingswerken, gebruikswuil, herverkaveling uit kracht van wet, grondverwerving, vergoedingen bij lokale grondenbanken, vergoedingen voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing, recht van voorkoop). Het vergemakkelijkt de afstemming, de samenwerking en de participatie van de partners en leidt tot een snellere uitvoering en meer maatwerk.

Een ander groot voordeel van de nieuwe regeling is dat integratie bij complexe projecten mogelijk wordt. Van bij het voortraject kan er in het voorkeurbesluit een goedgekeurde inrichtingsnota gevoegd zijn, waarna de instrumenten ingezet kunnen worden. Ook later, bij het projectbesluit, kan een inrichtingsnota een nuttig realisatiegericht instrument zijn, besluit mevrouw Van Leirsberghe.

2. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* vindt dat de VLM goed werk levert. Dat de natuurcompensaties voor de A11 al uitgevoerd worden, bewijst dat. Grote projecten zijn belangrijk, maar hebben ook grote gevolgen voor individuen. Het lid geeft het voorbeeld van mensen die hun eigendom al dan niet deels moeten afstaan. Nog altijd heeft de particulier die getroffen wordt door de werken, weinig impact. Wat als een partner zijn DBFM-contract niet nakomt, hoe kan dan de rechtszekerheid voor het individu worden verzekerd?

Mevrouw *Marleen Van den Eynde* heeft de VLM het ontwerp van decreet horen toelichten en de voordelen ervan horen benoemen, maar geen advies erover horen geven. De criteria worden nergens vermeld. Hoe denkt de VLM over de opmerkingen van de SARO en over de opmerkingen van de Inspectie van Financiën over de financiële impact?

De heer *Bart Martens* wijst erop dat de VLM instaat voor de beleidsuitvoering en niet voor de beleidsformulering.

De heer *Dirk Peeters* vraagt of de VLM klaar is om zijn rol uit te breiden, zoals de SARO suggereert. Kan de maatschappij in meer stedelijke omgevingen met de instrumenten aan de slag, rekening houdend met de huidige personeelsbezetting en financiën? Gezien hun beperkte financiële slagkracht vermoedt het lid dat gemeentebesturen in spoor 2 weinig initiatieven zullen nemen en polst naar de verwachtingen hierover bij de VLM.

De heer *Jurgen Vanlerberghe* vraagt of de VLM een idee heeft wat de financiële impact zou geweest zijn als er voor het project De Wijers beheersovereenkomsten en dienstenvergoedingen mogelijk waren. De lokale besturen kunnen de inzet van de VLM vragen voor de uitvoering. Beslist de maatschappij zelf om al dan niet op die vraag in te gaan? Gezien de activiteitsgraad van bepaalde provincies die een rol voor zichzelf zien weggelegd, zal de vraag misschien wel groter zijn dan verwacht, merkt het lid op.

Mevrouw *Tinne Rombouts* vraagt naar de grootste praktische voordelen door de integratie van de instrumenten uit het Landinrichtingsdecreet. Heeft ze het juist begrepen dat, naast de VLM, ook de trekkende overheden financieel bijdragen aan de projecten? En dat de financiële verdeling project per project bepaald wordt?

Mevrouw *Griet Celen* wijst op het belang van de inrichtingsnota die aan het begin van een project wordt opgesteld. Alle partners bepalen daarin samen welke instrumenten nodig zijn en wie instaat voor de uitvoering en financiering. Dat is al de huidige praktijk in de landinrichting en heeft bewezen voldoende garanties op uitvoering en financiering te bieden. De VLM werkt al in de randstedelijke omgeving, licht de spreker toe. De waardering van gronden gebeurt daar anders dan in openruimtegebieden. Het instrumentarium van het ontwerp van decreet kan daar wel degelijk dienstig zijn. Of de VLM echt in de steden aan de slag zal gaan, valt moeilijk te voorspellen. Voor de inrichting van bijvoorbeeld stationsomgevingen bestaan er allicht betere instrumenten.

