Vlaams
Parlement

194 (2019-2020) – Nr. 1
ingediend op 24 januari 2020 (2019-2020)

Ontwerp van decreet

betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

verzendcode: LEE

INHOUD

Memorie van toelichting 3

Voorontwerp van decreet van 12 januari 2018 173

Gezamenlijk advies van de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen, de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening–Onroerend Erfgoed, de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Strategische Adviesraad voor Landbouw en Visserij 227

Advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten 253

Voorontwerp van decreet van 20 juli 2018 273

Advies van de Raad van State 329

Ontwerp van decreet..... 359

Bijlage bij de memorie van toelichting: Reguleringsimpactanalyse 413

MEMORIE VAN TOELICHTING

INHOUD

Afkortingen 8
I. Algemene toelichting 9
1. Verantwoording van de noodzaak aan decreetgeving 9
1. Inleiding 9
2. Retroacta 9
3. Beleidscontext 10
4. Afzonderlijk 'Instrumentendecreet' 10
2. Procesverloop ambtelijke voorbereiding 11
3. Instrumentengids als communicatiemiddel 11
4. Synthese en analyse van de inhoudelijke elementen 11
1. Realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten 11
2. De instrumentenbox 13
3. Een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten 14
4. Harmonisatie van instrumentarium 18
4.1 Geharmoniseerde compenserende vergoedingen 18
4.2 Geharmoniseerde koopplichten 26
5. Innovaties in het instrumentarium 29
5.1 Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies 29
5.2 Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten 46
5.3 Billijke schadevergoeding 50
6. Optimalisaties in het instrumentarium 51
6.1 Afgestemde instrumenten natuurinrichting en landinrichting 51
6.2 Vereenvoudigde erfdienstbaarheden tot openbaar nut 52
6.3 Lasten 53
6.4 Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil 55
6.5 Gewijzigde toepassingsvoorwaarden voor planschade 56
6.6 Optimalisatie planbaten 57
6.7 Verbetering en verruiming recht van voorkeur 61
6.8 Instrumentarium voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten 64
7. Slotbepalingen 65

II. Toelichting over de ontvangen adviezen 65
1. Gezamenlijk advies van SARO, Minaraad, SERV en SALV 66
1. Strategische bemerkingen 66
1.1 Over de afstemming tussen het Instrumentendecreet en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 66
1.2 Over de financiële impact van het Instrumentendecreet 66
1.3 Over vereenvoudiging, transparantie, leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid 68
1.4 Over billijkheid en rechtszekerheid 68
2. Bemerkingen bij het Instrumentendecreet 70
2.1 Over de doelstelling van het Instrumentendecreet 70
2.2 Over de harmonisering compenserende vergoedingen 72
2.3 Over de harmonisering koopplichten 76
2.4 Over de convenant- en contractbenadering 77
2.5 Over de verhandelbare ontwikkelingsrechten 79
2.6 Over de billijke schadevergoeding 80
2.7 Over de wijzigingsbepalingen 81
2. Standpunt van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) 86
3. Advies van de Raad van State 89
III. Toelichting bij de artikelen 89
TITEL 1. Inleidende bepalingen 90
Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen 90
Hoofdstuk 2. Doelstelling 91
Hoofdstuk 3. Inzet van instrumenten 92
TITEL 2. Compenserende vergoedingen 93
Hoofdstuk 1. Begrippen 93
Hoofdstuk 2. Doelstelling en toepassingsgebied 94
Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure 95
Hoofdstuk 4. Eigenaarsvergoeding 98
Hoofdstuk 5. Gebruikersvergoeding 98
Hoofdstuk 6. Samenloopregels 104
TITEL 3. Koopplichten 105
Hoofdstuk 1. Begrippen 105
Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied 106
Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure 106
Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden 108

Hoofdstuk 5. Bepalen van de aankoopprijs 113

Hoofdstuk 6. Samenloopregels..... 113

TITEL 4. Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies..... 114

Hoofdstuk 1. Begrippen 114

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied 115

Hoofdstuk 3. Toetsingskader..... 120

Hoofdstuk 4. Het convenant 120

Hoofdstuk 5. Het activiteitencontract..... 126

TITEL 5. Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten.....134

Hoofdstuk 1. Begrippen en doelstelling 134

Hoofdstuk 2. Het convenant Regionale Ontwikkelingsrechten 136

Hoofdstuk 3. Het ontwikkelingsrechtenplan 141

Hoofdstuk 4. Informatieplichten 146

TITEL 6. Billijke schadevergoeding 147

TITEL 7. Wijzigings- en opheffingsbepalingen 148

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten 148

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen 150

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu 151

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid 152

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen 152

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming 153

Hoofdstuk 7. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond en pandenbeleid 153

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut..154

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 154

Hoofdstuk 10. Wijzigingen van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten 164

Hoofdstuk 11. Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting 165

Hoofdstuk 12. Wijzigingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning 167

TITEL 8. Slotbepalingen 170

Hoofdstuk 1. Evaluatie 170

Hoofdstuk 2. Opdracht tot codificatie 170

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen 171

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding 171

AFKORTINGEN

In deze toelichting worden volgende afkortingen gehanteerd:

- BWHI: de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;
- DABM: het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;
- Decreet Landinrichting: het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- Instrumentendecreet: het voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegericht instrumentarium;
- Omgevingsvergunningendecreet: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- RVS: de Raad van State;
- VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- VLM: de Vlaamse Landmaatschappij.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

1. Verantwoording van de noodzaak aan decreetgeving

1. Inleiding

Dit ontwerp van decreet regelt de afgewogen en afgestemde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten. Het Instrumentendecreet wil op die manier de instrumenten aanreiken die met het oog op een realisatiedoelstelling kunnen ingezet worden.

De focus van het Instrumentendecreet ligt op vereenvoudiging, transparantie, leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid. Essentieel hierbij is de aanbouwfilosofie van het decreet. Nieuwe en/of later ontwikkelde instrumenten moeten een plaats kunnen krijgen in het decreet op een later tijdstip. Op die manier wordt een horizontale (beleidsdomeinoverschrijdende) aanpak bereikt.

Een transparante en interactieve gids doorheen deze instrumenten is daarom een essentiële nevendoelstelling van het project. Vanuit het oogpunt van de gebruiker van realisatiegerichte instrumenten (overheden en andere actoren die meewerken aan realisaties op het terrein) is zo'n gids even noodzakelijk als een Instrumentendecreet.

Het aanbouwdecreet voorziet een codificatieopdracht, waardoor de leesbaarheid en de gebruiksvriendelijkheid van het aanbouwdecreet op latere termijn worden verhoogd.

2. Retroacta

Het voorbije decennium zijn zeer diverse decretale en reglementaire initiatieven genomen op het vlak van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten.

Het decreet Grond- en Pandenbeleid (27 maart 2009), dat oorspronkelijk een herijking van het instrumentarium voor grond- en pandenbeleid beoogde, is tot op heden ontwikkeld met de nadruk op het huisvestingsbeleid. Het was nochtans de bedoeling om bovengenoemde bestaande teksten via de codificatietechniek aan dit decreet toe te voegen, wat op termijn zou leiden tot een handzame 'Vlaamse codex grond- en pandenbeleid'.

Eind 2006 gaf de minister bevoegd voor openbare werken, energie, leefmilieu en natuur aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht om verbetervoorstellen uit te werken met betrekking tot het instrumentarium voor de realisatie van openruimteprojecten. Eén van de centrale doelstellingen was het mogelijk maken van een modulaire aanpak voor de inzet van instrumenten, zodat op vraag en maat van het project enkel die instrumentmodules kunnen worden ingezet die nodig zijn.

Met het decreet betreffende de landinrichting (december 2013) introduceerde de Vlaamse Regering dus voor het eerst een aanpak waarbij de inzet van instrumenten uit een welomschreven instrumentenkoffer wordt gekoppeld aan een transparante afweging en motivering door de betrokken overheid. Het gaat om instrumenten op het gebied van inrichting, beheer, grondverwerving, grondmobiliteit en flankerend beleid die op maat en in onderlinge samenhang kunnen worden ingezet voor de realisatie van plannen en projecten die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimte in Vlaanderen. De toegang tot deze instrumentenkoffer wordt geregeld vanuit drie sporen of procedures, met name een spoor 'landinrich-

tingsprojecten', een spoor voor 'andere projecten, plannen en programma's' en een spoor 'beheer'.

3. Beleidscontext

Het Vlaams regeerakkoord 2014-2019 is doordrongen van een streven naar vereenvoudiging en deregulering. Het vooropgestelde omgevingsbeleid wordt in dit regeerakkoord gekenmerkt door doelstellingen inzake modernisering van het instrumentarium en een gebiedsgerichte en geïntegreerde aanpak in combinatie met een realisatiegericht instrumentarium. De opmaak van een Instrumentendecreet geeft invulling aan deze principes uit het Vlaams regeerakkoord en ook aan de beleidsnota Omgeving 2014 en de beleidsbrief Omgeving 2015.

Op 13 mei 2016 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota goed, waarin de inhoudelijke opzet en aanpak voor het Instrumentendecreet worden omschreven. De visie op het Instrumentendecreet bestaat erin om instrumenten aan te reiken met het oog op een realisatiedoelstelling in een breed horizontaal (beleidsdomeinoverschrijdend) perspectief.

4. Afzonderlijk 'Instrumentendecreet'

Dit Instrumentendecreet zet een logische en noodzakelijke vervolgstap in de bundeling en afstemming van omgevingsinstrumenten met het oog op ruimtelijke realisaties op het terrein. De instrumentenkoffer uit het decreet Landinrichting wordt verruimd (met bestaande, verbeterde en nieuwe instrumenten), maar tegelijk wordt ook een ruimere maar afgewogen inzet van deze instrumenten nagestreefd.

Het ontwerp omvat:
a) een algemeen luik met basisbegrippen en bepalingen over de doelstelling van het decreet en de afgewogen inzet van instrumenten (titel 1);
b) een luik rond harmonisering, met name van compenserende vergoedingen (titel 2) en van de koopplichten (titel 3);
c) een luik met nieuwe instrumenten, met name activiteitenconvenanten en -contracten (titel 4), verhandelbare ontwikkelingsrechten (titel 5) en de billijke schadevergoeding (titel 6);
d) een uitgebreid deel met wijzigingsbepalingen van andere decreten, ter verbetering van bestaande grondgebonden en realisatiegerichte instrumenten (titel 7);
e) een slotgedeelte, met bepalingen over de evaluatie en codificatie van het Instrumentendecreet, alsook de nodige overgangsbepalingen en inwerkingtredingsbepalingen (titel 8).

Bij de eigenlijke decretale vertaling van de instrumentenbox is het uitgangspunt dat te harmoniseren en te optimaliseren bestaande realisatiegerichte instrumenten hun grondslag blijven behouden binnen de eigen (sectorale) decreten.

Dit heeft tot gevolg dat nieuwe instrumenten en geharmoniseerde procedures in het Instrumentendecreet zelf opgenomen worden, terwijl de optimalisaties gebeuren door wijzigingsbepalingen van de eigen (sectorale) regelgeving.

Buiten de nieuwe instrumenten blijven de instrumenten zelf dus verankerd in de eigen regelgeving. Bijvoorbeeld de instrumenten van het decreet Landinrichting, stedenbouwkundige lasten in de het Omgevingsvergunningendecreet, natuurinrichting in het decreet Natuurbehoud.

Het is heel belangrijk om dit uitgangspunt steeds voor ogen te houden bij het Instrumentendecreet. Dit heeft ook tot gevolg dat bij het concipiëren van sectorale regelgeving wat betreft dergelijke instrumenten men zich zoveel mogelijk confor-

meert aan de geuniformiseerde begrippenbepalingen, geharmoniseerde procedures enzovoort, in het Instrumentendecreet.

2. Procesverloop ambtelijke voorbereiding

De ambtelijke voorbereiding van het Instrumentendecreet werd gecoördineerd door een kernteam samengesteld uit Ruimte Vlaanderen en het Departement LNE (nu Departement Omgeving), de Vlaamse Landmaatschappij en het Agentschap Natuur en Bos. Voor sommige onderdelen van het Instrumentendecreet werd met externe deskundigen en betrokkenen van andere beleidsdomeinen overlegd via aparte werkgroepen.

De werkzaamheden van het kernteam werden nauw opgevolgd door een Task Force waarin het kabinet Omgeving vertegenwoordigd was, samen met de leidend ambtenaren van de volgende entiteiten: Ruimte Vlaanderen, het Departement LNE, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, De Vlaamse Milieumaatschappij en de Openbare Afvalstoffenmaatschappij.

Een eerste ontwerp van decreet werd inhoudelijk afgetoetst binnen een klankbordgroep met vertegenwoordigers van andere beleidsdomeinen, de lokale en provinciale overheden. Deze klankbordgroep bleek een nuttige en noodzakelijke stap in het proces, rekening houdend met het groot aantal verduidelijkende vragen die hier aan bod kwamen. Verder werden vragen tot gerichte aanpassingen van de decreetstekst en tot de verdere operationalisering gesteld.

3. Instrumentengids als communicatiemiddel

De opbouw van het Instrumentendecreet noopt ertoe, met name door de moeilijk leesbare verwijzingen in het decreet zelf, om gelijktijdig een instrumentengids op te maken die de gebruiker rechtstreeks leidt naar de gewenste informatie.

Deze instrumentengids geeft de gebruiker één transparant beeld van de instrumentenbox en biedt informatie over de belangrijke kenmerken van deze instrumenten (doel, aanwending, procedure enzovoort). De gids biedt initiatiefnemers van plannen, projecten en programma's ook ondersteuning voor het onderzoek en de motivering van een instrumentenafweging.

Een concept voor deze instrumentengids is vandaag raadpleegbaar via www.instrumentencodex.be. Dit concept biedt inzicht in de opbouw en navigatiestructuur van de instrumentengids. De inhoud wordt in fases opgeladen, met als laatste stap de opname van de definitief goedgekeurde decreetsteksten, vanuit een koppeling met de Vlaamse Codex.

4. Synthese en analyse van de inhoudelijke elementen

1. Realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten

Het Instrumentendecreet heeft betrekking op realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten. In de conceptnota van mei 2015 concretiseerde de Vlaamse Regering deze begrippen.

Focus op omgevingsinstrumenten…

Ze deed dit aan de hand van volgende principes, die cumulatief te hanteren zijn om instrumenten te beschouwen als realisatiegericht:

- het gaat om instrumenten die uiteraard decretaal verankerd moeten worden en die gelden als 'omgevingsinstrumenten'. Instrumenten die naar ontwikkeling en gebruik breder gaan maar wel beantwoorden aan vermelde principes, kunnen

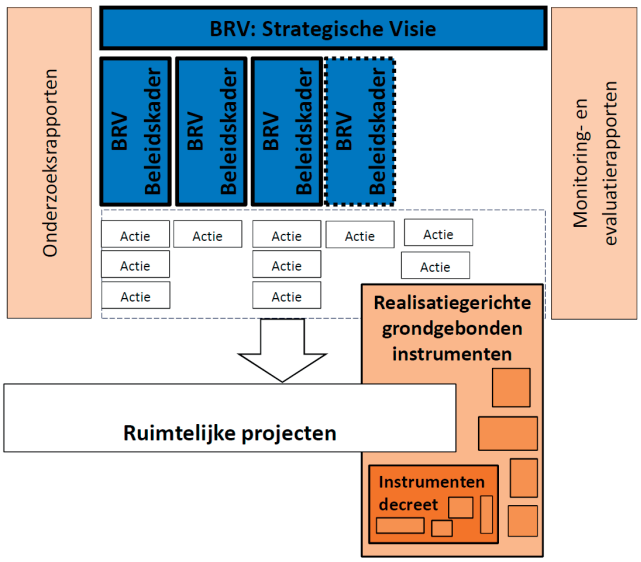
volgens de aanbouwfilosofie in een volgende fase opgenomen worden;
- de instrumenten zijn grondgebonden en hebben realisatie op het terrein voor ogen. Het gaat dus niet over plannen (zoals landinrichtingsplannen, natuurbeheerplannen, managementplannen natuur en inrichtingsnota's landinrichting) die worden ontwikkeld en goedgekeurd voorafgaand aan de inzet van deze uitvoeringsinstrumenten;
- het gaat niet om verordenende instrumenten die éénzijdig vanuit een overheid worden opgelegd. Verordenende maatregelen (bijvoorbeeld ruimtelijk uitvoeringsplan, stedenbouwkundige verordeningen en andere verordenende maatregelen zoals afbakeningen van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en ruimtelijk kwetsbare bossen) gaan immers vooraf aan de inzet van realisatiegerichte respectievelijk uitvoerende instrumenten;
- de instrumenten lenen er zich toe om ze in samenhang met elkaar af te wegen en in te zetten voor realisatie op het terrein.

Dit laatste principe heeft ertoe geleid dat sommige instrumenten, die op het eerste zicht misschien niet realisatiegericht zijn, toch werden meegenomen. Het gaat bijvoorbeeld om de compenserende vergoedingen, de planbatenregeling en de stedenbouwkundige lasten. De samenhang van deze instrumenten moet immers bewaakt worden bij de ontwikkeling van nieuwe systemen zoals verhandelbare ontwikkelingsrechten of andere financiële vereveningsmodellen.

… inzetbaar voor de realisatie van diverse visies, plannen en projecten

Zoals vooropgesteld in bovenvermelde conceptnota beoogt het Instrumentendecreet het samenbrengen en afstemmen van uitvoeringsinstrumenten, ter realisatie van diverse visies, plannen en projecten. Het kan gaan dus gaan om landinrichtingsplannen, natuurbeheerplannen, ruimtelijke beleidsplannen en dergelijke.

De ambtelijke voorbereiding van voorliggend Instrumentendecreet verliep gelijktijdig met de totstandkoming van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). De instrumenten vervat in het ontwerp van decreet zijn dan ook – samen met andere instrumenten – inzetbaar om de doelstellingen van het BRV mee tot operationalisering te brengen door middel van realisatiegerichte projecten op het terrein. Onderstaande figuur illustreert hoe de realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten – binnen én buiten het Instrumentendecreet – zich daarbij verhouden tot het BRV, de beleidskaders en de ruimtelijke projecten in uitvoering ervan.



Figuur 1 – Positionering realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten bij operationalisering BRV

Het Instrumentendecreet is niet op te vatten als een 'receptenboek' voor de uitvoering van het BRV. Er zullen evenzeer andere instrumenten – niet-decretale instrumenten en ook decretale instrumenten buiten de scope van het Instrumentendecreet – nodig zijn om de principes van het BRV tot uitvoering te laten komen. Het leidt in elk geval geen twijfel dat het operationaliseringstraject van het BRV zal leiden tot nieuwe instrumentele inzichten en – voor zover het gaat om grondgebonden en realisatiegerichte instrumenten – kan leiden tot aanvullingen en verbeteringen van het Instrumentendecreet.

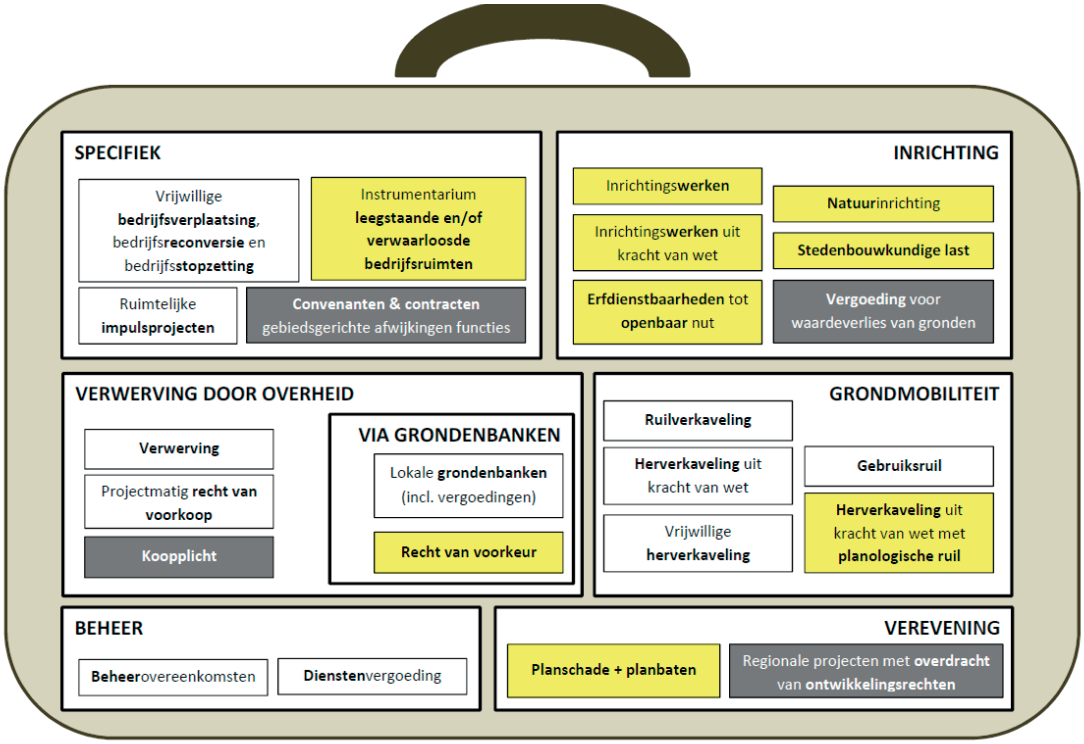
Tegelijkertijd is het Instrumentendecreet geconcipieerd vanuit een maximale 'omgevingsgedachte'. Eigen aan realisatiegerichte instrumenten – en doel van het Instrumentendecreet – is dat ze op een geïntegreerde wijze kunnen worden ingezet in gebiedsgerichte ruimtelijke processen, geïnitieerd vanuit diverse beleidsdomeinen en bestuursniveaus. Op die manier stelt het Instrumentendecreet diverse overheden in staat om ook andere plannen, projecten en programma's tot realisatie te brengen.

2. De instrumentenbox

Het Instrumentendecreet vertrekt vanuit een instrumentenbox, die voortbouwt op de instrumentenkoffer aangeboden door het decreet Landinrichting. Onderstaand schema visualiseert deze instrumentenbox, ingedeeld volgens functionele types van deze instrumenten.

Het Instrumentendecreet voorziet in:
- nieuwe en geharmoniseerde instrumenten (in grijs aangeduid);
- de gerichte verbetering van bestaande instrumenten (in geel aangeduid); en
- een algemeen afwegingskader dat betrekking heeft op alle instrumenten voorgesteld in onderstaand schema, al dan niet in combinatie met andere instrumenten.

In volgende paragrafen wordt verder ingegaan op deze elementen.



Figuur 2 – Visuele voorstelling instrumentenbox

Vermits het Instrumentendecreet een 'aanbouwdecreet' is, kunnen andere bestaande en ook nieuwe instrumenten in volgende fases eenvoudig toegevoegd worden. De geïntegreerde inzet van instrumenten, transparantie en vereenvoudiging vormt daarbij steeds het basisprincipe.

3. Een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten

De afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten is de hoofddoelstelling van dit Instrumentendecreet. Om dit doel te bereiken, voorziet het ontwerp van decreet in een algemene motiveringsplicht bij beslissingen van Vlaamse, provinciale of gemeentelijke initiatiefnemers bij projecten of plannen.

Een verscherpte motiveringsplicht…

Het Instrumentendecreet legt een verscherpte motiveringsplicht op, naast de bestaande formele motiveringsplicht, die op elke overheid rust bij beslissingen met individuele rechtsgevolgen, en de bestaande materiële motiveringsplicht die als beginsel van behoorlijk bestuur steeds geldt en dus ook een motievencontrole inhoudt.

Deze motiveringsplicht wordt opgenomen in een generieke bepaling en beoogt zo weinig mogelijk extra 'last'. De bepaling wijst elke initiatiefnemende overheid, die tot op heden sowieso reeds onderworpen was aan een motiveringsplicht, op het belang van een afgewogen instrumentenkeuze en de beginselen die bij zo'n afweging moeten meespelen.

De motiveringsplicht legt evenmin een bijkomende formele last op, in die zin dat er geen nieuw of extra 'product' wordt opgelegd waarin deze motivering vervat dient te zijn. De motivering dient aanwezig te zijn in elke relevante beslissing ter realisatie van een project of plan.

De motiveringsverplichting geldt wanneer meerdere instrumenten uit het Instrumentendecreet in combinatie met elkaar of in combinatie met andere instrumenten worden ingezet voor een realisatiegericht en grondgebonden project of plan (artikel 5). Hiermee wordt dus een breed toepassingsgebied van de instrumentenafweging beoogd.

De toepassing omvat twee mogelijkheden:
- telkens wanneer er een gecombineerde inzet is van instrumenten binnen het Instrumentendecreet. Het gaat om:
  1° de instrumenten uit titel 2 tot en met 6 van het Instrumentendecreet;
  2° registratie en subsidiëring van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten;
  3° natuurinrichting;
  4° het recht van voorkeur;
  5° planschade en planbaten;
  6° herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil;
  7° lasten zoals bedoeld in het Omgevingsvergunningendecreet;
- telkens wanneer er een gecombineerde inzet is van de vermelde instrumenten met andere instrumenten. Andere instrumenten zijn zeer breed bedoeld. Ze kunnen bijvoorbeeld ook betrekking hebben:
  1° op instrumenten die binnen de scope vallen van het Instrumentendecreet omdat ze grondgebonden en realisatiegericht zijn, maar op dit ogenblik niet worden geoptimaliseerd, bijvoorbeeld instrumenten in het decreet Landinrichting, zoals bedrijfsverplaatsing;

2° op instrumenten van andere sectoren zoals mobiliteit, landbouw, economie enzovoort;
3° op generiek inzetbare instrumenten zoals onteigening;
4° of op andere 'soorten' van instrumenten, zoals:
a) verordenende instrumenten bijvoorbeeld een ruimtelijk uitvoeringsplan;
b) financiële instrumenten bijvoorbeeld subsidies;
c) enzovoort.

De motivering beoogt de verschillende instrumenten die uiteindelijk een zelfde doel kunnen realiseren ten opzichte van elkaar af te wegen en zo beleidsmatig de keuze voor een bepaald instrument te onderbouwen en te motiveren.

Een voorbeeld van de eerste mogelijkheid zou kunnen zijn:
– de inzet van een klassiek (gemeentelijk) ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) met automatisch planbaten-planschade te gevolg ten opzichte van herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, waarbij planbaten en planschade wordt uitgeschakeld;
– de inzet van een klassiek (bovenlokaal) RUP dat automatisch planbaten-planschade genereert en een convenant met het oog op een regionaal systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten dat gepaard gaat met een RUP zonder planbaten en planschade.

Een voorbeeld van de tweede mogelijkheid zou kunnen zijn:
– de inzet van vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting met convenanten en contracten voor gebiedsgerichte afwijking van functies in uitvoering van het herstructureringsprogramma PAS 'rode bedrijven' (PAS: Programmatorische Aanpak Stikstof);
– de inzet van verhandelbare ontwikkelingsrechten met inrichtingswerken/aanpassen openbaar domein zowel in zendende als ontvangende locatie.

Aan die toepassingsgebieden waar de afweging van instrumenten reeds is geregeld, raakt het Instrumentendecreet niet. Daar waar regelgeving reeds een dergelijke motivering bij de inzet van instrumenten voorziet, wordt er dus van uitgegaan dat aan de motiveringsplicht uit het Instrumentendecreet is voldaan.

Dit geldt bijvoorbeeld voor het decreet Landinrichting, op dit ogenblik het enige decreet waarin een instrumentenafweging decretaal wordt geregeld, en waar ook 'andere' instrumenten dan deze uit het decreet Landinrichting mee worden afgewogen. Deze 'andere' instrumenten betreffen de instrumenten zoals natuurinrichting en ruilverkaveling en instrumenten uit het Mestdecreet (nul bemesting, ontheffing nul bemesting enzovoort), het decreet Integraal Waterbeleid (afgebakende oeverzone, afgebakend overstromingsgebied, koopplicht enzovoort), het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (kapitaalschade enzovoort), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, planschade, koopplicht enzovoort), het Natuurdecreet (koopplicht enzovoort). Via het spoor voor projecten, plannen en programma's wordt een brede inzet van de instrumentenkoffer mogelijk gemaakt, mits het doorlopen van een (zware) procedure voor de inrichtingsnota. Voor Vlaamse initiatieven dient de inrichtingsnota vastgesteld te worden door de Vlaamse Regering. Voor provinciale en lokale initiatieven is voor de toepassing van bepaalde instrumenten een machtiging door de Vlaamse Regering noodzakelijk. Het gaat ofwel om instrumenten uit kracht van wet[1] of om flankerende instrumenten die invloed kunnen hebben op de budgetten van de Vlaamse overheid.

1 Het gaat om volgende instrumenten: inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden.

Vanuit het streven naar zo weinig mogelijk extra formele last en voortbouwend op gevoerde evaluaties van het decreet Landinrichting, introduceert het Instrumentendecreet gedifferentieerde en vereenvoudigde procedure voor de inrichtingsnota. Een wijzigingsbepaling aan het decreet Landinrichting (artikel 160) schrapt de noodzaak tot machtiging door de Vlaamse Regering bij de inzet van een aantal instrumenten. Tegelijkertijd wordt de procedure voor de inzet van instrumenten gedifferentieerd in het uitvoeringsbesluit over het decreet Landinrichting. Door het versoepelen of integreren van de procedure voor de inrichtingsnota met bestaande procedures, wordt een vereenvoudigde toegang gecreëerd tot een aantal instrumenten uit het decreet Landinrichting voor projecten, plannen en programma's (bijvoorbeeld voor waterbeleid, gemeentelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen enzovoort).

… bij beslissingen over plannen en projecten…

Het Instrumentendecreet specifieert niet nader wat wordt bedoeld met 'gemotiveerde beslissing' en volgens welke procedure deze zou moeten verlopen. In andere decreten worden procesverloop, procedures en beslissingen voor realisatiegerichte projecten of plannen voldoende verankerd. Het gaat bijvoorbeeld om volgende soorten projecten of plannen:

- de ruimtelijke uitvoeringsplannen en omgevingsvergunningen zoals omschreven in de VCRO en het Omgevingsvergunningendecreet;
- de landinrichtingsprojecten en andere projecten, plannen of programma's zoals omschreven in het decreet Landinrichting;
- de projecten met een geïntegreerd vergunningen- en ruimtelijk planproces zoals omschreven in het decreet van 24 april 2014 betreffende complexe projecten;
- de geïntegreerde aanpak voor planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage, passende beoordeling, watertoets en andere effectbeoordelingen en het planningsproces voor de ruimtelijke uitvoeringsplanning zoals omschreven in het 'Integratiedecreet' (wijzigingsdecreet over de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten).

… vanuit onderscheiden criteria

De hierboven geduide motiveringsplicht geldt dus voor elke gecombineerde inzet van instrumenten (of instrumentenmix) ten behoeve van een ruimtelijk realisatietraject en wordt gelinkt aan onderscheiden criteria ter toetsing van het algemeen belang. Met deze bepaling wordt – op het niveau van realisatiegerichte en grondgebonden initiatieven – invulling gegeven aan de doelstelling die de Vlaamse overheid in haar 'Groenboek Bestuur' heeft opgenomen. Hierin wordt een weloverwogen keuze van (beleids)instrumenten vooropgesteld, gezien de grote impact die zo'n keuze kan hebben op de samenleving.[2]

Het Instrumentendecreet stelt drie criteria voorop, die samen uitvoering geven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name legitimiteit, effectiviteit/efficiëntie en billijkheid (artikel 7)[3]. Op die manier biedt het decreet een kader aan elke initiatiefnemer waarbij maximaal kan geanticipeerd worden op een mogelijke toetsing door de rechter van beslissingen van overheden om een instrumentenmix in te zetten met het oog op ruimtelijke realisaties. Hieronder worden de drie

2 Aangezien de middelen van de overheid schaarser worden en de rol van de overheid in beweging is, is een voldoende transparante en onderbouwde afweging van de keuze van beleidsinstrumenten of van een mix van beleidsinstrumenten (communicatie, subsidies, belastingen, regelgeving …) nog meer nodig. Er wordt telkens tijdig grondig afgewogen of een extra beleidsinstrument noodzakelijk is. Daarbij wordt er altijd gestreefd naar een zo licht mogelijk, goedkoop en wendbaar beleidsinstrument of naar een mix ervan." (uit: Vlaamse Overheid (2016) 'Groenboek Bestuur', p. 8).

3 Naast deze beginselen van behoorlijk bestuur (Opdebeeck I., Vandamme M. ed, 2006), lagen ook andere bronnen aan de basis van deze keuze. Het ging voornamelijk om het decreet Landinrichting en een evaluatierapport van het natuur- en bosbeleid (Verheeke J., 2008).

genoemde criteria nader omschreven en wordt er geduid hoe deze zich verhouden tot de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Legitimiteit betekent dat het verdedigbaar is dat de publieke overheid bij een of ander maatschappelijk fenomeen op zou treden. Het gaat hierbij dus om de afweging of de optredende overheid bevoegd is (grondwettelijkheid, wettelijkheid), het geëigende bevoegdheidsniveau wordt geactiveerd (subsidiariteit, kerntakendebat) en de beslissing die rechtsgrond verschaft tot dit optreden op participatieve wijze (betrokkenen hebben de mogelijkheid tot inspraak gehad via geëigende, relatief transparante procedures).

Dit principe heeft aldus een belangrijke invloed op het draagvlak voor de in te zetten instrumentenmix. Adviesraden, commissies, wetenschappelijke studies en dergelijke dragen eveneens bij tot legitimerende beslissingen.

Legitimiteit houdt aldus verband met volgende beginselen van behoorlijk bestuur:
- het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, omdat deze bepalen dat een overheid verantwoordelijk is voor een zorgvuldige voorbereiding van een beslissing (feitengaring, voorlichting) en op juiste wijze gebruik dient te maken van zijn beleidsvrijheid;
- de materiële motiveringsplicht;
- het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel; en
- het continuïteitsbeginsel.

Effectiviteit en efficiëntie worden als één geheel opgevat en vereisen dat er een gepaste hoeveelheid overheidsmiddelen en -mensen wordt toegewezen aan de inzet van de weerhouden instrumenten. Effectiviteit impliceert ook dat de ingezette instrumenten en hun operationele doelen adequaat zijn aan het algemene beleidsdoel. Efficiëntie veronderstelt ook dat de toepassing van deze instrumenten daadwerkelijk en op een goed gemanagede wijze gebeurt – met de relevante sturingsmechanismen – en dat, ten slotte, de inzet van deze instrumenten – de concrete prioriteitsbepaling – outputgericht is.

Effectiviteit en efficiëntie houden aldus verband met het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel (proportionaliteit).

Billijkheid gaat over de zorg om te garanderen dat er een faire verdeling van economische, financiële en andere baten en verliezen is, alsook dat er een gelijke vrijheid is (i.e. in verhouding tot reële, of ook symbolisch geladen uitbreidingen of inperkingen van handelingsmogelijkheden). De uitdaging voor elke ruimtelijke realisatie bestaat er dan ook in om in samenspraak met eigenaars en andere betrokkenen af te toetsen of de weerhouden instrumentenmix voldoende rekening houdt met de vraag of iedere 'rechtsonderhorige' voldoende kans heeft gekregen tot inzicht en inspraak bij de ingezette instrumentenmix, of de ingezette instrumentenmix dusdanig is dat aan de rechtsonderhorige een zo groot mogelijke vrijheid gelaten wordt betreffende inrichting en beheer van zijn/haar eigendommen (zelfrealisatie), of de publieke winst beoogd bij de inzet van een instrumentenmix opweegt tegen de private nadelen die door deze inzet geboekt worden en er desgevallend sprake is van evenredigheid of van vergoeding. Ook de vraag of de consequenties van ingezette instrumenten of van de globale instrumentenmix evenredig verdeeld is over de verschillende doelgroepen, speelt hierin mee.

Billijkheid houdt aldus verband met volgende beginselen van behoorlijk bestuur:
- het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel (proportionaliteit);
- het gelijkheidsbeginsel;
- het onpartijdigheidsbeginsel; en
- de hoorplicht.

4. Harmonisatie van instrumentarium

Het Instrumentendecreet regelt de geharmoniseerde procedures voor compenserende vergoedingen en koopplichten. Belangrijk hierbij is dat de rechtsgrond, de voorwaarden of toegangen tot deze instrumenten geregeld blijven in hun geëigende decreten.

4.1. Geharmoniseerde compenserende vergoedingen

Hieronder volgt een overzicht van de eigenaars- en de gebruikersvergoedingen die onder deze harmonisatie vervat zitten. Telkens werden ook de voorbeelden van de gebruiksbeperking opgenomen. Deze gebruiksbeperkingen moeten verder gaan dan de vereisten om de basismilieukwaliteit te halen. Als er geen gebruiksbeperking aan de orde is bijvoorbeeld bij de bestemmingswijziging van 'landbouw' naar 'overig groen', in het geval er geen gebiedsspecifieke bepalingen met betrekking tot de gebruiksbeperking in het RUP zijn opgenomen, dan is er geen recht op een compenserende vergoeding.

Compenserende vergoedingen voor eigenaars			
Comenserende vergoeding	Decretaal geregeld	Doel	Voorbeelden van de gebruiksbeperking
De bestemmingswijzigingscompensatie (2° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Decreet van 27 maart betreffende het grond- en pandenbeleid	Vergoeding voor de kapitaalschade als gevolg van een bestemmingswijziging van 'landbouw' naar 'natuur', 'bos' of 'overig groen' die een gebruiksbeperking oplegt. Het perceel waarvoor de kapitaalschade kan worden toegekend is in landbouwgebruik en moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.	bemestingsverbod (bij een bestemmingswijziging van 'landbouw' naar 'natuur' of 'bos'; verbod op uitbreiding van landbouwbedrijfsgebouwen (= mogelijke gebiedsspecifieke bepaling bij bestemmingswijziging van "landbouw" naar "overig groen"
De compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (3° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Decreet van 27 maart betreffende het grond- en pandenbeleid	Vergoeding voor de kapitaalschade als gevolg van het opleggen van erfdienstbaarheden in agrarisch gebied die gebruiksbeperkingen opleggen op het vlak van economische aanwending van de grond	verbod op uitbreiding van landbouwbedrijfsgebouwen
De planschadevergoeding (1° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	Vergoeding voor de kapitaalschade als gevolg van planologische beleidsbeslissingen die een gebruiksbeperking oplegt.	bouwverbod, verkavelingsverbod
De compenserende vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject (5° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Vergoeding voor de kapitaalschade als gevolg van de uitvoering van natuurinrichtingsmaatregelen die gebruiksbeperkingen tot gevolg hebben	Het niet kunnen betreden/optimaal bewerken van gronden in bepaalde periodes van het jaar, beperkte teeltkeuze
De vergoeding waterkeringen (7° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen	Vergoeding voor de kapitaalschade als gevolg van de uitvoering van waterkeringswerken die gebruiksbeperkingen tot gevolg hebben	Het niet kunnen betreden/optimaal bewerken van gronden in bepaalde periodes van het jaar, beperkte teeltkeuze voor onbebouwde erven of het niet meer kunnen uitbreiden van bebouwde erven
De vergoeding voor waardeverlies van gronden (8° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting	Vergoeding voor de kapitaalschade als gevolg van de uitvoering van inrichtingswerken uit kracht van wet of de vestiging van erfdienstbaarheden tot openbaar nut die gebruiksbeperkingen tot gevolg hebben.	Bemestingsverbod; het niet kunnen betreden/optimaal bewerken van gronden in bepaalde periodes van het jaar, beperkte teeltkeuze

Compenserende vergoedingen gebruikers			
Compenserende vergoeding	Decretaal geregeld	Doel	Voorbeelden van de gebruiksbeperking
Gebruikerscompensatie (4° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigigen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut	Vergoeding voor de gebruikersschade op gronden in landbouwgebruik als gevolg van gebruiksbeperkingen veroorzaakt door een bestemmingswijziging of een erfdienstbaarheid tot openbaar nut	bemestingsverbod
De compenserende vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsporject (5° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Vergoeding voor de gebruikersschade als gevolg van gebruiksbeperkingen veroorzaakt door natuurinrichtingsmaatregelen (voorbeeld waterpeilverhoging)	Het niet kunnen betreden/optimaal bewerken van gronden in bepaalde periodes van het jaar, beperkte teeltkeuze
De vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing (6° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid	Vergoeding voor de gebruikersschade als gevolg van gebruiksbeperkingen veroorzaakt door de inrichting als overstromingsgebied	Het niet kunnen betreden/optimaal bewerken van gronden in bepaalde periodes van het jaar, beperkte teeltkeuze
De vergoeding voor waardeverlies van gronden (8° uit artikel 9 instrumentendecreet)	Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting	Vergoeding voor de gebruikersschade als gevolg van gebruiksbeperkingen veroorzaakt door inrichtingswerken uit kracht van wetof het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut	bemestingsverbod; Het niet kunnen betreden/optimaal bewerken van gronden in bepaalde periodes van het jaar, beperkte teeltkeuze

Aanleiding

Gelijktijdig met de goedkeuring van het decreet Landinrichting, legde de Vlaamse Regering de principes voor deze harmonisatie vast in een conceptnota.[4] Met deze nota werden de bevoegde ministers gelast om een ontwerp van regelgeving inzake procedure en wijzigingsbepalingen aan sectorale regelgevingen uit te werken. Het gaat daarbij dus om compenserende vergoedingen uitbetaald door de overheid om beperkende of nadelige gevolgen op het grondgebruik in de brede zin door beleidsbeslissingen en bindende maatregelen te vergoeden.

Aanpak

In het omgevingsbeleid is de overheid vaak genoodzaakt bindende maatregelen in het algemeen belang op te leggen die gebruiksbeperkingen inhouden (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging naar natuurgebied, een actieve inschakeling als overstromingsgebied). Hierbij geldt volgens de rechtspraak het principe van niet-vergoeding, omdat eigendom tot op zekere hoogte ook een sociale functie heeft.

Op het principe van niet-vergoeding zijn er volgens de rechtspraak vier uitzonderingen:

1° indien eigendomsbeperkingen zo zwaar zijn dat een de facto onteigening ontstaat, dan heeft de burger recht op vergoeding;
2° indien een rechtmatig verleende niet-vervallen vergunning overeenkomstig de ruimtelijke bestemming, onuitvoerbaar wordt, dan heeft de burger recht op vergoeding;
3° op basis van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten kan de burger in uitzonderlijke gevallen een vergoeding vorderen voor de burgerlijke rechter;
4° de wet-, decreet- of ordonnantiegever kunnen ervoor kiezen toch in een vergoeding te voorzien. Het Instrumentendecreet situeert zich in deze vierde uitzondering.