Het extra voordeel van het ontwerp van decreet betreffende complexe projecten is dat van bij het begin de implicaties tot op uitvoeringsniveau worden doorgeredeneerd. Zo kan worden bepaald welke extra ingrepen (remediëring/instrumenten) nodig zijn en tot de

projectkosten gerekend worden. De financiering en de uitvoering ervan worden van bij het begin toegewezen. Het is dus niet zo dat de VLM plots veel meer werkingsmiddelen nodig heeft. Die garanties van bij de start creëren extra rechtszekerheid, meent mevrouw Celen.

Bij spoor 1 gaat het om geïntegreerde projecten in de open ruimte waar ook de subsidies landinrichting aan gekoppeld zijn. Bij spoor 2 is het de bedoeling om de werkelijke kostprijs van in het begin te ramen en de financiële verantwoordelijkheid toe te wijzen. Voor spoor 1 moeten er beleidskeuzes gemaakt worden, aangezien de subsidies, maar ook de capaciteit van de VLM, beperkt zijn. De programmacommissie (de voortzetting van de huidige commissie voor landinrichting) geeft advies aan de Vlaamse Regering, die de beslissing neemt. Bij spoor 2 kan de VLM bij een toevloed van aanvragen haar werkingskosten doorrekenen.

III. BOERENBOND

1. Inleidende uiteenzetting

Inrichting van de open ruimte

Mevrouw *Leen Franchois* schetst vooraf de ervaringen van de landbouwsector met de inrichting van de open ruimte. In het sterk verstedelijkte Vlaanderen neemt de druk op de open ruimte nog steeds toe. De verschillende functies – landbouw, natuur, water, recreatie, erfgoed – concurreren elkaar om die ruimte. Daarbij komen binnenkort nog de uitvoering van de instandhoudingsdoelstellingen en de tweede generatie stroomgebiedbeheerplannen. Vaak lopen processen naast elkaar, vaak allen ten koste van landbouwgrond, en ontbreekt er dus een geïntegreerde aanpak. De impact op landbouw wordt niet of pas in een late fase in kaart gebracht, wat bijsturen bemoeilijkt, stelt mevrouw Franchois.

De spreker illustreert haar stelling door te verwijzen naar de regio Lier-Herentals, waar heel wat processen naast elkaar lopen: AGNAS, Natura 2000, Sigmaplan, bekkenbeheerplannen en ankerplaatsen. Landbouwbedrijven verliezen aan elk proces telkens een klein beetje grond, wat uiteindelijk wel een grote impact heeft die niet in kaart wordt gebracht. Een landbouwer heeft die grond nodig om zijn bedrijf rendabel te houden. Hij wil in eerste instantie grond en geen compensaties. Gezien de grondschaarste is het wel nodig om de grondenbankwerking te optimaliseren en de getroffen te compenseren.

Het grote mankement nu is dat er geen decretale basis is voor flankerende maatregelen, wat tot onzekerheid leidt, onder meer over de Europese staatssteunregeling. Het toepassingsgebied van de sectorale instrumenten is beperkt en bovendien zijn ze niet altijd geactiveerd. De projectmatige instrumenten zoals het Sigmaplan en het begeleidingsplan van de haven van Antwerpen, leiden ertoe dat landbouwers in gelijkaardige situaties soms wel en soms niet een vergoeding krijgen. Bovendien moet er bij ieder project opnieuw onderhandeld worden, aldus Boerenbond.

Daarnaast speelt wat de Minaraad en de SALV de paradox van de residuaire vergoedingen noemen. Daarmee bedoelen ze dat vergoedingsmechanismen voor de ruimtelijke ordening in de eerste fase van het proces in werking treden terwijl eigenlijk de inrichting eerst zou moeten komen. Dat komt onder meer omdat bepaalde sectorale instrumenten gebonden zijn aan een groene bestemming.