De laatste decennia heeft het Vlaamse Gewest verschillende zogenaamde compenserende vergoedingen geïntroduceerd in diverse decreten en uitvoeringsbesluiten. Het bekendst is ongetwijfeld de planschadevergoeding in de ruimtelijke ordening

4 VR2013 2012 DOC1580/1.

(voor een bestemmingswijziging van bebouwbare zone naar niet-bebouwbare zone), die reeds tientallen jaren bestaat. De overige compenserende vergoedingen van recentere datum betreffen dikwijls, maar niet uitsluitend, de landbouwsector, die als belangrijke actor in de open ruimte bij uitstek met gebruiksbeperkingen en bijhorende grondwaardedalingen wordt geconfronteerd (bijvoorbeeld de kapitaalschadevergoeding bij ruimtelijke uitvoeringsplannen in het grond- en pandenbeleid). Het ontwerp van decreet stemt deze verschillende compenserende vergoedingen (een lijst vindt men in artikel 9) onderling af, zowel op het vlak van de (administratieve) procedure als op vlak van de berekening van de vergoeding, op basis van een uniform, transparant en billijk kader, zowel in hoofde van de begunstigde van de compenserende vergoeding als de overheid.

De voorwaarden tot het bekomen van een eigenaarsvergoeding of gebruikersvergoeding blijven geregeld in de geëigende regelgeving en worden dus niet aangepast met dit ontwerp van decreet, tenzij voor de planschadevergoeding. De overschakeling van een gerechtelijke naar een administratieve afhandelingsprocedure maakt de verduidelijking van deze voorwaarden noodzakelijk (paragraaf 6.5).

Principes en scope harmonisatie

- Een administratieve procedure voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding wordt de norm: de burger die er recht op heeft, moet zijn compenserende vergoeding kunnen verkrijgen via een aanvraag bij de overheid, en bijgevolg wordt de weg naar de (burgerlijke) rechter enkel gezien als laatste redmiddel voor de burger. Voor de planschadevergoeding is dit nieuw;
- de harmonisering mag niet ten koste zijn van de eigenheid van de bestaande compenserende vergoedingen. Waar het kan, wordt continuïteit beoogd in de bestaande regelingen in de diverse decreten en wordt er derwijze geharmoniseerd dat een indeling in twee soorten vergoedingen ontstaat (de eigenaarsvergoeding en de gebruikersvergoeding);
- de Vlaamse Landmaatschappij zal instaan voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een e-vergoedingenloket en een vergoedingsdatabank. De landcommissies, die de rol van de kapitaalschadecommissies overnemen, zullen de aanvragen voor een compenserende vergoeding behandelen. De landcommissies nemen een ontwerpbeslissing over de vergoeding, waarna de burger geraadpleegd wordt over de vergoeding. Op basis van een eventueel bezwaar van de burger neemt de landcommissie een definitieve beslissing. In het geval van de planschadevergoeding echter, spelen de landcommissies louter een adviserende rol, en blijft de beslissing in handen van de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft vastgesteld;
- geschillen over compenserende vergoedingen komen terecht bij de landcommissie of, indien er jurisdictioneel opgetreden wordt, bij het vredegerecht dan wel de rechtbank van eerste aanleg.

De harmonisatie heeft betrekking op volgende vergoedingen (artikel 9):

1° de planschadevergoeding bedoeld in artikel 2.6.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
2° de bestemmingswijzigingscompensatie bedoeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3° de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften bedoeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4° de gebruikerscompensatie bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
5° de compenserende vergoeding voor de uitvoering een natuurinrichtingsproject bedoeld in artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

6° de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing bedoeld in artikel 17, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
7° de vergoeding bedoeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
8° de vergoeding voor waardeverlies van gronden bedoeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
9° eventuele andere vergoedingen ingevoerd door de Vlaamse Regering, die door de Vlaamse Regering onder de werking van dit decreet worden gebracht.

Andere compenserende vergoedingen werden niet opgenomen omdat ze zeer weinig tot geen relevantie voor dit ontwerp van decreet hebben.

Overeenkomstig de conceptnota[5] van de Vlaamse Regering wordt ook de planschadevergoeding geïntegreerd in het Instrumentendecreet doch zonder de eigenheid ervan te miskennen. De planschadevergoeding is in haar huidige vorm immers in vele opzichten een buitenbeentje ten opzichte van de overige compenserende vergoedingen. Enkele belangrijke verschilpunten:
– de planschadevergoeding situeert zich in de sfeer van bouwen en verkavelen en het gaat bijgevolg doorgaans om veel grotere bedragen;
– zij compenseert het verlies van een potentieel in plaats van een actueel gebruik van het goed;
– het is momenteel de enige compenserende vergoeding die bij de burgerlijke rechter moet worden gevorderd;
– de voorwaarden en uitzonderingen geven aanleiding tot een ruime beoordelingsruimte en bijgevolg ook betwistingen (en rechtspraak);
– het recht op vergoeding ontstaat op een andere wijze (niet enkel een overdracht ten bezwarende titel maar ook een weigering van een omgevingsvergunning komt in aanmerking);
– bij de berekening wordt uitgegaan van een geactualiseerde verwervingswaarde in plaats van de venale waarde, vóór de bestemmingswijziging.

In het ontwerp van decreet wordt ervoor gekozen de planschadevergoeding zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de overige compenserende vergoedingen.

Definitie compenserende vergoeding

Een compenserende vergoeding (artikel 8, 1°) is een éénmalige vergoeding die de overheid uitbetaalt om de kapitaalschade in hoofde van de eigenaar en inkomstenverlies in hoofde van de gebruiker door gebruiksbeperkingen (artikel 3, 5°) ten gevolge van de door het decreet vermelde verplichtende maatregelen in het algemeen belang te vergoeden. Deze maatregelen zijn: planologische beslissingen (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging naar natuurgebied), andere beschermingsmaatregelen (die verder gaan dan de basis milieu- en natuurkwaliteit, bijvoorbeeld een verbod op gebruik van bestrijdingsmiddelen), inrichtings- en beheersmaatregelen (bijvoorbeeld een waterpeilwijziging), en eventueel ook nog andere gebruiksbeperkingen (bijvoorbeeld door een publieke erfdienstbaarheid in verband met wandelwegen). Compenserende vergoedingen zijn bedoeld om de voor de burger nadelige gevolgen van het beleid te vergoeden en daardoor tevens het draagvlak voor de verwezenlijking van het beleid te bevorderen.

De bindende maatregelen in het algemeen belang vallen uiteen in beschermingsmaatregelen en andere gebruiksbeperkingen. De definitie van het begrip beschermingsmaatregel (artikel 3, 3°) is van belang voor de voorwaarden waaronder men gerechtigd is op een compenserende vergoeding. Bij beschermingsmaatregelen wordt (behoudens bij de planschadevergoeding) omdat deze geen fysische ingrepen op de grond tot gevolg hebben (bijvoorbeeld een bouwverbod in een ruimtelijk

5 VR 2013 2012 DOC.1580/1.

uitvoeringsplan), vereist dat een overdracht ten bezwarende titel of een inbreng in een vennootschap plaatsvindt (zo niet is er immers geen effectief gerealiseerde waardevermindering). Deze vereiste geldt niet bij andere gebruiksbeperkingen, omdat deze fysische ingrepen op de grond inhouden (bijvoorbeeld de aanleg van een wandelpad bij een landinrichtingsproject). De Vlaamse Regering kan nader bepalen welke maatregelen als beschermingsmaatregelen worden aangemerkt (artikel 16).

Compenserende vergoedingen zijn eenmalige vergoedingen en worden aldus onderscheiden van jaarlijkse vergoedingen voor geleverde prestaties, zoals bij de dienstenvergoedingen in het decreet Landinrichting. De eenmaligheid belet overigens niet dat de compenserende vergoedingen in tranches kunnen worden uitbetaald. Tevens dienen zij te worden onderscheiden van de financiële regelingen in toepassing van maatregelen zoals de koopplicht (gedwongen aankoop), de vrijwillige herverkaveling, de herverkaveling uit kracht van wet al dan niet met planologische ruil, de perceelruil en de vergoedingen bij lokale grondenbanken, de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie. Compenserende vergoedingen kunnen dezelfde doelstelling hebben als dit soort maatregelen, maar zonder dat de eigendoms- en gebruiksrechten worden overgedragen. Compenserende vergoedingen dienen tevens te worden onderscheiden van vergoedingen voor vrijwillig geleverde beheerprestaties, zoals bij beheerovereenkomsten of subsidies voor natuurbeheer het geval is, of van vergoedingen voor gebruiksbeperkingen die niet verder gaan dan de basis milieu- en natuurkwaliteit.

Eigenaarsvergoeding en gebruikersvergoeding

Het Instrumentendecreet herleidt de bestaande compenserende vergoedingen tot een eigenaarsvergoeding (voor kapitaalverlies) en een gebruikersvergoeding (voor inkomstenverlies).

Beide compenserende vergoedingen kunnen gecombineerd worden (artikel 21, tweede lid), dus als de eigenaar ook de gebruiker is van het goed, zal deze zowel de eigenaarsvergoeding als de gebruikersvergoeding ontvangen.

De eigenaarsvergoeding (artikel 15, §1) is bedoeld voor het kapitaalverlies in hoofde van de zakelijk gerechtigden (een gedefinieerde term in artikel 8, 10°). De eigenaarsvergoeding (artikel 15, §1) is bedoeld voor het kapitaalverlies in hoofde van de zakelijk gerechtigden (een gedefinieerde term in artikel 8, 4°).

De planschadevergoeding wordt ondergebracht bij de eigenaarsvergoeding, in plaats van deze als een aparte categorie naast de eigenaarsvergoeding en de gebruikersvergoeding te aanzien, maar behoudt binnen de eigenaarsvergoeding wel zijn eigenheid voor wat betreft de ontstaansfeiten.

Bij een gebruiksbeperking die fysische ingrepen op de grond tot gevolg heeft (bijvoorbeeld de aanleg van een wandelpad bij een landinrichtingsproject) volstaat het om recht te kunnen hebben op de eigenaarsvergoeding dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel (vanaf dan is er immers een effectief gerealiseerde waardevermindering).

Bij een gebruiksbeperking die geen fysische ingrepen op de grond tot gevolg heeft, wordt een onderscheid gemaakt naargelang het gaat om kapitaalschade die al dan niet te catalogeren valt als planschade. Bij kapitaalschade die niet valt onder de planschade (bijvoorbeeld door een wijziging van agrarisch gebied naar natuurgebied in een ruimtelijk uitvoeringsplan gelden strengere bemestingsnormen) wordt vereist dat een overdracht ten bezwarende titel of een inbreng in een vennootschap plaatsvindt (zo niet is er immers geen effectief gerealiseerde waardevermindering). Dit is in lijn met de bestaande kapitaalschadevergoeding in het grond-

en pandenbeleid. Bij kapitaalschade die valt onder de planschade (bijvoorbeeld door een bouwverbod in een ruimtelijk uitvoeringsplan) ontstaat het recht op een eigenaarsvergoeding eveneens bij een weigering van een omgevingsvergunning om te bouwen in de zin van artikel 4.2.1, 1°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, of bij een weigering van een stedenbouwkundig attest. Dit is in lijn met de huidige regeling in verband met het ontstaan van het recht op een planschadevergoeding in de ruimtelijke ordening.

De gebruikersvergoeding (artikel 18, §1) is bedoeld voor het inkomstenverlies in hoofde van de gebruikers (een gedefinieerde term in artikel 8, 5°). De gebruikersvergoeding (artikel 18, §1) is bedoeld voor het inkomstenverlies in hoofde van de gebruikers (een gedefinieerde term in artikel 8, 2°).

Het recht erop ontstaat wanneer de gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel (vanaf dan, bijvoorbeeld het ingaan van de nulbemesting, is er immers een effectief gerealiseerd inkomstenverlies in hoofde van de gebruiker).

De RVS heeft een fundamentele opmerking gemaakt over het ontstaan van het recht op de eigenaarsvergoeding zoals het verschillend geregeld is tussen enerzijds bestemmingswijzigingen naar ruimtelijk kwetsbaar gebied door een RUP en de watergevoelige openruimtegebieden door de publicatie van het besluit in het Belgisch Staatsblad, en de andere gevallen anderzijds, zoals bijvoorbeeld een bestemmingswijziging van woongebied naar landbouwgebied. Het verschil bestaat enerzijds in de onmiddellijke opeisbaarheid en anderzijds in het weigeren van een vergunning of afleveren een negatief stedenbouwkundig attest.

De door de RVS als problematisch omschreven schending van het gelijkheidsbeginsel lijkt terecht. Er wordt voorgesteld om de onmiddellijke opeisbaarheid als algemene regel zonder uitzondering in artikel 16 te voorzien.

Het is niet te verantwoorden dat bij een bestemmingswijziging van woon- naar agrarisch gebied wel een weigering van een vergunning nodig is terwijl naar een kwetsbaar gebied niet.

Deze opmerking van de RVS is zeer zwaarwichtig en er wordt aan tegemoetgekomen door heel de regeling te vereenvoudigen tot enkel de "onmiddellijke opeisbaarheid".

Landcommissies

De regie van de procedure is grotendeels toegewezen aan de landcommissies omwille van hun onafhankelijke rol en hun expertise opgebouwd bij de uitvoering van de opdrachten uit het decreet Landinrichting.

Onafhankelijke rol van de landcommissies

Deze landcommissies hebben hun bevoegdheid op basis van het decreet en besluit Landinrichting. Er zijn vijf provinciale landcommissies. Een landcommissie is samengesteld uit volgende leden: voorzitter op voordracht door de minister bevoegd voor de landinrichting en het natuurbehoud, de Vlaamse Landmaatschappij als secretariaat, Departement Landbouw en Visserij, Departement Omgeving (ruimtelijke ordening), afdeling vastgoedtransacties, Agentschap Natuur en Bos, Departement Mobiliteit en Openbare Werken. De samenstelling van deze landcommissies is aldus multidisciplinair en de inzichten van de verschillende leden vullen elkaar aan.

De landcommissies hebben rechtspersoonlijkheid. De voorzitter is dezelfde persoon en bewaakt de uniforme behandeling van de dossiers. Alle leden hebben

stemrecht met uitzondering van de secretaris. De landcommissies vervullen de decretale taken (decreet Landinrichting) in het kader van de volgende instrumenten: herverkaveling uit kracht van wet; herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, de vergoeding voor waardeverlies van gronden zowel voor eigenaars als gebruikers, de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie. Deze instrumenten worden ingezet zowel in de open ruimte (spoor 1) als in de meer (rand)stedelijke gebieden (spoor 2). Zo wordt bijvoorbeeld het instrument herverkaveling met planologische ruil ook ingezet in woon- en industriegebieden. De landcommissies zetten de instrumenten dus niet alleen in ter uitvoering van landinrichtingsprojecten maar evenzeer voor de uitvoering van allerhande projecten, plannen en programma's in verschillende omgevingen (landelijk en stedelijk). De waardebepaling van onroerende goederen vormt binnen de inzet van de verschillende landcommissies één onderdeel en kan niet los gezien worden van de andere onderdelen zoals de berekening van vergoedingen voor eigenaars en gebruikers, het herverkavelen van gronden enzovoort.

Het secretariaat doet het voorbereidend werk voor de landcommissie. Hiervoor werkt de VLM nauw samen met de afdeling vastgoedtransacties voor gegevensuitwisseling. VLM heeft een aantal netwerken (zowel externe als interne) opgericht die zich buigen over de methodieken. VLM investeert ook in de vorming van haar medewerkers en doet dit samen met de afdeling vastgoedtransacties.

Expertise vanuit de huidige decretale opdrachten van de landcommissies

De landcommissies vervullen de opdrachten die door het decreet aan hen zijn opgedragen in het kader van de volgende instrumenten (artikel 2.2.1 uit het decreet Landinrichting):
- de herverkaveling uit kracht van wet (inclusief de gebruiksruil);
- de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil;
- de vergoeding voor waardeverlies van gronden;
- de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting, bedrijfsreconversie.

Het betreft de volgende opdrachten:
- met betrekking tot de herverkaveling uit kracht van wet:
  1° de landcommissie omschrijft het blok en maakt de lijst van de vroegere percelen en de lijst van de rechthebbenden op;
  2° de landcommissie gaat zo nodig over tot afpaling van de blokgrens;
  3° de landcommissie raadpleegt de rechthebbenden over de omschrijving van het blok;
  4° de landcommissie bepaalt de toestand vóór herverkaveling, namelijk de inbreng. De landcommissie bepaalt hiervoor de ruilwaarde (voor de eigenaar) en de gebruikswaarde (voor de gebruiker) van de onroerende goederen;
  5° de landcommissie raadpleegt de rechthebbenden over de inbreng;
  6° de landcommissie bepaalt de toestand na herverkaveling, namelijk de toedeling. De landcommissie bepaalt hiervoor de ruilwaarde (voor de eigenaar) en de gebruikswaarde (voor de gebruiker) van de onroerende goederen;
  7° de landcommissie raadpleegt de rechthebbenden over de toedeling;
  8° de landcommissie bepaalt de financiële regeling. De landcommissie bepaalt hiervoor de financiële compensatie als verschil in ruilwaarde (voor de eigenaar) en de gebruikersvergoeding als verschil in gebruikswaarde (voor de gebruiker);
  9° de landcommissie raadpleegt de rechthebbenden over de financiële regeling;
  10° de landcommissie maakt het plan op van aangepaste, nieuwe en af te schaffen wegen en waterlopen met bijhorende kunstwerken;
  11° de landcommissie gaat over tot de afpaling van de nieuwe percelen;
  12° de landcommissie belast de instrumenterende ambtenaar met de opmaak van de herverkavelingsakte en het verlijden ervan;

– met betrekking tot de gebruiksruil:
  1° de landcommissie omschrijft het blok en maakt de lijst van de vroegere percelen en de lijst van de rechthebbenden op;
  2° de landcommissie gaat zo nodig over tot afpaling van de blokgrens;
  3° de landcommissie raadpleegt de rechthebbenden over de omschrijving van het blok;
  4° de landcommissie maakt het gebruiksruilplan op waarop de nieuwe kavels zijn aangeduid;
  5° de landcommissie berekent de jaarlijkse vergoeding voor die aan of door de gebruiker verschuldigd is als de totale oppervlakte van de kavels die hem toebedeeld zijn, kleiner of groter is dan de totale oppervlakte van zijn vroegere kavels;
  6° de landcommissie raadpleegt de rechthebbenden over het gebruiksruilplan en de jaarlijkse vergoeding;
  7° de landcommissie belast de instrumenterende ambtenaar met de opmaak van de akte van gebruiksruil en het verlijden ervan;
– met betrekking tot de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil:
  1° de landcommissie omschrijft het blok en maakt de lijst van de vroegere percelen en de lijst van de rechthebbenden op;
  2° de landcommissie gaat zo nodig over tot afpaling van de blokgrens;
  3° de landcommissie maakt het grondruilplan op. Het grondruilplan bestaat uit de inbreng, de toedeling en de financiële regeling (zie bij herverkaveling uit kracht van wet);
  4° de landcommissie raadpleegt de rechthebbenden over het grondruilplan;
  5° de landcommissie gaat over tot de afpaling van de nieuwe percelen;
  6° de landcommissie belast de instrumenterende ambtenaar met de opmaak van de herverkavelingsakte en het verlijden ervan;
– met betrekking tot de vergoeding voor waardeverlies van gronden (= compenserende vergoeding):
  1° de landcommissie kent een vergoeding aan eigenaars en gebruikers toe als:
    a) de uitvoering van een inrichtingswerk uit kracht van wet een daling veroorzaakt van de venale waarde (voor de eigenaar) of de gebruikswaarde (voor de gebruiker) van de onroerende goederen;
    b) de vestiging van erfdienstbaarheden tot openbaar nut een daling veroorzaakt van de venale waarde (voor de eigenaar) of de gebruikswaarde (voor de gebruiker) van de onroerende goederen;
  2° via besluit Landinrichting, de landcommissie raadpleegt de rechthebbenden over de vergoeding voor waardeverlies van gronden;
  3° via besluit Landinrichting, de landcommissie betaalt de vergoeding uit (en vordert terug bij de initiatiefnemer);
– met betrekking tot de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting, bedrijfsreconversie:
  1° de landcommissie stelt vast of het bedrijf of het landbouwbedrijf voldoet aan de voorwaarden;
  2° de landcommissie bepaalt in overleg met de initiatiefnemer welke onderdelen van het bedrijf die te koop aangeboden worden in aanmerking komen voor verwerving;
  3° de landcommissie bepaalt de (eventuele) verkoopprijs en de vergoeding voor de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting, bedrijfsreconversie;
  4° via besluit Landinrichting, de landcommissie betaalt de vergoeding uit (en vordert terug bij de initiatiefnemer).

De nieuwe decretale opdrachten van de landcommissies via het Instrumentendecreet

De landcommissies zullen de nieuwe opdrachten vervullen die door het Instrumentendecreet aan hen zullen worden opgedragen in het kader van de compenserende vergoedingen (het gaat om de compenserende vergoedingen opgenomen in artikel 9 van het Instrumentendecreet).

Het betreft de volgende opdrachten:
- de landcommissie stelt op vraag van de initiatiefnemer een schaderamingsrapport op. Het schaderamingsrapport bevat ten minste een berekening van de mogelijke compenserende vergoedingen op het niveau van het project, plan of programma;
- de landcommissie stelt een schaderapport op naar aanleiding van een of meer aanvragen. Het schaderapport bevat ten minste een beoordeling of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, en in het positieve geval de berekening van de compenserende vergoeding;
- de landcommissie is belast met de vereffening van de bedragen die verbonden zijn aan de beslissing over de toekenning van een compenserende vergoeding, (en de initiatiefnemer is gehouden die bedragen terug te betalen aan de landcommissie);
- met uitzondering van de planschadevergoeding (de landcommissie heeft enkel een adviserende rol bij de planschadevergoeding):
  1° de landcommissie neemt een ontwerpbeslissing over de compenserende vergoeding, na raadpleging van de initiatiefnemer;
  2° de landcommissie raadpleegt de rechthebbenden over de compenserende vergoeding;
  3° de landcommissie neemt een definitieve beslissing over de compenserende vergoeding.

Als blijkt dat bepaalde expertises (deskundigheid vanuit bepaalde beleidsdomeinen) bij de landcommissies ontbreken kan de Vlaamse Regering maximaal drie leden toevoegen aan deze landcommissies.

Samenloopregels

Het ontwerp van decreet bevat een aantal samenloopregels (artikel 21) die er onder meer moeten voor zorgen dat dubbele vergoedingen worden vermeden.

4.2. Geharmoniseerde koopplichten

<u>Aanpak</u>

De harmonisatie van verschillende sectorale koopplichten beoogt zowel op inhoudelijk en procedureel vlak een afstemming onderling als een afstemming met de compenserende vergoedingen (titel 2). Dit teneinde een uniform, transparant en billijk kader te bekomen zowel in hoofde van de aanvrager van een koopplicht als de tot aankoop verplichte overheid.

Net zoals bij de compenserende vergoedingen blijven de rechtsgrond, de voorwaarden of toegangen tot de koopplichten geregeld in hun geëigende decreten.

Hieronder volgt een overzicht van de koopplichten die onder deze harmonisatie vervat zitten.

Koopplichten			
Koopplichten	Decretaal geregeld	Voorwaarden	Bijkomende voorwaarden
De koopplicht natuur (2° uit artikel 24 instrumentendecreet)	Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Onroerend goed is aangeduid als GEN of GENO of is opgenomen in een vastgesteld managementplan Natura 2000.	Waardevermindering is ernstig of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang.
De koopplicht integraal waterbeleid (3° uit artikel 24 instrumentendecreet)	Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid	Onroerend goed ligt binnen de afbakening van een oeverzone of overstromingsgebied.	Waardevermindering is ernstig of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang.
De koopplicht ruimtelijke ordening - bestemmingswijziging (4° uit artikel 24 instrumentendecreet)	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	Onroerend goed is opgenomen in één of meer al dan niet opeenvolgende ruimtelijke uitvoeringsplannen.	Waardevermindering is ernstig of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt
De koopplicht ruimtelijke ordening -planschade (5° uit artikel 24 instrumentendecreet)	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	Onroerend goed is gelegen in een verkaveling en in een definitief ruimtelijk uitvoeringsplan met bouwverbod.	Het perceel is het enige onroerend goed waarvan de betrokkene eigenaar is.
De koopplicht ruimtelijke ordening - stabilisatiewerken (6° uit artikel 24 instrumentendecreet)	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	In laatste administratieve aanleg wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies.	
De koopplicht waterkeringen (1° uit artikel 24 instrumentendecreet)	Decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen	Onroerend goed is gelegden in een gebied waar bijkomende grondinnames voor de waterkeringswerken noodzakelijk zijn.	
De koopplicht landinrichting (7° uit artikel 24 instrumentendecreet)	Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting	Onroerend goed is gelegen in een gebied waarvoor de vaststelling van de inzet van het instrument koopplicht binnen een landinrichtingsplan of inrichtingsnota is gebeurd.	Waardevermindering is ernstig of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang.

Het voornaamste verschil met de compenserende vergoedingen, hoewel vertrekkende van gelijkaardige uitgangspunten en doelstellingen, is dat bij de koopplicht de eigendomsrechten worden overgedragen naar de overheid.

Principes en scope harmonisatie

- De Vlaamse Grondenbank zal instaan voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een koopplichtenloket. De tot aankoop verplichte entiteit is in principe de initiatiefnemer. De Vlaamse Grondenbank kan van de Vlaamse Regering wel de opdracht krijgen om bepaalde koopplichten hetzij in eigen naam en voor eigen rekening hetzij in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit uit te oefenen. Alle koopplichten, met uitzondering van de koopplicht planschade, zullen worden vervuld overeenkomstig dezelfde administratieve procedure;
- de weg naar de (burgerlijke) rechter wordt gezien als laatste redmiddel voor de burger. Geschillen over de koopplichten komen terecht bij de op basis van de ligging van het goed en van het bedrag bevoegde burgerlijke rechter (vrederechter of rechtbank van eerste aanleg);
- de harmonisering mag niet ten koste zijn van de eigenheid van de bestaande koopplichten. Daarom blijven de sectorale voorwaarden (en de daaraan gegeven invulling) voor de toepassing van de koopplichten bestaan. De meeste koopplichten bevatten evenwel voorwaarden die betrekking hebben op een waardevermindering van het goed en het in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering. De concrete invulling van deze laatste voorwaarden en het berekenen van de aankoopprijs wordt geharmoniseerd.

De harmonisatie heeft betrekking op de volgende koopplichten (artikel 24):

1° de koopplicht, vermeld in de artikelen 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
2° de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
3° de koopplicht, vermeld in artikel 17, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

4° de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
5° de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
6° de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7° de koopplicht, vermeld in deel 2, titel 1, hoofdstuk 4, afdeling 3, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Bepaalde koopplichten werden niet opgenomen omdat ze hun relevantie voor dit ontwerp van decreet hebben verloren. Dit is het geval voor:
– de moerasdroogleggingswet van 1807 omdat deze mogelijkheid van gedwongen aankoop bij gedeeltelijke onteigening werd overgenomen in het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;
– de koopplicht opgenomen in het Kustduinendecreet van 1994, omdat deze uitdovend is;
– de koopplicht opgenomen in het Landschapszorgdecreet van 16 april 1996 omdat deze niet meer werd voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, zodat deze uitdovend is.

De bovenvermelde lijst met koopplichten is niet-exhaustief. Andere koopplichten kunnen door de Vlaamse Regering onder de werking van dit ontwerp van decreet worden gebracht.

Net zoals wordt bepaald voor de compenserende vergoedingen (titel 2), worden de administratieve overheden van het Vlaamse Gewest uitgesloten om een beroep te doen op de koopplichten. Voor deze besturen bestaat wel de mogelijkheid om, indien aan de voorwaarden van een toepasselijke koopplicht is voldaan, in aanmerking te komen voor een grondenruil door middel van de Vlaamse Grondenbank.

Administratieve procedure

Voor het administratief beheer en de procedure wordt, net zoals bij de compenserende vergoedingen (titel 2) rekening gehouden met het proceseconomische (zo weinig mogelijk nieuwe instanties oprichten, en instanties bevoegd maken om zich te buigen over hetzelfde geval), de billijkheid voor de aanvrager (dit is minstens een bezwaarmogelijkheid die eerlijk wordt behandeld) en de haalbaarheid (voor de overheid om tijdig weloverwogen beslissingen te nemen). Het systeem is in ruime mate gebaseerd op de procedure voor de aanvraag van de compenserende vergoedingen.

Voorwaarden

De voorwaarden worden geharmoniseerd in die zin dat de invulling van bepaalde van de reeds bestaande voorwaarden over alle sectorale wetgevingen heen wordt geharmoniseerd, zonder in de diverse decreten de specifieke voorwaarden (bijvoorbeeld ligging in overstromingsgebied) af te schaffen. Deze gemeenschappelijke invulling heeft betrekking op een waardevermindering van het goed en het in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering (artikel 29). Voor de koopplicht planschade is dit niet relevant.

Voor de toepassing van deze voorwaarden is het noodzakelijk dat er een causaal verband is tussen de gebruiksbeperking en de waardevermindering van het onroerend goed en de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering.

Voor de voorwaarde van de ernstige waardevermindering van het onroerend goed wordt afgestemd met de compenserende vergoedingen (titel 2) en is een daling van minstens 50% in eigenaarswaarde redelijk. De afstemming van de daling in

eigenaarswaarde is vooral gericht op de bepalingen van de compenserende vergoedingen met betrekking tot de eigenaarswaarde en de bepaling dat in voorkomend geval het bedrag van de laatste eigenaarsvergoeding wordt verminderd zodat de som van alle compenserende vergoedingen voor het goed 80% niet zou overschrijden van de venale waarde van het goed bij de laatste aanvraag. Deze bepaling wijst er op dat waardeverminderingen boven 80% sowieso niet in aanmerking komen voor een eigenaarsvergoeding, maar die 80% is wel een gecumuleerd percentage dat de waardeverminderingen in het verleden meeneemt. De grens op 80% leggen voor de koopplicht is wel (veel) te hoog. De grens slechts op 20% leggen terwijl er een titel harmonisering compenserende vergoedingen bestaat, is (veel) te laag en zal ertoe leiden dat in (te) veel gevallen de eigenaars een keuze hebben tussen de koopplicht en de eigenaarsvergoeding.

In de voorwaarde van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering die ernstig in het gedrang komt als er een betekenisvolle invloed is op de bedrijfsresultaten van het bedrijf, wordt de causaliteit verduidelijkt, namelijk dat door de gebruiksbeperking het onroerend goed niet meer (of niet meer volledig) kan worden gebruikt voor de bestaande, toegelaten bedrijfsvoering. Bovendien wordt er van uitgegaan dat de bedrijfsvoering voorheen (dus vóór de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking) wettig en leefbaar was.

Het beoordelingscriterium van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering en het meten van de betekenisvolle invloed worden door de Vlaamse Regering bepaald bij uitvoeringsbesluit.

De bijkomende specifieke voorwaarden die geen betrekking hebben op deze criteria in andere decreten blijven bestaan.

Berekening

Voor alle koopplichten met uitzondering van de koopplicht planschade (terugbetaling geactualiseerde prijs) wordt de berekening gedaan op basis van de vergoedingsregels die gelden voor onteigening ten algemenen nutte. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de waardevermindering die voortvloeit uit de gebruiksbeperking en worden de andere uitbetaalde eigenaarsvergoedingen in mindering gebracht (artikel 31). Deze berekeningswijze is afgestemd op de bestaande koopplichten en andere instrumenten voor verwerving en grondmobiliteit, zoals bijvoorbeeld vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie uit het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

5. Innovaties in het instrumentarium

5.1. Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies

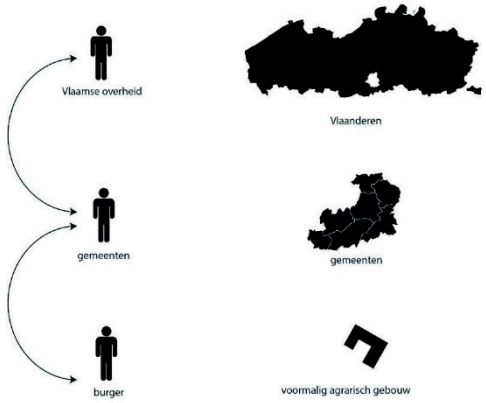
Op vandaag worden er in de agrarische gebieden talrijke niet-agrarische activiteiten uitgeoefend. Zo was dit thema het voorwerp van het Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO) en werd het nadien ook verder opgenomen binnen Ruimte Vlaanderen (thans Departement Omgeving). In de regio Roeselare-Tielt werd dit thema bestudeerd (West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand (WVI)), maar ook in 18 plattelandsgemeenten verspreid over heel Vlaanderen (in opdracht van het IPO). Vanuit de BRV-gebiedswerking (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) kwam in het Meetjesland deze problematiek aan bod. Telkens komen dezelfde bevindingen naar boven. De economische activiteiten in deze gebouwen in agrarisch gebied en parkgebied komen niet overeen met de zonevreemde functiewijzigingen die vergunbaar zijn in deze gebieden. Het gaat dan bijvoorbeeld concreet om kleinschalige activiteiten van handel, transport, bouw, elektriciteit enzovoort.

Het gaat daarbij dus vaak om activiteiten die niet in aanmerking komen voor vergunning omdat zij niet compatibel zijn met het toepasselijke bestemmingsvoorschrift. Ook de afwijkingsregeling vervat in het besluit Zonevreemde Functiewijzigingen biedt in veel gevallen geen oplossing. Door gebiedsgericht bepaalde ruimere mogelijkheden inzake functiewijzigingen in het leven te roepen, ontstaat er een opportuniteit om niet benutte, bestaande en niet verkrotte gebouwen in agrarisch gebied en parkgebied een kleinschalige en ruimtelijk aanvaardbare invulling te geven.

Los van het feit dat sommige van deze activiteiten niet in aanmerking komen voor vergunning, is het op vandaag een realiteit dat een aanzienlijk deel ervan door de bevoegde overheden gedoogd wordt. Mocht dit gedogen vanuit beleidsmatig oogpunt zonder meer afgekeurd worden, dan zou het inzetten op handhaving de enige denkbare reactie zijn. Vanuit ruimtelijk perspectief blijkt er een draagvlak te zijn om minstens een deel van die activiteiten op een juridisch verankerde wijze toe te laten.

De oplossing voor die niet-agrarische activiteiten die ruimtelijk aanvaardbaar zijn, wordt gezocht buiten het bestaande instrumentarium van de ruimtelijke ordening: het systeem van 'convenant- en contractbenadering' dat veeleer aanleunt bij een klassiek individueel contract, in de plaats van de klassieke vergunningverlening.

Het systeem omvat in feite twee instrumenten: het convenant en het contract. Beide instrumenten werden in dezelfde context uitvoerig onderzocht in opdracht van Ruimte Vlaanderen[6].



Steeds is de focus: kleinschalige en niet-agrarische activiteiten binnen bestaande volumes van gebouwen gelegen in een agrarische bestemming of parkgebied, waarin geheel of gedeeltelijk geen agrarisch activiteiten meer plaatsvinden met de hiernavolgende doelstellingen voor ogen.

Algemene doelstellingen

De algemene doelstellingen – en dus ook belangrijke incentives – van het instrument zijn vierledig.

6 "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen" (Eubelius, 29 april 2014). "Onderzoek naar het instrument 'convenant' voor niet-agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen" (*Atelier Romain, ILVO en LDR advocaten, september 2016).*

Gebiedsgericht maatwerk

Ten eerste heeft het instrument tot doel om gebiedsgericht maatwerk te leveren waarbij een selectie van ruimtelijk wenselijke functiewijzigingen tijdelijk mogelijk worden in het agrarisch gebied en parkgebied. Doordat lokale overheden gebiedsgericht een gezamenlijk toetsingskader kunnen opstellen in samenwerking met de Vlaamse overheid, leent het instrument zich tot het versterken van de streekidentiteit.

Alle functiewijzigingen

De brede scope van het toepassingsgebied zorgt daarbij voor een belangrijke meerwaarde. Alle functiewijzigingen zijn in principe mogelijk, zij het binnen de randvoorwaarden van het toetsingskader, dat wordt onderhandeld met de Vlaamse overheid.

Ruimtelijk rendement

Ten derde heeft het instrument tot doel om het ruimtelijk rendement te verbeteren. Via de contractbenadering kunnen leegstaande gebouwen in het agrarisch gebied en parkgebied ingezet worden om ruimtelijk wenselijke activiteiten te herbergen, dit leidt tot een efficiëntere benutting van het bestaande bebouwingspatrimonium. Het verhogen van het ruimtelijke rendement leidt tot een afname van de vraag tot aansnijden van bijkomende open ruimte.

Ruimtelijke kwaliteit

Ten vierde heeft het instrument tot doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verhogen. Nieuwe functies in de bestaande gebouwen gaan leegstand en verkrotting tegen en zorgen ervoor dat het bestaande gebouwenpatrimonium wordt gevaloriseerd. Daarnaast worden bepaalde tegenprestaties onderhandeld en afgedwongen van degene die een tijdelijke functiewijziging geniet. Deze tegenprestaties zijn bij voorbaat in natura op de site (bijvoorbeeld sloop, ontharding enzovoort) maar kunnen ook door middel van een financiële bijdrage die via een specifiek fonds kan bijdragen tot het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gebiedsgerichte afbakening. Uiteraard wordt hierbij gewaakt over zone-eigen functies die in deze bestemming principieel thuishoren.

Levenskrachtig landelijk gebied

Ten vijfde heeft het instrument tot doel de streekidentiteit en de levenskracht van het landelijk gebied te versterken. Zelfstandige activiteiten (ICT, consultants, architecten enzovoort) en voorzieningen (zorg, educatie, recreatie enzovoort) ter hoogte van kernen, bedrijventerreinen en in vrijstaande hoeves creëren kansen voor het behouden en verder uitbouwen van een levenskrachtig landelijk gebied nabij de stad.

De RVS heeft vragen gesteld over de wettigheid van zowel het convenant als het activiteitencontract, dit heeft geleid tot het aanpassen van de definities in artikel 33, 1° en 3°. Er rijzen heel wat vragen bij het rechtskarakter van deze beide nieuwe instrumenten. Temeer omdat zij hun oorsprong vinden buiten het klassieke administratieve contentieux, dat kenmerkend is voor de regelgeving ruimtelijke ordening. Hierop wordt in de volgende paragrafen uitvoerig ingegaan.

Convenant

Aard – kenmerken

In het dagelijkse taalgebruik staat de term 'convenant' synoniem voor afspraak, beding of overeenkomst. Op vandaag is het begrip 'convenant' geen wettelijk of decretaal afgelijnd begrip. Door de afwezigheid van een kaderdecreet bestaat 'het convenant' als eenvormig en beleidsoverstijgend instrument niet. Het convenant kent in tegendeel diverse verschijningsvormen en kenmerken, steeds in functie van het beleidsdomein waarin het als instrument wordt ingezet. Ook het Rekenhof merkte eerder op dat er geen sprake kan zijn van een eenduidige definitie van het begrip convenant. Een pragmatische omschrijving stelt dat het steeds om een overeenkomst gaat waarbij de afspraken tussen de partijen in een geest van partnerschap zijn tot stand gekomen en die als doel heeft het beleid mee vorm te geven en uit te voeren.

Voor een poging tot een overkoepelende omschrijving van het begrip 'convenant' werd ook gekeken naar de rechtsleer. Zo definieert Van Gerven het begrip als "een door de overheid met een andere overheid, veelal echter, met een particulier gesloten 'overeenkomst' tot formulering en/of tenuitvoerlegging van haar beleid, inhoudelijk dan wel institutioneel, in het algemeen of, meestal in een bepaalde sector".

Convenanten worden in de rechtsleer veelal ingedeeld volgens drie criteria: op grond van de contractspartijen (overheden onderling of overheid en particulier), de verhouding tot de wettelijke of decretale regelgeving en de nagestreefde doelstellingen alsook de concrete inhoud van het convenant. In casu is enkel het eerste onderscheidingscriterium relevant. Er bestaat een duidelijk onderscheid tussen convenanten met particulieren als tegenpartij en convenanten waar alleen overheden bij betrokken zijn. In de rechtsleer wordt dat laatste type van convenanten ook wel 'beleidsconvenanten' of beleidsovereenkomsten genoemd. Onderhavige convenanten als nieuw instrument van ruimtelijke ordening zijn dan ook echte beleidsconvenanten. Ongeacht de theoretische opdeling in categorieën, is het begrip 'convenant' hoe dan ook een verzamelbegrip, dat variabel is qua inhoud en qua kenmerken.

Binnen het Vlaamse Gewest wordt het instrument van het beleidsconvenant vaak gebruikt door de Vlaamse overheid en de gemeenten. Dergelijke beleidsconvenanten stellen, op basis van onderhandelingen en binnen een bepaald beleidsdomein doelstellingen voorop en bepalen met welke middelen deze ingelost worden. Doordat onderhandelingen in de regel een centrale rol spelen bij de totstandkoming, opent het beleidsconvenant de weg naar aangepast maatwerk, naar een convenant gesneden op maat van de gemeente. Als complex instrument beoogt het beleidsconvenant, naast het bestuurlijke principe van maatwerk, ook nog principes als partnerschap en zelfregulering te verzoenen met juridisch sluitende afspraken in de vorm van een overeenkomst.

De meerwaarde van het meer algemeen overschouwen van de diverse verschijningsvormen van convenanten hangt samen met het gebrek aan een uniform juridisch kader. Het feit dat dit kader ontbreekt, is niet problematisch en biedt in tegendeel veel voordelen. Het convenant heeft als instrument namelijk het karakter van een ongeschreven blad, het staat open voor diverse invullingen in functie van het betrokken domein, al moet men steeds oog hebben voor de in dat verband geldende algemene beginselen en rechtsregels (infra bij activiteitencontracten: de publiekrechtelijke grenzen van het contractmodel).

Rechtskarakter

De vraag naar de rechtsgevolgen van het convenant hangt nauw samen met de vraag naar het rechtskarakter van het convenant. Artikel 41 vermeldt expliciet dat het convenant, zoals een ruimtelijk structuurplan, ten aanzien van individuele burgers slechts een beleidsdocument is (cfr. ook definitie in artikel 33, 4°). Tussen partijen blijft het echter een bindende overeenkomst zodat de gemeente en het Vlaamse Gewest zelf wel gebonden zijn door de inhoud van het convenant.

De idee van het convenant als louter beleidsdocument vanuit het perspectief van individuele burgers strookt ook met de contractuele idee. Het convenant is wat dat betreft namelijk res inter alios acta. Als rechtsfeit is het convenant tegenstelbaar aan derden, aan individuele burgers, maar het convenant heeft geen rechtstreekse weerslag op hun rechtspositie.

Artikel 41 vermeldt dat het convenant deels een loutere beleidsovereenkomst is maar anderzijds ook een toetsingskader vormt voor individuele activiteitencontracten. Wat de regionale overdracht van verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR) betreft, vermeldt artikel 79 eveneens dat het convenant een beleidsdocument betreft dat alleen als toetssteen geldt voor de opmaak van RUP's en ontwikkelingsrechtenplannen en de uitvoering van het regionale systeem VOR.

Het gedeeltelijke karakter van het convenant als toetsingskader opent wel de discussie of het convenant dan toch deels verordenend van aard zou zijn. In haar advies maakt de Raad van State daar expliciet allusie op.

Het feit dat gekozen wordt voor een contractueel instrument, een beleidsovereenkomst, ontmijnt in zekere zin die discussie. Het enkele feit dat het een overeenkomst betreft, belet meteen dat de Raad van State rechtsbescherming kan bieden zoals hij dat ten aanzien van verordeningen doet (bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen). Dit laatste is alvast indicatief voor de niet verordenende aard van het convenant.

Het aspect 'toetsingskader' dat inherent is aan het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening en een echte bijzonderheid is vergeleken met het gebruik van het instrument convenant in andere beleidsdomeinen, verandert niets aan het feit dat het een overeenkomst is met de geëigende gevolgen (supra).

In dat verband zou men hooguit van een quasi-verordenend karakter kunnen spreken nu het convenant in hoofde van de lokale overheden in kwestie omwille van hun aangegane verbintenissen het toetsingskader geldt voor het sluiten van de individuele activiteitencontracten.

Met bovengaande wordt aangetoond dat het convenant een heel specifiek karakter heeft en dit mogelijk is doordat het decretaal wordt ingebed. Dit neemt niet weg dat bepaalde algemene regels verbintenissenrecht blijven gelden. Decretaal wordt echter heel duidelijk het rechtskarakter bepaald en de gevolgen op de verbintenissen die specifiek kunnen aangegaan worden. Het ontwerp van decreet geeft hiervoor heel expliciet en afgebakend normatieve bepalingen aan.

Mutatis mutandis geldt hier ook de redenering ver verband met de publiekrechtelijke grenzen van het contractmodel, zoals hieronder ontwikkeld bij de activiteitencontracten. Het feit dat er geen afbreuk aan de belangen van derden mag gedaan worden, wordt opgevangen:
– voor de afwijkingen van gebiedsgerichte functies:
met artikel 45 door de verplichting tot het voeren van een openbaar onderzoek, dat door en in de gemeente in kwestie wordt georganiseerd. Ook de gemeenteraden van aanpalende gemeenten alsook de provincieraden kunnen hun advies bezor-

gen. Ook andere adviesverleners worden aangeschreven op basis van de afspraken hierover in het convenant (ingeval van agrarisch gebied steeds advies vanuit landbouwkundig oogpunt). De partijen bij het convenant beoordelen dan de bezwaren, adviezen en opmerkingen. Dit kan leiden tot aanpassing van het convenant en een nieuw openbaar onderzoek;
– voor de regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten:
met artikel 77 door het opleggen van één informatie- en inspraakvergadering in de betrokken gemeenten over het ontwerp van het convenant. In deze procedure wordt het convenant steeds gevolgd door een RUP, wat ook formele participatie bevat (VCRO).

De privaatrechtelijke contracttechniek mag er evenmin toe leiden dat de rechten van derden minder goed zouden worden beschermd of dat geen gelijkwaardige bescherming zou worden geboden voor inspraak, openbaarheid, rechtsbescherming enzovoort (supra: artikel 63). Indien wordt bepaald dat lopende contracten kunnen worden gewijzigd, zullen de (essentiële) wijzigingen opnieuw aan de vereisten van inspraak en publiciteit moeten voldoen (artikel 56).

Een andere vraag heeft betrekking op de beroepsmogelijkheden die aan rechtsonderhorigen moeten worden geboden. Bij contracten is de eenzijdige administratieve rechtshandeling (acte détachable) die het contract voorafgaat (bijvoorbeeld de gunningsbeslissing) of op het administratief contract volgt (zoals de goedkeuring), vatbaar voor een annulatie- en (schorsings)beroep bij de Raad van State. Daarnaast is er de beroepsmogelijkheid bij de gewone hoven en rechtbanken, bevoegd voor contractuele geschillen.

Wat de rechtsgevolgen betreft van het convenant

Aangezien het convenant enkel bijkomende voorwaarden koppelt aan een mogelijks te benutten verruiming van de zonevreemde functiewijzigingen genereert het geen onmiddellijke rechtsgevolgen ten aanzien van particulieren:
– het convenant is als beleidsovereenkomst ten aanzien van particulieren res inter alios acta;
– als rechtsfeit is het convenant aan hen (als ‘derde’) tegenstelbaar maar het convenant heeft geen rechtstreekse weerslag op hun rechtspositie;
– als toetsingskader is het convenant tegenstelbaar aan een particulier zoals een ruimtelijk structuurplan, een beleidsplan of een planologisch attest dat is.

Ten aanzien van de betrokken partijen, het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente, genereert het convenant onmiddellijk gevolgen. Als overeenkomst strekt het convenant hen tot wet (artikel 1134, BW). Beide partijen kunnen zich beroepen op de inhoud van het convenant. In het convenant worden de nodige waarborgen ingebouwd om de naleving ervan te garanderen en worden in dat verband de nodige middelen aan de partijen aangereikt. Bij betwistingen zal de bevoegde rechtbank deze van het arrondissement Brussel zijn (territoriaal bevoegdheidsbeding op te nemen in het convenant). Dit wordt gegarandeerd in de decretale bepalingen, artikel 42 tot en met 47.

Wat de aanvechtbaarheid van het convenant betreft, kan er geen sprake zijn van een rechtstreekse aanvechtbaarheid. In tegenstelling tot bijvoorbeeld een RUP levert het convenant geen beperkingen op ten aanzien van wat op vandaag mogelijk is voor individuele burgers. Het convenant maakt enkel bijkomend zonevreemde functiewijzigingen mogelijk.

Waar het dus evident is dat een particulier bijvoorbeeld tot voor de Raad van State kan opkomen tegen een RUP dat zijn grond herbestemt van woongebied naar natuurgebied, is het niet evident dat diezelfde rechtstreekse beroepsmogelijkheid

openstaat ten aanzien van het convenant. Het convenant as such heeft dus geen rechtstreekse grievende gevolgen.

De vaststelling dat het convenant slechts een tussenstap is richting concrete en individuele activiteitencontracten lijkt door te wegen en doet besluiten dat er geen sprake zou mogen zijn van rechtstreekse aanvechtbaarheid. Het blijft namelijk het individuele activiteitencontract dat aanleiding geeft tot de concrete benutting voor een niet agrarische activiteit. Hooguit kan dit activiteitencontract aangewezen worden als oorzaak van de burenhinder of schade die de aanpalende particulier zou ondervinden. Het is dit individueel activiteitencontract dat rechtstreeks aanvechtbaar is (infra), niet het convenant op een hoger niveau waarmee het in overeenstemming moet zijn.

Wat wel duidelijk is, is dat particulieren zich bij het rechtsreeks aanvechten van een individueel activiteitencontract kunnen beroepen op de strijdigheid met het convenant of de onwettigheid van het convenant kunnen aanvoeren. Wat dit laatste betreft, is het dus zo dat het convenant wel onrechtstreeks aanvechtbaar is op grond van de decretaal uitgewerkte bepalingen in dat verband.

Activiteitencontract

Aard – kenmerken van het contract

De definitie in artikel 33, 1°, omvat verschillende aspecten omtrent de aard van dit instrument.

Het gaat om een sui generis overeenkomst, met de kenmerken van:
– een administratief contract;
– een formeel contract; en
– een wederkerig contract.

Het activiteitencontract is te kwalificeren als een (1) sui generis, (2) bij voorkeur formeel, (3) wederkerig, (4) administratief, (5) twee- of meerpartijencontract, (6) dat voor bepaalde duur wordt aangegaan.

Vermits de aard of het type van een contract bepaalt welke rechtsgevolgen aan dat contract verbonden zijn, is het van belang na te gaan of het geviseerde activiteitencontract tussen gemeente en rechtsonderhorige onder één van de in of buiten het Burgerlijk Wetboek benoemde contracten valt. De typologie van contracten wordt gemaakt in functie van de wezenlijke of essentiële bestanddelen die een contract typeren.

Door de decreetgever wordt per hypothese de mogelijkheid gecreëerd dat een gemeente met een rechtsonderhorige een contract sluit, waardoor die rechtsonderhorige de functie van een onroerend goed in landbouwgebied en parkgebied, binnen bepaalde parameters bepaald door decreet, convenant en contract, kan wijzigen.

Een dergelijk contract is een sui generis contract, dat door een specifiek decreet (Instrumentendecreet) wordt ingevoerd en aldus als een afzonderlijk door de decreetgever benoemd contract kan worden gekwalificeerd. In abstracto sluit die kwalificatie niet uit dat een contract geen bestanddelen van een ander benoemd contract kan omvatten, maar in casu wordt ervan uitgegaan dat het voorwerp van de contractuele verbintenissen in principe beperkt blijft tot een functiewijziging en de overeengekomen tegenprestaties, zodat de regels inzake bijvoorbeeld koop of aanneming niet in het vizier komen. Er wordt geen prijs betaald als tegenprestatie voor de overdracht van de eigendom van een goed (geen koop) en evenmin wordt een dienst verricht in ruil voor een geldelijke tegenprestatie (geen aanneming). Ook andere bijzondere, civielrechtelijke contracten zijn in het geviseerde

contractstype niet te zien. Zo is er evenmin sprake van een lastgeving, vermits de rechtsonderhorige geen bevoegdheid krijgt om in naam en voor rekening van de gemeente een rechtshandeling te stellen.

Een andere vraag is of een activiteitencontract een consensueel dan wel een formeel contract hoort te zijn. Een consensueel contract impliceert dat het contract ontstaat zodra beide partijen een wilsovereenstemming hebben bereikt over de essentiële en substantiële bestanddelen van het contract. Een formeel contract is een contract dat slechts ontstaat als aan een vormvoorwaarde (zoals een geschrift) is voldaan. Behoudens bijzondere bepaling, zijn contracten consensueel van aard. In casu bepaalt het decreet dat een activiteitencontract slechts ontstaat als een geschrift door beide partijen is ondertekend (artikel 61, §2). Dit vereiste brengt minder discussies met zich mee over de vraag of een overeenkomst al dan niet is ontstaan of over de vraag wat het voorwerp is van de door partijen uitdrukkelijk aangegane verbintenissen.

Het wederkerig kenmerk van het contract is in het bijzonder van belang omdat de sancties van de ontbinding van een overeenkomst (artikel 1184, BW) of van de exceptie van niet-nakoming door de wederpartij (algemeen rechtsbeginsel van de exceptio non adimpleti contractus) alleen voor wederkerige overeenkomsten gelden.

Op basis van een voorafgaande eenzijdige beslissing, binnen het kader van een decreet en convenant, gaat de overheid een contractuele verbintenis aan om een functiewijziging toe te laten en bijgevolg de door de exploitant voorgenomen activiteit, althans in principe, niet te dwarsbomen voor een welbepaalde tijd. Met andere woorden, de overheid gaat een verbintenis aan om niet te doen. De rechtsonderhorige daarentegen gaat de verbintenis aan om een welbepaalde economische activiteit: meergezinswonen te verrichten, dan wel, als het enkel gaat om een toelating en geen verplichting, om in geval van uitoefening van die economische activiteit zich te houden aan een reeks verplichtingen. In die conceptie kan bijgevolg worden geargumenteerd dat sprake is van een wederkerig contract, met als gevolg de toepasselijkheid van het ganse sanctieapparaat voor wederkerige contracten. In het onderzoek kwam naar voren dat er in principe geen andere prestatie vanwege de overheid is dan de gunst om tijdelijk een verboden functiewijziging uit te oefenen. Dit neemt evenwel niet weg dat de overheid buiten de context van het activiteitencontract een flankerend beleid zou kunnen voeren door middel van subsidies.

Activiteitencontracten zijn duidelijk niet zuiver privaatrechtelijk, maar administratiefrechtelijk van aard. Ze vereisen immers een belangenafweging waartoe de lokale overheid moet overgaan, waarbij moet worden nagegaan of, voor hoelang en onder welke voorwaarden een zonevreemde economische activiteit of meergezinswonen in een agrarisch gebied of parkgebied met de goede ruimtelijke ordening te verenigen is. Met andere woorden, de overheid oefent een discretionaire overheidsbevoegdheid uit en ze moet, gelet op de veranderlijkheid van openbare diensten, na verloop van tijd in staat blijven om een andere beslissing te nemen (zie bijvoorbeeld Cass. 31 mei 1978, Arr. Cass. 1978, 1159, in verband met een concessie van openbaar domein).

Die kwalificatie van de activiteitencontracten als administratieve contracten heeft implicaties voor de wijze waarop de wijziging alsook de beëindiging van overeenkomsten worden geregeld. Het mag de overheid niet onmogelijk worden gemaakt om haar beleidsbeslissingen door contracten permanent te verankeren, zonder in minstens welbepaalde omstandigheden het recht te hebben het contract eenzijdig te wijzigen of zelfs te beëindigen, ook al ligt er geen wanprestatie van de medecontractant voor.

Dit belet evenwel niet dat de toepasselijkheid van het gemeen verbintenissenrecht op administratieve contracten het basisprincipe blijft.

Verder is het mogelijk gemaakt in artikel 61, §2, dat een meerpartijenovereenkomst wordt gesloten. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat een bepaalde activiteit op de grens van twee gemeenten wordt uitgeoefend, wat de tussenkomst van de twee gemeenten als contractpartijen veronderstelt.

Essentieel aan de filosofie van dit instrumentarium is dat de overeenkomst voor bepaalde duur en niet voor onbepaalde duur wordt gesloten en de duur ook beperkt (maximaal 10 jaar) zou worden gehouden. Bij afloop is het contract verlengbaar of vernieuwbaar mits een uitdrukkelijke wilsovereenstemming in die zin (artikel 52). De beperking van de duur en het verbod van (clausules van) stilzwijgende verlenging of vernieuwing worden decretaal voorzien, vermits zulks anders krachtens het gemeen contractenrecht vrij in het contract zou kunnen worden geregeld.

Met bovengaande wordt aangetoond dat het activiteitencontract een heel specifiek karakter heeft en dit mogelijk is doordat het decretaal wordt ingebed. Dit neemt niet weg dat bepaalde algemene regels verbintenissenrecht blijven gelden – het gaat tenslotte nog steeds om 'contracten'. Decretaal wordt echter heel duidelijk het rechtskarakter bepaald en de gevolgen op de verbintenissen die specifiek kunnen aangegaan worden. Het ontwerp van decreet geeft hiervoor heel expliciet en afgebakend normatieve bepalingen aan.

Publiekrechtelijke grenzen van het contractmodel

Wat de tegenwerpelijkheid betreft van deze contracten en de effecten ten aanzien van derden, waarover de Raad van State opmerkt dat "regelgeving via het contractuele procedé problematisch is indien door middel van dergelijke overeenkomsten verordenende bevoegdheid wordt uitgeoefend ten aanzien van derden" zijn de volgende overwegingen relevant.

Het contractmodel heeft inderdaad publiekrechtelijke grenzen, maar is in een publiekrechtelijke context niet uitgesloten. Onderhavig model echter volledig overboord gooien lijkt te ver te gaan. De decreetsbepalingen zijn tot stand gekomen na eigen en extern, ook juridisch, onderzoek. De bepalingen houden net rekening met deze grenzen en komen eraan tegemoet (tegenwerpelijkheid, openbaar onderzoek, adviesverlening, soorten verbintenissen enzovoort).

In de praktijk doet de overheid reeds decennialang een beroep op de contractuele techniek, naast het 'normale' eenzijdig overheidsoptreden. Voorbeelden zijn de milieubeleidsovereenkomsten alsook de hybride verenigings- en vennootschapscontracten waarbij wordt afgeweken van (sommige) dwingende bepalingen van het verenigings- en vennootschapsrecht.

In het advies van de Raad van State met betrekking tot het voorontwerp van decreet betreffende de milieubeleidsovereenkomsten oordeelde de Raad van State, afdeling Wetgeving, dat, in de mate het gewest bevoegd is om eenzijdig (bij decreet of verordening) de in de ontworpen regeling bedoelde normen vast te stellen, het ongetwijfeld eveneens bevoegd wordt geacht om in verband met het toepassen van dergelijke normen overeenkomsten te sluiten.

Zo ook kan de privatieve ingebruikname van het openbaar domein op twee wijzen worden geregeld: via een administratieve vergunning of via een (administratieve) concessieovereenkomst.

Zoals hierna zal worden uiteengezet, zijn er wel een aantal premissen voor en grenzen aan het gebruik van het contractuele procedé door de overheid.

Volgens de meerderheid van de rechtsleer en rechtspraak mag de overheid de contractuele techniek gebruiken. Contractualisering is enkel uitgesloten in een

(beperkt) aantal aangelegenheden die uit hun aard niet vatbaar zijn voor contractualisering (zoals ordehandhaving) of wanneer de eenzijdige rechtshandeling door de Grondwet of de wet is verplicht gesteld of derhalve het contract door de Grondwet of de wet zou zijn verboden.

In de rechtsleer blijft evenwel betwisting bestaan over de vraag of de overheid bevoegd is om te contracteren in die gevallen waarin zij zich niet zou kunnen beroepen op een uitdrukkelijke, minstens impliciete maar zekere algemene of specifieke bevoegdheidsgrondslag om overeenkomsten te sluiten:

- Paques gaat in zijn doctoraal proefschrift na in hoeverre de contractvrijheid van de overheid gaat die beschikt over een eenzijdige beslissingsbevoegdheid. Wanneer de overheid beschikt over een eenzijdige beslissingsbevoegdheid om vergunningen te verlenen (waarbij de vergunning voornamelijk tot doel heeft een tegengewicht te vormen ten opzichte van het voorafgaandelijk wettelijk verbod bepaalde handelingen te stellen), zou het contract volgens Paques slechts mits toestemming van de wetgever mogelijk zijn omdat de bindende kracht van de overeenkomst zonder wettelijke toestemming tot contracteren moeilijk te verenigen is met het wijzigingsrecht van de overheid;
- andere auteurs zoals Peeters lijken geen wettelijke grondslag te vereisen.

Om discussies over de vereiste van een wettelijke grondslag te vermijden, wordt in een uitdrukkelijke decretale grondslag voorzien om te contracteren, mede gelet op de voorziene strafsancties en gelet op de hiërarchie der normen.

Het is inderdaad wel zo dat het onderhavige contractmodel nieuwsoortig is en heel wat vragen doet rijzen naar de democratische legitimiteit van het model en zijn verenigbaarheid met de rechtsstaat, vooral indien derden onvoldoende bij het proces worden betrokken.

De belangen van derden zijn niet te veronachtzamen in de uitwerking van het contractmodel, gelet op de eisen van een democratische rechtsstaat. In verband met beleidsovereenkomsten waarschuwen Van Gerven en Wyckaert: "De overheid mag immers geen overeenkomst afsluiten als ze daarvoor aan derden waarborgen ontneemt die hen bij het volgen van de publiekrechtelijke weg wel zouden toekomen. Eveneens kunnen derden van de overheid eisen dat ze de overeenkomst opzegt of aanpast (door bijvoorbeeld een derde erin te integreren) indien zulks wordt vereist door het algemeen belang en/of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel.".

Krachtens artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek gelden de interne gevolgen van een overeenkomst slechts tussen partijen (relativiteit van overeenkomst). De rechten en plichten die uit de overeenkomst voortvloeien, kunnen bijgevolg slechts tussen de contractpartijen worden afgedwongen.

Wel is het bestaan van het contract en van de eruit voortvloeiende contractuele verbintenissen tegenwerpelijk aan derden, evenals de interne gevolgen die het contract tussen partijen heeft. Die tegenwerpelijkheid van een overeenkomst kan zowel in het voordeel als in het nadeel van derden spelen, en wel, tenzij de wet bijzondere vereisten voor de tegenwerpelijkheid oplegt, zodra het contract tot stand komt (in casu vanaf de opname van een contract in een door beide partijen ondertekend geschrift).

De relativiteit van de overeenkomst brengt vanuit verbintenisrechtelijk perspectief met zich mee dat derden niet de mogelijkheid hebben om de contractuele sanctiemechanismen op gang te brengen. In casu is in het bijzonder te denken aan de buren van degene die met de gemeente een activiteitencontract heeft gesloten.

Derden kunnen bijvoorbeeld niet de uitvoering of de ontbinding van de overeenkomst wegens de wanprestatie van een contractpartij nastreven. De tegenwerpelijkheid van de overeenkomst ten aanzien van derden brengt met zich mee dat die derden het bestaan ervan in principe moeten eerbiedigen. Zij moeten met andere woorden met het bestaan ervan rekening houden (uitzondering bedrog en schending openbare orde of goede zeden).

Er wordt decretaal geopteerd voor een extra bescherming van derden, in casu inzonderheid de buren van de persoon die een activiteitencontract met de gemeente heeft gesloten, door het opleggen van een openbaar onderzoek (artikel 63). Ook wordt ten aanzien van de eigenaar (niet exploitant) geëxpliciteerd dat hij zijn toestemming moet geven (artikel 61, §2, tweede lid).

De beperkingen aan de vrijheid om te contracteren vloeien voort uit zowel de geldende regels inzake de onmogelijkheid om over bevoegdheden te beschikken, als het specialiteitsbeginsel. De overheid die een beroep doet op het procedé van de contractbenadering, kan zich niet bevrijden of ontdoen van de vormen en procedures die op haar overheidshandelen moeten worden toegepast. Zo zal zij bij wijze van voorbeeld, de beginselen van transparantie en gelijke behandeling moeten naleven.

De contracten die de (realisatie van de) openbare dienst betreffen, worden in de regel als zogenaamde 'administratieve contracten' gekwalificeerd. Voorbeelden zijn de overeenkomsten voor werken, leveringen, en diensten, concessies van openbare diensten, domeinconcessies of (milieu)beleidsovereenkomsten. Ook al wordt deze categorie van contracten naar Belgisch recht normaliter door het gemeen recht beheerst, er wordt aanvaard dat voor deze contracten een bijzonder (van het gemeen recht afwijkend) rechtsregime geldt. Dat bijzondere rechtsregime bestaat uit hetzij bijzondere wettelijke bepalingen, hetzij ongeschreven rechtsregels zoals de wetten van de openbare dienst en de beginselen van behoorlijk bestuur. Dergelijke administratieve contracten staan tegenover de zuiver door het privaat recht beheerste contracten zoals huur-, koop- en leasingcontracten.

In casu heeft het contractuele procedé bestaansreden wanneer de administratie van de wederpartij prestaties wenst, die het procedé van de machtiging niet toelaat te eisen, zoals wanneer de overheid wil dat de rechtsonderhorige de gemachtigde/vergunde handeling ook effectief uitvoert.

In België kan de overheid een beroep doen op het contractueel procedé voor zover (1) het niet in strijd is met enige dwingende positiefrechtelijke regeling, (2) er geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden, (3) het niet in strijd is met een algemeen beginsel van publiekrecht waaronder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur of de wetten van de openbare dienst, en (4) daarmee noch de bevoegdheid van een andere overheid, noch de eigen bevoegdheid wordt miskend.

Hierna wordt op elk van die beperkingen nader ingegaan.

– Strijdigheid met een dwingende positiefrechtelijke regeling

In de eerste plaats mag het gebruik van de contracttechniek niet in strijd zijn met een rechtsregel van dwingend recht. In casu kan worden gedacht aan de bestaande planologische bestemmingen en de daaraan verbonden verboden handelingen en activiteiten. Overeenkomstig de hiërarchie der normen kan een contract, zonder specifieke rechtsgrond, niet van decretale bepalingen afwijken. Mits een specifieke rechtsgrond die dergelijke afwijking uitdrukkelijk voorziet, is het wel mogelijk om contractueel van de bestemmingsvoorschriften af te wijken (artikel 34)

– Geen afbreuk aan de belangen van derden

De privaatrechtelijke contracttechniek mag er evenmin toe leiden dat de rechten van derden minder goed zouden worden beschermd of dat geen gelijkwaardige bescherming zou worden geboden voor inspraak, openbaarheid, rechtsbescherming enzovoort (supra: artikel 63). Indien wordt bepaald dat lopende contracten kunnen worden gewijzigd, zullen de (essentiële) wijzigingen opnieuw aan de vereisten van inspraak en publiciteit moeten voldoen (artikel 56).

Een andere vraag heeft betrekking op de beroepsmogelijkheden die aan rechtsonderhorigen moeten worden geboden. Bij contracten is de eenzijdige administratieve rechtshandeling (acte détachable) die het contract voorafgaat (bijvoorbeeld de gunningsbeslissing) of op het administratief contract volgt (zoals de goedkeuring), vatbaar voor een annulatie- en (schorsings)beroep bij de Raad van State. Daarnaast is er de beroepsmogelijkheid bij de gewone hoven en rechtbanken, bevoegd voor contractuele geschillen.

– Respect voor algemene beginselen van het publiekrecht, waaronder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur of de wetten van de openbare dienst

In de rechtsleer wordt vooral aandacht besteed aan de verplichting voor de overheid om in haar contractueel optreden het transparantie- en het gelijkheidsbeginsel toe te passen.

De procedure om tot contractsluiting te komen, moet aldus aan objectieve en transparante procedures worden onderworpen (artikel 61 tot en met 70).

Ook de motiveringsplicht speelt hier een rol. Naast de Formele Motiveringswet, die in principe niet van toepassing is op contracten, bestaat er ook een motiveringsverplichting als beginsel van behoorlijk bestuur die dezelfde draagwijdte heeft als de Formele Motiveringswet. Er wordt vooralsnog niet algemeen aanvaard dat een contract zelf moet worden gemotiveerd.

– Geen miskenning van de bevoegdheid van een andere overheid of, nog, de eigen bevoegdheid

Ten slotte mag de overheid bij het gebruik van privaatrechtelijke technieken noch de eigen reglementaire of individuele beslissingsbevoegdheid, noch deze van andere overheden miskennen.

Hierbij moet rekening worden gehouden met (1) de wettelijke of decretale toewijzing van een bevoegdheid waarvan de uitoefening in hoofde van de administratie niet alleen een recht is maar ook een plicht, (2) het verbod van de delegatie, en (3) het verbod om de uitoefening van de door wet of decreet toegewezen discretionaire bevoegdheid in de concrete gevallen die zich voordoen, te miskennen.

Zo bijvoorbeeld mogen beleidsovereenkomsten – al binden zij de contractpartijen – er niet toe leiden dat de overheid haar (eenzijdige) reglementaire bevoegdheid niet langer zou kunnen aanwenden of dat zij afstand van verordenende bevoegdheid met zich zou meebrengen. Omgekeerd moet de overheid te allen tijde en onder alle omstandigheden eenzijdig op een dergelijke overeenkomst – gebeurlijk onder de plicht tot schadeloosstelling – kunnen terugkomen (artikel 57).

Hierboven wordt afdoende en omstandig aangetoond dat de publiekrechtelijke grenzen van het contractuele procedé goed bewaakt zijn en aanleiding hebben gegeven tot de redactie van de decretale bepalingen in de huidige vorm.

Ten aanzien van het convenant bij VOR kan nog vermeld worden dat indien het systeem anders dan met het convenant zou geregeld worden, bijvoorbeeld via het administratief toezicht doordat de regio een aanvraag zou doen bij de Vlaamse Regering en zij vervolgens hierover een beslissing zou nemen, dit een beslissing is die niet als ordenend wordt beschouwd en evenmin aan de controle van de Raad van State onderworpen zou zijn.

Het convenant heeft dus de vorm van een beleidsovereenkomst, gesloten tussen het Vlaamse Gewest enerzijds en een gemeente anderzijds. Door het sluiten van deze overeenkomst wordt het de betrokken gemeente mogelijk om, op basis van het Instrumentendecreet, activiteitencontracten te sluiten met particulieren.

In grote lijnen zal het convenant uiteenvallen in twee delen. Een eerste deel bestaat uit een set aan ruimtelijke randvoorwaarden waaronder de betrokken gemeente activiteitencontracten mag afsluiten (het convenant als toetsingskader). Het tweede deel van het convenant bestaat uit verbintenissen in hoofde van beide partijen en een aantal meer procedurele bepalingen om de goede (door)werking van het convenant te verzekeren (het convenant als beleidsovereenkomst). Waar het convenant als loutere beleidsovereenkomst een identieke invulling kan krijgen doorheen diverse convenanten, zal het convenant als toetsingskader steeds toegespitst zijn op (desgevallend een deel van) het grondgebied van de betrokken gemeente.

Ruimer bekeken, beoogt het instrument 'convenant- en contractbenadering' (convenanten en activiteitencontracten) de volgende doelstellingen in te lossen:
- het voorzien in ruimere mogelijkheid tot functiewijzigingen in agrarisch gebied en parkgebied;
- deze functiewijzigingen tijdelijk toe te staan;
- van degene die van de tijdelijke functiewijziging geniet bepaalde tegenprestaties te vragen; en
- gebiedsgericht maatwerk te realiseren: belangrijk is de vaststelling dat deze niet gerealiseerd kan worden met een wijziging van het besluit Zonevreemde Functiewijzigingen[7]. Bij het instrument 'contractbenadering' is dit net wel mogelijk doordat het convenant voor het ene gebied functiewijzigingen anders zal inkleden dan het convenant voor een ander gebied. Een wijziging van het besluit Zonevreemde Functiewijzigingen zal daarentegen een uniforme regeling in het leven roepen voor heel het Vlaamse Gewest. Het is dan ook die specifieke doelstelling die de contractbenadering zal onderbouwen in situaties waarbij een schending van het gelijkheidsbeginsel wordt aangevoerd in de verhouding tot het bestaande systeem.

Het gaat dus om een nieuwe afwijkingsregeling die een verruimde mogelijkheid tot zonevreemde functiewijzigingen voorziet, naast de bestaande mogelijkheden op grond van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Meergezinswonen is daarbij een verbreding van een functiewijziging die reeds toegelaten is van een voormalige landbouwbedrijfswoning naar een ééngezinswoning.

In dit verband moet onderstreept worden dat de contractbenadering (in beginsel) enkel slaat op de functie van het betrokken onroerend goed. De bouw- en verbouwingsmogelijkheden voor het betreffende onroerend goed moeten beoordeeld worden in het licht van de zonevreemde basisrechten. Uiteraard wordt decretaal bepaald dat het activiteitencontract bijdraagt tot het hoofdzakelijk vergunde karakter, wat de functie betreft.

7 Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, BS 24 augustus 2009, zoals laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015, BS 19 november 2015.

Voor de koppeling met de omgevingsvergunning milieutechnisch en voor kleinhandelsactiviteiten geldt hetzelfde in verband met de vergunningsplicht.

Het omgevingsvergunningendecreet verwijst voor de beoordeling in milieu nog steeds naar titel V van het DABM.

De vergunningverlenende overheid weigert de omgevingsvergunning voor het exploiteren van een ingedeelde inrichting of activiteit, als de exploitatie:
1° onaanvaardbare risico's of hinder voor de mens en het milieu (...);
2° in strijd is met:
   a) een wettelijke, decretale of reglementaire bepaling, ingesteld ter bescherming van de mens en het milieu (...);
   b) een stedenbouwkundig voorschrift of een verkavelingsvoorschrift, voor zover daarvan niet op geldige wijze kan worden afgeweken;
   c) de goede ruimtelijke ordening.

De bepaling in het Instrumentendecreet maakt de afwijking mogelijk van het stedenbouwkundig voorschrift (agrarisch gebied (met uitzondering van agrarische gebieden met ecologisch belang en met ecologische waarde) en parkgebied). En voorziet tegelijk een mogelijkheid tot uitbreiding naar andere niet geëigende bestemmingen via een delegatie aan de Vlaamse Regering.

Dezelfde redenering (artikel 13, Omgevingsvergunningendecreet) geldt voor de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten (de voormalige socio-economische vergunning).

Als een activiteit immers kleinhandel inhoudt met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m² in een bestaand vergund of hoofdzakelijk vergund gebouw of in tijdelijk vergunde of van vergunning vrijgestelde constructies, dan geldt de omgevingsvergunningsplicht voor kleinhandelsactiviteiten (artikel 11, Omgevingsvergunningendecreet).

Het convenant

In het licht van aanbevelingen rond goede wetgevingstechniek komt het passend voor om enkel wat strikt noodzakelijk decretaal verankerd moet worden ook de wetgevingsprocedure te laten doorlopen. Het convenant vormt op dit vlak een opportuniteit. Door veel van het opvolgingskader en ook het toetsingskader voor individuele activiteitencontracten in het flexibelere instrument van het convenant te verankeren, kan het decretale voorstel beperkt blijven in omvang.

Het volgende wordt daarom decretaal uitgewerkt:
- de (minimum)inhoud van het convenant;
- partijen bij het convenant;
- procedure tot het sluiten van het convenant;
- bepalen dat het convenant bijkomende beperkingen kan invoeren waaraan de activiteitencontracten moeten voldoen. Bepalen dat het activiteitencontract steeds binnen de contouren van het convenant blijft;
- rechtsgevolgen van het convenant (bindende kracht, richtlijnen met mogelijkheid tot gemotiveerde afwijking, informatief enzovoort) ten aanzien van de overheid en de burger die het activiteitencontract sluiten, alsook ten aanzien van derden.

Bij de verbintenissen van de partijen in het convenant wordt wel gewezen op het voeren van een handhavingsbeleid rond deze zonevreemde functiewijzigingen. Zowel de lokale als de Vlaamse overheid engageren zich op die manier om hieromtrent een actief handhavingsbeleid te voeren. De lokale overheid op de eerste

plaats daar waar zij beslist niet over te gaan tot een contract. De Vlaamse overheid ten aanzien van haar handhavingsprioriteiten.

Uit onderzoek blijkt immers dat het vaak gaat over reeds bestaande functies in gebouwen, die illegaal plaatsvinden en niet gehandhaafd worden in de praktijk. Het is vanzelfsprekend en consequent dat als gemeenten niet overgaan tot het sluiten van een tijdelijk contract ten aanzien van bestaande functies, zij ze dan ook handhaven. Meer nog de verbintenis houdt in om een 'beleid' hieromtrent te voeren vanuit een visie binnen de volledige gebiedsgerichte afbakening over dit thema.

Belangrijk is dat de inhoud van het convenant niet uitvoerig decretaal is opgenomen, doch aan de hand van het onderzoek[8] in het testgebied extensief aan bod is gekomen. In het model van convenant en de toepassing in enkele cases is de inhoud uitgewerkt als een toetsingskader met gebiedsgerichte (waar is het ruimtelijk verantwoord om bepaalde functiewijzigingen door te voeren) en activiteitsgerichte criteria (randvoorwaarden waarbinnen bepaalde activiteiten kunnen worden ontplooid). De criteria corresponderen altijd met een bepaald schaalniveau (Context/Site/Gebouw).

De gebiedsgerichte criteria omvatten:
- de landbouwstrategische waarde (Context): zones met een hoge landbouwstrategische waarde dienen prioritair voor de landbouw behouden te blijven. Het convenant kan echter nuances leggen in het ruimtebeslag en werken die worden uitgevoerd. Hoewel de herbevestigde agrarische gebieden (HAG) een beleidsmatige claim leggen op bepaalde agrarische gebieden is uit de ruimtelijke analyse gebleken dat een verdere verfijning noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van volgende elementen[9]: de intrinsieke kwaliteit van de bodem, de kans op overstroming en de erosiegevoeligheid, de perceelsstructuur van het landbouwgebied (aaneengeslotenheid van het landbouwgebruik, de grootte en vorm van de individuele percelen, de afstand van de percelen tot de bedrijfszetel en de aanwezigheid van specifieke infrastructuur zoals een veiling of een landbouwverwerkend bedrijf). Gemeenten zullen tijdens de opmaak van het ontwerpconvenant hiervoor beroep doen op het advies van het Departement Landbouw en Visserij;
- kernversterkende waarde (Context): dit criterium heeft tot doel om een onderscheid te maken tussen de sites die geïsoleerd gelegen zijn in het buitengebied enerzijds en zich situeren in de nabijheid van een kern anderzijds;
- mobiliteitsprofiel (Context) (ligging/ontsluiting nagegaan ten opzichte van een verbindingsweg; aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk; uitrustingsgraad van de weg);
- water (Site);
- kwetsbare gebieden (Site en Context);
- nutsvoorziening (Gebouw) (de uitrustingsgraad van het gebouw);
- gebouwspecifieke randvoorwaarden (Gebouw) (bouwfysische geschiktheid, types van gebouwen).

Activiteitsgerichte criteria

Eens uit de ruimtelijke criteria is gebleken dat een bepaalde site in aanmerking komt voor het sluiten van een activiteitencontract, zijn de activiteitsgerichte criteria randvoorwaarden die erop gericht zijn om de ruimtelijke impact te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren. Het gaat om:
- aard, schaal en dynamiek van de activiteit (Site);

8 Cfr. voetnoot 8.
9 Kerselaers, E (2012). Participatory development of a land value assessment tool for agriculture to support rural planning in Flanders. PhD Kerselaers, E; Rogge, E; Dessein, J; Lauwers, L; Van Huylenbroeck, G (2011). Prioritising land to be preserved for agriculture: A context-specific value tree. Land Use Policy, 28, 219-226.

- het instrument richt zich op kleinschalige activiteiten/functies. Het aspect 'dynamiek' kan ingevuld worden vanuit het maximaal aantal vervoersbewegingen, tijdstip activiteiten, milieuvergunningsklasse enzovoort;
- ruimtelijke kwaliteit (Site en Gebouw) (Hierbij wordt gedacht aan het gebruik van de omliggende gronden, hinderaspecten (geur, stof, geluid enzovoort en de integratie van het gebouw in het landschap.) Hiertoe kan het convenant een aantal randvoorwaarden bevatten die de hinderaspecten helpen vermijden of beperken en compensatiemaatregelen die zich richten op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de onmiddellijke omgeving. Het toelaten van activiteiten kan bovendien een specifieke impact hebben op de gebouwen zelf. Voor zover niet vergunningsplichting kan het gaan om plaatsen van publiciteitsinrichtingen, voorzien/wijzigen van openingen in de gevels, wijzigen van gevelmaterialen/kleur.

In het ontwerp van decreet zelf wordt de relatie gelegd van het convenant als beleidsdocument/overeenkomst tot de ruimtelijke beleidsplanning. Het is logisch dat indien een gemeente een convenant sluit met de Vlaamse overheid, zij dit doet vanuit haar eigen ruimtelijke beleidsdoelstellingen, die opgenomen zijn in haar ruimtelijk structuurplan of ruimtelijke beleidsplan. Aangezien het gaat om een relatie tussen twee beleidsdocumenten kan er niet gesproken worden over 'afwijken van'. Het omgekeerde geldt evenzeer voor de Vlaamse overheid als contractspartij. Ook zij zal zich bij het aangaan van verbintenissen moeten schikken naar haar eigen gewestelijke ruimtelijke beleidsdoelstellingen, die vervat zijn in het Ruimtelijk Beleidsplan Vlaanderen.

Het activiteitencontract

Voor agrarische gebieden en parkgebieden van gemeenten waarmee een convenant is gesloten, kan de vergunningsweg voor een functiewijziging steeds worden bewandeld (uiteraard voor zover de beoogde functiewijziging behoort tot de lijst van toegelaten functiewijzigingen) naast de weg van het activiteitencontract (uiteraard voor zover de beoogde activiteit niet strijdt met wat in het convenant tussen de betrokken gemeente en het Vlaamse Gewest is afgesproken).

Op die manier komt tot uiting dat het activiteitencontract een ander instrument (met eigen kenmerken) is dan de omgevingsvergunning voor functiewijzigingen en dat het een eigen finaliteit heeft.

De contractuele psychologie zou ertoe immers kunnen leiden dat exploitanten meer aan zelfregulering en zelfhandhaving zullen doen. De perceptie van het contractmodel is immers anders dan bij een vergunning. Een concrete contractuele verbintenis staat dichter bij de burger dan een abstracte rechtsregel, zodat een hogere nalevingsgraad van de rechtsonderhorige is te verwachten. Bovendien zou deze aanpak bij niet-naleving tot een andere (meer handhavende) reactie van de overheid kunnen leiden, waarbij de overheid over meer tools beschikt.

Een bijkomend voordeel van het contractmodel is dat de planologische bestemming behouden kan blijven. Het activiteitencontract laat weliswaar tijdelijk een aantal activiteiten toe, maar na afloop ervan wordt naar de (vergunde, vergund geachte, dan wel illegale) toestand van voordien teruggekeerd. Doordat het activiteitencontract geen perspectief biedt op het bekomen van nieuwe rechten na afloop van het contract of op een wijziging van het bestemmingsplan, worden aanvragen voor speculatieve doeleinden tegengegaan.

Dit is van belang om de risico's op schending van grondwettelijke principes zoals het gelijkheidsbeginsel en het standstillbeginsel te beperken. Indien de vergunningsweg volledig zou worden uitgesloten telkens wanneer een activiteitencontract mogelijk is omdat het betrokken onroerend goed gelegen is in een gemeente waar-

mee een convenant is gesloten, is er merkbaar minder sprake van een eigensoortig instrument met een eigen finaliteit, wat een groter risico oplevert op een potentiële schending van de voormelde grondwettelijke beginselen.

Is er geen convenant voorhanden, dan staat alleen de weg van de omgevingsvergunning voor de functiewijziging open. In dat geval kan er vanuit gegaan worden dat de gemeente en/of de Vlaamse overheid het beleidsmatig niet wenselijk acht(en) om andere activiteiten in het betrokken agrarisch gebied of parkgebied toe te laten dan deze die via een vergunning kunnen worden toegelaten.

Het contractmodel belet niet dat de overheid evenzeer als bij vergunningen rekening moet houden met de wettelijke regels en beginselen van behoorlijk bestuur bij het uitoefenen van haar beleidsvrijheid.

In het contractmodel moet in het bijzonder rekening worden gehouden met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en standstill terzake van het leefmilieu, alsook met de regels van het Aarhusverdrag en met de reeds bestaande rechtspraak ter zake.

In dat kader wordt de inspraak van derden (openbaar onderzoek), de adviesverlening van andere overheidsinstanties en de rechtsbescherming niet op onevenredige wijze anders ingevuld in het contractmodel dan in het geval van een omgevingsvergunning voor een functiewijziging. Zo wordt het risico op onverenigbaarheid van de decretale regeling inzake activiteitencontracten met hogere rechtsnormen beperkt.

Het activiteitencontract heeft enkel betrekking op een tijdelijke toelating van een bepaalde activiteit (met inbegrip van het gewoonlijk gebruik van een grond) en niet van constructies.

Indien een constructie enigszins moet worden aangepast om een bepaalde activiteit uit te oefenen en die aanpassing vergunningsplichtig is, dan dient hiertoe een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Het gebouwen(complex) moet aan diverse voorwaarden voldoen opdat een exploitant een activiteitencontract mag sluiten. Het gebouwen(complex):
1° moet reeds bestaan;
2° mag niet verkrot zijn;
3° moet hoofdzakelijk vergund zijn, zij het dat uitdrukkelijk decretaal moet worden bepaald dat de zonevreemde activiteit niet met zich mee mag brengen dat het gebouw omwille van dat zonevreemd karakter niet hoofdzakelijk vergund is;
4° moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat; en
5° moet bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe activiteit, zodat het contractmodel geen ingrijpende bouwwerken met zich zou mogen meebrengen.

Omtrent de ouderdom van het gebouw wordt er decretaal niets vastgelegd. Het is de bedoeling dat dit verfijnd wordt in het convenant. Zo heeft het Meetjesland in het uitbesteed onderzoek[10] ervoor gekozen om gebouwen jonger dan 10 jaar niet mee te nemen in de scope.

In het licht van de specifieke aard van het contractmodel wordt de duur van het contract beperkt tot maximaal 10 jaar.