Oplossingen in het ontwerp van decreet

Het ontwerp biedt volgens de spreker enkele belangrijke oplossingen. Vooreerst worden de flankerende instrumenten decretaal verankerd, met een betere omkadering en meer rechts-

zekerheid tot gevolg. Het biedt ook een uitvoeringsgericht instrumentarium los van ruimtelijke bestemmingen, waardoor de paradox van de residuaire vergoedingen deels opgelost wordt. Positief daarnaast is dat in de inrichtingsnota's ook sectorale instrumenten kunnen worden opgenomen, met een betere afstemming van de instrumenten tot gevolg. Het landinrichtingsspoor biedt volgens Boerenbond veel mogelijkheden. Dat de instrumenten ook aan dit spoor gekoppeld worden, maakt een geïntegreerde aanpak in een gebied mogelijk.

Afwegingskader sporen

Welk spoor gekozen wordt, is essentieel voor de werking in een gebied, maakt mevrouw Franchois duidelijk. De afweging is dus heel belangrijk. Het spoor landinrichting biedt het voordeel van een geïntegreerde werking van de verschillende beleidsdomeinen, maar vergt veel tijd. Spoor 2 is dan weer geschikt voor eenvoudigere projecten met een beperkte doelstelling en heeft het voordeel van de snelheid. De SALV en de Minaraad wijzen er ook op dat de financiële consequentie dat bij landinrichting subsidies vrijkomen, geen ongewenst effect mag hebben op de keuze tussen de sporen.

Inzet instrumenten

De definitieve versie van het ontwerp van decreet biedt een goede houvast voor de afweging welk instrument ingezet wordt, zowel voor spoor 1 als voor spoor 2. Boerenbond merkt wel op dat de initiatiefnemer beslist welke instrumenten gebruikt worden. De vraag blijft of elk van hen doel en gevolg evenwichtig zal afwegen. De goedkoopste oplossing is niet noodzakelijk de beste. De getroffen en hebben dus geen garanties dat de gepaste flankerende instrumenten ingezet worden.

Garantie op vergoeding

Ook Minaraad, SALV en SARO wijzen erop dat er onvoldoende criteria zijn om disproportioneel nadeel te bepalen. Hoewel dat voor een aantal instrumenten wordt verduidelijkt op basis van een aantal nog uit te werken criteria zoals leefbaarheid van het bedrijf, waardevermindering enzovoort. Daarbij komt nog dat een disproportioneel nadeel enkel kan worden vergoed als de instrumenten daartoe in de inrichtingsnota worden opgenomen. Ook hier geen rechtszekerheid dus. Als een rechtsonderhorige verschillende aanleidingen heeft voor compenserende vergoedingen, biedt het ontwerp wel de mogelijkheid om ermee rekening te houden, maar de keuze ligt bij de initiatiefnemer. Opnieuw geen garanties, merkt mevrouw Franchois op.

Aankoopplicht

Om die redenen vraagt Boerenbond dat het inroepen van de aankoopplicht een recht wordt voor getroffen bedrijven. Als voldaan is aan enkele duidelijke criteria over leefbaarheid en waardevermindering, kan een landbouwer dan eisen dat de overheid zijn bedrijf koopt. De criteria moeten de cumulatieve effecten van verschillende projecten in rekening brengen.

Impact op landbouw

Voor landbouw is het positief dat het landbouweffectenrapport een decretale basis krijgt, aldus de spreker. Dat is een goede methode om na te gaan welke instrumenten best opgenomen worden in de inrichtingsnota. Een LER opstellen is arbeids- en tijdsintensief. Daarom is het nodig dat er in het voortraject van projecten een snelle screening van de landbouwimpact gebeurt, bijvoorbeeld met een computeranalyse. Zo kunnen snel de

nodige bijstellingen gebeuren. Die snelle screening is ook nuttig om te bepalen wanneer een LER nodig is.

Besluit

Boerenbond vindt het ontwerp van decreet een belangrijke stap naar een geharmoniseerd instrumentarium. Het biedt een rechtszeker kader voor de inzet en keuze van instrumenten. Maar alles blijft afhankelijk van de middelen, waardoor er geen garanties zijn op gepaste flankerende maatregelen.

2. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw *Tinne Rombouts* begrijpt dat het ontwerp van decreet op zich geen garanties biedt op flankerende maatregelen voor de getroffen. Daarvoor moet er nog altijd een beslissing genomen worden. Het lid rekent er echter op dat de regering de kans aangrijpt om de oplossingen te bieden die gevraagd worden door de partners. Ze gaat er ook vanuit dat de keuze van de instrumenten ook in overleg met de getroffen gebeurt, waardoor de optimale en niet sowieso de goedkoopste keuze gemaakt wordt.

De heer *Hermes Sanctorum* vraagt hoe de aankoopplicht volgens Boerenbond gerealiseerd moet worden, en wat in dat kader precies bedoeld wordt met ‘onafhankelijk van opname in de (land)inrichtingsnota’.

De heer *Jurgen Vanlerberghe* herinnert eraan dat de prijs van bepaalde instrumenten opgedreven wordt als bepaalde sectoren tegen elke prijs hun doelstellingen willen halen, kijk maar naar de havenuitbreiding. Nu vreest Boerenbond voor het omgekeerde effect. Boerenbond vraagt ook dat betrokkenen op een of andere manier een uitspraak kunnen doen over de keuze van de instrumenten. Kan dat met een openbaar onderzoek? Als ten gevolge daarvan de duurste oplossing gekozen wordt, zal dat dan geen perverse effecten op langere termijn hebben voor de landbouwsector?

Mevrouw *Leen Franchois* wil dat een bedrijf dat door overheidsingrijpen zo hard getroffen wordt dat het niet meer leefbaar is, kan eisen dat de overheid het bedrijf koopt. Dat kan nu enkel als de aankoopplicht opgenomen is in de inrichtingsnota, dus pas als de initiatiefnemer daartoe beslist.

Boerenbond vreest dat de optimale instrumentenmix niet altijd de goedkoopste zal zijn. Een initiatiefnemer met beperkte financiële draagkracht, bijvoorbeeld een gemeente, zal misschien geneigd zijn om te kiezen voor wat het minste kost en niet voor het optimale of het meest gesteunde instrumentenpakket. Het klopt dat de havens in hun sociale begeleidingsplannen een massa middelen kunnen inzetten, maar kleinere gemeenten kunnen dat niet.

De conceptnota's werken het kader voor de inrichtingsnota's al vrij goed uit, meent de spreker. Er zijn mogelijkheden voor openbaar onderzoek, wat positief is. Maar de centrale kwestie blijft dat de uiteindelijke beslissing ligt bij diegenen die het moeten financieren en allicht een goedkope onteigening boven een bedrijfsverplaatsing zullen verkiezen.

De heer *Jurgen Vanlerberghe* verwacht dat er bij een publieke consultatie over de instrumenten en de middelen in een vroeg stadium van de procedure op een correcte manier met de argumenten wordt omgegaan. Als een landbouwer dan vraagt om de aankoopplicht in de (land)inrichtingsnota te voegen, kan de initiatiefnemer gemotiveerd beslissen om daar toch niet op in te gaan. Anders kan gewoon elke betrokkene aanduiden wat hij precies

wenst. Tegen een niet-gemotiveerde afwijzing moet er wel een administratief beroep mogelijk zijn, zoals tegen alle andere overheidsbeslissingen.

Volgens mevrouw *Leen Franchois* vraagt Boerenbond zeker niet dat elke getroffene om het even welk instrument kan kiezen. Enkel de aankoopplicht moet altijd gelden. Een landbouwer wil verder boeren, niet zijn bedrijf stopzetten.