De handhaving zou, gelet op de contractuele aard van het model, doorgaans van zuiver privaatrechtelijke aard zijn. Niettemin blijft een publiekrechtelijke handha-

10 "Onderzoek naar het instrument 'convenant' voor niet- agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen" (*Atelier Romain, ILVO en LDR advocaten, september 2016).*

ving (naast de privaatrechtelijke) wenselijk als de exploitant de grenzen van de toegelaten activiteit te buiten gaat, zeker indien zulks een significante ruimtelijke impact heeft.

5.2. Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Aanleiding

In het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 en in de beleidsnota van de minister van Omgeving, Natuur en Landbouw werd onderzoek naar verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR) aangekondigd. Het idee van verhandelbare ontwikkelingsrechten werd immers door meerdere Vlaamse actoren (beleid, provincies, middenveldorganisaties, academici enzovoort) opgeworpen als een te onderzoeken piste voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen.

Verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR) is de vertaling van Transferable Development Rights (TDR).

De essentie van het concept VOR is het vergoeden van beperkingen van ontwikkelingsmogelijkheden uit meerwaarden van winstgevende ontwikkelingen elders, door het verhandelen van ontwikkelingsrechten.

Er worden daartoe twee soorten locaties onderscheiden: 'zendende locaties' waar het wenselijk is om de geldende ontwikkelingsmogelijkheden te beperken en 'ontvangende locaties' waar de ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden uitgebreid ten opzichte van de huidige mogelijkheden.

De grondeigenaren op de zendende locatie krijgen in ruil voor de opgelegde beperking geen vergoeding toegekend, maar krijgen verhandelbare ontwikkelingsrechten (losgekoppeld van de naakte eigendom) toegewezen die vervolgens verkocht kunnen worden aan eigenaren van ontvangende locaties.

Verhandelbare ontwikkelingsrechten kunnen uitsluitend worden ingezet op de ontvangende locaties. De inzet van ontwikkelingsrechten op een ontvangende locatie is een voorwaarde om er ruimere ontwikkelingsmogelijkheden te verkrijgen.

De ontwikkelingsmogelijkheid kan slaan op de mogelijkheid van bebouwing op zich, of op de intensiteit van bebouwing (aantal eenheden of bouwlagen).

Een systeem van/met VOR kan beschouwd worden als een ruimtelijk sturingsinstrument (ontwikkelingen ontraden, stimuleren, verplaatsen) en als een vereveningsinstrument (baten uit meerontwikkeling worden afgeroomd en gebruikt om minwaarden door minderontwikkeling op een andere plek te vergoeden). Een systeem van VOR is een grondbeleidsinstrument.

Er zijn meerdere varianten van het VOR-systeem. 'Het instrument' verhandelbare ontwikkelingsrechten bestaat daarom niet.

Zo kan de beperking van de ontwikkeling in de zendende locaties verplicht of vrijwillig zijn. In het eerste geval mag men niet meer ontwikkelen, in het tweede geval kan de eigenaar kiezen tussen ontwikkelen of de ontwikkelingsrechten verkopen. Er wordt dan respectievelijk gesproken over een dwingende en facultatieve zendende locatie.

Het systeem kent ook varianten voor wat betreft de prijsbepaling van de ontwikkelingsrechten. Die prijsbepaling kan door de overheid gebeuren, dan wel via marktwerking. Verder zijn er nog varianten wat de feitelijke verhandeling betreft; die kan via een bank dan wel rechtstreeks tussen eigenaars gebeuren.

In de periode september 2015/juni 2016 heeft de bevoegde administratie (Ruimte Vlaanderen) in samenwerking met een multidisciplinaire expertengroep de krijtlijnen en randvoorwaarden voor het invoeren van een VOR-systeem in Vlaanderen onderzocht. De aanpak en documentatie van dit onderzoek is gepubliceerd op de website van Ruimte Vlaanderen.

Uit het onderzoek blijkt dat het invoeren een VOR-systeem, zoals gekend in de VS, in de Vlaamse context veel complexer is dan aanvankelijk werd aangenomen. Er zijn verschillende voor- maar ook nadelen verbonden aan het invoeren van een dergelijk systeem. Binnen de Vlaamse context zorgen juridische randvoorwaarden, waaronder de vereisten van billijke vergoeding en gelijkheidsbeginsel, voor een sterke beperking van de vrijheidsgraden van het systeem. Zo is een rechtenbank essentieel voor de levensvatbaarheid van een VOR-project. De marktwerking is in Vlaamse context immers erg onvoorspelbaar. Een rechtenbank biedt meer zekerheid en kan ingrijpen in de marktwerking indien dit nodig blijkt. Op die manier kan gegarandeerd worden dat eigenaars van zendende locaties billijk vergoed worden.

Uit het onderzoek blijkt dat VOR als vereveningsinstrument verwantschap toont met bestaande instrumenten die ruimtelijk sturen op het aanbod (bijvoorbeeld RUP) of die meerwaarden afromen (voor toegelaten ontwikkelingen) om die vervolgens voor publiek belang te investeren (bijvoorbeeld planbaten, stedenbouwkundige last). De interferentie van een VOR-systeem met een planschade-/planbatensysteem, met het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil uit het decreet Landinrichting, met stedenbouwkundige lasten en met erfdienstbaarheden tot openbaar nut is dus een bijzonder aandachtspunt (zie verder).

De verhouding met de (bestaande) toebedeling van financiële middelen naar de betrokken lokale overheden als gevolg van het wel of niet ontwikkelen van bijkomende woningen en bedrijvigheid kwam niet aan bod in het haalbaarheidsonderzoek. Eerder onderzoek[11] leverde reeds handvaten om op lokaal niveau, via contractuele samenwerking, tot een zodanige financiële verevening te komen dat inkomstengenererende ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld bedrijventerreinen, woongebieden enzovoort) beter worden gelokaliseerd op de plekken die daarvoor vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt het meest geschikt zijn. Uit deze analyse blijkt dat op vandaag dergelijke contractvorming tussen gemeenten mogelijk is zonder extra regelgevend kader.

Een mogelijke (regelgevende) ingreep betreft de bijstelling van het gemeentefonds. Dit fonds houdt nu al een herverdelingsmechanisme in tussen gemeenten, rekening houdend met onder andere aantal inwoners, sociale draagkracht van de inwoners ('doelgroepen' van een woonontwikkeling), tewerkstelling enzovoort en het areaal open ruimte. Deze veranderlijken zijn (ten dele) afgeleide effecten van bestemmings- en vergunningsbeslissingen. In eerste instantie kan worden gedacht aan een aanpassing van de maatstaf 'open ruimte.'

Vanuit het onderzoek zijn een aantal scenario's ontwikkeld die 'een' toepassing van VOR in Vlaamse context kunnen betekenen. Elke toepassing van een VOR-systeem kan men niet los zien van ruimtelijk-inhoudelijke doelstellingen. Een VOR-systeem mag geenszins worden ingevoerd als een financieel compensatiemechanisme alleen. Als raamwerk voor alle scenario's is het onderzoek daarom vertrokken van volgende Vlaamse doelstelling: 'De ruimtelijke optimalisatie van het aanbod aan ruimte voor wonen in Vlaanderen – afstemming van het aanbod op de beleidsopties uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen door inzet van bestaand en nieuw instrumentarium, met een minimale financiële inspanning van de Vlaamse overheid'.

11 Dernau W. (ProFlow), Michiels S.(GD&A) en Peeters P. (ProFlow) (2015) 'Concepten en instrumentarium voor financiële verevening tussen lokale overheden in relatie tot ruimtelijk beleid', in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

Het onderzoek wees uit dat het niet haalbaar of wenselijk was of is om een generiek VOR-systeem in te stellen dat van toepassing is voor het grondgebied van het volledige Vlaamse Gewest. Enerzijds is er nood aan een onderlinge geografische nabijheid van zendende en ontvangende locaties. Anderzijds is een gedetailleerde opvolging van de verschillende locaties op een Vlaamse schaal moeilijk beheersbaar. Ten slotte verhindert het overaanbod aan juridisch aanbod op Vlaams niveau een goede VOR-marktwerking op die schaal. Een VOR-systeem kan dan ook het planschade- en planbatensysteem niet vervangen. Die systemen kunnen wel worden geoptimaliseerd, wat het voorwerp is van bepalingen uit andere hoofdstukken van dit ontwerp van Instrumentendecreet.

Ook het lokale niveau leek niet geschikt, bij gebreke aan voldoende volume aan aanbieders en vragers van ontwikkelingsrechten om van het tot stand komen van een 'markt' of om van verhandeling te spreken. Op lokaal niveau zijn overigens andere instrumenten inzetbaar voor uitruil van ontwikkelingen van minder geschikte plekken naar meer geschikte plekken, zoals herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil – een instrument uit het decreet Landinrichting.

Het onderzoek wees uit dat een regionale toepassing van een VOR-systeem het meest levensvatbaar leek. Het is dan ook dergelijke toepassing waarvoor in dit ontwerp van Instrumentendecreet een decretaal kader wordt geboden.

De decretale uitwerking voorziet in een uitvoerige proefondervindelijke fase en een evaluatieplicht. Het instellen van een regionaal VOR-systeem wordt immers verplicht voorafgegaan door een voortraject, dat leidt tot een convenant zoals verderop wordt geduid, met een grondige voorbereiding en afweging zodat heel wat onderdelen voor het systeem uitgeklaard zijn vooraleer dit verankerd wordt in een reglementair kader (namelijk het ontwikkelingsrechtenplan gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan). De lat voor het afsluiten van een convenant ligt dus dermate hoog dat de kans op een onverantwoorde stap in het onbekende bijzonder klein is. Daarbij blijft onverminderd gelden dat de Vlaamse overheid als mede-contracterende partij steeds finaal evalueert en beslist of ze het systeem toelaat en uitrolt.

Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Het ontwerp van decreet biedt een decretale basis voor een regionale (lees: intergemeentelijke) toepassing van overdraagbare ontwikkelingsrechten, vanuit de volgende definitie (opgenomen in artikel 73).

Een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten is een gebiedsgericht project waarbij, overeenkomstig een gedragen ruimtelijke beleidsvisie, een herverdeling van ontwikkelingen tussen meer en minder ontwikkelbare delen van het gebied wordt nagestreefd. Dit gebeurt door de opmaak van één of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen en de overdracht van ontwikkelingsrechten.

De financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van bestaand aanbod wordt hierbij gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten.

De inzet van ontwikkelingsrechten is vereist voor ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaand aanbod behoorden en voor meer intense ontwikkeling van gronden die reeds tot het bestaand aanbod behoorden.

De eenheid die gebruikt wordt om ontwikkelingsrechten te beschrijven is afhankelijk van de doelstelling van het project en kan bijvoorbeeld de vloeroppervlakte van een bepaalde functie zijn.

Rechtenbank

De overdracht van ontwikkelingsrechten gebeurt via een rechtenbank. De rechtenbank wordt opgevat als een Vlaamse instantie. De oprichting van deze rechtenbank behoeft een afzonderlijk decretaal initiatief. De bank heeft de rol en bevoegdheid tot het aankopen en verkopen van ontwikkelingsrechten, in sommige gevallen aan een hogere respectievelijk lagere prijs, dan de gangbare marktwaarden (om de vereiste marktwerking te stimuleren en draaiend te houden):

– dit vergt een permanente monitoring van de marktwaarden van deze ontwikkelingsrechten specifiek voor het gebied (en desgevallend voor de thematiek) van het regionaal VOR-project. De studie en beoordeling van de regionale markt en de inschatting van deze marktwaarden is gebeurd in de onderzoeks- en onderhandelingsfase voorafgaand aan het convenant, door de initiatiefnemers van het regionaal project. De monitoring van de marktwaarden tijdens de looptijd van het project blijft omwille van de continuïteit dan ook beter in handen van de initiatiefnemers;
– dit vergt ook transparante en overwogen keuzes omtrent het aan- en verkoopbeleid via deze bank. In welke gevallen wordt er al dan niet onder of boven de gangbare prijs gegaan en hoever? Deze keuzes vloeien voort uit marktanalyses en hebben een belangrijke impact op het regionaal VOR-project.

Het convenant Regionale Ontwikkelingsrechten als basis

Het instellen van een regionaal VOR-systeem vergt een zeer grondige voorbereiding en afweging. Dat is alvast zo omdat bij toepassing van dergelijk systeem de regelingen rond planschade en planbaten worden uitgeschakeld. Het systeem van planschade is verbonden aan het grondwettelijk gewaarborgde eigendomsrecht, en de planbatenregeling genereert middelen die ingezet worden voor initiatieven van ruimtelijke ordening. Dergelijke systemen kunnen pas uitgeschakeld worden als het alternatieve systeem (VOR) de doelstellingen op een vergelijkbaar niveau bereikt. Grondige voorbereiding en afweging is echter ook nodig omdat heel wat onderdelen voor het systeem uitgeklaard moeten zijn vooraleer het systeem verankerd wordt in een reglementair kader (zijnde het ontwikkelingsrechtenplan gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan).

Om die reden is er voor gekozen om het opzetten van een regionaal VOR-systeem afhankelijk te maken van de onderhandeling van een convenant tussen de betrokken lokale besturen enerzijds en de Vlaamse overheid anderzijds. Op die manier kan van beide zijden expertise worden ingezet bij de voorbereiding.

Ook hier heeft de Raad van State de wettigheid van het instrument in vraag gesteld. De argumentatie hierboven bij de convenanten voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies gelden mutatis mutandis ook hier. De definitie in artikel 71, 3°, wordt daarom aangepast.

Uitvoering van het regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten

De voorgestelde decretale regeling koppelt de effectieve uitvoering van het VOR-project aan de vaststelling van één of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dat is logisch omdat het verkrijgen of inzetten van ontwikkelingsrechten verbonden is met een beperking respectievelijk verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden, vastgelegd in stedenbouwkundige voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen. De koppeling met de RUP-procedure is ook behouden vanuit het principe om maximaal aan te sluiten bij bestaande procedures, eerder dan er nieuwe te creëren.

Voor het VOR-project wordt het ruimtelijk uitvoeringsplan dan begeleid door een ontwikkelingsrechtenplan, dat aangeeft wat de ontwikkelingsrechten zijn op elke plek bij

de start van het project, en wat de zendende en ontvangende locaties (cf. supra) zijn. Voor gedetailleerde uitleg ter zake zij verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

De voorgestelde decretale regeling bevat ook nog een aantal randvoorwaarden waar niet kan van afgeweken worden, bijvoorbeeld een maximale verkoopstermijn van ontwikkelingsrechten uit dwingende zendende locaties. Die randvoorwaarden zijn ingegeven door motieven van rechtsbescherming, in het voorbeeld is dat de mogelijkheid voor eigenaars die zich met een bouwverbod geconfronteerd zien, om alsnog beroep te kunnen doen op de planschaderegeling als zij zich niet voldoende vergoed weten door het VOR-systeem.

De regeling sluit af met informatieplichten. Het is logisch dat bijvoorbeeld bij verkoop van onroerende goederen die in het systeem betrokken zijn, de koper niet alleen op de hoogte is van de stedenbouwkundige voorschriften in het ruimtelijk uitvoeringsplan, maar ook van de clausules uit het ontwikkelingsrechtenplan.

Interferentie met andere instrumenten

Het invoeren van een VOR-systeem moet duidelijk worden afgewogen tegenover de inzet van andere instrumenten:
- de interferentie van het VOR-systeem met de planschade- en planbatenregeling kwam hierboven reeds aan bod. De optimalisatie van planschade en planbaten leidt in elk geval niet tot een VOR-systeem. Bij planschade en planbaten worden immers geen rechten verhandeld en deze instrumenten blijven gekoppeld aan bestemmingswijzigingen;
- op lokaal schaalniveau kan het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een RUP' beschouwd worden als een op VOR-gebaseerd systeem. In punt 6.4 wordt dit verder besproken.

Een bijzonder aandachtspunt betreft de verhouding van een geïnstalleerd VOR-systeem met de lasten. De voorgestelde decretale regeling voor regionale VOR-projecten sluit de toepassing van stedenbouwkundige lasten niet uit. Het VOR-systeem komt dus niet in de plaats van in de praktijk vaak opgelegde lasten, die zullen blijven bestaan (zoals aanleg van wegen, groene ruimten en gratis grondafstand). De inzet van ontwikkelingsrechten wordt vereist door het ontwikkelingsrechtenplan, terwijl het opleggen van een last volledig door de vergunningverlenende overheid wordt bepaald met inzicht in de reeds opgelegde ontwikkelingsrechten in functie van de vergunningsaanvraag.

Bij de combinatie van VOR met lasten dient de vergunningverlener er inderdaad over te waken dat de evenredigheid wordt behouden, zodat de totaliteit van 'kosten' (VOR en lasten, maar ook voorwaarden, belastingen enzovoort) die de ontwikkelaar opgelegd worden, in verhouding staat tot de voordelen die de ontwikkelaar haalt uit het vergunde project.[12] Het proportionaliteitsprincipe zoals omschreven in punt 6.3 geldt steeds en stelt de vergunningverlener voor de beoordeling of een aanvullende last bovenop de vereiste ontwikkelingsrechten mogelijk is (en de ontwikkeling al dan niet zal fnuiken).

5.3. Billijke schadevergoeding

In het Instrumentendecreet wordt een nieuwe vergoeding bepaald.

Een billijke schadevergoeding is een vergoeding die de overheid uitbetaalt als een rechtmatig verleende niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of om te verkavelen overeenkomstig de ruimtelijke bestemming, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel, die leidt tot een bouwverbod.

12 Adviesnota verhandelbare ontwikkelingsrechten (2016) p. 30.

Het gaat om een schadevergoeding die slechts in zeer uitzonderlijke gevallen zal betaald worden. Bovendien moet de Vlaamse overheid zelf beslissen of een 'incident' kan beschouwd worden als een 'overheidsmaatregel'. Voorwaarde voor de toepassing van deze vergoeding is dat zij hierover een vaststellingsbeslissing heeft genomen waardoor ze zelf de uitzonderlijkheid en de rigidere benadering ervan in de hand heeft.

Op die wijze wordt tegemoetgekomen aan een arrest van het Grondwettelijk Hof van januari 2014, nr. 12/2014 (geïnspireerd door de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens) die naar aanleiding van een dergelijk geval in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waarbij een verkavelingsvergunning onuitvoerbaar werd ingevolge een beschermingsbesluit (onroerend erfgoed), heeft geoordeeld dat de overheid gehouden is tot een schadevergoeding aan de betrokken grondeigenaars.

Het onuitvoerbaar worden van de verkavelingsvergunning kan blijken uit het feit dat bijvoorbeeld omwille van een beschermingsbesluit of ingevolge beschermingsvoorschriften inzake Natura 2000-gebieden, niettegenstaande de verkavelingsvergunning, geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een aanvraag die nochtans conform de verkavelingsvergunning is. Dit probleem heeft zich ook reeds voorgedaan omwille van onuitvoerbaarheid ingevolge de waterproblematiek.

Belangrijk hierbij is ook het proportionaliteitsbeginsel: de overheidsmaatregel is van die aard dat ze tot een bouwverbod leidt.

De beperking tot een periode van 10 jaar is redelijk verantwoord omdat planologische en milieuomstandigheden kunnen wijzigen. Voor wat betreft de procedure wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de procedure voor de compenserende vergoedingen.

6. Optimalisaties in het instrumentarium

6.1. Afgestemde instrumenten natuurinrichting en landinrichting

Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu regelt de natuurinrichting (artikel 47). Ter uitvoering van een natuurinrichtingsproject kunnen verschillende instrumenten of maatregelen ingezet worden die inhoudelijk en procedureel geregeld zijn in het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Het decreet Landinrichting van 28 maart 2014 voorziet daarentegen in een decretale uitwerking van vergelijkbare instrumenten zoals bijvoorbeeld herverkaveling, inrichtingswerken, erfdienstbaarheden tot openbaar nut, compenserende vergoedingen, bedrijfsverplaatsing.

Het voorliggend ontwerp van Instrumentendecreet regelt de afstemming tussen natuurinrichting en landinrichting door de inzet van de instrumenten uit het decreet Landinrichting mogelijk te maken ter uitvoering van een natuurinrichtingsproject. Hierdoor zal bijvoorbeeld een herverkaveling in uitvoering van een natuurinrichtingsproject op dezelfde wijze gebeuren als een herverkaveling in uitvoering van een landinrichtingsproject. Dit betekent dat de landcommissies (geregeld in het decreet Landinrichting van 28 maart 2014) een uitvoerende, eerder technische rol krijgen bij de inzet van een aantal instrumenten (herverkaveling en vergoedingen) in uitvoering van een natuurinrichtingsproject. Het projectcomité en de projectcommissie (natuurinrichting) blijven zich buigen over de inhoud van het plan (projectrapport) en bewaken de vooruitgang van de natuurinrichtingswerken.

Deze afstemming vereist zowel wijzigingen aan het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu als aan het decreet Landin-

richting van 28 maart 2014. Binnen het decreet Landinrichting van 28 maart 2014 kunnen op vandaag instrumenten ingezet worden ter uitvoering van een landinrichtingsplan (spoor 1), een inrichtingsnota (spoor 2) en een beheervisie (spoor 3). Het voorliggend ontwerp van Instrumentendecreet voegt als het ware een 'spoor 4' toe, zodat instrumenten kunnen ingezet worden ter uitvoering van een projectrapport voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject. Binnen het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu krijgt het planfiguur 'projectrapport' een plaats.

Deze afstemming vereist niet alleen decretale aanpassing, ook het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, dient gewijzigd te worden. Deze wijzigingen houden vooral vereenvoudigingen van procedures in.

6.2. Vereenvoudigde erfdienstbaarheden tot openbaar nut

Het decreet Landinrichting van 28 maart 2014 (artikel 2.3.1) legde de basis voor twee types van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, met name erfdienstbaarheden tot openbaar nut gekoppeld aan inrichtingswerken uit kracht van wet (zoals bepaald in artikel 2.1.1 van hetzelfde decreet) en andere erfdienstbaarheden tot openbaar nut:
- erfdienstbaarheden tot openbaar nut gekoppeld aan inrichtingswerken uit kracht van wet zijn gericht op de instandhouding van deze inrichtingswerken. Het besluit tot vestiging van deze erfdienstbaarheden tot openbaar nut bevat ten minste de kadastrale gegevens van de percelen waarop erfdienstbaarheden tot openbaar nut worden gevestigd met de beschrijving van de erfdienstbaarheid die wordt gevestigd;
- andere erfdienstbaarheden tot openbaar nut zijn gericht op landschapszorg, natuurontwikkeling, recreatie, mobiliteit, natuureducatie, waterhuishouding, milieuverbeteringen, verbeteren van de landbouwstructuur of conservering van archeologische en cultuurhistorische overblijfselen.

In samenhang met bovenvermeld Landinrichtingsdecreet zijn volgende (decretale) erfdienstbaarheden tot openbaar nut gescreend naar harmoniserings- of vereenvoudigingsmogelijkheden:
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (artikel 10, §2); en
- het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De afstemming van erfdienstbaarheden zoals genoemd in bovenvermeld decreet Natuurbehoud met deze uit het decreet Landinrichting wordt geregeld met de (bredere) afstemming tussen de instrumenten natuurinrichting en landinrichting (paragraaf 6.1).

Voor het vormgeven van en vergoeden voor erfdienstbaarheden die de Vlaamse Regering kan opleggen voor het beheer in oeverzones volgens artikel 10, §2, decreet Integraal Waterbeleid, lopen momenteel proefprojecten. Doel van deze proefprojecten is nagaan welke maatregelen nuttig kunnen worden opgelegd, hoe ze precies vormgegeven kunnen worden en wat er vergoed moet worden. In vele gevallen probeert men te werken met de zogenaamde beheerpakketten voor bijvoorbeeld perceelrandbeheer die kaderen in het Vlaams programma Plattelandsontwikkeling (PDPO III). Deze regeling rond PDPO is niet gevat door de lopende harmonisatie- of vereenvoudigingsoefening.

Nu voor oeverzoneprojecten nog niet duidelijk is of ze gerealiseerd kunnen worden met bestaande instrumenten die al dan niet gevat zijn in deze oefening, is het nog te vroeg om artikel 10, §2, decreet Integraal Waterbeleid in deze lopende harmonisering- en vereenvoudigingsoefening mee te nemen.

Bovenvermeld Bodemdecreet (artikel 73) voorziet een instrument 'bestemmingsbeperkingen', dat in de praktijk evenwel niet wordt toegepast. Dit instrument wordt in voorliggend ontwerp van decreet opgeheven, omdat er andere wettelijke instrumenten voorhanden zijn met potentieel dezelfde draagwijdte als het resultaat dat met de bestemmingsbeperkingen kan worden bereikt (bijvoorbeeld wijziging van bestemming via vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan omwille van vastgestelde bodemverontreiniging).

6.3. Lasten

Lasten zijn bij voorrang te situeren binnen de scope van het Instrumentendecreet. De lasten verbonden aan een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning, zijn een manier om ruimtelijke ingrepen proportioneel te compenseren.

Onderzoek van Ruimte Vlaanderen (thans Departement Omgeving) en navraag bij lokale overheden[13] heeft een aantal punten ter evaluatie uitgewezen.

De last in de vorm van een financiële bijdrage

Omdat er ook heel wat vragen waren over de modaliteiten van een last in de vorm van een financiële bijdrage wordt dit ook verduidelijkt.

De nabijheid van last – proportionaliteit

De huidige decreetsbepalingen vermelden over de verhouding tussen het project en de last, beide voorwerp van de vergunning, dat de proportionaliteit moet gerespecteerd worden. Dit komt voort uit de redenering dat de last zijn oorsprong moet vinden in het voordeel dat de begunstigde uit de vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid voor de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. De afweging omvat dus drie aspecten: het voordeel voor de aanvrager, het nadeel voor de overheid en de omvang van de last.

Veel lokale overheden zijn zoekende in deze afweging. Sommige gemeenten geven zichzelf en vergunningsaanvragers hierover duidelijkheid door verordeningen, reglementen op te stellen, waarin gedetailleerd wordt geformuleerd hoe die verhouding is, tot in cijfers en kubieke meters. Andere gemeenten hanteren hieromtrent een intern richtkader, en willen hierdoor net een marge houden in de onderhandelingen met de aanvragers.

Als lasten in natura worden opgelegd, worden gemeenten soms geconfronteerd met de moeilijkheid om deze te situeren in de dichte nabijheid van het project, vooral in een stedelijke context.

In een context van buitengebied kan de last in natura gemakkelijker op de site zelf terug gevonden worden, daarbij is heel duidelijk dat de uitvoering van de last vergunbaar moet zijn als deze vergunningsplichtig is. Zo is het evident dat bij een zonevreemde activiteit geen constructies of verhardingen kunnen opgelegd worden, integendeel zal daar voor de last gekeken worden naar de goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit van de site conform de beleidsdoelstellingen, op

13 Lopende onderzoek vergunningenbeleid (perceel 3) in opdracht van Ruimte Vlaanderen (start oktober 2016, Universiteit Antwerpen, CEVI, GSJ-advocaten en Studiegroep Omgeving).

de eerste plaats ruimtelijk rendement. En zullen de lasten eerder naar ontharding en sloop gaan wat de open ruimte ten goede komt.

Uiteraard wordt hierbij gewaakt over zone-eigen functies die in deze bestemming principieel thuishoren. Dezelfde filosofie is terug te vinden bij het instrument convenant-contractbenadering in titel 4 van dit decreet in de vorm van de tegenprestaties bij het activiteitencontract.

Ook als lasten worden opgelegd in de vorm van een financiële bijdrage, lijkt het vaak nog moeilijker om een verantwoording in deze afweging te vinden. Zo zijn er gemeenten die deze financiële bijdragen doen storten in fondsen, soms met een specifieke bestemming, dan weer zeer algemeen.

Met dit ontwerp van decreet wordt geëxpliciteerd dat de lasten zich in de nabijheid moeten bevinden van de projecten die deze doen ontstaan. Hierbij wordt ook de mogelijkheid bepaald om bedragen van lasten van meerdere vergunningen te groeperen.

Handhaving van de last – verplichte financiële waarborg

Artikel 77 van het Omgevingsvergunningendecreet voorziet de figuur van de bestuursdwang om de uitvoering van de opgelegde lasten af te dwingen en dit om een procedure voor de rechtbank te vermijden. Vóór de inwerkingtreding van de VCRO was men sowieso aangewezen om de uitvoering van de opgelegde last voor de (burgerlijke) rechter te vorderen. Bovendien zijn aan het niet uitvoeren van een opgelegde last nooit strafsancties verbonden (geen stedenbouwkundig misdrijf).

Via de betekening van een beslissing tot bestuursdwang wordt de vergunningsaanvrager vooralsnog aangezet tot het uitvoeren van de opgelegde last wanneer deze niet is uitgevoerd binnen de gestelde termijn of niet of onvoldoende gedekt is door een financiële waarborg.

Wanneer de aanvrager nog steeds zou nalaten de last binnen de daarvoor gestelde termijn uit te voeren, kan de vergunningverlenende overheid in een ambtshalve uitvoering van de opgelegde lasten voorzien. Zij zal dan zelf instaan voor de uitvoering van de last of een derde daarmee belasten. Essentieel voor dit systeem is dat de overheid overgaat tot handhaving van wettelijke verplichtingen door een feitelijk handelen. Het gaat dus om een herstellende sanctie. De nalatige vergunninghouder zal steeds voor alle kosten moeten instaan ingevolgde deze ambtshalve uitvoering. Bestuursdwang wordt in de praktijk nauwelijks toegepast Dit blijkt uit een bevraging van gemeenten die in een studieopdracht (KUL, Vergunningenbeleid, 2017) uitbesteed door Departement Omgeving werd gedaan.

Essentieel is dan als men uitgangspunt neemt dat men meer wil inzetten op lasten omwille van de vermelde beleidsdoelstellingen, hoe de uitvoering van opgelegde lasten dan beter kan gehandhaafd of afgedwongen worden.

Hiervoor is gekeken naar de recente regeling bij het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest[14] omtrent lasten. In het decreetsvoorstel wordt deze verplichting uitgewerkt, alsmede worden de modaliteiten van de financiële waarborg verder verfijnd en geëxpliciteerd (een sociale correctie op de verplichting, de dekking van de volledig geraamde kostprijs, het vrijmaken van de waarborg, bij uitvoering van diverse lasten één waarborg, overdracht van de vergunning enzovoort). Ook wordt de niet-uitvoering van de lasten gekoppeld aan het verval van de omgevingsvergunning.

14 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, 12 september 2013.

Last in relatie tot planbatenheffing

Het ontwerp van decreet expliciteert evenwel dat er bij de bepaling van de aard en omvang van de last rekening dient gehouden te worden met verschuldigde planbaten in de zin van artikel 2.6.4, §2 en §3, VCRO.

6.4. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Het decreet Landinrichting bevat vandaag de instrumenten 'herverkaveling uit kracht van wet' en 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil'. Beide instrumenten zijn, aldus de decretale bepalingen zelf, gericht op een optimaler grondgebruik. Het verschil is dat bij het eerste geen ruimtelijk uitvoeringsplan gemoeid is, bij het tweede wel. Hier wordt door het Landinrichtingsdecreet een gelijktijdige omwisseling beoogd van bestemmingen (planologische ruil) en betrokken eigenaars en gebruikers.

Dit instrument biedt enorme mogelijkheden om op lokaal schaalniveau tot een ruil van gebruik, eigendom en gebiedsbestemmingen te komen. Daarom draagt het bij veel projecten (op lokaal niveau) bij tot een geschikt antwoord op de veel gestelde vraag naar 'verhandelbare ontwikkelingsrechten'. Diverse soorten planningsprocessen lenen zich tot een onderzoek naar toepasbaarheid van dit instrument. Niet enkel in een openruimtecontext, maar bijvoorbeeld ook bij de activering van 'onbenutte' gebieden in bedrijventerreinen.

Eerste praktijkervaringen met dit instrument tonen aan dat het in de realiteit bijna nooit zal gaan om een zuivere ruil van bestemmingen en van eigenaars/gebruikers. Een één-op-éénomwisseling van eigenaars en gebruikers leidt niet altijd tot de gewenste eindsituatie. Even goed kan de ruimtelijke context van die aard zijn dat de gewenste nieuwe ruimtelijke ordeningssituatie niet steeds een simpele omwisseling van bestemmingen inhoudt.

Volgende situaties schetsen dat het (vaker) zal gaan om (al dan niet gedeeltelijke) aanpassingen van stedenbouwkundige voorschriften in combinatie met een (al dan niet gedeeltelijke) aanpassing aan de eigendoms- en gebruikssituatie van gronden betrokken in de bestemmings- en voorschriftwijzigingen:
- de ruil kan een omzetting van woongebied naar natuurgebied op ene locatie en omzetting van landbouwgebied naar woongebied op andere locatie vragen;
- de ruil kan een omzetting van een deel woongebied (of woonuitbreidingsgebied) naar natuurgebied en behoud van woongebied in rest van projectgebied vragen, in combinatie met herverkaveling van alle eigenaars in gebied, zodat iedereen deel van ontwikkelingsmogelijkheden krijgt (herverdeling lusten en lasten);
- de ruil kan een omzetting van woongebied of woonuitbreidingsgebied naar een open ruimtebestemming vergen in combinatie met een verdichting en herverkaveling binnen een ander reeds bestaand woongebied, met een aangepaste eigendomssituatie.

Om deze meer complexe maar ook meer gebruikte vormen van ruil mogelijk te maken, wordt met voorliggend ontwerp van decreet de benaming, definitie en toepassingsgebied van het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' aangepast en verduidelijkt. Het gaat dan over 'herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan', waarbij het gaat om de gelijktijdige aanpassing (in plaats van 'omwisseling') van de stedenbouwkundige voorschriften (in plaats van 'bestemmingsgebieden') en van de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden (in plaats van 'de betrokken eigenaars en gebruikers').

6.5. Gewijzigde toepassingsvoorwaarden voor planschade

Een planschadevergoeding is een vergoeding voor een bouw- of verkavelingsverbod dat volgt uit de definitieve vaststelling van een nieuw verordenend plan (vroeger een plan van aanleg, vandaag een ruimtelijk uitvoeringsplan). De planschaderegeling werd reeds in de Stedenbouwwet van 1962 ingeschreven. Bij de vaststelling van de oorspronkelijke gewestplannen in de jaren 70 van vorige eeuw[15] waren er nog maar weinig gronden waarvoor voorheen al een verordenend plan was vastgesteld[16]. Voor de beoordeling van vorderingen tot planschade moest dus doorgaans de nieuwe planbestemming vergeleken worden met een feitelijke toestand vóór de vaststelling van het plan.

Verduidelijking toepassingsgebied

Dat is vandaag niet meer het geval: alle gronden in Vlaanderen hebben een juridische bestemming met bijbehorende stedenbouwkundige bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften, hetzij via het gewestplan, hetzij via een recenter APA, BPA of RUP. Het is dus zinvol om het toepassingsgebied van de planschaderegeling zo duidelijk mogelijk te definiëren in de VCRO naar de meest recente context. Via het Instrumentendecreet wordt daarom vooreerst verduidelijkt dat het bouw- of verkavelingsverbod rechtstreeks moet voortvloeien uit de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan, terwijl de tot dan toe geldende stedenbouwkundige voorschriften bouwen en/of verkavelen niet uitsloten.

Bijstelling criteria

Planschadevergoeding wordt door de decreetgever gezien als een vergoeding voor uitzonderlijke schadegevallen waarin een perceel onbebouwbaar wordt. Het is geenszins de intentie van de decreetgever om elke bestemmingswijziging die een waardevermindering impliceert, te vergoeden, maar wel om een bouw- of verkavelingsverbod billijk te vergoeden.

Teneinde de bestaande regeling toegankelijker te maken voor eigenaars, wordt de procedure via een rechtbank van eerste aanleg vervangen door een administratieve procedure (titel II). De planschadevergoeding maakt deel uit van de geharmoniseerde eigenaarsvergoeding.

Artikel 2.6.1, §3, VCRO, voorzag tot op vandaag in een aantal criteria voor de toekenning van een planschadevergoeding.

Deze criteria, met name de ligging aan een voldoende uitgeruste weg, dat de eerste 50 meter vanaf de rooilijn wordt vergoed en dat het perceel stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking moet komen, die tot op vandaag golden als toegangscriteria, krijgen nu een doorwerking in de bepaling van de eigenaarswaarde.

15 Begeleid door het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 28.12.1972.

16 Her en der waren (gemeentelijke) plannen van aanleg van kracht die waren vastgesteld op grond van de zogenaamde "Besluitwet" van 1946.

6.6. Optimalisatie planbaten

Inspelend op bovenvermelde aanpassingen van planschaderegeling voorziet het Instrumentendecreet enkele aanpassingen aan het planbatensysteem. Basis hiervoor is gevoerd onderzoek naar de effectiviteit van dit planbatensysteem (focus op beleidsmatige en operationeel-technische aandachtspunten) op initiatief van Ruimte Vlaanderen (thans Departement Omgeving) en VLABEL. De technisch-operationele knelpunten (waaronder het inladen van percelen in een grafisch register, versturen aanslagbiljetten enzovoort) kunnen worden aangepakt zonder bijstelling van regelgeving[17]. Met het Instrumentendecreet worden de beleidsmatige knelpunten aangepakt.

Deze optimalisatie past binnen een visie op een planbatenregeling, die ook ingaat op de meest voorkomende vraag naar een sterkere afstemming tussen de planbaten- en planschaderegeling. Dit afstemmingsvraagstuk heeft betrekking op het voorwerp van de heffing/vergoeding, op de verhouding tussen geïnde heffingen en uitbetaalde vergoedingen en op de procedures. Vooraleer we ingaan op dit afstemmingsvraagstuk, benoemen we de visie-elementen achter de voorgestelde optimalisatie.

Basisvisie

Volgende visie-elementen vormen de basis voor de optimalisatie van de planbatenregeling:
- de planbatenheffing wordt als een belasting gekwalificeerd en niet als een retributie;
- Initieel werd in het voorontwerp van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening nog de term 'planbatenretributie'[18] gehanteerd, vanuit de opvatting dat de "eigenaar een persoonlijk voordeel ontving door het optreden van de overheid, met name de waardevermeerdering van zijn goed, zodat een retributie gerechtvaardigd was ten laste van diegene die van dit voordeel gebruik wenste te maken"[19]. De afdeling Wetgeving van de Raad van State betwijfelde of de term 'retributie' wel correct was gezien een retributie betrekking moet hebben op "een vergoeding van de kosten die veroorzaakt moeten zijn door een aan de individuele heffingsplichtige bewezen dienst"[20] en dit niet het geval is bij planbaten. In de memorie van toelichting bij het DRO[21] werd vervolgens duidelijk aangegeven dat de heffing een belasting uitmaakt, net zoals in de memorie van toelichting bij het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet[22];
- de planbaten is een heffing bij een bestemmingswijziging die leidt tot een meerwaarde: men bestemt een onbebouwbare grond tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone. De gewestelijke planbatenheffing belast daarom een duidelijk andere materie dan de federale meerwaardebelasting, zodat er geen conflict is met de bevoegdheidsverdelende regels. De federale belasting op "meerwaarden" heeft als belastbare materie een "verwezenlijkte meerwaarde" die namelijk een werkelijk ontvangen inkomen betreft, dat moet worden aangegeven[23]. Planbatenheffing heeft daarentegen als belastbare materie, een waardevermeerdering van een onroerend goed, die geacht wordt voort te vloeien uit een optreden van de gewestelijke overheid, en dit nog steeds "onafhankelijk van gelijk welke overdracht". Het betreft dus een potentiële meerwaarde die

17 Andere (meer technisch-operationele) knelpunten vragen een andere aanpak en worden hieronder dus niet omschreven.
18 Voorontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *(Parl.St.* Vl.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 129.
19 M.De Jonckheere, "De planbatenheffing in het Vlaamse Gewest", NFM 2000, 28.
20 Adv.RvS betreffende het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* Vl.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 271.
21 *Parl.St.* Vl.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 48.
22 *Parl.St.* Vl.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 55-56, nr.164-165.
23 GwH 6 april 2011, nr.50/2011, B.57.6.

het gevolg is van een gewijzigde planningspolitiek[24]. Het feit dat de planbatenheffing pas dient te worden betaald bij de overdracht onder bezwarende titel of binnen een periode na het verkrijgen van een bouw- of verkavelingsvergunning doet daaraan geen afbreuk volgens het Grondwettelijk Hof[25];

– met het voorliggende ontwerp van decreet wordt de berekeningswijze van de planbaten aangepast in die zin dat het bedrag van de vermoede meerwaarde niet langer in de VCRO wordt vastgelegd naargelang de aard van de bestemmingswijziging. Voortaan wordt het aan de bevoegde landcommissie overgelaten om, voor elk perceel dat gevat is door een bestemmingswijziging of wijziging van stedenbouwkundige voorschriften, een raming te maken van de vermoede meerwaarde. Deze aangepaste berekeningswijze houdt geen wijziging in van de belastbare materie van de planbatenheffing. Het is nog steeds de potentiële meerwaarde die het gevolg is van een gewijzigde planningspolitiek die wordt belast, onafhankelijk van gelijk welke overdracht. Het verschuldigd zijn van de planbatenheffing is dus niet afhankelijk van het effectief realiseren van de meerwaarde. Een dergelijk vermogensbestanddeel, namelijk de waardevermeerdering van een perceel die geacht wordt voort te vloeien uit een RUP, wordt niet belast door de federale overheid. Er is dus geen sprake van een verboden dubbele belasting;
– de heffing is gekoppeld aan een wijziging in bestemmingscategorie en houdt voortaan ook rekening met de ontwikkelingsmogelijkheden die bijkomend zouden kunnen gegenereerd worden op het niveau van de stedenbouwkundige voorschriften. In artikel 2.6.4, VCRO, wordt immers ingeschreven dat een planbatenheffing eveneens verschuldigd is wanneer een planwijziging tot gevolg heeft dat binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid" of "recreatie" valt, een verhoging van de dichtheid, een vermeerdering van het aantal bouwlagen of een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte mogelijk wordt ten opzichte van de tot dan toe geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Een verhoging van ontwikkelingsmogelijkheden via gewijzigde verkavelingsvoorschriften valt hier niet onder, omdat sinds de Codextrein van verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar afgeweken kan worden zonder verkavelingswijziging (al dan niet via RUP) en verkavelingen kunnen gewijzigd worden zonder planwijziging.

Het belasten van waardevermeerderingen die ontstaan bij verkavelingswijzigingen via plan, zou een schending van het gelijkheidsbeginsel kunnen meebrengen omdat verkavelingswijzigingen die niet via plan verlopen niet belast worden. Het lijkt logisch om tegenover verruiming van bouwmogelijkheden door afwijking van verkavelingsvergunningen of door wijziging van een verkaveling een last te zetten in plaats van een (plan)batenheffing. Voor verhogingen van ontwikkelingsmogelijkheden die niet onder het toepassingsgebied van de planbatenheffing vallen, biedt het instrument stedenbouwkundige last de vergunningverlenende overheid wél de mogelijkheid om in de realisatiefase lasten te verbinden aan een project (wanneer er zicht is op de effectieve omvang en impact van een project, bijvoorbeeld aantal units, oppervlakte, verkeersafwisseling enzovoort).

Naar een sterkere afstemming met de planschade-regeling: doelstellingen

De verwachting dat de planbatenregeling een afspiegeling zou moeten zijn van de planschade, dient verdere duiding. De Vlaamse Regering stelde reeds bij de eerste decretale verankering van de planbatenregeling (met name in het decreet Ruimtelijke Ordening van 1999) dat er werd gestreefd naar een parallellisme tussen de planbaten enerzijds en de planschade anderzijds. Daarbij vulde ze aan: "Het is logisch dat, indien de overheid een schadevergoeding moet betalen naar aanlei-

24 GwH 6 april 2011, nr.50/2011, B.57.6.
25 Martel, Vandaele (2011) "Recente ontwikkelingen m.t.b.t het Grond- en Pandendecreet en de VCRO op het vlak van de sociale last, het wonen in eigen streek, de goede ruimtelijke ordening en de planbatenheffing" in Kluwer, 2011/4, pp.179-200.

ding van een bepaald ruimtelijk uitvoeringsplan, zij ook een deel van de baten kan vorderen, indien door een bepaald uitvoeringsplan het goed een aanzienlijke waardeverhoging heeft verkregen, bijvoorbeeld wanneer een landbouwgrond wordt omgezet in een bouwgrond.”[26].

De vraag naar een sterker ‘evenwicht’ tussen planbaten en planschade richt zich op het voorwerp van de heffing/vergoeding, op de verhouding tussen geïnde en uitbetaalde bedragen en op de procedures:

- waar de planschade te beschouwen is als een vergoeding voor een effectief toekomstig waardeverlies ten gevolge van een bestemmingswijziging, heeft de decreetgever de planbaten van bij het begin benaderd als een (gedeeltelijke) recuperatie van een potentiële waardevermeerdering bij een planinitiatief. Dit principe blijft behouden, maar het voorliggende ontwerp van decreet zorgt wel voor een meer nauwkeurige raming van het bedrag van de vermoede meerwaarde. Voortaan wordt het aan de bevoegde landcommissie overgelaten om, voor elk perceel dat gevat is door een bestemmingswijziging of wijziging van stedenbouwkundige voorschriften, een raming te maken van de vermoede meerwaarde. Deze aangepaste berekeningswijze houdt geen wijziging in van de belastbare materie van de planbatenheffing. Het is nog steeds de potentiële meerwaarde die het gevolg is van een gewijzigde planningspolitiek die wordt belast, onafhankelijk van gelijk welke overdracht. Er is dus geen overlap met de (federale) meerwaardebelasting bij verkoop of vervreemding van onroerende goederen;
- de verhouding tussen geïnde en uitbetaalde bedragen is daarentegen wel een belangrijk werkpunt bij de vooropgestelde optimalisatie. Verschillende aspecten van de planbatenregeling zorgen voor een scheefgetrokken verhouding tussen inkomsten en uitgaven ten gevolge van planningsinitiatieven. Het gaat in hoofdzaak om de koppeling aan een startfeit (zonder uiterlijke betaaltermijn), het heffingspercentage en de bestaande uitzonderingen voor zonevreemde gebouwen. Ook de verhouding inzake toebedeling tussen de geïnde planbaten en de uit te betalen planschadeclaims over de betrokken bestuursniveaus is een werkpunt. Vooral bij lokale besturen vermindert het draagvlak aanzienlijk voor omzettingen naar zachte bestemmingen, door het feit dat hiertegenover (te) weinig inkomsten staan vanuit de planbaten. Op beide aspecten wordt verder ingegaan;
- tot slot zijn de procedures achter planschade en planbaten eveneens voorwerp van afstemming. Dit wordt reeds aangepakt bij de voorgestelde harmonisering van compenserende vergoedingen, waardoor de planschadevergoeding wordt gekoppeld aan een administratieve vergoeding. Op die manier wordt de procedure voor de aanvraag van een planschadevergoeding voor een burger/eigenaar even toegankelijk als het voor een overheid is om een belasting te innen.

Verhoging heffingspercentage

Een zodanige aanpassing van de planbatenheffing dat er een sterkere budgettaire afspiegeling is met de planschade, stelt de overheid voor de grens van wat men naar aanleiding van een herbestemming effectief kan belasten, zonder tot een overlap te komen met de bestaande (federale) meerwaardebelasting bij verkoop of vervreemding van onroerende goederen. Het (gedeeltelijk) terugvorderen van de waardevermeerdering op het niveau van de ruimtelijke ontwikkeling (te situeren op het vergunningenniveau) wordt mogelijk gemaakt via het instrument van stedenbouwkundige lasten.

Via een gerichte bijstelling van de planbatenregeling wordt een verhoging van de potentiële overheidsinkomsten beoogd. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat de planbaten niet in het verleden en evenmin naar de toekomst kan opgevat worden als een instrument dat voor een budgettair evenwicht kan zorgen met de

26 http://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/1998-1999/g1332-1.pdf, p. 48.

planschade. Waar de planschade te beschouwen is als een vergoeding voor een effectief geleden kapitaalverlies ten gevolge van een bestemmingswijziging, heeft de decreetgever de planbaten van bij het begin benaderd als een (gedeeltelijke) recuperatie van een potentiële waardevermeerdering bij een planinitiatief.

De verhoging van de heffingspercentages wordt zodanig doorgevoerd dat de hoogste schijf wordt onderworpen aan een heffingspercentage van 50% (in plaats van 30%) en de laagste schijf aan een heffingspercentage van 25%.

Doorstroming van geïnde planbaten naar de initiatiefnemende overheden

De planbatenheffing werd voorheen beschouwd als een gewestelijke heffing, zowel op het vlak van de inning en invordering, maar ook voor wat de aanwending van de geïnde middelen betreft. Bij het Aanvullings- en Aanpassingsdecreet van 2009 werd geargumenteerd dat:
- het aangewezen was om deze middelen in hoofdzaak centraal, strategisch en projectmatig in te zetten; en
- dat de planbatenheffing een inzicht vereiste in de planning op de 3 niveaus (gewest, provincie, gemeente) en daartoe een specifieke knowhow vereist was, die slechts in de schoot van de gewestelijke administratie aanwezig was.[27]

Er is daarom een begrotingsfonds met de naam 'Planbatenfonds' opgericht dat beheerd wordt door de Vlaamse Regering en waaraan alle planbateninkomsten worden toegewezen. De inkomsten van herbestemmingen naar "bedrijvigheid" worden voor gewestelijke RUP's doorgestort naar het Rubiconfonds en voor gemeentelijke/provinciale RUP's naar de respectievelijke gemeente/provincie. Planbaten uit planologische oplossingen voor permanente bewoning van weekendverblijven worden doorgestort naar de betrokken provincie of gemeente. De overblijvende middelen worden vandaag gestort op een rekening van het grondfonds, dewelke initieel de activeringsprojecten diende te subsidiëren, maar die echter nooit zijn geoperationaliseerd. Echter, in de praktijk vond een desaffectatie van middelen plaats, waardoor enkel de inkomsten voor gemeenten en provincies worden doorgestort en er in het grondfonds geen middelen meer ter beschikking staan. De doorgestorte inkomsten zijn bovendien relatief beperkt, gelet op de eerder aangehaalde uitgestelde inning ten gevolge van de startfeiten.

Vandaag wordt vastgesteld dat de bestaande verdeling van de geïnde middelen aanleiding geeft tot een verminderd draagvlak voor planningsinitiatieven op lokaal niveau, mede omdat de zichtbare effecten van deze heffing op het terrein niet kunnen worden aangetoond, maar vooral omdat ze lokale overheden onvoldoende financiële armslag blijkt te geven voor omzettingen naar zachte bestemmingen (cfr. risico planschadeclaims).

Door de geïnde bedragen maximaal te laten doorstromen naar de initiatiefnemende overheden van de betrokken plannen, wordt ingegaan op deze vraag.

Een administratieve lastenverlaging voor het Planbatenfonds bestaat er alvast in om de afhouding van inningskosten en andere kosten ingevolge de terugbetaling van reeds geïnde planbaten bij onteigening of de overdracht in der minne ten algemenen nutte te schrappen. Deze regeling is immers onnodig complex en zorgt voor vertraging bij de doorstorting van de andere middelen naar de betrokken bestuursniveaus. De doorstorting van de geïnde gelden kan maar jaarlijks gebeuren, gezien de inningskosten moeten worden voorafgehouden van de doorstortingen en ten laste van het Grond- en Rubiconfonds moeten worden aangerekend volgens een verdeelsleutel die pas op het einde van het jaar kan worden vastgesteld. Het ontwerp van decreetswijziging schrapt daarom artikel 2.6.17, §3, eerste lid, van de VCRO gekoppeld aan de afspraak binnen de Vlaamse Regering om de beno-

27 MVT bij decreet 2009, p. 55.

digde middelen voor de inning van de planbaten door VLABEL te voorzien vanuit de reguliere begroting.

6.7. Verbetering en verruiming recht van voorkeur

Artikel 7.1.5 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting introduceerde een recht van voorkeur ten behoeve van de Vlaamse Grondenbank bij vervreemdingen van onroerende goederen door een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest. Het voorkeurrecht is één van de instrumenten die de Vlaamse Grondenbank toestaat op een flexibele wijze gronden te verwerven en de grondreserve op te bouwen die zij nodig heeft om haar taken (vervat in artikel 5 van het decreet Vlaamse Grondenbank) te kunnen vervullen.

De regels die zijn ingevoerd in het decreet Vlaamse Grondenbank zijn momenteel vrij summier. Via dit ontwerp van decreet worden deze regels verder aangevuld.

Het recht van voorkeur houdt in dat de Vlaamse Grondenbank de preferentiële koper is van overheidsgronden die de Vlaamse administratieve overheden wensen te vervreemden. Door een recht van voorkeur te geven aan de Vlaamse Grondenbank wordt voorkomen dat onroerende goederen die verkocht worden door een Vlaamse administratieve overheid, nadien opnieuw moeten worden verworven door de Vlaamse Grondenbank in het kader van haar taken. In de praktijk zullen de instellingen en rechtspersonen die afhangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest hun niet-bestemde onroerende goederen gelegen in de agrarische structuur en gelegen in de natuurlijke structuur in eerste instantie aanbieden aan de Vlaamse Grondenbank[28].

Zowel een voorkeurrecht als een voorkooprecht geeft aan de administratieve overheid (de titularis) het recht om bij voorkeur, dus boven alle andere contractspartijen, een contract te mogen afsluiten met de eigenaar of zakenrechtelijke houder van een bepaald goed. De termen voorkeurrechten en voorkooprechten worden beiden als verzamelnaam gebruikt voor dergelijke rechten. Het is in deze context echter nuttig om een duidelijk onderscheid te maken tussen het voorkeurrecht en het voorkooprecht[29]. Het wettelijke recht van voorkeur is de mogelijkheid die de wet aan een bepaald persoon toestaat om een goed aan te kopen bij voorkeur op elke andere persoon. Hieruit volgt dat de eigenaar die zijn goed wil verkopen het goed te koop dient aan te bieden aan de houder van het voorkeurrecht vóór hij het aanbiedt aan iedere andere persoon. Op het moment dat het voorkeurrecht wordt uitgeoefend, is er enkel een intentie tot verkoop. Dit is het essentieel verschil met recht van voorkoop. Het wettelijke recht van voorkoop is de mogelijkheid die een wet (of decreet) toestaat aan een persoon om een goed aan te kopen tegen dezelfde prijs die een andere kandidaat-koper biedt en tegen dezelfde voorwaarden. Als een eigenaar een koper vindt voor het goed waarop het voorkooprecht rust, moet de eigenaar na het sluiten van de verkoopovereenkomst met de initiële koper het recht van voorkoop aanbieden aan de houder van het voorkooprecht, die aldus bij uitoefening van zijn voorkooprecht aan dezelfde prijs en voorwaarden in de plaats komt van initiële koper als verwerver. Met andere woorden, op het moment dat een recht van voorkeur aan de Vlaamse Grondenbank wordt aangeboden, is er nog geen koop gesloten. Bij de uitoefening van een recht van voorkoop is er wel reeds een koop gesloten en treedt de Vlaamse Grondenbank in de plaats van de koper.

28 Het voorkeurrecht is beperkt tot de gronden gelegen in een gebied dat valt onder de categorie 'recreatie', 'landbouw', 'bos', 'overig groen', 'reservaat en natuur', 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' of 'ontginning en waterwinning' zoals bepaald in artikel 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

29 Vgl.: P. DAUW, F. DE ROO, D. DHAENENS en A.WITTENS, *Onroerend goed in de praktijk*, XIV.I, Kluwer, Mechelen, 2015, afl. 271, 677; F. LOGGHE, Juridische contouren van voorkooprechten bij onroerende goederen, *Not. Fisc. M.* 2000, 6, 140-141.

Stand van zaken implementatie

De implementatie van het voorkeurrecht van de Vlaamse Grondenbank gebeurt door de Vlaamse Landmaatschappij, die krachtens het decreet Vlaamse Grondenbank ook de uitoefening van de Vlaamse voorkooprechten verzorgt en informatie ter beschikking stelt die hierop betrekking heeft. Teneinde de regelgeving met betrekking tot het recht van voorkeur onder de aandacht te brengen van de besturen die erdoor worden gevat, zijn recent de volgende initiatieven genomen:

- op de website van de VLM is een tekst gepubliceerd over het recht van voorkeur met daaraan gekoppeld een link naar standaardformulieren die de aanbiedende administratieve overheid moet gebruiken bij de aanbieding van het recht van voorkeur. De tekst en de formulieren werden onder de aandacht gebracht door middel van een e-mail aan een aantal stakeholders. Het Departement Bestuurszaken zal via hun nieuwsbrief de informatie verder verspreiden naar alle besturen die onder het toezicht vallen van het Vlaamse Gewest;
- in de momenteel aangeboden procedure dient de aanbiedende overheid de formulieren die beschikbaar zijn op de website van de VLM in te vullen en aangetekend te versturen naar de Vlaamse Grondenbank. Ook een afgifte tegen ontvangstbewijs is mogelijk. Teneinde deze procedure verder te vereenvoudigen, wenst de VLM werk te maken van een digitaal loket.

Discordantieprobleem

Op dit moment is er geen regeling voor het probleem van discordantie. Dit kan zich voordoen in de volgende gevallen:

- ofwel heeft de eigenaar niet de intentie om het ganse onroerend goed te verkopen waarop het recht van voorkeur is toegekend;
- ofwel heeft de eigenaar de intentie een onroerend goed te verkopen dat groter is dan dat aan het recht van voorkeur is onderworpen. Dit geval doet zich voor wanneer de verkoper eigenaar is van een geheel van gronden of onroerende goederen waarvan slechts enkele, of slechts één aan het recht van voorkeur is onderworpen.

Er wordt hiervoor de volgende oplossing ingevoerd (artikel 109, 3°):

- in de eerste hypothese: het recht van voorkeur moet worden aangeboden op het deel dat te koop wordt aangeboden, vermits dit hoe dan ook begrepen is in het onroerend goed dat aan het recht van voorkeur onderworpen is;
- in de tweede hypothese: het afzonderlijk aanbod als principiële regel. Op die regel kan een uitzondering worden ingelast, waarop de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest zich kan beroepen voor zover het geheel dat te koop wordt aangeboden, een 'ruimtelijk geheel' vormt. Het begrip 'ruimtelijk geheel' dient, naar analogie met de voorkooprechten, gedefinieerd te worden als: een ruimtelijk geheel is er wanneer twee of meer kadastrale percelen of delen van kadastrale percelen samen een gemeenschappelijke grens hebben.
  Hiermee wordt bereikt dat een onredelijke of onbillijke opsplitsing niet kan opgedrongen worden. Een voorbeeld daarvan is dat van een verkoop met twee aanpalende gronden, waarvan slechts één aan het recht van voorkeur is onderworpen. Door de uitzondering te beperken tot die gevallen waar sprake kan zijn van een 'ruimtelijk geheel', wordt vermeden dat de belangen van de begunstigde van het recht van voorkeur zouden worden miskend, door over te gaan tot verkoop van onroerende goederen die artificieel samengevoegd worden terwijl ze ruimtelijk op geen enkele wijze op het bestaan van enige eenheid wijzen.

Deze regeling van het probleem van discordantie is in ruime mate gebaseerd op artikel 9 van het decreet van 25 mei 2007 houdende harmonisering van de procedures van voorkooprechten.

Termijnen

Momenteel wordt niet geregeld hoe de termijnen worden berekend.

Op de procedure van aanbieding en uitoefening van het recht van voorkeur kan eventueel, zoals voor de inwerkingtreding van het decreet van 25 mei 2007 houdende harmonisering van de procedures van voorkooprechten het geval was bij de voorkooprechten, de regeling van de artikelen 52 en 53 van het Gerechtelijk Wetboek worden toegepast. De termijnregeling in het Gerechtelijk Wetboek is in principe enkel van toepassing op proceshandelingen zodat deze termijnberekening niet van rechtswege toepasselijk is in het bestuursrecht. Dit belet evenwel niet dat bij gebrek aan normatieve bepaling, deze termijnberekening kan worden gevolgd in bestuurlijke procedures, in de mate dat zij overeenstemt met de spraakgebruikelijke betekenis van de gehanteerde bewoordingen[30].

Het is, om interpretatie- en toepassingsproblemen te vermijden, noodzakelijk om op uniforme wijze de termijnregeling te omschrijven naar analogie met het voormelde decreet van 25 mei 2007 (artikel 109, 5°). De termijn van 2 maanden wordt in dat kader ook vervangen door "zestig dagen" (artikel 109, 4°). Dit eveneens naar analogie met de regelgeving betreffende de decretale voorkooprechten.

Sancties/toepassingsgebied

Momenteel zijn er geen sancties verbonden aan de miskenning van het recht van voorkeur. Het is noodzakelijk om een regeling uit te werken die de sancties en de procedure voorziet indien het recht van voorkeur wordt miskend. Er is sprake van een miskenning wanneer de administratieve overheid het recht van voorkeur niet zou aanbieden ofwel binnen het jaar het goed verkoopt tegen een prijs en onder voorwaarden die gunstiger zijn dan vermeld in het aanbod tot aankoop (met als referentie de venale waarde, zoals geschat door een Vlaamse commissaris, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter). De Vlaamse Grondenbank kiest tussen indeplaatsstelling en een forfaitaire schadevergoeding (artikel 110).

Naast de sancties kunnen ook enkele uitsluitingen uit het toepassingsgebied worden bepaald.

Projectmatig recht van voorkeur

Het recht van voorkeur in het decreet Vlaamse Grondenbank is een generiek recht van voorkeur, dat van toepassing is bij de verkoop van een onroerend goed, gelegen binnen bepaalde bestemmingscategorieën, door een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest. Voor de realisatie van landinrichtingsplannen of inrichtingsnota's, zoals beschreven in het decreet Landinrichting van 28 maart 2014, kan het wenselijk zijn om onroerende goederen te verwerven in andere bestemmingscategorieën dan deze die van toepassing zijn voor het recht van voorkeur in het kader van het decreet Vlaamse Grondenbank. Dat kan door het toevoegen van een instrument recht van voorkeur aan het decreet Landinrichting (artikel 6.10.15 tot en met 6.10.18). Bij de opmaak van een landinrichtingsplan of een inrichtingsnota kan vervolgens beslist worden of het instrument al dan niet wordt ingezet.

Technische aanpassingen

Het is, om verwarring en rechtsonzekerheid te vermijden, noodzakelijk om de term 'aankoopcomité' in artikel 19/3 van het decreet Vlaamse Grondenbank in overeenstemming te brengen met de terminologie van de Vlaamse Vastgoedcodex (artikel 109, 2°).

30 OPDEBEEK en J. GORIS, "Termijnen in het bestuursrecht in het algemeen en in het Gemeente- en Provinciedecreet in het bijzonder", *T. Gem.* 2007, 99-110.

Er wordt verduidelijkt dat het recht van voorkeur van toepassing is op de (vergelijkbare) bestemmingsgebieden van de (nog van kracht zijnde) gewestplannen en een daarbij aansluitende 'concordantieregeling' wordt ingevoegd (naar analogie met de bepalingen in de VCRO).

6.8. Instrumentarium voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (hierna decreet Leegstand) heeft tot doel om te komen tot "een coherent geheel van bepalingen die eigenaars van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten ertoe moet aanzetten om deze gebouwen te recupereren of ze opnieuw op de markt te brengen met eerbied voor de ruimtelijke ordening van het grondgebied.". In uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2014-2019 voert Ruimte Vlaanderen een fundamentele evaluatie naar dit instrumentarium uit, met het oog op een globale bijstelling van de regelgeving. Anticiperend op de uitkomsten van deze evaluatie wordt via het Instrumentendecreet een gerichte aanpassing beoogd van de subsidieregeling en de vrijstellings- en opschortingsgronden voor de heffing.

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Hiermee wordt een ambitieus veranderingstraject vooropgesteld om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. De huidige regelgeving ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten biedt vandaag echter een kader dat verdere bebouwing en verharding van open ruimte en agrarische gebieden sterk faciliteert. Deze agrarische gebieden zijn nochtans bestemd voor de beroepslandbouw, zijnde het beroepsmatig kweken van planten en veeteelt. In deze gebieden overweegt de functie 'landbouw', andere functies zoals wonen en niet-agrarische economische activiteiten komen historisch gegroeid verspreid voor of zijn ontstaan vanuit het patrimonium dat niet meer door de beroepslandbouw gebruikt wordt. Beleidsmatig wordt er voor geopteerd het ruimtebeslag van wonen (en de bijhorende vertuining/verpaarding) en niet-agrarische economische activiteiten niet te laten toenemen en de reeds bestaande niet-agrarische activiteiten in regel een eerder beperkt ruimtelijk ontwikkelingsperspectief te geven. Deze overwegingen brengen ertoe dat een beleidsmatige heroriëntering van de regelgeving voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten op korte termijn noodzakelijk is, zelfs anticiperend op de resultaten van bovengenoemd onderzoek. Een ruimtelijke differentiatie van de regelgeving moet ervoor zorgen dat ongewenste ruimtelijke dynamieken in de open ruimte worden vermeden, zoals (1) het aantrekken van nieuwe activiteiten in leegstaande bedrijfsruimten om leegstandsheffing te vermijden en (2) de sloop van gebouwen in functie van het oprichten van nieuwe bebouwing via een financiële ondersteuning van saneringswerkzaamheden in het kader van de vernieuwing.

De regeling inzake de subsidieverlening, de onteigening en de inventarisatie van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten is vastgelegd in het decreet Leegstand.

De inventaris bevat alle leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten die aan een heffing kunnen worden onderworpen en/of voor een subsidie in aanmerking kunnen komen. Van leegstand is sprake van zodra meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut (cfr. artikel 2, 3°, decreet Leegstand). De eigenaar van een bedrijfsruimte kan de schrapping uit de inventaris vragen in geval van beëindiging van de gehele of gedeeltelijke leegstand. Teneinde onwettig gebruik van bedrijfsruimten tegen te gaan, wordt verduidelijkt dat enkel de wettelijk toegelaten benutting van het bedrijfsgebouw wordt in aanmerking genomen. Hiermee wordt een meer expliciete controle beoogd om te

vermijden dat leegstaande bedrijfsruimten zouden worden ingevuld met niet-toegelaten activiteiten. Daarnaast wordt ook in de definitie van "vernieuwing" verduidelijkt dat enkel 'toegelaten' maatregelen voor de sanering en/of herbestemming worden in aanmerking genomen.

Bij de meest recente wijziging van het decreet Leegstand is aan de Vlaamse Regering een delegatie verleend om de in het decreet vermelde subsidiepercentages aan te passen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing. In aansluiting op de doelstellingen van het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen bestaat de prioriteit erin om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken, via transformaties op goed gelegen locaties en door de bebouwings- en verhardingsgraad in de open ruimte te laten afnemen. Er wordt dus een tweesporenbeleid ontwikkeld inzake leegstand, uitgaande van een gebiedsdifferentiatie. Voorliggend wijzigingsvoorstel reikt de nodige decretale basis om deze gebiedsdifferentiatie te operationaliseren in een uitvoeringsbesluit, op basis van gebiedscategorieën en rekening houdend met de mate waarin de sanering en de te realiseren herbestemming een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement teweegbrengt.

7. Slotbepalingen

Het ontwerp van decreet eindigt met overgangsbepalingen en bepalingen inzake de inwerkingtreding en evaluatie van het decreet. Ook voorziet dit aanbouwdecreet een codificatieopdracht. Vermits een codificatie geen inhoudelijke wijzigingen kan teweegbrengen, heeft ze enkel de bundeling van de 'geharmoniseerde' instrumenten tot doel. Toch verhoogt een codificatie de leesbaarheid en de gebruiksvriendelijkheid van het aanbouwdecreet op latere termijn. Deze techniek maakt ook de aanbouw met latere nieuwe instrumenten eenvoudiger en sluit ook aan bij de aanbouwfilosofie.

II. TOELICHTING OVER DE ONTVANGEN ADVIEZEN

Een gezamenlijk advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening–Onroerend Erfgoed (SARO), de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen (Minaraad), de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) en de Strategische Adviesraad voor Landbouw en Visserij (SALV) werd overgemaakt op 19 maart 2018. De opmerkingen uit dit advies zijn onder punt 1 weergegeven in de volgorde van het ontvangen advies.[31]

Een afzonderlijk standpunt van Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) werd overgemaakt op 22 maart 2018. Om herhaling te vermijden, wordt onder punt 2 enkel ingegaan op die aspecten uit het VVSG-standpunt die aanvullend zijn op het gezamenlijk advies van SARO, Minaraad, SERV en SALV.

De inhoud van de adviezen wordt telkens weergegeven in cursief.

De Raad van State bracht op 30 oktober 2018 advies 64.038/1 uit. De opmerkingen uit dit advies zijn onder punt 3 weergegeven in de volgorde van het ontvangen advies.

31 Vaststellingen, letterlijke verwijzingen naar het decreet of opmerkingen die verderop in het advies terugkomen, zijn weggelaten uit dit overzicht.

1. Gezamenlijk advies van SARO, Minaraad, SERV en SALV

1. Strategische bemerkingen

1.1. Over de afstemming tussen het Instrumentendecreet en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De raden vinden het positief dat de werkzaamheden inzake het Instrumentendecreet gelijktijdig verlopen aan het BRV. Doordat de finale beleidsopties van het BRV nog niet zijn gekend, is het voor de raden niet mogelijk om een inschatting te maken in hoeverre de door het Instrumentendecreet aangepaste of geïntroduceerde instrumenten inzetbaar zijn om alle doelstellingen van het BRV te kunnen operationaliseren. Terwijl het Instrumentendecreet initieel werd opgemaakt vanuit een evaluatie van het Landinrichtingsdecreet verschoof het perspectief van het Instrumentendecreet meer en meer richting de realisatie van de beleidsdoelstellingen van het BRV. De raden vinden het positief dat het Instrumentendecreet (hier en daar) reeds relaties legt met de doelstellingen van het BRV. Dit gebeurt evenwel fragmentair zonder het volledige plaatje van het BRV te kennen en te bewaken. [advies randnummers 6 en 7]

Deze opmerking heeft betrekking op de besluitvorming over het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

1.2. Over de financiële impact van het Instrumentendecreet

De cijfermatige onderbouwing van het Instrumentendecreet ontbreekt waardoor het voor de raden onduidelijk is wat de budgettaire impact zal zijn van het Instrumentendecreet voor de verschillende bestuursniveaus. Er is ook geen inzicht in de eventuele verdelingseffecten: welke bevolkingsgroepen zullen voordeel/nadeel ondervinden van het Instrumentendecreet. De raden vragen verdere verduidelijking over de budgettaire impact van het Instrumentendecreet (alsook over de fiscale gevolgen van de verschillende financiële maatregelen).

De raden merken bijvoorbeeld op dat de hervorming van de planschaderegeling kan leiden tot een gevoelige meeruitgave. De vergoeding wordt immers verhoogd tot 100% van de schade. Tevens wordt de schade berekend op basis van de eigenaarswaarde in plaats van de geïndexeerde verwervingswaarde die meestal lager is. Bovendien wordt de berekeningswijze aangepast, waardoor bij een wijziging van de bestemming gronden die nu niet voor planschade in aanmerking komen, dit in de toekomst wel het geval is. En ten slotte zal door de invoering van de administratieve procedure waarschijnlijk meer gebruik worden gemaakt van de planschaderegeling. Het is zeer onduidelijk in hoeverre deze meeruitgave zal kunnen worden opgevangen door eventuele meerontvangsten van de gewijzigde planbatenregeling.

De raden verwijzen tevens naar het advies van de Inspectie van Financiën ten aanzien van het nieuw instrument van de verhandelbare ontwikkelingsrechten: "Een dergelijke arbitrage zal niet zelden leiden tot een deficitaire situatie, waardoor betrokken besturen zullen moeten bijpassen. Met andere woorden gestuurde marktwerking van verhandelbare bouwrechten, maar de tekorten zullen moeten worden aangevuld met publieke middelen.". Ten aanzien van het nieuw instrument 'billijke schadevergoeding' merkt de Inspectie van Financiën in zijn advies op dat de financiële impact op de budgetten van het Vlaamse Gewest moet worden ingeschat bij de vaststelling van de betreffende overheidsmaatregelen die leiden tot een bouwverbod.

De raden vermoeden bovendien een behoorlijke 'indirecte' kost voor de overheden door de inzet van deze instrumenten. Op Vlaams niveau wordt het takenpak-

ket van de landcommissies uitgebreid, gemeenten zullen deze commissies moeten ondersteunen. Convenanten en contracten zullen moeten worden opgemaakt en afgesloten.

De raden benadrukken dat het Instrumentendecreet één van de manieren is om de doelstellingen van het BRV te realiseren. Tegelijk is het noodzakelijk dat Vlaanderen op korte termijn werk blijft maken van de eerder aangekondigde, parallelle initiatieven, met name de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden, de waardevolle bossen en de slecht gelegen woonreservegebieden. De raden wijzen in dit verband op het belang van een sluitend vergoedingen- en/of compensatiemechanisme voor burgers en ondernemers die door de vrijwaring van de open ruimte beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het ruimtebeslag afbouwen van 6, over 3 naar 0 ha/dag in respectievelijk 2025/2040 (cf. witboek BRV), impliceert dat het ruimtebeslag nog slechts 'beperkt' kan groeien.

Het is positief dat voorliggend Instrumentendecreet hiertoe de nodige instrumenten voorziet. Het is evenwel zeer de vraag in hoeverre ook de nodige financiële middelen worden voorzien om deze doelstellingen ook effectief te kunnen realiseren met voorliggende instrumenten. [advies randnummers 8 en 9]

Met het oog op advies door de Inspectie van Financiën is de financiële weerslag van het Instrumentendecreet beschreven op het niveau van de noodzakelijke randvoorwaarden om een vlotte en degelijke toepassing van de betrokken instrumenten op elk bestuursniveau te kunnen garanderen (organisatorische aspecten, technische omkadering, ondersteuning van initiatiefnemers enzovoort). Waarom een budgetraming verbonden aan de eigenlijke inzet van deze instrumenten moeilijk haalbaar is, wordt als volgt beargumenteerd.

De inzet van de instrumenten vervat in dit decreet, wordt geregeld via diverse (bestaande) procedures en processen. In de memorie van toelichting wordt dit nader omschreven. Het zijn de concrete (ruimtelijke) doelstellingen en maatregelen voorzien in de betreffende projecten of plannen die de basis vormen voor een instrumentenmix op maat en voor de financiële raming gekoppeld aan deze instrumenten. De gemotiveerde beslissing over de inzet van de in het decreet vervatte instrumenten volgt een geëigende besluitvorming.

Het is logisch dat in die gevallen waar de Vlaamse overheid initiatiefnemer is, de budgettaire impact van ruimtelijke en instrumentele keuzes op dit niveau wordt omschreven. Enkele voorbeelden van dergelijke beslissingen zijn: de vaststelling van een landinrichtingsproject, een projectbesluit in het kader van de complexe projecten, de beslissing van de Vlaamse Regering met betrekking tot de signaalgebieden. Ook voorziet de nieuwe (administratieve) procedure voor de planschadevergoeding in een mogelijkheid om, voorafgaand aan de definitieve beslissing over een ruimtelijk uitvoeringsplan, een schaderamingsrapport op te vragen bij de landcommissie (infra).

De keuze van ruimtelijke maatregelen en in te zetten instrumenten op het terrein maakt steeds deel uit van een multi-actorproces. De afweging van instrumenten (onder meer ook op basis van beschikbare middelen) is per definitie een procesmatige voorwaarde voor duurzame ruimtelijke realisaties, die dus gefaciliteerd kunnen worden door het Instrumentendecreet.

De raden benadrukken het belang van instrumenten inzake financiële verevening tussen gemeenten. De raden vinden het een goede zaak dat de memorie van toelichting (pag. 35) verwijst naar een mogelijke bijstelling van het gemeentefonds (…). De raden vragen dat hierin verdere concrete stappen worden gezet. [advies randnummer 10]

Deze vraag wordt in acht genomen. Verdere stappen inzake de heroriëntering van het gemeentefonds of andere pistes om gemeentelijk financieel te stimuleren naar een sterker openruimtebeleid zullen worden ontwikkeld in samenwerking tussen de betrokken beleidsdomeinen.

De raden pleiten tevens voor een volledige doorstroming van de centraal geïnde planbaten naar de planinitiatiefnemers. [advies randnummer 10]

Het decreet werd hierop aangepast, met name in artikel 144.

1.3. Over vereenvoudiging, transparantie, leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid

Volgens de nota aan de Vlaamse Regering ligt de focus van het Instrumentendecreet op vereenvoudiging, transparantie, leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid. De aanbouwfilosofie van het decreet is hierbij essentieel. De raden ondersteunen deze intenties. Het zijn evenwel toekomstgerichte opties; de leesbaarheid en de gebruiksvriendelijkheid van voorliggend Instrumentendecreet is zeer problematisch. Een kritische reflectie is nodig: indien wetgeving een gids behoeft om duidelijk of toepasbaar te zijn, dan kunnen er vragen worden gesteld bij de kwaliteit van de voorliggende regelgeving. In afwachting van de gewenste codificatieoefening vragen de raden om dringend werk te maken van de instrumentengids. Vanuit het oogpunt van de gebruiker van realisatiegerichte instrumenten (overheden en andere actoren die meewerken aan realisaties op het terrein) is een transparante en interactieve gids noodzakelijk. [advies randnummer 11]

De instrumentengids wordt ontwikkeld gelijktijdig met het Instrumentendecreet. Deze gids biedt een heldere wegwijs door de bestaande en meest actuele regelgeving door middel van een opendatakoppeling met Codex Vlaanderen. Om deze reden kan de gids pas gelanceerd worden na publicatie van het Instrumentendecreet op de website van Codex Vlaanderen.

Enkele essentiële elementen van het Instrumentendecreet moeten nog verder worden ingevuld met uitvoeringsbesluiten. Het is onduidelijk in hoeverre dit de uitvoerbaarheid van delen van het Instrumentendecreet zal hypothekeren. Zo stellen de raden vast dat het Instrumentendecreet (artikel 128) uitgaat van de inwerkingtreding van het decreet op de tiende dag na de bekendmaking met als enige uitzondering artikel 29, §2, eerste lid, 2°. Dit artikel zal pas worden ingeroepen na het noodzakelijke uitvoeringsbesluit. Zeker voor wat betreft de uitvoeringsbesluiten van strategische aard, vragen de raden dat deze voor advies worden voorgelegd aan de betrokken raden. [advies randnummer 12]

In het decreet zelf zitten reeds heel wat operationele bepalingen, waar voor de uitvoerbaarheid geen uitvoeringsbesluit noodzakelijk is. De geharmoniseerde instrumenten, de compenserende vergoedingen en koopplichten, vergen voor de procedure en berekening wel uitvoering. Het opzet is alleszins om te streven naar één globaal uitvoeringsbesluit bij het Instrumentendecreet, wat de uitvoerbaarheid alleszins bevordert.

1.4. Over billijkheid en rechtszekerheid

Het Instrumentendecreet stelt drie criteria voorop, die samen uitvoering geven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name legitimiteit, effectiviteit/efficiëntie en billijkheid. (…) De raden kunnen dit uitgangspunt ten volle ondersteunen; ze vinden evenwel dat dit uitgangspunt niet steeds volwaardig wordt bewaakt met voorliggend Instrumentendecreet. De raden verwijzen naar het onderscheid dat bij sommige instrumenten wordt gemaakt tussen de (semi)publieke initiatiefnemers en de private initiatiefnemers. Bij het instrument van subsidiëring van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten wordt de financiële ondersteuning

voor de verwerving enkel voorzien voor de (semi)publieke initiatiefnemer en niet voor de private initiatiefnemers. Het Instrumentendecreet voorziet bijvoorbeeld ook dat de bevoegde overheid verplicht wordt om lasten te verbinden aan een omgevingsvergunning voor groepswoningbouwprojecten in woonuitbreidingsgebieden en voor het verkavelen van gronden. Dit geldt voor private en publieke ontwikkelaars met evenwel een uitzondering voor een sociale huisvestingsmaatschappij. [advies randnummers 13 en 14]

Wat het vermeende onderscheid bij verwervingssubsidies betreft, kan verwezen worden naar het advies van VVSG en waarbij wordt aangedrongen op sterke nuancering.

Wat de lasten betreft, die nog van een heel andere aard zijn dan subsidies, kan nog verwezen worden naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof waarin vermeld wordt dat als de wetgever een aspect van het maatschappelijk leven regelt het aan hem toekomt te oordelen welke elementen determinerend zijn om bepaalde toestanden gelijk dan wel ongelijk te behandelen. Het is een logische keuze van de decreetgever vanuit hun specifieke opdracht binnen het algemeen belang een uitzondering te maken voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

Anderzijds stellen de raden vast dat het Instrumentendecreet bepaalt dat de administratieve overheden niet in aanmerking komen voor een eigenaars- of gebruikersvergoeding. De administratieve overheden van het Vlaamse Gewest worden ook uitgesloten om een beroep te doen op de koopplichten. De raden vragen verder toelichting en verduidelijking omtrent dit gehanteerde onderscheid tussen publieke en private initiatiefnemers. [advies randnummer 14]

Dat administratieve overheden uitgesloten worden van compenserende vergoedingen wordt verantwoord vanuit het beginsel van de gelijkheid van burgers voor openbare lasten. Bij dit beginsel is het in vergelijking met anderen zwaar getroffen zijn van groot belang. Enkele onvoorzienbare en het normaal maatschappelijk risico of normaal bedrijfsrisico te boven gaande lasten worden vergoed. Overheden en semipublieke personen behoren het algemeen belang na te streven en dus ook hun onroerende goederen in het algemeen belang te beheren. Tevens is het ten aanzien van overheden en semipublieke personen moeilijk op algemene wijze vergoedingsregels vast te stellen. Hetzelfde kan gesteld worden voor de koopplichten.

Vanuit de bekommernis over de financiële armslag van lokale besturen, sociale huisvestingsmaatschappijen, havenbedrijven en investeringsmaatschappijen is het een beleidskeuze om deze toch niet uit te sluiten voor een compenserende vergoeding.

Artikel 15, §2, en artikel 18, §2, uit het decreet werden in die zin aangepast. Ook de artikelsgewijze bespreking in de memorie van toelichting werd hierop aangevuld.

De raden vragen de uitwerking van een samenhangend geheel van instrumenten zonder scheeftrekking tussen de verschillende systemen en met volledige vrijheidsgraden om gebruik te kunnen maken van de verschillende instrumenten. De interferentie van een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten met de planbaten- en planschaderegeling, met het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil uit het Landinrichtingsdecreet, met stedenbouwkundige lasten en met erfdienstbaarheden tot openbaar nut is dus een bijzonder aandachtspunt. [advies randnummer 15]

De interferentie tussen bovengenoemde instrumenten is inderdaad een aandachtspunt en wordt reeds geduid in de memorie van toelichting. De geïnte-

greerde en afgewogen inzet van instrumenten – de basisdoelstelling van dit decreet – moet juist bekomen dat initiatiefnemende overheden mogelijke interferenties in acht nemen bij de uiteindelijke keuze van een instrumentenmix.

De raden wijzen op de huidige discrepantie tussen een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en een stedenbouwkundige verordening. Beide 'stedenbouwkundige' instrumenten kunnen immers gelijkaardige beperkingen opleggen (stedenbouwkundig voorschrift van een RUP en stedenbouwkundige verordening) terwijl noch beroep gedaan kan worden op een compenserende vergoeding, noch op een aankoopplicht bij een beperking opgelegd via een stedenbouwkundige verordening. De VCRO voorziet tot op heden niet in een compenserende vergoeding ingevolge beperkende stedenbouwkundige voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen. Dit kan de keuze voor beide instrumenten beïnvloeden. Deze ontwikkeling is niet gewenst, zeker niet indien wel lasten kunnen worden opgelegd. [advies randnummer 16]

Een stedenbouwkundige verordening is inderdaad een stedenbouwkundig instrument, doch van aard sterk verschillend van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het regelt immers niet de bestemming, doch de inrichting en dan volgens een aantal gelimiteerde onderwerpen. De huidige compenserende vergoeding vanuit ruimtelijke ordening is de planschadevergoeding die dus gericht is op de bestemming. Dit zou de concipiëring vergen van een nieuw soort van vergoeding. Hierbij mag ook steeds niet uit het oog verloren worden dat burgerlijk een vergoeding kan gevorderd worden en het principieel uitgangspunt van de gelijkheid van de burger voor de openbare last nog steeds is dat er in principe door de overheid geen vergoeding verschuldigd is.

Aangezien overheden werken in het kader van het algemeen belang, en uitgaande van de vraag dat planologische overheden hun opbrengsten voor planbaten daadwerkelijk zelf moeten krijgen (maar die wel zoveel mogelijk moeten besteden aan planschade) vragen de raden deze overheden vrij te stellen van deze planbaten, voor zover de gronden exclusief worden gebruikt voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut en dus niet voor onder andere projecten inzake woningbouw of bedrijventerreinen. [advies randnummer 17]

Deze vraag kan geen betrekking hebben op de planbaten verbonden aan bestemmingswijzigingen zoals vermeld in artikel 2.6.4 van de VCRO. In toepassing van dit artikel worden bestemmingswijzigingen naar de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' immers niet onderworpen aan planbaten.

2. Bemerkingen bij het Instrumentendecreet

2.1. Over de doelstelling van het Instrumentendecreet

Artikel 4 legt de doelstelling van het Instrumentendecreet vast. De raden merken op dat dit een zeer vrijblijvende doelstelling is. De formulering "met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen" is ontoereikend, gezien de ruime ambities van voorliggend Instrumentendecreet om een effectief realisatiegericht omgevingsbeleid te voeren. Ook de belangrijke link met het BRV (zie deel III.1) noopt een aanpassing van artikel 4 (onder andere in functie van ruimtelijk rendement). De raden vragen om in artikel 4 te verwijzen naar de doelstellingen inzake het omgevingsbeleid en het creëren van een essentieel draagvlak bij zowel private als publieke actoren. [advies randnummer 18]

Het betreffende artikel werd hierop aangepast, met verwijzingen naar de betreffende doelstellingenartikels uit de VCRO en het DABM.