IV. NATUURPUNT

1. Inleidende uiteenzetting

Gezamenlijk advies Minaraad en SALV

De heer *Frederik Mollen* schetst dat de Minaraad en de SALV een advies afleverden met dezelfde teneur als de SARO: ‘ja, maar ...’. De instrumentenkoffer is een goede zaak, mits er voldaan wordt aan een aantal belangrijke voorwaarden. Ook voor Natuurpunt zijn die voorwaarden van essentieel belang. Vooreerst een doelmatige inzet en kostenefficiëntie: het flankerend beleid mag geen doel op zich zijn, maar moet het beleid faciliteren. Kostenefficiëntie wil niet noodzakelijk zeggen, kiezen voor de goedkoopste oplossing, maar wel ervoor zorgen dat de schaarse middelen terechtkomen bij diegenen die ze het meeste nodig hebben, wat nu volgens de spreker niet altijd het geval is.

Een tweede aandachtspunt is de maatschappelijke legitimatie van het tweede spoor. Volgens de eerste tekstversie zou een instrumentenpakket bij een project, plan of programma zonder participatie of inspraakmoment worden vastgesteld.

De derde grote zorg is dat er een oplossing voor de knelpunten van de compenserende vergoedingen komt, alvorens de instrumenten verder uit te breiden.

Met de definitieve versie van het ontwerp van decreet en de bijgevoegde conceptnota's over het afwegingskader van de instrumenten, over de inrichtingsnota en het openbaar onderzoek en over de harmonisering van de compenserende vergoedingen, geeft de regering gehoor aan de meeste van die opmerkingen, meent de heer Mollen. Maar een aantal uitgangspunten uit de conceptnota's kunnen ook aanleiding geven tot nieuwe problemen. Dat wil Natuurpunt alleszins vermijden.

De spreker focust vervolgens op twee conceptnota's.

Afwegingskader instrumenten

Natuurpunt vraagt een verdere concretisering van de conceptnota over de afweging van de instrumenten. De conceptnota hanteert een beslissingsboom met afwegingen op drie niveaus: eerst de verwerving, dan de inrichting en dan het beheer. Daarin ontbreekt volgens Natuurpunt het kantelmoment. De conceptnota maakt immers niet duidelijk wanneer het voor de overheid/belastingbetaler interessanter is te verwerven dan te vergoeden. Die vraag gaat verder dan de afweging welk instrument te gebruiken, maar handelt ook over doelmatigheid en kostenefficiëntie van het instrument.

Harmonisering vergoedingen

De conceptnota over de harmonisering van de compenserende vergoedingen brengt het aantal compenserende vergoedingen van dertien naar drie terug. Op zich goed, maar er zijn wel een aantal risico's aan verbonden, meent de spreker.

Vooreerst blijft er de planschadevergoeding ten gevolge van een herbestemming, op heden nog gekend onder twee verschillende vormen: de kapitaalschade voor herbestemmingen van geel naar groen waarbij nu het venaal verschil – het verschil tussen de verkoopwaarde en de restwaarde – als basis geldt, en de planschaderegeling uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met bestemmingswijzigingen naar groen, waarbij nu het verschil tussen de aankoopwaarde en de restwaarde als basis geldt. Voorts zijn er de vergoedingen voor waardeverlies ten gevolge van gebruiksbeperkingen waarvoor zowel de eigenaar als de gebruiker een vergoeding kunnen krijgen.

Op zich is de beperking een goede zaak, maar er zijn volgens Natuurpunt toch ook een aantal risico's. Het eerste risico betreft mogelijke dubbeltellingen. Het is logisch dat de eigenaar en de gebruiker vergoed worden voor ingrepen op hun grond, net zoals het logisch is dat een gewestplanwijziging vergoed wordt. Maar wat als een RUP de bestemming wijzigt, maar ook een gebruiksbeperking oplegt? Worden dan zowel planschadevergoeding, eigenaarsvergoeding als gebruikersvergoeding uitbetaald? Een andere kwestie die zich ook nu al stelt, is het verschil tussen gebruikerscompensatie en eigenaarscompensatie. Het venaal verschil wordt veroorzaakt door een of andere vorm van gebruiksbeperking. Het blijft voor de spreker onduidelijk hoe de zaken uit elkaar gehouden worden en dubbeltellingen vermeden kunnen worden.