Het Instrumentendecreet (artikel 4) legt een verscherpte motiveringsplicht op. De raden vinden de invoering van een verscherpte motiveringsplicht positief. (…) De raden vragen dat de Vlaamse overheid het onderscheid tussen een gewone en verscherpte motiveringsplicht goed duidt, zodat de betrokken overheden hier op een juiste manier mee kunnen omgaan (onder andere waar ligt de essentie van de verscherping). [advies randnummer 19]

De toevoeging van het adjectief "verscherpte" duidt erop dat deze motiveringsplicht verder gaat dan de formele motiveringsplicht die geldt voor elke bestuurshandeling (Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen). Inhoudelijk wordt in het decreet reeds aangegeven waar deze motivering op duidt, beslissingen tot inzet van de instrumenten ter uitvoering van ruimtelijke projecten.

De verdere uitwerking van deze verscherpte motiveringsplicht valt onder de delegatie aan de Vlaamse Regering, zoals voorzien in voorliggend decreet. Deze elementen worden dus gevat in een uitvoeringsbesluit.

Het Instrumentendecreet (artikel 10, §2, vierde lid) bepaalt dat de initiatiefnemer naar aanleiding van een schaderamingsrapport aan de landcommissie advies kan vragen "over beleidsvragen in verband met de opportuniteit van bepaalde gebruiksbeperkingen in relatie tot de mogelijke compenserende vergoedingen waartoe de gebruiksbeperking aanleiding kan geven". De raden menen dat een dergelijke regeling een ongewenste rechter-partijsituatie in de hand werkt. De afweging van opportuniteiten moet op beleidsmatig en politiek niveau gebeuren. Wat de financiële kant betreft, moet de afweging bovendien ruimer gebeuren dan louter de directe kost van de vergoeding. Ook de maatschappelijke baten van het project moeten mee in rekening worden gebracht. De raden menen dat een dergelijke opportuniteitstafweging niet kan worden overgelaten aan de landcommissies. [advies randnummer 20]

Voorliggend decreet werd hierop aangepast. Het vierde lid in artikel 10, §2, werd geschrapt.

Er is op heden geen duidelijk zicht op de grondprijzen, transactieprijzen en hun evolutie. Er zijn hieromtrent geen officiële statistieken. De landcommissie baseert haar beslissingen wel op dergelijke gegevens zonder dat de burger er over kan beschikken. Dergelijke gegevens bestaan wel in andere gewesten of landen. Gezien de vele bevoegdheden die aan de landcommissies worden gegeven en om een betere transparantie naar de burgers toe te verzekeren is een duidelijk ontsloten monitoringsysteem van de marktgegevens noodzakelijk. [advies randnummer 20]

De beschikbaarheid van data of benodigde GIS-bestanden is een belangrijk werkpunt bij de voorbereiding van het uitvoeringsbesluit (GIS: geografisch informatiesysteem). Eénduidige bronnen en referentiegegevens zijn onmisbaar voor een objectieve en transparante afhandeling van aanvragen. Tegelijkertijd dient ook rekening gehouden te worden met de privacywetgeving.

Gezien de gewijzigde rol en de bijkomende taken van de landcommissies, stellen de raden zich vragen bij de werklast van deze commissies. Dit kan gevolgen hebben voor de termijn van de procedures, zeker gezien er geen afdwingbare beslissingstermijnen vastliggen. [advies randnummer 20]

Het betreft hier vooral een bijkomende werklast voor het secretariaat van de landcommissies. Het secretariaat bereidt immers alle dossiers (schaderamingsrapport, schaderapport) voor. Het is dan ook gewenst dat VLM investeert in deze secretariaatsrol. Hiervoor is dan ook voorzien in artikel 10, §1, dat de Vlaamse Regering nadere regels kan vaststellen voor de betaling van

werkingsmiddelen aan VLM. Vooral bij aanvangsfase zal de werklast duidelijk hoger zijn. Na verloop van tijd en na automatisatie (mogelijk door de harmonisering) van heel wat handelingen zal de werklast terug kunnen dalen. Hoewel er geen sanctie aan de termijnen gekoppeld is, gaat het niettemin om juridisch bindende termijnen die moeten worden nageleefd (eventueel op straffe van overheidsaansprakelijkheid).

2.2. Over de harmonisering compenserende vergoedingen

De raden vinden het streven naar harmonisering van de compenserende vergoedingen positief. De beoogde harmonisering leidt evenwel tot grondige wijzigingen aan het huidige systeem. Er zijn nog heel wat onduidelijkheden. De wijzigingen kunnen mogelijk ongewilde effecten hebben. [advies randnummer 21]

De raden beschouwen de invoering van een administratieve procedure als positief omdat de burger niet meer verplicht wordt een juridische procedure te volgen voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding. De invoering van de administratieve procedure kan er toe leiden dat in veel meer gevallen wordt gebruikgemaakt van de planschaderegeling. Mogelijks zal minder snel door de burger worden overgegaan tot het aanvechten van het RUP bij de Raad van State.

De raden vragen wel bijkomende waarborgen voor een objectieve afhandeling van de administratieve procedure binnen een redelijke termijn. Dergelijke garanties ontbreken vooralsnog. [advies randnummer 22]

a. *Het Instrumentendecreet voorziet niet in afdwingbare beslissingstermijnen. Gelet de weg naar de (burgerlijke) rechter als laatste redmiddel geldt en een vordering voor compenserende vergoeding bij de rechtbank onontvankelijk is zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag (artikel 12), vragen de raden te voorzien in vervaltermijnen of in termijnen van orde gekoppeld aan sancties indien niet tijdig wordt beslist. Aanvullend moet worden voorzien in een evaluatie- of monitoringsysteem inzake de behandelingstermijnen van dossiers zodat er desgevallend kan worden bijgestuurd indien dossiers onredelijk lange tijd zouden aanslepen.* [advies randnummer 22a]

   De termijnen zullen verder uitgewerkt worden in de voorziene uitvoeringsbesluiten als vervaltermijnen. De delegatie daartoe wordt verankerd door een gerichte aanvulling in het betreffende artikel.

   Het lijkt niet aangewezen om de bevoegdheid van de overheid te begrenzen in de tijd. Hoewel er geen sanctie aan gekoppeld is, gaat het niettemin om juridisch bindende termijnen die moeten worden nageleefd (eventueel op straffe van overheidsaansprakelijkheid). Bovendien is de overheid subsidiair steeds gebonden door de redelijketermijneis.

   VLM staat in voor het administratief beheer en zal in die zin een opvolgingssysteem voor de dossierafhandeling bijhouden.

b. *Het Instrumentendecreet voorziet dat de initiatiefnemer van het RUP dat aanleiding geeft tot planschade (en dus niet de landcommissies) ook de instantie is die de aanvraag tot planschadevergoeding, alsook een eventueel bezwaar tegen de ontwerpbeslissing, moet behandelen. De raden menen dat een dergelijke 'rechter-partijsituatie' niet wenselijk is en het noodzakelijke draagvlak voor het ruimtelijk beleid niet bevordert. Ze vragen een duidelijke scheiding te voorzien tussen enerzijds de overheid die aan de oorzaak ligt van de gebruiksbeperking en de compenserende vergoeding en anderzijds de overheid die zich moet uitspreken over het bedrag van de vergoeding.* [advies randnummer 22b]

De bekommernis over een onafhankelijke waardering van compenserende vergoeding is terecht en wordt verzekerd door de rol voor de – onafhankelijke – bevoegde landcommissie. De samenstelling van deze landcommissies is zodanig dat de lokale initiatiefnemende overheid slechts een adviserende rol zal hebben. Voor wat betreft de vertegenwoordiging van het Departement Omgeving moeten organisatorische afspraken garanderen dat een te sterke belangenvermenging kan optreden.

Voor de zogenaamde rechter-partijsituatie wordt verwezen naar andere situaties waarin eenzelfde overheid zowel een beslissing als een bezwaar tegen deze beslissing behandelt (bijvoorbeeld RUP, vergunning enzovoort). Tot slot wordt gewezen op de gerechtelijke controle die steeds moet meespelen bij vermeende belangenvermengingen.

c. *De raden vragen aandacht voor de rol en de positie van de aanvrager-schadelijder in de administratieve procedure. Er is te weinig aandacht voor de rechtspositie van de aanvrager-schadelijder. Hij wordt niet geraadpleegd naar aanleiding van de opmaak van het schaderamingsrapport of schaderapport en is niet in de mogelijkheid om tijdig elementen aan te brengen met betrekking tot de door hem geleden effectieve schade. Tevens wordt er niet voorzien in een onderhandelingsverplichting in hoofde van de initiatiefnemer en in een verplichting voor de initiatiefnemer om een schriftelijk aanbod te formuleren en toe te lichten vergelijkbaar met de onteigeningsregelgeving. Er wordt niet in een formele onderhandelingsfase voorzien, hetgeen een gemiste kans is om dossiers versneld en op een minnelijke wijze af te handelen. Het is te betreuren dat de aanvrager-schadelijder slechts na het nemen van een ontwerpbeslissing, voor het eerst in de procedure kan interveniëren, en tevens verplicht is om dat op een formele wijze te doen, zijnde door de indiening van een formeel bezwaarschrift.* [advies randnummer 22c]

Aan de opmerking van de adviesraden omtrent de procespositie van de aanvrager-schadelijder in de administratieve procedure wordt tegemoetgekomen. De rechtsbescherming van de aanvrager-schadelijder in de administratieve procedure wordt bijkomend verhoogd door het voorzien van de mogelijkheid om gehoord te worden op verzoek van de aanvrager-schadelijder voor het nemen van de ontwerpbeslissing.

Er is evenwel een verschil in finaliteit tussen het instrument onteigening en het instrument compenserende vergoeding; bij het laatste is er namelijk geen gedwongen eigendomsoverdracht. Omdat onteigening als laatste redmiddel voor die eigendomsoverdracht wordt beschouwd, is in het Vlaams Onteigeningsdecreet ervoor geopteerd om de onderhandelingen in functie van een minnelijke eigendomsoverdracht verplicht te maken (Ontwerp van decreet betreffende onteigening voor algemeen nut. Memorie van toelichting, *Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 991/1, 46-47). Gelet op het verschil in finaliteit, is het niet noodzakelijk om een onderhandelingsplicht bij het instrument compenserende vergoeding te voorzien. Bovendien zal de aanvrager-schadelijder, door de hierboven vermelde mogelijkheid tot horen, ook al in de eerste fase van de procedure kunnen tussenkomen.

Er zijn nog diverse onduidelijkheden inzake de berekening van de eigenaarsvergoeding. [advies randnummer 23]

a. *Artikel 17, §3, tweede lid, stelt bijkomend dat de ligging van het perceel wordt beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming 'woongebied'. Het is onduidelijk hoe deze laatste factor concreet in rekening zal worden gebracht.* [advies randnummer 23b]

De objectieve factor met betrekking tot ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn is inderdaad niet verder gespecifieerd in het decreet. Dit zal verder worden geconcretiseerd in het betreffende uitvoeringsbesluit.

b. *In artikel 17, §3, is sprake van zowel 'eigenaarswaarde' als 'venale waarde'. Uit de memorie van toelichting kan worden afgeleid dat de eigenaarswaarde een synoniem is voor de venale waarde. De raden vragen dit verder te verduidelijken; ze zijn geen voorstander van de introductie van een nieuw begrip voor de waardebepaling.* [advies randnummer 23c]

Het uitgangspunt voor de berekening van de eigenaarsvergoeding is de eigenaarswaarde. Bij de eigenaarswaarde wordt uitgegaan van alle aspecten die deze waarde omvatten. Uiteraard omvat dit de venale waarde. Het decreet geeft verder ook objectieve factoren die de eigenaarswaarde beïnvloeden. Ook de verwervingswaarde is daarvan een onderdeel. Het idee om de verwervingswaarde mee een rol te laten spelen, samen met de venale waarde, ligt vervat in het decreet; beide waardes samen bepalen de eigenaarswaarde.

c. *De raden vragen te voorkomen dat gronden die in het verleden werden aangekocht als landbouwgrond en nadien via een BPA of RUP een harde bestemming verkregen (zonder planbatenvergoeding) aan de volle prijs moeten worden vergoed indien ze opnieuw als 'open ruimte' worden bestemd.* [advies randnummer 23d]

Deze vraag heeft betrekking op de doorwerking van de objectieve factor 'verwervingswaarde' in de berekening van de eigenaarsvergoeding. Tevens is het decreet zodanig aangepast dat het tijdstip van de verwerving en de bestemming op het moment van de verwerving als objectieve factoren worden vermeld. Dit vergt nog verdere operationalisering in het uitvoeringsbesluit. In theorie zou men in sommige gevallen deze verwervingswaarde al of niet meer kunnen laten spelen, bijvoorbeeld al naargelang het soort van bestemmingswijziging.

Artikel 15, §2, en artikel 18, §2, bepalen dat een aantal instanties en percelen niet in aanmerking komen voor een eigenaars- of gebruikersvergoeding. De raden ondersteunen deze uitsluiting inclusief de bovenstaande motivering. Een onroerend goed dat wordt verworven met verwervingssubsidies kan niet in aanmerking komen voor planschade op het moment dat de planologische bestemming in lijn wordt gebracht met het doel van de aankoop. Rekening houdend met deze bemerking merken de raden bovendien op dat het huidig artikel 15, §2, 2°, onduidelijk is. [advies randnummer 24]

a. *De raden vragen de term '25 jaar geleden' verder te verduidelijken. Het is bijvoorbeeld onduidelijk of dit betekent dat verwervingssubsidies die recenter zijn ontvangen niet leiden tot een uitsluiting van de eigenaarsvergoeding. De raden begrijpen niet welk objectief onderscheid verantwoordt dat percelen die recent werden verworven wel in aanmerking zouden komen voor planschade.*

b. *In dit artikel is sprake van een verwervingssubsidie voor het volledig onroerend goed. De term 'volledig' zou aldus slaan op het perceel en niet op het percentage van de verwervingssubsidie. In het geval van een gedeeltelijke verwervingssubsidie financiert de eigenaar het saldo voor de aankoop met eigen middelen en lijkt het wenselijk dat – conform de billijkheid die schuilt in het Instrumentendecreet (volledige compensatie) – de eigenaar recht heeft op een eigenaarsvergoeding ter waarde van zijn eigen aandeel.*

c. *Bovendien is afstemming noodzakelijk met de memorie van toelichting (pag. 64) waar de duurtijden niet vermeld zijn en waar ook sprake is van de uitsluiting van strategische projecten terwijl dit niet vermeld staat in artikel 15, §2, 2°. In dit arti-*

kel is verder wel sprake van de uitsluiting van percelen die zijn opgenomen in een grondruilplan; dit wordt niet verder toegelicht in de memorie van toelichting.

Het voorliggend decreet werd op deze beide punten aangepast (cfr. artikelsgewijze bespreking bij artikelen 15, 17, 18 en 20).

De uitsluiting van strategische projecten zit vervat in de categorie van percelen waarvoor het Vlaamse Gewest een verwervingssubsidie heeft verleend en moet dus niet expliciet in het decreet opgenomen worden.

De artikelsgewijze bespreking in de memorie van toelichting werd aangevuld met het grondruilplan.

Het nieuw artikel 2.6.1, §2, 10°, VCRO, bepaalt dat geen planschadevergoeding verschuldigd is als het perceel bebouwd is en er voor de woning of constructie na de vaststelling van het nieuwe RUP een of meer basisrechten gelden. De raden menen dat hiermee wordt voorbij gegaan aan de verschillende basisrechten in enerzijds zonevreemde gebieden en anderzijds kwetsbare gebieden. De verschillen tussen beide zijn zeer groot en zullen zich vertalen in een substantiële daling van de marktwaarde van de woningen die nu zone-eigen of zonevreemd zijn en die in kwetsbaar gebied komen te liggen (bijvoorbeeld niet meer kunnen herbouwen). De raden menen dat voorliggende regeling discriminerend is in het licht van het principe van de volledige schadevergoeding die in het Instrumentendecreet wordt voorzien. Het gaat over constructies die wettig werden gebouwd. Daarenboven merken de raden op dat bij het zone-eigen maken volgens artikel 134, 4°, wel een planbatenheffing wordt opgelegd (opheffing van artikel 2.6.5, 4°, 6°, 7°, VCRO). De raden vragen de schrapping van het nieuw artikel 2.6.1, §2, 10°, VCRO (dat wordt ingevoerd met artikel 130 van het Instrumentendecreet). [advies randnummer 25]

Het voorliggend decreet werd op dit punt gewijzigd.

Het Instrumentendecreet voert diverse wijzigingen door inzake de opeisbaarheid van de eigenaarsvergoeding waardoor een complex geheel ontstaat. Enerzijds vragen de raden verdere verduidelijking van het toepassingsgebied van artikel 16, §1, eerste lid, en artikel 16, §2, aangezien de impact van deze bepalingen zeer uiteenlopend is. [advies randnummer 26]

Deze verduidelijking is opgenomen in de artikelsgewijze bespreking in de memorie van toelichting.

Paragraaf 2 gaat over gebruiksbeperkingen die fysische ingrepen op de grond tot gevolg hebben (zoals bijvoorbeeld inrichtingswerken uit kracht van wet zoals een waterpeilverhoging) terwijl paragraaf 1 gaat over gebruiksbeperkingen die geen fysische ingrepen op de grond tot gevolg hebben (zoals bijvoorbeeld een bemestingsbeperking).

In het eerste geval (§2) is er onmiddellijk schade, in het tweede geval (§1) niet. In het laatste geval (§1) wordt dan ook vereist dat er een overdracht plaatsvindt.

Ten tweede bepaalt het Instrumentendecreet (artikel 16, §1) generiek dat het recht op eigenaarsvergoeding (dat ontstaat bij het in werking treden van bindende stedenbouwkundige voorschriften van een RUP of plan van aanleg en van beschermingsmaatregelen) pas kan worden uitgeoefend bij een overdracht ten bezwarende titel of bij de inbreng in een vennootschap die plaatsvond binnen een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van de beslissing van de voormelde gebruiksbeperking. De raden hebben hier vragen bij. Ten opzichte van de huidige kapitaalschaderegeling van het Grond- en Pandendecreet en de vergoedingen in

het kader van natuurinrichting (artikel 106), landinrichting (artikel 157[32]) of waterkeringswerken (artikel 101) betreft dit een nieuwe bijkomende beperking; ondanks de algemene stelling in de memorie van toelichting. De argumentatie (pag. 65) is erg beknopt: "Immers hoe langer het duurt, hoe meer andere economische factoren de waarde van het goed bepalen, zodat de gebruiksbeperking een steeds kleinere invloed heeft op de waarde van het goed". De raden menen dat een dergelijke nieuwe generieke beperking in de tijd de compensatieregeling grotendeels uitholt aangezien de eventuele aanspraak meestal veel later komt dan de verjaring. [advies randnummer 26]

De periode van vijf jaar is het gevolg van de keuze van de decreetgever in functie van de harmonisatie.

Bovendien merken de raden op dat artikel 16, §1, vijfde lid, bepaalt dat de planschadevergoeding onmiddellijk opeisbaar is in geval van herbestemming naar ruimtelijke kwetsbare gebieden (met uitsluiting van parkgebieden) en watergevoelige openruimtegebieden. Dit is momenteel niet het geval bij een bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar ruimtelijk kwetsbaar gebied of in geval van erfdienstbaarheden tot openbaar nut die in agrarisch gebied beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen. In deze gevallen kan de vergoeding maar worden opgeëist bij een overdracht van zakelijk recht onder bezwarende titel of inbreng in een vennootschap. Het verschil tussen de planschaderegeling en de kapitaalschaderegeling wordt niet gemotiveerd in de memorie van toelichting. De raden kunnen een dergelijk onderscheid niet ondersteunen en vragen te voorzien in een generieke onmiddellijke opeisbaarheid voor compenserende vergoedingen ingevolge stedenbouwkundige voorschriften; dit binnen de randvoorwaarde van het voorzien van budgettaire zekerheid (zie eerder par. 9). [advies randnummer 26]

Het toepassingsgebied van de onmiddellijke opeisbaarheid wordt uitgebreid omwille van het verschil dat ontstond tussen planschade en bestemmingswijzigingscompensatie.

Aangezien de bestemmingswijzigingscompensatie quasi steeds gaat over een wijziging naar 'groen' en dus ruimtelijk kwetsbare gebieden, zal deze automatische opeisbaarheid de regel worden bij deze eigenaarsvergoeding

De aanpassing die in 2016 (artikel 6.2.11 van het decreet Grond- en Pandenbeleid via het decreet Landinrichting) werd doorgevoerd voor deze eigenaarsvergoeding (overdracht als ontstaansfeit), wordt op deze manier teniet gedaan.

2.3. Over de harmonisering koopplichten

Het Instrumentendecreet (artikel 29, §2, 1°) bepaalt dat de aanvrager het vervullen van een koopplicht kan vragen op voorwaarde dat de waardevermindering van het onroerend goed ernstig is. Het Instrumentendecreet legt vast dat de waardevermindering ernstig is als door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking de eigenaarswaarde van het goed met meer dan 50% is verminderd. De raden wijzen op de impact van deze harmonisering. Voor bepaalde sectorale koopplichten (onder andere koopplicht decreet Integraal Waterbeleid, koopplicht Landinrichtingsdecreet) geldt nu een koopplicht ingeval van een ernstige waardevermindering van 20%. De harmonisering betekent een te sterke inperking van de toepasbaarheid van het instrument van de koopplicht cf. het decreet Integraal Waterbeleid en het Landinrichtingsdecreet (worden gewijzigd met artikel 107 en artikel 168 van het Instrumentendecreet) vermits ook een waardevermindering van minder dan 50%

32 Foutief artikel, maar blijft staan omwille van citaat; er wordt alleszins artikel 158 bedoeld.

ernstig kan zijn en de eigenaarsvergoeding niet in al die gevallen een correcte vergoeding zal kunnen bieden. [advies randnummer 28]

Het is inderdaad zo dat een waardevermindering van minder dan 50% ernstig kan zijn. Dat de eigenaarsvergoeding in dat geval geen correcte vergoeding zou zijn, klopt niet aangezien in het ontwerp van decreet 100% van het verschil in eigenaarswaarde wordt vergoed. In de meeste koopplichten kan bovendien ook nog beroep gedaan worden op de voorwaarde van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering die ernstig in het gedrang komt.

De raden betreuren dat de herinvoering van de aankoopplicht bij ernstige waardevermindering uit artikel 2.4.10, VCRO, niet in heroverweging wordt genomen in relatie met de planbatenheffing, die volgens voorliggend Instrumentendecreet wordt uitgebreid tot een waardevermeerdering van het onroerend goed, ook als deze niet ernstig is. Met de recente Codextrein werd deze aankoopplicht immers gewijzigd waardoor een ernstige waardevermindering van het onroerend goed (als gevolg van de vaststelling van een RUP) niet langer kon worden aangegrepen door de eigenaar voor de aankoopplicht door de Vlaamse overheid. [advies randnummer 28]

De Vlaamse Regering heeft met bovenvermelde wijziging in de VCRO een beleidskeuze gemaakt. Het is niet wenselijk hierop terug te keren.

2.4. Over de convenant- en contractbenadering

De raden zien potentieel in het instrument van convenant, maar hebben ernstige bemerkingen bij de wijze waarop het instrument 'convenant-contractbenadering' momenteel in het Instrumentendecreet is uitgewerkt. De raden vragen om het instrument van 'convenant-contractbenadering' in zijn huidige vorm (zoals uitgewerkt in het Instrumentendecreet) niet in te voeren. [advies randnummer 30]

De raden verwijzen hierbij naar een standpunt van Landelijk Vlaanderen, weergegeven in het advies.

a. De raden vragen verder onderzoek naar de toepasbaarheid van het instrument 'convenant' om op gebiedsgericht niveau de doelstellingen van het BRV te kunnen realiseren. Dit onderzoek moet ook ingaan op de eventuele meerwaarde van het instrument 'convenant' ten opzichte van de bestaande ruimtelijke (plannings-)instrumenten zoals de ruimtelijke beleidsplannen (op de drie niveaus) of de startnota's in het kader van de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen of complexe projecten.

Het is niet evident dat het instrument 'convenant' – zoals nu uitgewerkt in het Instrumentendecreet – afbreuk doet aan het bestaande ruimtelijk planningsinstrumentarium. Zo merken de raden op dat het instrument 'convenant-contractbenadering' – zoals het nu is uitgewerkt in het Instrumentendecreet – een tijdelijke uitholling betekent van de bestemmingsplannen aangezien 'niet agrarische activiteiten in het agrarisch gebied die niet compatibel zijn met het toepasselijk bestemmingsvoorschrift' tijdelijk worden geregulariseerd. De procedure voor goedkeuring is bovendien vrij licht in vergelijking met de opmaak van een RUP; geen enkele vorm van milieueffectenbeoordeling wordt voorzien; er wordt niet uitgegaan van een samenhangend ruimtelijk plangebied. Het is merkwaardig dat de provincies, die heel vaak de gebiedsregisseurs zijn, geen gebruik zouden kunnen maken van dit instrument.

Tevens leggen de raden de nadruk op rechtszekerheid. De voorziene convenant-contractregeling ondermijnt de bestaande rechtszekerheid van burgers en omwonenden. De beroepsprocedure is immers problematisch: een uitbater van

illegale, niet vergunbare activiteiten die een contract vraagt, maar niet krijgt, kan in beroep gaan bij de Raad van State. Een belanghebbende derde die niet akkoord is met de afgifte van een contract heeft echter geen beroepsmogelijkheid.

b. De raden erkennen de specifieke problematiek inzake reconversie van leegstaande hoeves en agrarische sites en vragen dat hiertoe een oplossing wordt uitgewerkt binnen het kader van het BRV en gestoeld op een ruimtelijke visie op Vlaams niveau ten aanzien van dit reconversievraagstuk. De problematiek is veel complexer dan het louter toekennen van zonevreemde functies aan bestaande bedrijfsgebouwen. Een gecoördineerde aanpak, waarbij alle reconversievraagstukken gezamenlijk worden aangepakt, is noodzakelijk. De raden benadrukken dat deze voorwaarden onvoldoende zijn ingevuld met voorliggend Instrumentendecreet:

b1. de huidige convenant-contractregeling is niet afgestemd met alle beleidsprincipes van het witboek BRV. Het 'regulariseren' van bestaande constructies in agrarisch gebied en parkgebied met invulling van illegale en nieuwe activiteiten – inclusief de mogelijkheid tot invulling met meergezinswoningen – ondergraaft de noodzakelijke verdichting alsook het herstel van de openruimtefuncties (landbouw, natuur, bos en landschap). Deze regeling wordt nu voorzien in agrarische gebieden en parkgebieden maar het Instrumentendecreet (artikel 36, tweede lid) voorziet dat de Vlaamse Regering bij delegatie de lijst met bestemmingen kan uitbreiden;

b2. een gedifferentieerde aanpak is noodzakelijk. Niet alle leegstaande hoeves komen immers in aanmerking voor de invulling van zonevreemde functies. Leegstaande hoeves die nog een gebruikswaarde hebben voor de land- en tuinbouw moeten maximaal worden voorbehouden voor de land- en tuinbouwsector. Deze differentiatie is momenteel niet voorzien. Dit kan leiden tot een niet gewenste dynamiek waarbij agrarische activiteiten zich in toenemende mate zullen ontplooien in nieuwe greenfieldgebouwen. Ook met de beperkte invulling van de begrippen 'tegenprestatie' en 'ruimtelijke randvoorwaarden' bestaat het gevaar voor niet gewenste ontwikkelingen in de open ruimte en de extra inname van agrarisch gebied. Bovendien is de verplichting – dat het ruimtelijk functioneren van de landbouwactiviteiten die door het sluiten van een activiteitencontract in het gedrang kunnen komen, altijd deel uitmaakt van de ruimtelijke randvoorwaarden – niet afdwingbaar;

b3. volgens de memorie van toelichting (onder andere pag. 32) richt het instrument zich op tijdelijke en kleinschalige activiteiten en functies. Het Instrumentendecreet voert hiertoe evenwel onvoldoende waarborgen in. Artikel 52 bepaalt dat het activiteitencontract kan wordt gesloten voor een bepaalde duur van maximaal tien jaar; verlenging met opnieuw tien jaar wordt evenwel niet uitgesloten. Er wordt geen uitdoof- of afbraakregeling voorzien na het aflopen van het activiteitencontract.

c. De raden kunnen de bepalingen inzake het instrument 'contract' niet ondersteunen en staan ook negatief ten aanzien van de sterke relatie die met het Instrumentendecreet wordt gelegd tussen 'convenant' en 'contract'.

De raden vragen dat in het kader van het verder onderzoek van het instrument 'convenant' (zie punt a) waarborgen worden ingebouwd voor een gecoordineerde inzet van instrumenten. Hierbij moet maximaal worden ingezet op het centraal uitgangspunt van voorliggend Instrumentendecreet met name het ontwikkelen van een optimale instrumentenmix waarbij een afweging van alle inzetbare instrumenten noodzakelijk is aan de hand van een verscherpte motiveringsplicht. De afweging moet antwoord bieden op de vraag wanneer welke instrumenten zullen worden ingezet.

Volledigheidshalve verwijzen de raden ook naar hun vraag naar een samenhangend geheel van instrumenten, dus zonder scheeftrekking tussen de ver-

schillende systemen en met volledige vrijheidsgraden om gebruik te kunnen maken van de verschillende instrumenten (zie par. 15). In dit kader merken de raden op dat het instrument 'convenant-contract' zonevreemde functiewijzigingen tijdelijk regulariseert zonder enige financiële compensatie terwijl anderzijds het Instrumentendecreet (artikel 174, §4, tweede lid, 3°) voorziet dat de bevoegde overheid lasten in de vorm van een financiële bijdrage kan verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt verleend in toepassing van volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften en meer specifiek inzake de zonevreemde functiewijzigingen.

De bepalingen omtrent dit instrument zijn reeds zwaar onderbouwd vanuit onderzoek dat hieromtrent gedurende jaren werd gevoerd, onder meer door de Vlaamse overheid zelf. De manier waarop dit instrument is geconcipieerd houdt inherent pilootprojecten in. Dit zit reeds ingebed in de voorgestelde decretale verankering van dit instrument:

a) voor convenant-contractbenadering hield het voorafgaand onderzoekstraject (duur 6 maanden) 33 reeds een uitvoerig 'proefdraaien' van het instrument in voor twee gebieden (Meetjesland en Pajottenland). Belangrijk hierbij ook is dat het 'proefdraaien' zowel vanuit het ruimtelijke als juridische werd geanalyseerd;
b) bovendien geldt hier ook dezelfde redenering als bij de regionale projecten voor verhandelbare ontwikkelingsrechten wat de positie van de Vlaamse overheid betreft als contracterende partij bij het convenant. Het decreet voorziet immers dezelfde procedure in het voortraject dat leidt tot een fiat om contractbenadering op lokaal niveau in te zetten. Gemeente(n) doen een gemotiveerd verzoek bij de Vlaamse overheid (dit vergt op zich al een grondig haalbaarheidsonderzoek) en dan kunnen de onderhandelingen starten tussen partijen, waarvan de VO deel uitmaakt;
c) evaluatiebepaling (artikel 180): hier wordt sowieso voorzien in een evaluatie van het Instrumentendecreet met de verplichting tot opmaak van een rapport dat ook beleidsaanbevelingen bevat aangaande mogelijke nieuwe of aangepaste realisatiegerichte instrumenten. Dit rapport wordt om de 5 jaar vanaf de inwerkingtreding van het decreet aan het Vlaams Parlement bezorgd.

2.5. Over de verhandelbare ontwikkelingsrechten

De raden vinden het positief dat het Instrumentendecreet (titel V) de decretale basis legt voor een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten. De raden stellen evenwel vast dat de voorziene procedure zwaar is en dat nog diverse fundamentele elementen van het VOR-systeem grondig moeten worden onderzocht en uitgewerkt. Dit zal er toe leiden dat de eerstvolgende jaren in het beste geval slechts enkele pilootprojecten zullen worden opgestart. De raden verwijzen tevens naar het IF-advies dat stelt: "het systeem van regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten kan vanuit louter academisch perspectief mooi ogen, de uitrol in de praktijk zal geen evidentie zijn.".

Er moet nog heel wat onderzoek gebeuren naar het kwantificeren van de ontwikkelingsrechten. Het debat inzake het kwantificeren van ontwikkelingsrechten moet nog voluit worden gevoerd. De raden verwijzen daarbij naar specifieke aandachtspunten bij het systeem, zoals het voorhanden zijn van voldoende 'wisselgeld', het kwantificeren van de ontwikkelingsrechten moet afstemming worden nagestreefd met andere vereveningsinstrumenten en de Vlaamse grondrechtenbank. [advies randnummer 31]

33 AtelierRomain, ILVO en LDR (2016) Onderzoek naar het instrument 'convenant' voor niet-agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

De raden benadrukken de samenhang met de planschaderegeling. Het Instrumentendecreet (artikel 88) bepaalt dat vanaf de inwerkingtreding van het systeem de toepassing van planschade (respectievelijk de planbaten) uitgeschakeld is in de dwingende zendende locaties (respectievelijk de ontvangende locaties). De raden erkennen dat dit noodzakelijk is om een dubbele heffing of een dubbele compensatie te vermijden. Niettemin heeft dit een negatieve impact. De uitschakeling van de planschade-planbaten geldt immers voor de volledige looptijd van het regionaal project (10 jaar). Bovendien is er geen decretaal ingevoerde garantie dat de ontwikkelingsrechten dezelfde compensatie garanderen als de planschade. Dit is in strijd met het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel. [advies randnummer 31e]

De idee van pilootprojecten zit ingebed in de voorgestelde decretale verankering van dit instrument:

a) het instellen van een regionaal VOR-systeem wordt (verplicht) voorafgegaan door een voortraject dat leidt tot een convenant. Het voortraject, met een grondige voorbereiding en afweging is nodig omdat heel wat onderdelen voor het systeem uitgeklaard moeten zijn vooraleer het systeem verankerd wordt in een reglementair kader (namelijk het ontwikkelingsrechtenplan gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan);
b) de krijtlijnen van het systeem worden vastgelegd in het convenant (uitdrukkelijke decretale opsomming van waarop die krijtlijnen minstens betrekking hebben);
c) de Vlaamse Regering sluit pas een convenant af als alle aspecten van het systeem duidelijk zijn, zodat aangetoond kan worden dat het systeem levensvatbaar is. Daartoe is heel wat onderzoek nodig, zoals vraag en aanbod, evoluties, garanties op een billijke vergoeding enzovoort. Een van de elementen hierbij is dat het systeem kan uitgetest worden via simulaties met bepaalde doelgroepen. Een dergelijk doorgedreven onderzoek kan beschouwd worden als een eerste manier van proefdraaien, hoewel de aanpak anders is. De lat voor het afsluiten van een convenant ligt dermate hoog dat de kans op een onverantwoorde stap in het onbekende bijzonder klein is;
d) over het ontwerp van convenant wordt in de betrokken gemeenten ten minste één informatie- en inspraakvergadering georganiseerd Op die manier is er ook een betrokkenheid van burgers en is de gedragenheid van het systeem op voorhand onderzocht;
e) daarbij blijft onverminderd gelden dat de Vlaamse overheid als mede-contracterende partij steeds finaal evalueert en beslist of ze het systeem toelaat en uitrolt.

2.6. Over de billijke schadevergoeding

Artikel 97 bepaalt wanneer een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van drie jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, de zakelijk gerechtigde recht heeft op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest. De raden dringen er op aan dat dit instrument van billijke schadevergoeding slechts uitzonderlijk wordt gebruikt. De raden vragen te verduidelijken op basis van welke criteria de Vlaamse overheid objectief zal beslissen of een incident beschouwd kan worden als een overheidsmaatregel. [advies randnummer 32]

Het decreet omschrijft expliciet wat onder een overheidsmaatregel verstaan wordt en geeft hierbij op zich al een aantal objectieve elementen.

De raden vragen aanpassing van artikel 97 zodanig dat een recht op billijke schadevergoeding ingevolge bouwverbod mogelijk is zolang de vergunning niet verval-

len is. De raden stellen vast dat daarmee de problematiek van oude, niet vervallen verkavelingen, waarvan de realisatie ruimtelijk niet langer wenselijk is, niet is opgelost, doch wenselijk is. [advies randnummer 32]

De termijnen worden aangepast in het decreet en afgestemd op de vervalregeling in het Omgevingsvergunningendecreet van respectievelijk de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (5 jaar), voor het verkavelen al (15 jaar) dan niet met wegenaanleg (10 jaar). Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de opmerking in het advies van de adviesraden.

Verder merken de raden op dat het Instrumentendecreet slechts een zeer summiere procedure voorziet voor dit instrument. Er is onduidelijkheid over de regels inzake het bepalen van de hoogte van de billijke schadevergoeding. [advies randnummer 32]

Net zoals bij de compenserende vergoedingen, zijn het de landcommissies die de aanvraag tot een billijke schadevergoeding zullen behandelen. De procedure wordt verder uitgewerkt in het voorziene uitvoeringsbesluit. Er wordt voorgesteld om ook de Vlaamse Regering nadere regels voor de berekening van de billijke schadevergoeding te laten uitwerken. Het ontwerp van decreet werd in die zin aangepast.

2.7. Over de wijzigingsbepalingen

<u>Wijziging van het decreet Leegstand en verwaarlozing bedrijfsruimten</u>

De raden benadrukken het belang van een volwaardige financiële regeling inzake de verwerving en/of sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten. De financiële steun vormt een belangrijke hefboom om actief op te treden bij verwaarlozing of leegstand.

Deze regeling mag niet leiden tot een verstoring van een marktconforme herontwikkeling van de bedrijfsruimten. De raden verwijzen in dit kader naar hun algemene bekommernis inzake billijkheid en rechtszekerheid van het Instrumentendecreet.

De aanpak van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten moet een ruime invulling krijgen, waarbij in eerste instantie wordt gefocust op de herinvulling met nieuwe bedrijvigheid, zeker indien deze in of nabij goed ontsloten kernen zijn gelegen. De raden vragen daarbij tevens aandacht voor indirecte, flankerende maatregelen (onder andere mobiliteit, inrichting publieke ruimte, handelspandenfonds, stimuleren starters, centrummanagement).

De raden vinden het positief dat het Instrumentendecreet (artikel 100) bepaalt dat de Vlaamse Regering het bedrag van de financiële ondersteuning voor de verwerving en sanering van een bedrijfsruimte kan differentiëren in functie van de mate waarin wordt voorzien in de versterking van open ruimte, de groenblauwe dooradering of de vermindering van de verhardingsgraad. [advies randnummer 33]

Bovenvermelde aandachtspunten worden meegenomen bij de voorbereiding van het betreffende uitvoeringsbesluit.

Een knelpunt is dat de inventaris een ambtelijke, papieren lijst is en geen proactief instrument dat de herontwikkeling van bedrijfsruimten promoot. Indien bedrijven (die op zoek zijn naar een bedrijfsruimte), projectontwikkelaars (die op zoek zijn naar projectgronden) of initiatiefnemers (die open ruimte willen versterken) beter worden geïnformeerd is de kans op hergebruik veel groter. Nu wordt de info inzake leegstaande bedrijfsruimten niet vrijgegeven omwille van de privacy. Een website

met GIS-kaart met de ligging van de leegstaande bedrijfsruimten, zonder namen te vermelden, zou al een belangrijke stimulans betekenen. [advies randnummer 33e]

De knelpunten en diverse verbetervoorstellen voor de inventaris kwamen duidelijk naar boven in de evaluatiestudie over het instrumentarium voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Het Departement Omgeving neemt deze op bij de lopende optimalisatie van het registratiesysteem.

Het instrument kan momenteel niet worden toegepast voor leegstaande landbouwbedrijfsgebouwen omwille van enkele specifieke voorwaarden (onder andere hoogstens 2 jaar eigenaar van de bedrijfsruimte). De raden vragen te onderzoeken in hoeverre dit instrument toch zou kunnen worden aangewend in het kader van het beleid inzake de reconversie van leegstaande hoeves (bijvoorbeeld subsidiëring afbraak leegstaande landbouwbedrijfsgebouwen). [advies randnummer 33f]

De voorwaarde om hoogstens twee jaar eigenaar van de bedrijfsruimte te zijn om in aanmerking te komen voor subsidiëring, geldt in alle gevallen. Het advies duidt niet waarom een uitzondering voor leegstaande landbouwbedrijfsgebouwen wenselijk zou zijn. Een sterkere subsidiëring van sloop van bedrijfsgebouwen wordt in elk geval bekeken bij de herwerking van het betreffende uitvoeringsbesluit.

Recht van voorkeur

Artikel 110 voegt een nieuw artikel toe dat bepaalt dat bij miskenning van het recht van voorkeur de Vlaamse Grondenbank het recht heeft om in de plaats van de koper te worden gesteld of een schadevergoeding kan vorderen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs. De raden ondersteunen de voorgestelde wijzigingen met uitzondering van de invoering van de schadevergoeding. De raden menen dat het miskennen van het recht van voorkeur een uitzondering is en dat de huidige mogelijkheden – om via een rechtbank schadevergoeding te eisen – volstaan. In het kader van behoorlijk bestuur moet het recht van voorkeur steeds volwaardig worden toegepast. Bovendien moet de instrumenterende ambtenaar de verkopende overheid erop wijzen dat het recht van voorkeur moet worden toegepast. [advies randnummer 34]

Sinds het operationeel zijn van het instrument werd het recht van voorkeur door bepaalde besturen wel degelijk miskend. Van de aanbiedingen die de Vlaamse Grondenbank ontvangen heeft, werd er 50 ha uitgeoefend. Deze gronden werden dikwijls verworven als strategische reserve in voorbereiding van de te verwachten inrichtingsprojecten. Het instrument 'recht van voorkeur' blijkt aldus een belangrijk instrument te zijn en miskenning is nefast. De instrumenterende ambtenaar dient de verkopende overheid er op te wijzen dat het recht van voorkeur moet worden toegepast maar dient echter niets op te nemen in de akte over het al dan niet aanbieden van het recht van voorkeur. De sancties werden bepaald naar analogie met de Vlaamse voorkooprechten waarbij de begunstigde eveneens de keuze heeft tussen de indeplaatsstelling en een forfaitaire schadevergoeding.

Optimalisatie van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Het Instrumentendecreet (artikel 160) vervangt het instrument van 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' door het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan'. De raden benadrukken dat het evident is dat dergelijk planningsinitiatief zal moeten kaderen binnen de ruimtelijke doelstellingen van het BRV (onder andere versterken van de open ruimte en ruimtelijke rendement).

Volgens de memorie van toelichting zou dit instrument met name voor gemeenten interessant zijn. De raden vragen, gelet op de complexiteit van het instrument en de beperkte ervaring die er op lokaal niveau mee is, dat Vlaanderen het engagement aangaat om de eerste lokale projecten intensief mee te begeleiden en verder te kaderen. [advies randnummer 35]

Vlaanderen begeleidt reeds op vandaag de eerste lokale projecten. Het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' kan slechts ingezet worden via de opmaak van een inrichtingsnota. VLM begeleidt iedere initiatiefnemer intensief bij de opmaak van zo'n inrichtingsnota. Dit werd immers decretaal via het decreet Landinrichting opgelegd. Op vandaag worden door VLM zo'n vijftiental trajecten begeleid. In vijf cases wordt het instrument 'herverkaveling met planologische ruil' voorgesteld.

Wijziging planbaten

De raden hebben heel wat bedenkingen bij de voorgestelde wijzigingen aan de planbatenregeling. [advies randnummer 36]

a. *Het bedrag van de meerwaarde wordt niet langer decretaal vastgelegd (in de VCRO). Dit betekent dat hieromtrent nog heel wat onduidelijkheid bestaat. De planbaten zullen bovendien worden berekend op de vermoede meerwaarde en niet op de gerealiseerde meerwaarde.*

b. *Het Instrumentendecreet bepaalt dat een planbatenheffing tevens verschuldigd is wanneer een in werking getreden RUP op een perceel één of meer van de hiernavolgende wijzigingen doorvoert: 1° een verhoging van de dichtheid; 2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen; of 3° een verhoging van de bouwhoogte of bouwdiepte. Deze planbatenheffing is alleen verschuldigd voor wijzigingen binnen de bestemmingen 'wonen', 'bedrijvigheid' of 'recreatie'.*

   De raden ondersteunen de initiële doelstelling van deze maatregel maar wijzen niettemin op een mogelijke impact doordat de regeling niet uitsluit dat gecombineerd met de verhoogde planbatenheffing tevens een last op de omgevingsvergunning wordt toegepast. Dit kan er toe leiden dat deze maatregel een rem betekent voor lokale verdichtingsprojecten in functie van het verhogen van het ruimtelijk rendement. De raden geven de voorkeur aan het hanteren van lasten bij de omgevingsvergunning als waardevol instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren binnen een gebiedsgerichte ontwikkeling.

   De raden ondersteunen de ambitie van de Vlaamse Regering om een sterk evenwicht na te streven tussen de planbaten en de planschade op het voorwerp van de heffing/vergoeding, op de verhouding van de geïnde en uitbetaalde bedragen en op de procedures. Ze stellen nu evenwel vast dat voor het voorwerp van planbaten geen spiegelbeeld wordt ingevoerd in de planschaderegeling. De planschade kan immers enkel worden gevorderd in geval van bestemmingswijziging en is gelimiteerd tot een bouwverbod. Voor de andere beperkingen (bijvoorbeeld een aanzienlijke beperking van de bebouwingsmogelijkheden) is niets voorzien niettegenstaande dit kan leiden tot ernstige waardevermindering. Dit betekent een ernstig hiaat in de uitbouw van een evenwichtige planbaten- en planschaderegeling.

c. *De vermoede meerwaarde moet door de heffingsplichtige (de eigenaar) worden betaald binnen de 15 dagen na verlijden van de akte van verkoop of ten laatste 6 maanden na het verkrijgen van een vergunning. Dit zal leiden tot hogere prijzen aangezien de verkoper van een gebouw – waar extra bouwlagen kunnen worden gerealiseerd – een hogere prijs zal vragen omdat hij instaat voor het betalen van de planbatenheffing. De toekomstige eigenaar betaalt niet enkel*

voor de bestaande woning maar ook voor de 'mogelijkheid' om in de toekomst eventueel extra bouwlagen te kunnen realiseren.

Het valt niet te betwisten dat planwijzigingen een duidelijke meerwaarde genereren voor gronden waar de dichtheid, het aantal bouwlagen of de bouwhoogte of bouwdiepte verruimd wordt. Het is dus een logische uitbreiding op de bestaande planbatenregeling. Beklemtoond wordt dat het wel degelijk gaat over planwijzigingen. Planbaten hebben geen betrekking op bijvoorbeeld een vergunning waarbij meer toegestaan wordt dan tot dan toe gangbaar was in een bepaalde omgeving.

Ook gelden dezelfde belangrijke mechanismen als voor de gevallen waar vandaag al planbaten geheven worden:

1° er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de planwijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een omgevingsvergunning verkregen kan worden die vóór de inwerkingtreding van het plan niet verkregen kon worden (artikel 2.6.5, VCRO, dat op een terminologische wijziging na niet aangepast wordt door het Instrumentendecreet);

2° de heffing moet pas effectief betaald worden als de meerwaarde wordt gerealiseerd, met name bij verkoop of bij het verlenen van een vergunning (artikel 2.6.14 VCRO, idem).

Net zoals bij de gevallen waar vandaag planbaten geheven worden, wordt niet de volledige meerwaarde afgeroomd. Het is een belasting op de meerwaarde.

Voorliggend ontwerp van decreet is aangepast voor wat betreft de interferentie tussen planbaten en lasten bij vergunningen (zie volgende paragraaf).

<u>*Lasten bij omgevingsvergunningen*</u>

Het is positief dat het Instrumentendecreet verduidelijkt dat de lasten zich in de nabijheid van het project moeten bevinden en dat de lasten in verhouding moeten staan met de omvang van het project. Niettemin hebben de raden nog heel wat bedenkingen bij de voorgestelde wijzigingen aan de regeling inzake lasten bij de omgevingsvergunning. [advies randnummer 37]

a. *Artikel 174, §4, verplicht de bevoegde overheid om lasten te verbinden aan een omgevingsvergunning voor groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebieden en voor het verkavelen van gronden, tenzij de aanvraag ingediend is door een sociale huisvestingmaatschappij. De raden ondersteunen deze maatregel maar hebben wel vragen bij het feit dat bepaalde actoren voor dezelfde handelingen verplicht worden onderworpen aan stedenbouwkundige lasten en anderen hiervan vrijgesteld zijn. Een betere motivering is hier op zijn plaats.*

b. *Artikel 174, §4, tweede lid, 3°, bepaalt dat – als geen planbaten verschuldigd zijn – de bevoegde overheid lasten in de vorm van een financiële bijdrage kan verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt verleend in toepassing van afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften zoals de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23, VCRO. De raden ondersteunen dit maar benadrukken dat het zeer onduidelijk is hoe de hoogte van deze financiële bijdrage zal worden bepaald. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid vragen de raden om een richtkader uit te werken voor het berekenen van de eventuele meerwaarde van zonevreemde functiewijzigingen.*

c. *De bepaling inzake de bestuursdwang wordt geschrapt en vervangen door de verplichting tot het opleggen van een financiële waarborg bij elke vergunning waarin een last wordt opgelegd. De raden ondersteunen de invoering van een financiële waarborg maar vragen ook de mogelijkheid van de bestuursdwang*

– zoals momenteel opgenomen in artikel 77 van het Omgevingsvergunningendecreet – te behouden

Bestuursdwang wordt in de praktijk nauwelijks toegepast. Dit blijkt uit een bevraging van gemeenten die in een studieopdracht (KUL, Vergunningenbeleid, 2017) uitbesteed door Departement Omgeving, werd gedaan.

Een financiële waarborg wordt bij elke vergunning waarin een last in natura wordt opgelegd, verplicht. Hiervoor is gekeken naar de recente regeling bij het

Brusselse Hoofdstedelijke Gewest[34] omtrent lasten. Ook de modaliteiten van de financiële waarborg worden verder verfijnd en geëxpliciteerd: een sociale correctie op de verplichting, de dekking van de volledig geraamde kostprijs, het vrijmaken van de waarborg, bij uitvoering van diverse lasten één waarborg, overdracht van de vergunning.

Opzet is om via de inzet op het voortraject de uitvoering van de lasten te maximaliseren. Dit is strikt gezien geen handhavingsinstrument.

De aanvrager zal bij de onderhandeling niet enkel uiteraard het project aan bod laten komen maar tevens de raming van de financiële waarborg. Doordat dit een verplichting is bij elke last in natura zal de aanvrager daar sowieso op anticiperen.

Ook van belang voor het maximaliseren van de uitvoering van de lasten is de koppeling aan het verval van de omgevingsvergunning zoals in de regeling van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Tot slot is het ontwerp van decreet zodanig aangepast dat de omvang van de lasten wordt bepaald afhankelijk van de verschuldigde planbaten.

d. *Artikel 176 bepaalt dat de omgevingsvergunning van rechtswege vervalt als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet binnen twee jaar na het verlenen van de vergunning zijn uitgevoerd. De raden ondersteunen deze verstrenging niet. Het is niet wenselijk om, ongeacht de specifieke uitvoeringstermijnen die op niveau van elke vergunning kunnen worden opgelegd, generiek te bepalen dat omgevingsvergunningen van rechtswege vervallen indien de lasten niet binnen de twee jaar zijn uitgevoerd.*

De termijnen worden aangepast in het decreet en afgestemd op de vervalregeling in het Omgevingsvergunningendecreet van respectievelijk de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (5 jaar), voor het verkavelen al (15 jaar) dan niet met wegenaanleg (10 jaar). Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de opmerking in het advies van de adviesraden (randnummer 37d).

e. *En ten slotte betreuren de raden dat de nieuwe regeling onmiddellijk in werking zal treden zonder overgangsmaatregelen.*

Geen overgangsmaatregelen blijven verantwoord als de Vlaamse Regering gebruikmaakt van haar bevoegdheid om een gewestelijke verordening over deze lasten te voorzien, zodat er onmiddellijk een duidelijk en afdwingbaar kader ter beschikking is voor de vergunningverleners.

34 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, 12 september 2013.

2. Standpunt van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)

Het advies van VVSG grijpt terug naar diverse aspecten die in bovenstaande paragraaf reeds zijn weergegeven (zij het in andere bewoordingen) en behandeld. Aanvullend bevat dit VVSG-standpunt nog enkele specifieke opmerkingen, die hieronder worden weergegeven.

Hoge werklast voor lokale besturen

De VVSG wijst op de grote werklast voor lokale besturen indien zij met deze instrumenten aan de slag gaan.

De VVSG acht dit deels verklaarbaar; er wordt immers ingegrepen op het eigendomsrecht; hetgeen vanzelfsprekend met de nodige garanties gepaard moet gaan. Bijvoorbeeld voor de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zal veel overleg met de betrokkenen nodig zijn om draagvlak voor de ruil te krijgen. En om het instrument van de overdraagbare ontwikkelingsrechten moet een apart ontwikkelingsplan worden opgemaakt, naast het ruimtelijk uitvoeringsplan. Bij de convenant en contractbenadering zal de gemeente met iedere eigenaar een apart contract dat maatgerichte afspraken vastlegt, moeten opstellen.

Voor een ander deel is die bijkomende werklast volgens VVSG overbodig: zoals voor de invoering van de verscherpte motiveringsplicht, het afsluiten van convenanten om als lokaal bestuur een initiatief te mogen nemen en de ondersteuning van de Landcommissies in hun werking. De benodigde capaciteit die gemoeid is met de inzet van sommige van deze instrumenten, maakt daarom dat we niet verwachten dat deze instrumenten op korte termijn massaal zullen worden ingezet en dus geen grote verschuiving van de bouwlocaties met zich mee zal brengen. Het feit dat Vlaanderen ondersteuning biedt via de instrumentengids is een goede zaak, maar duidt tegelijkertijd op de complexiteit van de regelgeving. Overigens is de grote werklast niet uniek voor de lokale overheid. Ook Vlaanderen zal als het Instrumentendecreet werkelijkheid wordt belangrijke investeringen moeten doen, zodat gegarandeerd kan worden dat de landcommissies vlot werken en convenanten met de lokale overheid vlot kunnen worden afgeleverd.

Voor de werklast ten gevolge van de verscherpte motiveringsplicht verwijzen we naar de betreffende paragraaf hieronder.

De werklast voor lokale overheden ten gevolge van de convenant- en contractbenadering of de onderhandeling met de landcommissies werd reeds geschetst naar aanleiding van de eerste principiële goedkeuring van het instrumentendecreet. Hierin wordt geargumenteerd dat het slechts in sommige gevallen gaat om een bijkomende werklast.

Betrokkenheid

De gemeenten zijn vragende partij om bij de verdere uitwerking van deze regelgeving, duidelijk meer dan nu, betrokken te worden.

Deze vraag wordt in acht genomen bij de voorbereiding van de verdere uitvoeringsbesluiten.

Verscherpte motiveringsplicht

De gemeenten zijn van mening dat de gewone motiveringsplicht al bijzonder streng is.

Als de verscherpte toch wordt ingevoerd dan vragen gemeenten dat Vlaanderen: 1) gemeenten daadwerkelijk ondersteunt in de inschatting of de verscherpte moti-

veringsplicht van toepassing is; en 2) als deze van toepassing is, het juiste gebruik van de verscherpte motiveringsplicht verder wordt toegelicht. Dit kan bijvoorbeeld door het ter beschikking stellen van modellen of het meegeven van randvoorwaarden. Op deze manier kan de vertraging van procedures omwille van een onverhoopt gebrekkige motivatie worden voorkomen.

Het uitvoeringsbesluit moet hier voor verdere operationalisering zorgen.

De instrumentengids heeft alleszins als opzet de overheden hierin te begeleiden, zowel wat de uitgebreide motiveringsplicht betreft, als wat de toe te passen criteria betreft.

Convenant- en contractbenadering

De VVSG vindt het in het kader van de 'ontvoogding' niet logisch dat er maar contracten mogen worden afgesloten als de overheid eerst een convenant afsluit met de andere overheid. Ook zonder convenant moeten overheden onderling kunnen samenwerken als dat nodig is.

Als er dan toch sprake blijft van een convenant, pleiten de gemeenten om het convenant werkbaar te houden en ervoor te zorgen dat de gemeente met één overheid het convenant afsluit. Dit betekent concreet dat Vlaanderen en provincie onderling zullen moeten afstemmen wie de gesprekken voert.

De tussenstap van het convenant is dubbel: enerzijds een toetsingskader ontwikkelen, anderzijds de rol van de Vlaamse overheid als ondersteuner en begeleider. Dit moet sterk gekaderd worden in het feit dat het om een volledig nieuw instrument gaat zowel voor de Vlaamse overheid als voor de gemeenten.

De decreetgever heeft bewust gekozen voor de gemeente als actieve contractspartij omdat zij het instrument gaat toepassen. De provincie kan uiteraard optreden als betrokken adviesverlenende partij, net zoals andere beleidsdomeinen, bijvoorbeeld bij de visievorming voor het toetsingskader.

Het is inderdaad de bedoeling dat het convenant met één overheid wordt afgesloten.

De VVSG acht het zinvoller om op korte termijn na te gaan of het besluit Zonevreemde Functiewijzigingen niet kan worden verruimd. Daar waar dit besluit geen oplossing biedt kan de opmaak van een RUP een oplossing zijn, met als voordeel een langdurige rechtszekerheid voor de betrokkene na afloop van een duidelijk ruimtelijk samenhangend planproces. De convenant-contractbenadering zou maar toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet vergunbare zonevreemde functiewijzigingen voor zover die géén financiële investeringen (meer) behoeven. Het via *contract toelaten van de creatie van meergezinswoningen in voormalige hoeves zou best geschrapt worden.*

De opportuniteit van het toelaten van meergezinswonen maakt voorwerp uit van de evaluatie (artikel 180).

De gemeenten pleiten er ook voor om de rolverdeling rond de handhaving van contracten te verduidelijken. VVSG stelt dat de verwachting wordt uitgesproken dat het 'vanzelfsprekend' is dat gemeenten handhaven als zij niet overgaan tot het sluiten van een contract ten aanzien van tijdelijke functies. De gemeenten zijn van mening dat kan worden verwacht dat zij niet perse optreden tegen niet vergunde illegale functies waarvan zij weigeren een contract af te sluiten, bijvoorbeeld omdat de eigenaar en de gemeente het niet eens raken over het contract.

Van de gemeente kan echter wél worden verwacht dat zij kunnen (en dus niet per definitie zullen) handhaven als er een contract is aangegaan en dat contract op essentiële punten niet wordt nageleefd. Gemeenten moeten daarbij op ondersteuning van de Vlaamse overheid kunnen rekenen. Bovendien moet worden verduidelijkt wat de Vlaamse handhaving concreet inhoudt.

De rolverdeling voor de handhaving wordt heel uitvoerig behandeld in de memorie. Ze is wel complex omdat ze zowel burgerrechtelijke als strafrechtelijke aspecten betreft (cfr. artikelsgewijze bespreking).

Lasten: financiële waarborg in combinatie met bestuursdwang[35]

Hierdoor is het mogelijk dat de gemeente via bestuursdwang zelf de werken uitvoert en de kosten doorrekent aan de houder van de vergunning. Er is geen reden om dit instrument te schrappen. Er is nog te weinig ervaring mee én alle instrumenten om lasten (en voorwaarden) daadwerkelijk te doen uitvoeren, kunnen maar helpen.

De werklast om ervoor te zorgen dat de last daadwerkelijk wordt uitgevoerd, ligt bij zo'n waarborg en de wijze waarop de bestuursdwang is geformuleerd echter bij de overheid. Het uitvoeren van lasten (en voorwaarden) is echter niet per se de corebusiness van de overheid. De praktijk wijst ook uit dat vooraf de kost van de last (of voorwaarde) niet altijd correct is in te schatten, waardoor soms de borg 'laten' goedkoper is dan de last (of voorwaarde) realiseren. Bovendien worden door het opleggen van een waarborg mensen en bedrijven opgezadeld met extra kosten. De VVSG vraagt daarom om de regelgeving zodanig aan te vullen dat de houders van de vergunning worden gemotiveerd de opgelegde last of voorwaarde zélf op kwalitatieve wijze te realiseren. Dat kan als de Vlaamse overheid in de regeling bepaalt dat de vergunningverlenende overheid een dwangsom kan opleggen, als de last (of voorwaarde) niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd; en stelselmatig verhoogt naar gelang de uitvoering van de last (of voorwaarde) op zich laat wachten. Daarom moet het mogelijk worden dat de bevoegde overheid in een vergunning ook een last onder dwangsom bepaalt.

Bestuursdwang wordt in de praktijk nauwelijks toegepast. Dit blijkt uit een bevraging van gemeenten die in een studieopdracht (KUL, Vergunningenbeleid, 2017) uitbesteed door Departement Omgeving, werd gedaan. (supra)

Verwervingssubsidies in het kader van leegstaande bedrijfsruimten

In afwijking op het gezamenlijk advies van SARO, Minaraad, SERV en SALV, argumenteert de VVSG waarom ze geen vragende partij is om deze verwervingssubsidies open te stellen voor private actoren.

De verwervingssubsidies worden in de praktijk voornamelijk ingezet om (zeer) problematische sites waarvoor geen tot weinig marktinteresse bestaat, te herontwikkelen. In deze dossiers zijn de verwervingssubsidies dan ook absoluut noodzakelijk om een herontwikkelingsproject te kunnen realiseren.

Het gebrek aan interesse vanuit de private sector is dikwijls het gevolg van de complexiteit van dossiers, de aanwezigheid van een substantieel obstakel (erfgoed, morfologie terrein, ontsluiting, complexe eigenaarsstructuur enzovoort), een te laag verwacht rendement of een te eenzijdige interesse/expertise (op 1 segment, meestal wonen) vanuit de individuele marktspelers (vandaar ook de veel te lage herbenutting van de leegstaande bedrijfsruimten in functie van bedrijvigheid en het te hoge aandeel herbestemming naar wonen). Op deze manier laat de ver-

35 Net zoals de Vlaamse adviesraden, vragen de gemeenten om artikel 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet te behouden. Het VVSG-standpunt bevat een meer omstandige motivatie hiervoor.

wervingssubsidie gemeenten toe om zowel een strategische rol te spelen als een complementaire rol (daar waar de markt aarzelt).

Verder dient de vraag gesteld te worden of en in welke mate de vermeende marktverstoring effectief plaatsvindt. Hoewel deze stelling meermaals terugkeert (ook in een eerder SARO-advies), werd ze tot op heden enkel gestaafd aan de hand van een of enkele anekdotische voorbeelden, maar nooit ten gronde aangetoond. Daarom is het nuttig naar de beschikbare cijfers te kijken. Uit een analyse van de uitgekeerde subsidies blijkt immers dat het aandeel van de verwervingssubsidies behoorlijk laag ligt, namelijk slechts 7,5% van het totale bedrag aan uitgereikte

subsidies (verwerving + sanering, periode 2012-2016). Bovendien, in dezelfde periode bedroeg het aandeel subsidies (verwerving + sanering) uitgekeerd aan (semi)publieke actoren 22% en het aandeel subsidies uitgekeerd aan private actoren (enkel sanering) 78%. De vermeende marktverstoring moet met andere woorden op verschillende manier genuanceerd worden.

Tot slot, in de plaats van bij de verwervingssubsidies te focussen op het onderscheid publiek-privaat, en om op basis van – volgens de gemeenten – foutieve argumenten, het toepassingsgebied te verruimen naar de private sector, zou er eventueel wel kunnen overwogen worden om de verwervingssubsidies voor te behouden voor de publieke sector, maar deze te beperken tot onrendabele projecten (cfr. de regeling voor de subsidies voor bedrijventerreinen) en/of voor verwervingen waarbij het resultaat een hergebruik voor bedrijvigheid is en/of aan de mate waarin er sprake zal zijn van een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement (cfr. de voorgestelde wijziging met betrekking tot de hoogte van de subsidie).

Deze bedenkingen betreffen geen vraag tot aanpassing van het decreet. Deze worden samen gelezen met de betreffende opmerkingen in het gezamenlijk advies van SARO, Minaraad, SERV en SALV.

3. Advies van de Raad van State

De Raad van State heeft in haar advies van 30 oktober 2018 algemene en bijzondere opmerkingen gemaakt.

De algemene opmerkingen hebben betrekking op:
- delegaties en verordenende bevoegdheid;
- gewestbevoegdheid;
- het gelijkheidsbeginsel;
- wettigheid van het instrument;
- verwijzingen naar federale regelgeving.

Algemene opmerkingen worden behandeld in de algemene toelichting van deze memorie, bemerkingen die betrekking hebben op welbepaalde artikelen, worden aldaar besproken. Daar waar de aanbevelingen van de Raad niet gevolgd werden, wordt de reden hiervoor opgenomen in voorliggende memorie van toelichting.

De bijzondere opmerkingen worden artikelsgewijs besproken in de artikelsgewijze toelichting van deze memorie met telkens de aanduiding dat de RVS een opmerking heeft gemaakt over het artikel in kwestie en hoe daarmee omgegaan is.

III. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Aangezien de belangrijkste inhoudelijke en juridische toelichtingen bij de voornaamste elementen van het ontwerp van decreet weergegeven worden in de algemene toelichting (waar nuttig met verwijzing naar de betrokken ontwerpar-

tikelen), beperkt deze artikelsgewijze toelichting zich hoofdzakelijk tot specifieke aandachtspunten, procedurele aspecten en technische verduidelijkingen.

Opschrift

De Raad van State gaf als aanbeveling het opschrift te specificeren naar omgevingsbeleid toe.

Voor de gebaldheid wordt het opschrift aangehouden. Uit artikel 4 blijkt heel duidelijk de doelstelling van het decreet. Bovendien bevat het decreet een 'aanhalingsbepaling' in artikel 2 waarbij het decreet steeds als 'Instrumentendecreet' wordt aangehaald.

De regelgevende context geeft dus voldoende aan dat de instrumenten zich situeren in het omgevingsbeleid.

Het begrip toevoegen aan de titel zou verkeerdelijk een verengde indruk van de scope kunnen wekken. Omgeving is heel breed te beschouwen waardoor het Instrumentendecreet niet enkel omgevingsinstrumenten stricto sensu bevat maar alle realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten binnen de doelstellingen van omgevingsbeleid en daarmee ook kan aangebouwd worden, zoals reeds verwoord in deze memorie: "Nieuwe en/of later ontwikkelde instrumenten moeten een plaats kunnen krijgen in het decreet op een later tijdstip. Op die manier wordt een horizontale (beleidsdomeinoverschrijdende) aanpak bereikt.".

Titel 1. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 3

Dit artikel bevat de definities. Bepaalde van deze definities (2°, 4° en 8°) zijn overgenomen uit andere decreten en/of behoeven geen of weinig nadere toelichting. Andere definities zijn uitvoerig besproken in de algemene toelichting (paragraaf 4.1), met name voor beschermingsmaatregel (3°) en gebruiksbeperking (5°).

Andere definities behoeven wel toelichting.

De definitie van administratieve overheid (1°) en vooral initiatiefnemer (6°) zijn van belang omdat deze bepalen wie verantwoordelijk is voor het besluit waarin de gebruiksbeperkingen worden opgelegd (bijvoorbeeld de gemeente die een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vaststelt, of het Vlaamse Gewest dat een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vaststelt), waardoor het recht op een compenserende vergoeding of de mogelijkheid om een koopplicht toe te passen ontstaat.

Het begrip administratieve overheid (1°) wordt gedefinieerd zoals in het Bestuursdecreet. Hier wordt het toepassingsgebied in artikel I.3 uitvoerig omschreven aan de hand van de begrippen Vlaamse overheid, Vlaamse administratie, Vlaamse

adviesorganen, lokale overheden, privaatrechterlijke instellingen met een publieke taak, milieu-instanties en externe overheden.

Het begrip gebruiksbeperking (5°) omvat dus ook gebruiksbeperkingen die verder gaan dan de vereisten om de basismilieukwaliteit te halen. Als er geen gebruiksbeperking aan de orde is bijvoorbeeld bij de bestemmingswijziging van 'landbouw' naar 'overig groen', in het geval er geen gebiedsspecifieke bepalingen met betrekking tot de gebruiksbeperking in het RUP zijn opgenomen, dan is er geen recht op een compenserende vergoeding.

Instrument (7°) wordt omschreven als een middel om een ruimtelijk project mogelijk te maken en te realiseren. Beide doelstellingen gaan niet per se gepaard met elkaar. Niet elke inzet van een instrument op zich leidt tot volledige realisatie.

Hoofdstuk 2. Doelstelling

Artikel 4

De scope en de verscherpte motiveringsplicht worden uitvoerig omschreven in de algemene toelichting (paragraaf 3 onder hoofdstuk 5). Bij de doelstellingen van het omgevingsbeleid wordt verwezen naar:

- artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
  "De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.";
- artikel 1.2.1 van het decreet van 5 mei 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid:
- "§1. Ten behoeve van de huidige en toekomstige generaties heeft het milieubeleid tot doel:
  1° het beheer van het milieu door de duurzame aanwending van de grondstoffen en de natuur;
  2° de bescherming tegen verontreiniging en onttrekking, van mens en milieu, en in het bijzonder van de ecosystemen die van belang zijn voor de werking van de biosfeer en die betrekking hebben op de voedselvoorziening, de gezondheid en de andere aspecten van het menselijk leven;
  3° het natuurbehoud en de bevordering van de biologische en landschappelijke diversiteit, met name door de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke habitats, ecosystemen en landschappen met ecologische waarde en het behoud van de wilde soorten, in het bijzonder van die welke bedreigd, kwetsbaar, zeldzaam of endemisch zijn.

  §2. Op basis van een afweging van de verschillende maatschappelijke activiteiten streeft het milieubeleid naar een hoog beschermingsniveau. Het berust onder meer op het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden, het standstill-beginsel en het beginsel dat de vervuiler betaalt.

  §3. De in paragrafen 1 en 2 bepaalde doelstellingen en beginselen moeten in het bepalen en uitvoeren van het beleid van het Vlaamse Gewest op andere gebieden worden geïntegreerd. Bij de uitvoering van het beleid wordt rekening gehouden met de sociaal-economische aspecten, de internationale dimensie en de beschikbare wetenschappelijke en technische gegevens.".

Met het doen kaderen in de doelstellingen van het omgevingsbeleid wordt tegemoetgekomen aan een opmerking in het advies van strategische adviesraden (randnummer 18).

Conform het advies van de Raad van State (randnummer 10) werd de interne verwijzing naar artikel 3 gecorrigeerd (naar artikel 5).

Hoofdstuk 3. Inzet van instrumenten

Artikel 5

In dit artikel wordt het toepassingsgebied van deze motiveringsplicht omschreven:
- telkens wanneer er een gecombineerde inzet is van instrumenten binnen dit decreet. Alle geharmoniseerde en nieuwe instrumenten (titel 2 tot en met 5) als alle instrumenten waaraan in de sectorale regelgeving wordt gewijzigd (titel 6) vallen hieronder. Deze laatsten worden bij name genoemd;
- telkens wanneer er een gecombineerde inzet is van deze instrumenten met andere instrumenten. Andere instrumenten zijn zeer breed bedoeld en kunnen bijvoorbeeld ook betrekking hebben op andere sectoren zoals mobiliteit of op andere 'soorten' van instrumenten, bijvoorbeeld verordenende instrumenten zoals RUP, financiële instrumenten zoals subsidies.

In het licht van de begripsbepaling in artikel 3 dient verduidelijkt dat de hierboven omschreven gecombineerde inzet van instrumenten ligt bij die administratieve overheden die daartoe de bevoegdheid hebben vanuit de bestaande regelgeving.

Artikel 6

Dit artikel omschrijft nader dat de beslissing waarvan sprake in de vorige artikels een beslissing is die betrekking heeft op een project of een plan. Ook wordt ondervangen dat de beslissing kan bestaan uit meerdere samenhangende beslissingen. In de algemene toelichting van deze memorie wordt hierop verder ingegaan.

Artikel 7

In dit artikel wordt bepaald hoe aan de 'verscherpte' motiveringsplicht moet worden voldaan, met name door te voldoen aan de criteria van legitimiteit, billijkheid, efficiëntie en effectiviteit. Deze criteria worden uitvoerig toegelicht in de algemene toelichting van deze memorie.

Het artikel voorziet een facultatieve delegatie aan de Vlaamse Regering om dit verder uit te werken. Deze delegatie is facultatief en ruim omdat kan teruggevallen worden op de meer geformaliseerde inrichtingsnota (decreet betreffende de landinrichting en het uitvoeringsbesluit (infra)) en de ervaring hiermee, wat instrumentenafwegingen betreft zowel qua eindproduct als qua procedure.

De Raad van State merkte op dat deze delegatie te onbepaald is. De delegatie in artikel 7 gaat over de organisatie en procedure van de verscherpte motiveringsplicht. Het gaat uitdrukkelijk om een facultatieve delegatie. Het opzet van deze delegatie is om zowel de werkwijze, de organisatie en de procedure verder te kunnen bepalen:
- de werkwijze kan betrekking hebben op de methodiek om een motivering op te bouwen, een stappenplan;
- de organisatie kan verfijnd worden in dossiersamenstelling, rol van actoren;
- de procedure dan veeleer op termijnen, eventuele differentiatie.

Ook de instrumentengids, waarvan reeds sprake, kan een middel zijn om de methodiek doorgang te doen vinden.

In het tweede lid wordt verwezen naar de instrumentenafweging die in het decreet betreffende de landinrichting gebeurt, om te bepalen dat met deze afweging automatisch voldaan is aan de 'verscherpte' motiveringsplicht.

Als er nog vormen van instrumentenafweging specifiek sectoraal worden verder ingevuld en verfijnd, zou hiervoor ook een gelijkstelling kunnen worden ingeschreven. Dit alles vanuit de vermelde idee van aanbouw van dit decreet.

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Begrippen

Artikel 8

Dit artikel bevat de definities.

Bepaalde definities (2°) behoeven geen nadere toelichting. Andere definities zijn uitvoerig besproken in de algemene toelichting (paragraaf 4.1), met name voor compenserende vergoedingen (1°).

De Raad van State merkte op (randnummer 11) dat in de definitie voor 'aanvrager' de gelijkgestelde niet werd vermeld onder artikel 8, 1°, b), terwijl dit wel het geval is voor artikel 8, 1°, a). De tekst werd aangepast conform het advies van de Raad van State.

Andere definities behoeven wel toelichting.

De definities van zakelijk gerechtigden (7°) en gebruikers (4°) zijn van belang omdat deze bepalen wie recht heeft op een compenserende vergoeding.

Voor wat de eigenaarsvergoeding betreft, wordt gekozen voor de volgende omschrijving van de begunstigde (2°, a): houders van zakelijke rechten. Dit betekent dat volle eigenaar, blote eigenaar, vruchtgebruiker, houder van een recht op gebruik of bewoning, erfpachter en opstalhouder in aanmerking komen. Het recht van bewoning of recht van gebruik zijn veel minder vergaande zakelijke rechten, waardoor wordt geoordeeld dat deze niet tot vergoeding van de bewoner of gebruiker moeten aanleiding geven, maar de vergoeding integraal aan de eigenaar moet toekomen.

Voor wat de gebruikersvergoeding betreft, wordt gekozen voor volgende omschrijving (2°, b): de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt overeenkomstig boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Het begrip zakelijk gerechtigde wordt ingevuld als de houder van een van volgende zakelijke rechten:
- de volle of blote eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Andersoortige rechten komen bijgevolg niet in aanmerking, zoals bijvoorbeeld het jachtrecht. [36]

36 Voor het jachtrecht gelden vandaag de dag twee mogelijke kwalificaties. Enerzijds wordt dit beschouwd als een beperkt zakelijk gebruiksrecht, wat onder andere impliceert dat het niet alleen gerespecteerd moet worden door de medecontractant (bijvoorbeeld de jachtrechtgever) maar ook door derden die vreemd zijn aan de overeenkomst (bijvoorbeeld de nieuwe eigenaar van de gronden (overschrijving hypotheekkantoor). De meeste rechtspraak en rechtsleer beschouwt de toekenning van het jachtrecht als een persoonlijk recht, gevestigd door een overeenkomst 'sui generis' (de zogenaamde 'jachtpacht,' enkel afdwingbaar van de medecontractant en niet van derden zoals bijvoorbeeld een koper van het (jacht)terrein.

Anderzijds is het mogelijk dat meerdere zakelijk gerechtigden tesamen in aanmerking komen voor de vergoeding. Zo zal bijvoorbeeld afhankelijk van de duur en de afloop van een leasingovereenkomst (maximum 15 jaar) de blote eigenaar van de grond tijdens deze duur zakelijk gerechtigde zijn, maar evenzeer de derde aan wie de eigenaar een recht van opstal gegeven heeft om een gebouw op te richten. Niets belet om hierover bepalingen in het contract zelf op te nemen, waardoor op voorhand alles duidelijk geregeld is tussen de partijen.

Verder is het mogelijk dat op één kadastraal perceel meerdere gebruikers in aanmerking komen voor de vergoeding. Dit is in het geval dat in de feiten één kadastraal perceel gebruikt wordt door meerdere gebruikers en dat hierdoor één kadastraal perceel gesplitst kan zijn in meerdere gebruikspercelen.

Hoofdstuk 2. Doelstelling en toepassingsgebied

Artikel 9

In dit artikel wordt de doelstelling van het Instrumentendecreet vermeld alsook het toepassingsgebied (de compenserende vergoedingen die eronder vallen). Dit werd besproken in de algemene toelichting (paragraaf 4.1). De Vlaamse Regering kan het toepassingsgebied uitbreiden met andere door haar ingevoerde compenserende vergoedingen.

De vergoedingen voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject (5°) zijn niet altijd compenserend. Zo worden immers ook effectieve beheersprestaties vergoed. Enkel indien de vergoedingen compenserend van aard zijn, vallen deze onder het Instrumentendecreet.

Bepaalde compenserende vergoedingen werden niet opgenomen omdat ze hun relevantie voor dit Instrumentendecreet verloren hebben. Dit is het geval voor:
- de vergoeding voor kapitaalverlies wegens aanduiding als te beschermen duingebied (Duinendecreet), omdat deze een uitdovend karakter heeft;
- de vergoeding beschermd landschap (Landschapsdecreet) werd niet meer voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet, zodat deze uitdovend is;
- de kapitaalschadecompensaties en inkomenscompensaties als gevolg van een waterpeilwijziging in uitvoering van een natuurrichtplan (Natuurdecreet). Er zijn een zestal natuurrichtplannen, maar er zou in de toekomst niet meer met natuurrichtplannen worden gewerkt;
- de vergoeding wegens een verbod op toepassing van bestrijdingsmiddelen binnen GEN en GENO (Natuurdecreet), omdat deze tot dusver nog nooit toegepast is en best de vergoeding voor mestbeperkingen op landbouwgronden volgt, die geïntegreerd werd in de gebruikerscompensatie. Zij hangt immers samen met de zogenaamde nulbemesting (waar de nulbemesting effectief geldt, geldt ook een verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen).

De volgende compenserende vergoedingen uit de lijst van artikel 9 zijn steeds eigenaarsvergoedingen: 1°, 2°, 3° en 7°. De volgende compenserende vergoedingen uit de lijst zijn steeds gebruikersvergoedingen: 4°. De overige compenserende vergoedingen uit de lijst zijn of eigenaarsvergoedingen of gebruikersvergoedingen al naargelang het geval: 5°, 6° en 8°.

De facultatieve delegatie in 9° van dit artikel wordt geschrapt omwille van het te ruim zijn volgens de Raad van State. Eventuele bijkomende compenserende vergoedingen zullen daarom door middel van een decreetsaanpassing onder het toepassingsgebied moeten worden gebracht.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Artikel 10 en 11

Voor het administratief beheer en de procedure wordt rekening gehouden met het proceseconomische (zo weinig mogelijk nieuwe instanties oprichten, en instanties bevoegd maken om zich te buigen over hetzelfde geval), de billijkheid voor de aanvrager (d.i. minstens een bezwaarmogelijkheid die eerlijk wordt behandeld), en de haalbaarheid (voor de overheid om tijdig weloverwogen beslissingen te nemen). Het systeem wordt in ruime mate gebaseerd op het bestaande systeem inzake landinrichting.

Volgens artikel 10, §1, staat de VLM in voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een vergoedingenloket, en ondersteunt de landcommissies. Via een vergoedingendatabank beheerd door de VLM wordt het totaaloverzicht over de uitgekeerde compenserende vergoedingen (kapitaalschade en inkomstenverlies over gans Vlaanderen) bewaard en een uniforme behandeling van de vergoedingendossiers nagestreefd. Dat vergoedingenloket kan (op termijn) een e-vergoedingenloket zijn. Het is evenwel op dit moment nog niet met zekerheid te stellen of zulks voor alle soorten aanvragen opportuun is, bekeken vanuit de burger (die misschien documenten die enkel analoog beschikbaar zijn zou moeten inscannen). In dit artikel wordt vervolgens bepaald dat de Vlaamse Regering nadere regels kan vaststellen over de betaling van de werkingsmiddelen aan de VLM, dit naar analogie wat bepaald werd in het decreet Landinrichting.

In artikel 11 wordt, behoudens voor wat betreft de planschadevergoeding, wegens de grote expertise bij de landcommissies (meer en meer ook in randstedelijke en stedelijke context), ervoor gekozen deze als beslissingsinstantie te nemen naar aanleiding van individuele aanvragen voor het verlenen van een compenserende vergoeding. De aanvrager heeft in een vroeg stadium de mogelijkheid om betrokken te worden bij de procedure. Meer bepaald heeft de aanvrager enerzijds de mogelijkheid om gehoord te worden voor het nemen van de ontwerp beslissing en anderzijds om een bezwaar in te dienen tegen de ontwerp beslissing. Zo krijgt de aanvrager op een georganiseerde wijze de mogelijkheid om argumenten te geven (bijvoorbeeld voor een hogere vergoeding). De landcommissies (samenstelling is geregeld in het decreet Landinrichting) nemen de beslissing zowel in eerste instantie als na raadpleging van de burger over de hoogte van de vergoeding (het bezwaar). De landcommissies hebben rechtspersoonlijkheid en staan in voor een onafhankelijke en onpartijdige beoordeling. De landcommissies zullen eveneens de initiatiefnemer (die de compenserende vergoeding moet betalen) raadplegen. De kapitaalschadecommissies verdwijnen omdat een aantal leden van de kapitaalschadecommissies zijn opgenomen in de recent opgerichte landcommissies. Dat de landcommissies permanent zijn en rechtspersoonlijkheid hebben is tevens een belangrijke factor die deze keuze bepaalt.

Door de mogelijkheid van een bezwaar tegen de definitieve beslissing van de landcommissie, wordt een extra vorm van bestuurlijke rechtsbescherming voorzien. Daarna heeft de aanvrager de mogelijkheid om naar de burgerlijke rechter te stappen. De bevoegde rechtbank (vredegerecht of rechtbank van eerste aanleg) wordt conform het Gerechtelijk Wetboek bepaald door de hoogte van de vordering.

Naar aanleiding van opmerkingen van de Raad van State wordt vastgesteld dat aangezien artikel 12 bepaalt welk rechtscollege bevoegd is en artikel 14, tweede lid, laatste zin, bepaalt dat de vordering bij dit rechtscollege binnen het jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing moet worden ingesteld, zowel artikel 11, §1, vierde lid, als artikel 11, §2, vierde lid, overbodig zijn, en moeten geschrapt worden. Ook de zinsnede “een beroepsprocedure en” moet worden geschrapt uit

artikel 11, §4, omdat niet in een administratieve beroepsprocedure wordt voorzien (enkel in een beroep bij de burgerlijke rechter).

Over artikel 11, §3, merkte de Raad van State op dat de bepaling kan beschouwd worden als een financiële beperking voor de toegang tot de rechter. De erin vervatte regeling inzake terugstorting zal bijgevolg als redelijk evenredig moeten kunnen worden verantwoord in het licht van het gewettigde doel dat wordt nagestreefd. De disproportionaliteit zit erin dat de rechtszoekende een andere (wellicht kortere) termijn krijgt om het uitbetaalde bedrag terug te storten, ten opzichte van de vervaltermijn van één jaar om de vordering in te stellen. Wellicht is ook de sanctie van onontvankelijkheid (het gebrek aan een mogelijkheid om de terugbetaling alsnog te doen, bijvoorbeeld binnen de maand na instellen van de vordering) in het licht van het onderscheid tussen beide termijnen disproportioneel zwaar.

Het is daarom aangewezen om artikel 11, §3, te schrappen en in artikel 12 het laatste lid als volgt te wijzigen: "Zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag, is de vordering onontvankelijk. Zolang na uitbetaling ten gevolge van een voor de aanvrager gunstige definitieve beslissing, de aanvrager de uitbetaalde compenserende vergoeding niet heeft teruggestort, is de vordering onontvankelijk.".

Bij de planschadedossiers wordt ervoor gekozen de initiatiefnemer als beslissingsinstantie te nemen, omdat het kan gaan om zeer grote bedragen en de budgettaire impact op de initiatiefnemer aanzienlijk kan zijn, en dit aanleunt bij de tot dusver bestaande procedure. De landcommissies spelen hier een louter adviserende rol naar de initiatiefnemer toe.

Bij uitvoeringsbesluit zullen de termijnen worden geregeld, waarbij een onderscheid zal worden gemaakt tussen de planschadevergoeding (in principe ontwerp beslissing één jaar na een ontvankelijke aanvraag) en de overige vergoedingen (in principe ontwerp beslissing drie maanden na een ontvankelijke aanvraag).

Gezien het grote belang voor de initiatiefnemer, nodigt de landcommissie de initiatiefnemer uit een vertegenwoordiger (zonder stemrecht) te laten deelnemen aan de vergadering waarop aanvragen tot compenserende vergoedingen worden behandeld die ten laste van de initiatiefnemer kunnen komen. Ook dit zal bij uitvoeringsbesluit worden geregeld.