Een tweede risico is de intentie van de overheid om de kapitaalschade en de planschade te harmoniseren. Natuurpunt waarschuwt ervoor dat de overheid geen speculatieve meerwaarde mag vergoeden. De heer Mollen illustreert dat met een voorbeeld: iemand koopt een stuk grond met een harde bestemming, bouwgrond bijvoorbeeld, waar een bos op staat, aan een geïndexeerde waarde van 50 euro/m². De overheid beslist de grond te regulariseren en er een groene bestemming aan te geven. De verkoopwaarde als bouwgrond voor het RUP bedraagt 100 euro/m², erna is de restwaarde 5 euro/m². De basis voor de planschadeberekening bedraagt dan de aankoopwaarde min de restwaarde, dus 45 euro/m². Voor de kapitaalschadeberekening is dat de verkoopwaarde min de restwaarde, dus 95 euro/m². Het gaat volgens de spreker om het al dan niet vergoeden van de speculatieve meerwaarde, iets dat Natuurpunt absoluut wil vermijden. Als de berekeningswijze van de kapitaalschade de norm wordt, dreigt de ruimtelijke planning onbetaalbaar te worden. Nu al wordt dat argument gebruikt om geen groene RUP's te maken. Het probleem zal zich stellen in de signaalgebieden, in de zonevrije bossen enzovoort.

Bij de harmonisering van de vergoedingen zijn de planbaten niet inbegrepen. Bij de planschade worden alle schijven aan 80 percent vergoed. Planbaten worden vaak niet geïnd, in het beste geval enkel de schijven aan 30 percent. Die kloof vergroot mogelijks nog als de kapitaalschade de norm wordt. Nu al is de planologische ruil onbetaalbaar, wat bijvoorbeeld de regularisatie van zonevrije landbouw bemoeilijkt. Planologische ruil kost nu, als kapitaal- en gebruikerscompensatie betaald worden, gemiddeld 10.000 euro per hectare, zonder dat er vooruitgang wordt geboekt inzake de uitvoering van de ruimteboekhouding van het RSV.

De herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil is een goede zaak, maar biedt geen oplossing in groen-gele RUP's. Het instrument heeft immers de bedoeling om de bestemmingen te wisselen, maar wisselt ook de eigenaar, wat niet het geval is bij groen-gele RUP's waar de landbouwer gewoon zijn eigen grond wil behouden, maar de bestemming wil geregulariseerd zien, aldus de spreker. Planbaten en kapitaalschade, en dus ook de kost van planologische ruil, blijven dan bestaan.

De conceptnota stelt voorts voor om de gebruikerscompensatie pas uit te betalen als de beperking een feit is. Nu wordt op het moment dat een GRUP goedgekeurd wordt,

bepaald of een compensatie uitbetaald wordt. Ofwel gaat de gebruiksbeperking dan onmiddellijk in en heeft de landbouwer onmiddellijk recht op een compensatie, ofwel is de gebruiksbeperking uitgesteld omdat de landbouwer een ontheffing krijgt van de nulbemesting, ofwel heeft de overheid een soort fasering in het plan vastgelegd. Bij de voorgestelde regeling zou er ook in de tweede situatie gebruikerscompensatie worden betaald, iets wat om twee redenen onlogisch is. Vooreerst omdat er dan twee flankerende maatregelen genomen worden, terwijl de conceptnota die cumul net wil vermijden. Maar ook omdat flankerend beleid vooral moet dienen om realisaties te faciliteren. Door de gebruikerscompensatie pas op het einde te betalen, blijft de compensatie gelijk, of ze nu onmiddellijk ingaat of pas na verloop van tijd. Elke stimulans om een groene bestemming te realiseren wordt zo weggenomen. De gebruikerscompensatie vertrekt daarenboven van de berekening van de bijzondere eindpacht bij onteigening met als achterliggende motivering dat de beperking onmiddellijk ingaat.

Algemene conclusie

Natuurpunt is voor het nieuwe ontwerp van decreet, maar de regeling staat of valt met de uitwerking van de conceptnota over het afwegingskader voor de inzet van instrumenten en de conceptnota over de harmonisering van de compenserende vergoedingen. Natuurpunt begrijpt dat Boerenbond veeleer grond wil dan vergoedingen. Het instrument bij uitstek daarvoor is de grondenbank, die echter zowel voor spoor 1 als voor spoor 2 enkel projectgebonden kan worden ingezet. Nochtans vergt de installatie ervan tijd. Als de grondenbank lokaal actief is, legt hij een druk op de lokale prijzen. En ook buiten projecten biedt een grondenbank kansen. Om die redenen pleit Natuurpunt voor een grondenbank op Vlaams niveau.

2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer *Hermes Sanctorum* merkt dat Natuurpunt het argument dat het ontwerp voordeliger zal zijn, weerlegt. Hij vraagt nog een concreet voorbeeld van hoe de prijs zal stijgen en hoe dat ondervangen kan worden.

De heer *Frederik Mollen* legt uit dat bij planologische ruil bijvoorbeeld een hectare geel voor een hectare groen gewisseld wordt. De eigenaar van de oorspronkelijk groene bestemming heeft in theorie planbaten, maar in praktijk betaalt hij niets omdat die niet van toepassing zijn. De eigenaar van de oorspronkelijk gele bestemming zal wel kapitaalschade en eventueel gebruikerscompensatie krijgen. Gemiddeld is dat samen ongeveer 10.000 euro. Dat is rechtmatig, maar het systeem zal er niet voor zorgen dat er bijkomende groengebieden komen, terwijl het de overheid wel handenvol geld zal kosten. Als de kapitaalschade of planschadevergoedingen oplopen en de planbaten gelijk (in feite onbestaande) blijven, zal de kloof alleen maar groter worden.

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zal dat volgens de spreker niet oplossen. Het instrument, bedoeld om planschade en planbaten te ontwijken, wisselt immers niet alleen de kleur van de grond maar ook het eigenaarschap. In de groen-gele RUP's worden alleen de bestemming en niet de eigenaars gewisseld. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zonder herverkaveling is misschien in theorie mogelijk maar in de praktijk door de zware procedure niet realistisch of zinvol.

De heer *Bart Martens* ziet het als een goedkope oplossing voor wisselingen van harde en zachte bestemmingen, voor signaalgebieden en zonevreemde bossen, waarbij de planschade betaald wordt op het nettowaardeverlies van de grond.

De heer *Frederik Mollen* beaamt deze stelling. Zeker voor de harde bestemmingen is het een goede oplossing, maar niet voor de groen-gele RUP's. Planbaten en kapitaalschade blijven immers bestaan, en dus ook de kost van planologische ruil.

Mevrouw *Tinne Rombouts* denkt dat het eigenaarschap wel kan, maar niet moet geruild worden, afhankelijk van de situatie.

De heer *Frederik Mollen* zegt dat zowel natuur als landbouw vragende partij zijn voor dergelijke planologische ruil, maar als het eigenaarschap niet geruild wordt, is het instrument herverkaveling uit kracht van wet met zijn inspraak- en participatievereisten toegespitst op de eigenaarswissel, procedureel te zwaar voor groen-gele RUP's, besluit de spreker.

Bart MARTENS,
voorzitter

Tinne ROMBOUTS
Mercedes VAN VOLCEM,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

AMT	afdeling Maritieme Toegang
AMV	afdeling Milieuvergunningen
AWV	Agentschap Wegen en Verkeer
DBFM	Design Build Finance Maintain
GRUP	gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
LER	landbouweffectenrapport
MBZ	Maatschappij van de Brugse Zeehaven
MER	milieueffectrapport
Minaraad	Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen
RIA	reguleringsimpactanalyse
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
SALV	Strategische Adviesraad voor Landbouw en Visserij
SARO	Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed
VEN	Vlaams Ecologisch Netwerk
VLM	Vlaamse Landmaatschappij