In artikel 10, §2, wordt gesproken over een schaderapport en een schaderamingsrapport. De (territoriaal bevoegde) landcommissie maakt naar aanleiding van individuele aanvragen tot het verlenen van een compenserende vergoeding een schaderapport op. Dat zal dienen als basis voor haar eigen beslissing, dan wel de beslissing van de initiatiefnemer.

De landcommissie kan daarnaast ook op vraag van de initiatiefnemer een schaderamingsrapport opstellen naar aanleiding van een bepaald initiatief (bijvoorbeeld het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan). Dit is bedoeld om een globaal beeld te geven en is niet-perceelsgebonden, in tegenstelling tot een schaderapport.

De landcommissies zullen in beide gevallen (schaderapport en schaderamingsrapport) steeds de initiatiefnemer (die de compenserende vergoeding moet betalen) raadplegen.

Tevens kan tussen de initiatiefnemer en de landcommissie op basis van een schaderamingsrapport een ruimer overleg plaatsvinden. Dat kan ertoe leiden dat de initiatiefnemer misschien toch bepaalde maatregelen wil bijsturen zodat er minder budgettaire implicaties zouden zijn. Het schaderamingsrapport situeert zich dus in een vroegere fase van de besluitvorming dan het schaderapport. Bij uitvoeringsbesluit zal de timing worden geregeld, want het kan niet de bedoeling zijn dat het

project, plan of programma vertraging zou oplopen doordat het schaderamingsrapport te lang zou uitblijven.

Vooral bij natuurinrichting houdt het Instrumentendecreet enkele belangrijke wijzigingen in ten opzichte van de huidige situatie (waar het projectcomité en soms de minister bevoegd zijn), maar dit kan worden opgevangen bijvoorbeeld doordat de landcommissie advies vraagt aan het projectcomité bij een natuurinrichting.

Artikel 12 tot en met 14

Het Instrumentendecreet legt de nadruk op een uniforme, transparante en billijke administratieve procedure. In positief geval eindigt deze met een uitbetaling van de compenserende vergoeding, waarmee de procedure eindigt. De weg naar de burgerlijke rechter wordt echter niet afgesneden; om van deze weg gebruik te maken zal de aanvrager het bedrag binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen termijn moeten terugstorten (artikel 11, §3), en binnen de vervaltermijnen van artikel 14 een vordering moeten instellen.

De gerechtelijke weg zou slechts een laatste redmiddel mogen zijn, en ingevolge artikel 13 is het niet mogelijk tegelijkertijd de administratieve en de gerechtelijke procedure voor een compenserende vergoeding te volgen. Ook moet de aanvrager een keuze maken of hij gaat voor een compenserende vergoeding, dan wel de verplichtende maatregel die tot een compenserende vergoeding aanleiding geeft, voor de administratieve rechter aanvecht; het laatste sluit het eerste uit. Bij schorsing of vernietiging van de verplichtende maatregel die tot een compenserende vergoeding aanleiding geeft door de administratieve rechter, wordt geen schade (meer) geleden, zodat er ook geen compenserende vergoeding (meer) verschuldigd is.

Naar aanleiding van opmerkingen van de Raad van State wordt vastgesteld dat aangezien artikel 12 bepaalt welk rechtscollege bevoegd is en artikel 14, tweede lid, laatste zin, bepaalt dat de vordering bij dit rechtscollege binnen het jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing moet worden ingesteld, zowel artikel 11, §1, vierde lid, als artikel 11, §2, vierde lid, overbodig zijn, en moeten geschrapt worden. Ook de zinsnede "een beroepsprocedure en" moet worden geschrapt uit artikel 11, §4, omdat niet in een administratieve beroepsprocedure wordt voorzien (enkel in een beroep bij de burgerlijke rechter).

Om dezelfde reden dient in artikel 12 het laatste lid te worden gewijzigd onder meer omdat ook daar nog sprake is van het "eenmalig beroep" (zie verder: II. Bijzondere opmerkingen).

De bevoegdheid van de burgerlijke rechter (en niet de administratieve rechter) ligt voor de hand onder meer vermits deze ook bevoegd is voor een vordering tot schadevergoeding op grond van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten. Het Instrumentendecreet kiest verder voor het behouden van de bevoegdheidsverdelende regels in het Gerechtelijk Wetboek. Volgens artikel 12 is de territoriaal bevoegde (ligging van het onroerend goed) burgerlijke rechter bevoegd voor geschillen inzake compenserende vergoedingen. Dit betekent dat de bevoegdheid enkel bij de vrederechter ligt indien de vordering het bedrag van 2500,00 euro niet overschrijdt, anders is de rechtbank van eerste aanleg bevoegd (artikel 590 van het Gerechtelijk Wetboek). Dit is verantwoord daar beide rechtbanken affiniteit hebben met het onroerend goed (de vrederechter onder meer met onteigening, ruilverkaveling, pacht en burenhinder, en de rechtbank van eerste aanleg met vorderingen inzake planschadevergoeding). Naargelang het geval wordt de vordering (indien deze uitgaat van de aanvrager) ingesteld tegen de landcommissie of de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 4. Eigenaarsvergoeding

Hoofdstuk 5. Gebruikersvergoeding

Artikel 15 en 18

De zakelijk gerechtigde wordt door de eigenaarsvergoeding gecompenseerd voor een daling van de eigenaarswaarde van het onroerend goed veroorzaakt door de gebruiksbeperking.

De gebruiker wordt door de gebruikersvergoeding gecompenseerd voor een daling van de gebruikswaarde van het onroerend goed veroorzaakt door de gebruiksbeperking. In artikel 18, §1, wordt tevens aangegeven dat de gebruiker beroepsinkomsten dreigt te verliezen. Enkel bij beroepsinkomsten is er immers een inkomensverlies, dat voor een gebruikersvergoeding in aanmerking komt. De Raad van State maakt een opmerking over de verantwoording in het licht van het gelijkheidsbeginsel dat de gebruikersvergoeding enkel compensatie geeft wanneer er gederfde beroepsinkomsten zijn en dat bijgevolg een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde onroerende inkomsten is uitgesloten. Het gegeven of bij de gebruikersvergoeding (anders dan bij de eigenaarsvergoeding) het gebruik van het goed bijdraagt tot de beroepsinkomsten is pertinent om het onderscheid in behandeling te rechtvaardigen. De budgettaire lasten moeten binnen de aanvaardbare perken blijven, en het is in het licht daarvan logisch enkel degenen te vergoeden die de zwaarste gevolgen dragen van de overheidsmaatregel. Wat dat laatste betreft, mag men er redelijkerwijze van uitgaan dat degene die de betrokken onroerende goederen beroepsmatig gebruikt, zwaardere gevolgen ondervindt dan degene die op een andere manier zijn beroepsinkomsten verwerft en deze goederen niet beroepsmatig gebruikt.

Beide compenserende vergoedingen kunnen gecombineerd worden (artikel 21, tweede lid), dus als de eigenaar ook de gebruiker is van het goed, zal deze zowel de eigenaarsvergoeding als de gebruikersvergoeding ontvangen.

Er wordt aanvaard dat het recht op de eigenaarsvergoeding en gebruikersvergoeding kan overgaan binnen een familiaal verband (echtgenoot of echtgenote en afstammelingen), net zoals de pacht kan worden overgedragen. In de toelichting onder artikel 19 wordt dit geïllustreerd aan de hand van een voorbeeld.

Het voorontwerp van Instrumentendecreet bepaalde dat het recht op een compenserende vergoeding, zowel voor eigenaars als gebruikers, maar kan uitgeoefend worden op het moment dat de schade effectief geleden wordt. In het huidig recht is dit volgens artikel 6.2.11 van het Grond- en Pandendecreet voor de kapitaalschadevergoeding bij overdracht onder bezwarende titel of inbreng van het goed in een vennootschap. Bij de planschadevergoeding is dit volgens artikel 2.6.2, §1, van de VCRO ook bij een weigering van een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning op een perceel dat voorheen voor vergunning in aanmerking kwam (een overdracht of inbreng hoeft daar niet).

Het voorontwerp van Instrumentendecreet behoudt dit verschil in de ontstaansfeiten. Het verschil in behandeling tussen de kapitaalschade enerzijds en de kapitaalschade die tevens planschade is anderzijds, kan worden verantwoord vanuit het verschil in definitie:

– voor planschade geldt (artikel 2.6.1, §2, VCRO): "Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam.". De planschadevergoeding is aldus een vergoeding om niet te mogen bouwen of verkavelen. Het

is dus niet onlogisch dat men in aanmerking komt op basis van een weigering van een vergunning om te bouwen of te verkavelen of bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op uitoefening van een eigenaarsvergoeding ontstaat onmiddellijk na de inwerkingtreding van de voormelde gebruiksbeperking ingeval de bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg betrekking hebben op een ruimtelijk kwetsbaar gebied als vermeld in artikel 1.1.2, 10°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met uitzondering van parkgebieden. Dit zijn de volgende gebieden: agrarische gebieden met ecologisch belang, agrarische gebieden met ecologische waarde, bosgebieden, brongebieden, groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurontwikkelingsgebieden, natuurreservaten, overstromingsgebieden, valleigebieden, en de gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding: bos, reservaat en natuur, het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud. Ook de regeling voor de watergevoelige openruimtegebieden die is opgenomen in de op 8 december 2017 goedgekeurde wijziging van de VCRO (de zogenaamde 'Codextrein') wordt wat de onmiddellijke opeisbaarheid (op de dag van publicatie in het staatsblad van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelige openruimtegebied) geïntegreerd.
Deze onmiddellijke opeisbaarheid geldt zowel voor planschade als kapitaalschade. Het toepassingsgebied van de onmiddellijke opeisbaarheid wordt uitgebreid omwille van het verschil dat ontstond tussen planschade en bestemmingswijzigingscompensatie. Aangezien de bestemmingswijzigingscompensatie quasi steeds gaat over een wijziging naar 'groen' en dus ruimtelijk kwetsbare gebieden, zal deze automatische opeisbaarheid de regel worden bij deze eigenaarsvergoeding. De aanpassing die in 2016 (artikel 6.2.11 van het decreet Grond- en Pandenbeleid via het decreet Landinrichting) werd doorgevoerd voor deze eigenaarsvergoeding (overdracht als ontstaansfeit), wordt op deze manier teniet gedaan.

Ingeval van kapitaalschade in de zin van het decreet Grond- en Pandenbeleid is er geen sprake van weigering om te bouwen of te verkavelen. Kapitaalschade is een bestemmingswijzigingscompensatie (artikel 6.2.1, decreet Grond- en Pandenbeleid): "Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van: 1° een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt; 2° een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.". Kapitaalschade heeft buiten het geval van de planschade dus niet te maken met het niet mogen bebouwen.

Ingevolge de opmerking van de Raad van State (infra) is omwille van de beweerde kans van schending van het gelijkheidsbeginsel de onmiddellijke opeisbaarheid uitgebreid en veralgemeend naar alle eigenaarsvergoedingen in het ontwerp van Instrumentendecreet.

Administratieve overheden van het Vlaamse Gewest (definitie in artikel 3, 1°) worden uitgesloten van compenserende vergoedingen. Dit kan worden verantwoord vanuit het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten. Bij dit beginsel is het in vergelijking met anderen zwaar getroffen zijn van groot belang.

Enkel onvoorzienbare en het normaal maatschappelijk risico of normaal bedrijfsrisico te boven gaande lasten worden vergoed. Daarmee in lijn stelde de Vlaamse Regering in haar conceptnota[37] voorop dat het de bedoeling is enkel disproportionele nadelen te vergoeden. De budgettaire implicaties van een recht op compenserende vergoeding kunnen immers groot zijn. Overheden en semipublieke personen behoren het algemeen belang na te streven en dus ook hun onroerende goederen in het algemeen belang te beheren. Tevens is het ten aanzien van overheden en semipublieke personen moeilijk op algemene wijze vergoedingsregels vast te stellen. Vandaar dat ervoor wordt gekozen een gelijkaardige bepaling als in artikel 6.2.11, tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet in te voeren. Volgens dit artikel krijgen het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen, vermeld in artikel 2.1.2, §2, tweede, derde en vierde lid, van de VCRO, geen vergoeding. De tekst van deze laatste bepaling is momenteel als volgt: "Voor het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn deze onderdelen bindend voor het Vlaamse Gewest, de diensten van de Vlaamse Regering, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest en de besturen die onder het administratief toezicht staan van het Vlaamse Gewest en de vennootschappen die een erkenning hebben van de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest.

Voor het provinciaal ruimtelijk structuurplan zijn deze onderdelen bindend voor de provincie en de gemeenten op haar grondgebied en voor de instellingen die eronder ressorteren.

Voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn deze onderdelen bindend voor de gemeente en voor de instellingen die eronder ressorteren. (…)". Het verdient de voorkeur een vergelijkbare bepaling op te nemen in het Instrumentendecreet, zonder verwijzingen naar andere artikelen, die immers kunnen gewijzigd worden.

Vanuit de bekommernis over de financiële armslag is het een beleidskeuze om lokale besturen, sociale huisvestingsmaatschappijen, havenbedrijven en investeringsmaatschappijen toch niet uit te sluiten voor een compenserende vergoeding.

Onder lokale besturen, zoals gedefinieerd in artikel I.3 van het Bestuursdecreet, vallen volgende instanties:
a) de gemeenten;
b) de districten;
c) de provincies;
d) de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
e) de samenwerkingsvormen, vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
f) de intergemeentelijke onderwijsvereniging, vermeld in het decreet van 28 november 2008 betreffende de intergemeentelijke onderwijsvereniging;
g) de welzijnsverenigingen, vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
h) de autonome verzorgingsinstellingen, vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 3, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
i) de verzelfstandigde agentschappen die opgericht zijn door een provincie of een gemeente;
j) de polders en de wateringen;
k) het bestuur van de erkende kerk- of geloofsgemeenschappen van de erkende erediensten.

De percelen verworven met verwervingssubsidies worden in dit artikel niet meer uitgesloten voor de eigenaarsvergoeding en in artikel 18, §2, voor de gebruikersvergoeding. Wel bepaalt de Vlaamse Regering bij de berekening dat de ontvangen verwervingssubsidies in rekening worden gebracht (respectievelijk in artikel 17, §4, en artikel 20, §2).

37 VR 2013 2012 DOC.1580/1.

Ook percelen opgenomen in een door de landcommissie vastgesteld grondruilplan (vastgesteld de laatste 10 jaar) worden uitgesloten van compenserende vergoedingen. Een financiële afrekening gebeurde immers al via het grondruilplan.

Artikel 16 en 19

De ratio is dat om een eigenaarsvergoeding te kunnen krijgen, de zakelijk gerechtigde schade moet lijden door de gebruiksbeperkingen die op het goed rusten. Bij een gebruiksbeperking die fysische ingrepen op de grond tot gevolg heeft (bijvoorbeeld de aanleg van een wandelpad bij een landinrichtingsproject), volstaat het dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel (vanaf dan is er immers een effectief gerealiseerde waardevermindering). Bij een gebruiksbeperking die geen fysische ingrepen op de grond tot gevolg heeft (bijvoorbeeld een bouwverbod in een ruimtelijk uitvoeringsplan) wordt vereist dat een overdracht ten bezwarende titel of een inbreng in een vennootschap plaatsvindt (zo niet is er immers geen effectief gerealiseerde waardevermindering).

Een uitzondering werd gemaakt voor de planschadevergoeding, zoals in de toelichting onder artikel 15 werd uiteengezet. Inmiddels is de onmiddellijke opeisbaarheid veralgemeend naar alle eigenaarsvergoedingen.

De ratio is dat om een gebruikersvergoeding te kunnen krijgen, de gebruiker schade moet lijden door de gebruiksbeperkingen die op het goed rusten. Voor de gebruiker is dit het effectief ingaan van de verplichtende maatregel, waardoor de gebruiker potentieel beroepsinkomsten zal derven (bijvoorbeeld het effectief van toepassing worden van de nulbemesting). Enkel wie al gebruiker was (of zijn opvolgers binnen familiaal verband: echtgenoot of echtgenote, wettelijk samenwonende partner, kinderen) op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking komt in aanmerking voor de gebruikersvergoeding (dit zich vervat in de omschrijving van de begunstigde in artikel 18, §1), dit is ook logisch vermits gebruikers die later kwamen de gebruiksbeperking kenden.

Enkele voorbeelden in verband met de nulbemesting om dit te verduidelijken:
- in het geval van een perceel dat in natuurgebied ligt sinds het gewestplan, komt hij die gebruiker was op het moment van de inwerkingtreding van de bepaling omtrent de nulbemesting in het Mestdecreet (1996), of zijn opvolgers binnen familiaal verband (echtgenoot of echtgenote, kinderen) in aanmerking voor de gebruikersvergoeding, vanaf het moment dat de ambtshalve ontheffing van de nulbemesting op dat perceel ophoudt te bestaan;
- in het geval van een perceel dat pas in natuurgebied ligt sinds een ruimtelijk uitvoeringsplan van 2012, komt hij die gebruiker was op het moment van de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan (2012), of zijn opvolgers binnen familiaal verband (echtgenoot of echtgenote, kinderen) in aanmerking voor de gebruikersvergoeding, vanaf het moment dat de ambtshalve ontheffing van de nulbemesting op dat perceel ophoudt te bestaan.

Indien een nieuw decreet van 2020 zou stellen dat in alle natuurgebieden met onmiddellijke ingang de ambtshalve ontheffing van rechtswege vervallen is en dus een effectieve nulbemesting geldt, dan komt in het geval van een perceel dat pas in natuurgebied ligt sinds een ruimtelijk uitvoeringsplan van 2025, hij die gebruiker was op het moment van de inwerkingtreding van de nieuwe bepaling omtrent de nulbemesting (2020) of zijn opvolgers binnen familiaal verband (echtgenoot of echtgenote, kinderen) in aanmerking voor de gebruikersvergoeding, vanaf het moment dat zijn perceel natuurgebied is geworden (2025).

Er ontstaan doordat het Instrumentendecreet in artikel 15, §1, en artikel 18, §1, de echtgenoot of echtgenote, of wettelijk samenwonende partner, en afstammelin-

gen niet uitsluit, geen onbillijkheden ten gevolge van het uitsluiten van de successie zelf als overdracht.

Een voorbeeld kan dit verduidelijken: een landbouwer heeft een onroerend goed waarop hij boert en dat komt in 2018 in actief overstromingsgebied te liggen. Stel dat hij sterft in 2020 en dat de zoon eigenaar wordt ingevolge successie. Indien de zoon binnen de vijf jaar, dus ten laatste in 2023 de grond verkoopt, dan krijgt hij op het moment van de verkoop recht op de eigenaarsvergoeding. Hij krijgt recht op gebruikersvergoeding op voorwaarde dat zijn vader zelf geen gebruikersvergoeding heeft gekregen.

Het is logisch dat wanneer een onteigeningsbesluit of -plan op het goed rust, geen eigenaars- of gebruikersvergoeding kan worden verkregen. De waardedaling van het goed zal immers vooral het gevolg zijn van de onteigeningsdreiging zelf en de overheid wil compenserende vergoedingen niet inzetten daar waar het instrument onteigening wordt toegepast. De vervaltermijnen, zoals de termijn voor aanvraag, wordt hierbij geschorst.

Artikel 17

Voor de berekening van de eigenaarsvergoeding werd artikel 2.1.1.4, §3, van het Landinrichtingsbesluit van 6 juni 2014 overgenomen in het Instrumentendecreet en aangepast aan de nieuwe terminologie. De tekst van de bepaling van het Landinrichtingsbesluit was tot hiertoe als volgt:
"§3. De gezamenlijke vergoeding voor de eigenaar en de vruchtgebruiker van het perceel wordt berekend volgens de volgende formule:
A = B x C x 0,8, waarbij:
1° A: de gezamenlijke vergoeding voor de eigenaar en de vruchtgebruiker;
2° B: de venale waarde van het deel van het perceel waarop het inrichtingswerk uit kracht van wet wordt uitgevoerd of waarop de erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt gevestigd;
3° C: het procentuele verlies aan eigendomswaarde ten gevolge van de uitvoering van hetinrichtingswerk uit kracht van wet of de vestiging van de erfdienstbaarheid tot openbaar nut.

De landcommissie bepaalt de venale waarde van het deel van het perceel waarop het inrichtingswerk uit kracht van wet wordt uitgevoerd of waarop de erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt gevestigd, en het procentuele verlies aan eigendomswaarde ten gevolge van de uitvoering van het inrichtingswerk uit kracht van wet of de vestiging van de erfdienstbaarheid tot openbaar nut.".

Verschillend is dat de eigenaarsvergoeding in zijn geheel wordt gezet op 100% van de totale vergoeding en niet meer op 80%. Hierdoor wordt het percentage geharmoniseerd. Voorheen was de vergoeding bij natuurinrichting 100%. Alle andere vergoedingen zoals planschade en bestemmingswijzigingcompensatie bedroegen 80%. Vanuit het beleid is geoordeeld dat een eigenaar volledig moet vergoed worden vanuit de impact op het eigendomsrecht. De verhoging van de planschadevergoeding van 80% naar 100% wordt tevens gemotiveerd vanuit een gelijktijdige optrekking van de maximale heffingspercentage voor de planbaten, van 30% naar 50%. Hierop wordt verder ingegaan in bij de artikelsgewijze bespreking voor de planbaten.

Bij de berekening van de vergoeding wordt de eigenaarswaarde vóór de inwerkingtreding van de verplichtende stedenbouwkundige voorschriften, andere beschermingsmaatregel, inrichtings- of beheersmaatregel, of andere gebruiksbeperking, afgezet tegen deze erna. De waarde na gebruiksbeperking wordt ook bepaald op basis van de (nieuwe) venale waarde.

De objectieve factoren die de waarde van het perceel kunnen beïnvloeden en waarop de venale waarde wordt gebaseerd worden decretaal opgesomd.

Op basis van de ervaring van de landcommissies, die instaan voor de waardering in concrete gevallen, en het Netwerk Waardebepaling (ambtelijke beleidsdomein-overschrijdende werkgroep getrokken door de VLM (VLABEL, Landbouw en Visserij, Omgeving, Waterwegen en Zeekanaal NV, thans De Vlaamse Waterweg nv)) dat hen daarvoor ondersteunt, kan er gestreefd worden naar generieke bepalingen over deze objectieve factoren en de verhouding van deze factoren binnen de venale waarde in een besluit van de Vlaamse Regering

Deze objectieve factoren vinden hun oorsprong in artikel 2.1.65, §2, van het decreet Landinrichting (herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil) dat als volgt luidt:

"De ruilwaarde van de vroegere percelen wordt bepaald op basis van de oppervlakte, de ligging, het bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening, de aanwezige constructies en opstanden, de cultuurwaarde en het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden en de verwervingswaarde, namelijk de objectieve factoren die de waarde van een grond kunnen beïnvloeden.".

Deze niet limitatieve lijst bevat dus objectief vaststelbare factoren.

Men merke op dat de 'verwervingswaarde' ook in deze lijst is opgenomen, alsook het tijdstip van de verwerving en de bestemming op het moment van de verwerving. De verwervingswaarde moet ook steeds bekeken worden vanuit zijn invloed op de venale waarde. De eigenaarswaarde wordt immers bepaald door deze beide waarden.

Bij de berekening van de planschadevergoeding werd tot dusver uitgegaan van een geactualiseerde verwervingswaarde in plaats van de venale waarde, vóór de bestemmingswijziging. Het lijkt billijk met de verwervingswaarde rekening te houden, maar samen met de venale waarde. De geactualiseerde verwervingswaarde is doorgaans lager dan de venale waarde, maar als men het als enige criterium gebruikt, hangt de hoogte van de vergoeding te sterk af van wanneer de zakelijk gerechtigde het goed heeft verworven (voor hem is recent beter dan lang geleden).

Onder de factor 'bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening' wordt een expliciete differentiatie vooropgesteld woonreservegebieden.

Verder zijn in deze lijst de ligging aan een voldoende uitgeruste weg, de technische bebouwbaarheid en het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing opgenomen.

Voor de ligging wordt gespecifieerd dat het gaat om de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming 'woongebied', vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting.

Deze criteria spruiten voort uit de vroegere toepassingsvoorwaarden in de VCRO van de planschadevergoeding.

Tot slot zijn ook de watertoets, de aanduiding als signaalgebied en de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied en de aard en de impact van deze gebruiksbeperkingen genoemd als objectieve factor.

Bij de berekening wordt de eigenaarswaarde vóór de inwerkingtreding van de verplichtende stedenbouwkundige voorschriften, andere beschermingsmaatregel, inrichtings- of beheersmaatregel, of andere gebruiksbeperking, afgezet tegen deze erna.

De Vlaamse Regering bepaalt dat lagere eigenaarsvergoedingen dan 500,00 euro niet worden toegekend. Een dergelijke bepaling is vooral bedoeld vanuit het oogpunt de administratieve lasten voor het bestuur te verlichten. De Vlaamse Regering bepaalt bij de berekening van de eigenaarsvergoeding/gebruikersvergoeding dat de ontvangen verwervingssubsidies in mindering worden gebracht a rato van de looptijd van de subsidie en van de reeds uitbetaalde schijven van deze subsidie (cfr. schrapping in respectievelijk artikel 15, §2, en 18, §2).

Artikel 20

Voor de berekening van de gebruikersvergoeding werd artikel 2.1.1.4, §4, van het Landinrichtingsbesluit van 6 juni 2014 overgenomen in het Instrumentendecreet en aangepast aan de nieuwe terminologie. De tekst van de bepaling van het Landinrichtingsbesluit was tot hiertoe als volgt:

"§4. De vergoeding voor de gebruiker van het perceel wordt berekend volgens de volgende formule:
X = Y–Z, waarbij:
1° X: de vergoeding voor de gebruiker;
2° Y: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop het inrichtingswerk uit kracht van wet wordt uitgevoerd voor de uitvoering van dat inrichtingswerk of waarop de erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt gevestigd voor de vestiging van de erfdienstbaarheid;
3° Z: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop het inrichtingswerk uit kracht van wet wordt uitgevoerd na de uitvoering van dat inrichtingswerk, of waarop de erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt gevestigd na de vestiging van de erfdienstbaarheid.

De landcommissie bepaalt de financiële gebruikswaarde. De berekening van het verlies van de financiële gebruikswaarde is gebaseerd op een berekend aandeel van de onteigeningsvergoeding voor gebruikers op basis van reële gederfde inkomsten of opbrengsten en landbouweconomische bedrijfsgegevens.".

De gebruikersvergoeding is gelijk aan het verschil tussen de gebruikswaarde van het perceel(sdeel) waarop de verplichtende stedenbouwkundige voorschriften, andere beschermingsmaatregel, inrichtings- of beheersmaatregel, of andere gebruiksbeperking van toepassing is vóór en na het ontstaan van het recht op vergoeding. De berekening van de financiële minwaarde is gebaseerd op een in te schatten aandeel van de onteigeningsvergoeding voor gebruikers en dus op basis van reële gederfde inkomsten of opbrengsten en (in het geval van landbouw) landbouweconomische bedrijfsgegevens.

De gebruikersvergoeding slaat op het inkomstenverlies door gederfde inkomsten. Omdat het hier gaat om beroepsinkomstenverlies wordt het volledig vergoed.

De Vlaamse Regering kan onder meer bepalen dat lagere gebruikersvergoedingen dan 500,00 euro niet worden toegekend. Dit gebeurt op niveau van de gebruiker en niet op niveau van een individueel perceel. Een dergelijke bepaling is vooral bedoeld vanuit het oogpunt de administratieve lasten voor het bestuur te verlichten.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Artikel 21

Er moet aandacht worden besteed aan de cumuleerbaarheid en opeenvolging van compenserende vergoedingen, en eventuele andere vergoedingen.

Eerst wat niet kan. Dubbele vergoedingen, al dan niet compenserende vergoedingen in de zin van dit Instrumentendecreet, worden uitgesloten: het spreekt voor zich dat er niet tweemaal voor hetzelfde feit kan vergoed worden. Tevens kan de eigenaarsvergoeding niet worden verkregen indien voor eenzelfde onroerend goed een koopplicht, of een andere maatregel die privaatrechtelijk wijzigingen aanbrengt in het eigendoms- of gebruiksrecht (zoals vrijwillige bedrijfsverplaatsing) wordt aangevraagd, gevorderd, of werd verkregen. Een planschadevergoeding wordt uitgesloten als een andere compenserende vergoeding van toepassing is.

Nu wat wel kan. De eigenaarsvergoeding en de gebruikersvergoeding kunnen gecombineerd worden, dus als de zakelijk gerechtigde ook de gebruiker is van het goed, zal deze zowel de eigenaarsvergoeding als de gebruikersvergoeding ontvangen.

Opeenvolgende compenserende vergoedingen zijn niet uitgesloten. Aangezien voor de eigenaarsvergoeding een overdracht of een inbreng wordt vereist, zijn op dat moment de gebruiksbeperkingen gekend. Dit geldt analoog voor de planschadevergoeding. Een volgende eigenaarsvergoeding, vertrekkende van de resterende venale waarde, kan maar indien opnieuw een overdracht of inbreng enzovoort, plaatsvindt. Bij de gebruikersvergoeding kan iedere gebruiksbeperking opeenvolgend tot verrekening van de gebruikersvergoeding aanleiding geven. Het is budgettair geen probleem dat het compenserend beleid in de tijd doorloopt, vermits bij opeenvolgende gebruiksbeperkingen wordt vertrokken van de reeds gedaalde gebruikswaarde door de vorige gebruiksbeperking.

Artikel 22

Dit artikel betreft een overname van artikel 6.2.9/1 van het Grond- en Pandendecreet.

De Raad van State beoordeelt de facultatieve delegatie in paragraaf 2 als te onbepaald.

Deze delegatie wordt geschrapt. In zoverre geen uitdrukkelijke delegatiebepaling is opgenomen en er nog een verdere regeling noodzakelijk blijkt, dient in dat geval te worden nagegaan of een beroep kan worden gedaan op artikel 20, bijzondere wet tot hervorming der instellingen (BWHI).

Overeenkomstig artikel 20, BWHI, kan de uitvoerende macht besluiten uitvaardigen die nodig zijn voor de uitvoering van de wetgevende normen, zonder dat zij die normen mogen schorsen of vrijstelling van hun toepassing mogen verlenen. Die besluiten kunnen zowel normatief als individueel zijn. De normatieve besluiten kunnen de betrokken wetgevende normen nader uitwerken, zolang zij binnen het algemene kader blijven dat door de wetgever werd uitgewerkt en de geest van die wetsbepalingen eerbiedigen.

Het is de Vlaamse Grondenbank, die zijn rechtsgrond vindt in het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank, die bevoegd is.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Begrippen

Artikel 23

Dit artikel bevat de definities. De definitie eigenaarsvergoeding (3°) behoeft geen nadere toelichting. De definitie van aanvrager (1°) en tot aankoop verplichte enti-

teit (2°) zijn relevant omdat deze verduidelijken wie de koopplichten kan aanvragen, respectievelijk vervullen.

De aanvrager (1°) dient minimaal de blote eigenaar te zijn. Het is niet de bedoeling dat houders van andere zakelijke rechten zich kunnen beroepen op de koopplicht. De begunstigden bij de eigenaarsvergoeding (titel 2) zijn de houders van zakelijke rechten die beperkend gedefinieerd worden als: volle eigenaar, blote eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder. De verschillende behandeling van de diverse zakelijk gerechtigden bij de koopplicht is redelijk verantwoord omdat, vanuit het perspectief van de overheid, de aankoop slechts nuttig is als de overheid onmiddellijk (volle eigenaar) of binnen afzienbare tijd (na de beëindiging van het vruchtgebruik of de pacht) over de volle eigendom van het goed kan beschikken. Bij erfpacht is dat gelet op de zeer lange dwingende duur (27-99 jaar) van de overeenkomst niet het geval.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Artikel 24

In dit artikel wordt het toepassingsgebied vermeld (de koopplichten die eronder vallen). Dit werd besproken in de algemene toelichting (paragraaf 4.2). De Vlaamse Regering kan het toepassingsgebied uitbreiden met andere koopplichten. De Raad van State merkte op dat deze delegatie te ruim is. De delegatie wordt geschrapt: eventuele bijkomende koopplichten zullen door middel van een decreetsaanpassing onder het toepassingsgebied moeten worden gebracht.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Artikel 25

De koopplicht wordt in principe vervuld door de initiatiefnemer, zoals bepaald in de sectorale regelgeving. De Vlaamse Regering kan bepalen dat de Vlaamse Grondenbank een koopplicht hetzij in eigen naam en voor eigen rekening ofwel in naam en voor rekening van de initiatiefnemer kan vervullen.

Artikel 26

De Vlaamse Grondenbank staat in voor het globaal administratief beheer, de ontwikkeling van een koopplichtenloket evenals voor het ontvangen en doorsturen van de aanvragen naar de tot aankoop verplichte entiteit. De keuze voor de Vlaamse Grondenbank als behandelende entiteit (en niet de landcommissie) ligt in de lijn van de huidige toepassing van de koopplicht. In het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen werd er reeds voor geopteerd om de aanbiedingen van de voorkooprechten en de aanvragen voor aankopen via een decretale koopplicht te centraliseren bij de Vlaamse Grondenbank om zo de efficiëntie van de overheid te verhogen. De aanvragen voor aankoop via decretale koopplicht moeten anders worden gedaan bij verschillende instanties wat voor verwarring kan zorgen[38]. Dit koopplichtenloket kan (op termijn) een e-koopplichtenloket zijn. Het is evenwel op dit moment nog niet met zekerheid te stellen of dit voor alle soorten aanvragen opportuun is, bekeken vanuit de burger (die misschien documenten die enkel analoog beschikbaar zijn zou moeten inscannen).

De administratieve procedure verloopt, behoudens voor wat betreft de koopplicht planschade, in twee fasen. In een eerste fase wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de desbetreffende voorwaarden van een koopplicht (door middel van een 'beoordelingsverslag'). In een tweede fase wordt de aankoopprijs berekend (door

38 *Parl.St.* Vl.Parl. 2005-06, nr. 743/1, 3.

middel van een 'schattingsverslag'). De tot aankoop verplichte entiteiten nemen de beslissing zowel in eerste instantie als na bezwaar. Zo krijgt de aanvrager op een georganiseerde wijze de mogelijkheid argumenten te geven (bijvoorbeeld voor een hogere prijs) terwijl hij anders de argumenten enkel informeel kan brengen of later voor de burgerlijke rechter kan doen gelden. Er is geen mogelijkheid van administratief beroep. Dit volgt uit de aard van het geschil. Als toepassing van de koopplicht of het bepalen van de prijs wordt betwist, dan lijkt dit eerder een privaatrechtelijke kwestie waardoor bij voorrang een burgerlijke rechter oordeelt[39]. In geval van een geschil heeft de aanvrager dus de mogelijkheid om naar de burgerlijke rechter te stappen. Voor de koopplicht planschade verloopt de procedure in één fase omdat voor deze koopplicht er geen waarderingsvraagstuk is.

De beoordelings- en schattingsverslagen worden opgemaakt door de Vlaamse Grondenbank wegens de expertise. Voor het opmaken van deze verslagen zal de

Vlaamse Grondenbank in principe ook de tot aankoop verplichte entiteit raadplegen en desgevallend ook andere deskundigen (landcommissies, VLABEL, landmeters experten enzovoort). Bij de koopplicht planschade gebeurt het bepalen van de prijs aan de hand van de verwervingstitels.

Bij uitvoeringsbesluit zal de procedure nader worden geregeld.

Artikel 27

De toepassing van een koopplicht dient te worden gevraagd binnen de vervaltermijnen bepaald in dit artikel. Eerder dan de harmonisering van de verschillende aanvangspunten, werd de termijn geharmoniseerd. Hierbij wordt aangesloten bij de harmonisering van de compenserende vergoedingen (titel 2): twee jaar om de toepassing van een koopplicht te vragen. Ook moet de aanvrager een keuze maken of hij gaat voor de toepassing van een koopplicht via de administratieve procedure, dan wel via de gerechtelijke (beide tegelijkertijd is dus niet mogelijk), de gebruiksbeperking aanvecht voor de administratieve rechter (het laatste sluit het eerste uit) of eerst een compenserende vergoeding (eigenaarsvergoeding) aanvraagt. In al deze gevallen wordt de vervaltermijn geschorst.

Deze vervaltermijn voor het indienen van een aanvraag kan eenmalig worden verlengd met een bijkomende termijn van twee jaar. Het initiatief hiervoor ligt bij de aanvrager. Een verzoek tot verlenging van de termijn houdt evenwel geen verplichting in om hierop in te gaan. De initiatiefnemer neemt daarover een beslissing, maar dient dit te doen binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. Doet zij dat niet, dan wordt zij daarvoor gesanctioneerd, in die zin dat in dat geval de termijnverlenging voor de desbetreffende gebruiksbeperking van rechtswege wordt toegekend voor het deel dat betrekking heeft op de onroerende goederen van de aanvrager. Deze regeling is in ruime mate gebaseerd op het verval van het definitieve onteigeningsbesluit van artikel 42 van het decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut.

Een aanvrager van een koopplicht kan eventueel ook een toestand van overmacht naar gemeen recht inroepen om zijn verzoek tot verlenging te motiveren.

Artikel 28

De gerechtelijke weg is, net zoals bij de compenserende vergoedingen (titel 2) het laatste redmiddel en ook voor de termijn (één jaar om te vorderen) en de bevoegde rechter wordt aangesloten bij de compenserende vergoedingen. Ingevolge artikel 25 is het niet mogelijk om tegelijkertijd de administratieve en de gerechtelijke procedure voor het toepassen van een koopplicht te volgen.

39 RvS 1 december 2015, nr. 233.105, Hanquet e.a.

Deze bepaling is analoog aan de artikelen 12 en 14 van het Instrumentendecreet. Het is eveneens de bedoeling om een volledige regeling te hebben die duidelijk is voor de rechtsonderhorige. Ook bij de koopplichten gaat het om betwistingen waarvoor de Raad van State in principe niet bevoegd is. De Raad van State oordeelde namelijk reeds dat de Raad niet bevoegd is om kennis te nemen van een beroep, gericht tegen een beslissing waarbij wordt vastgesteld dat op de vraag tot verplichte aankoop niet kan worden ingegaan omdat niet voldaan is aan de voorwaarde van de waardevermindering. De betwisting hierover heeft betrekking op de vaststelling van een subjectief recht in hoofde van de aanvragers. De bevoegdheid ter zake komt de burgerlijke rechter toe. Er is dus feitelijk gezien geen weerslag op de uitoefening van de federale bevoegdheden, zodat de bepaling kan worden behouden.

De burgerlijke rechter wordt bevoegd voor de geschillen met betrekking tot de koopplichten. Het Instrumentendecreet kiest verder voor het behouden van de bevoegdheidsverdelende regels in het Gerechtelijk Wetboek. Volgens dit artikel is de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter bevoegd voor geschillen inzake koopplichten. Dit betekent dat de bevoegdheid enkel bij de vrederechter ligt indien de vordering het bedrag van 2500,00 euro niet overschrijdt, anders is de rechtbank van eerste aanleg bevoegd (artikel 590 van het Gerechtelijk Wetboek). Dit is verantwoord daar beide rechtbanken affiniteit hebben met het onroerend goed (de vrederechter onder meer met onteigening, ruilverkaveling, pacht en burenhinder, en de rechtbank van eerste aanleg met vorderingen inzake planschadevergoeding). De vordering wordt in principe ingesteld tegen de tot aankoop verplichte entiteit.

Het Vlaamse Gewest baseert zich voor deze bepaling op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen die de decreetgever machtigt om een aangelegenheid te regelen waarvoor de federale wetgever in beginsel bevoegd is, indien dit noodzakelijk is voor de uitoefening van haar gewestelijke bevoegdheid. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof kan er een beroep gedaan worden op voormeld artikel 10 indien de aan de federale wetgever voorbehouden bevoegdheid voor een gedifferentieerde regeling vatbaar is en indien de weerslag van de decretale regeling op die voorbehouden aangelegenheid slechts marginaal is. De voorgestelde bepaling voldoet aan deze voorwaarden.

Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden

Artikel 29

Dit werd reeds besproken in de algemene toelichting (paragraaf 4.2). In de eerste en zevende paragraaf van dit artikel wordt verduidelijkt dat de toepassingsvoorwaarden voor de koopplichten in de geëigende regelgeving blijven bestaan. Het gaat meer bepaald om de volgende bepalingen:

1° de koopplicht waterkeringen: de artikelen 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
2° de koopplicht natuur: artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
3° de koopplicht integraal waterbeleid: artikel 17, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
4° de koopplicht bestemmingswijziging: artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
5° de koopplicht planschade: artikel 2.6.2, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
6° de koopplicht stabiliteitswerken: artikel 4.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;
7° de koopplicht landinrichting: artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

In de tweede paragraaf van dit artikel wordt aangegeven wanneer men zich kan beroepen op de toepassing van de aankoopplichten. Deze voorwaarden hebben betrekking op "een ernstige waardevermindering" en "de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering". Dit geldt voor alle in artikel 24, §1, opgesomde geharmoniseerde koopplichten.

Deze laatste voorwaarde wordt momenteel reeds in verschillende koopplichten gehanteerd om een oplossing te bieden voor landbouwers die zwaar worden getroffen door een gebruiksbeperking. Bijvoorbeeld bij de koopplicht bestemmingswijziging (voor zover al niet gecompenseerd door andere koopplichten of vergoedingsregelingen): een bestemmingswijziging die de bedrijfsvoering van een landbouwbedrijf sterk beïnvloedt.

De Raad van State merkt over deze paragraaf op dat zoals het geformuleerd is het om een wettelijk vermoeden lijkt te gaan volgens hetwelk in het gegeven geval de waardevermindering van het onroerend goed ernstig is. Bovendien stelt de Raad van State dat er een nieuwe voorwaarde wordt toegevoegd en de vraag daarbij rijst of dit wel de bedoeling is.

Om de draagwijdte van de bepaling te verduidelijken wordt de tekst aangepast. De bedoeling van deze paragraaf is immers om de bij de koopplichten gemeenschappelijke voorwaarden te harmoniseren door hieraan een gemeenschappelijke invulling te geven. Deze voorwaarden hebben betrekking op een waardevermindering of de leefbaarheid van het bedrijf. Deze invulling wordt momenteel geregeld in uitvoeringsbesluiten en krijgt nu een decretale verankering.

Dat bij decreet een hoger percentage voor de (ernstige) waardevermindering wordt vereist dan in uitvoeringsbesluiten, vormt geen probleem, want het decreet primeert als hogere rechtsnorm. Indien in een ander decreet een lager percentage of zelfs geen percentage wordt genoemd en dit ander decreet niet uitdrukkelijk wordt gewijzigd via huidig decreet, dan geldt het ander decreet op grond van lex specialis. Het is niet de bedoeling dat een lager percentage (dan 50%) waardevermindering ook tot vergoeding kan leiden.

Het is dus geenszins de bedoeling om bijkomende voorwaarden te creëren voor de sectorale kooplichten, bovenop de reeds bestaande: de invulling van de gemeenschappelijke voorwaarden wordt geharmoniseerd. Als er in de sectorale regelgeving sprake is van een waardevermindering, een ernstige waardevermindering of van het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering, dan dient deze te worden begrepen zoals vermeld in artikel 29, §2, van dit decreet. De specificiteit van elke koopplicht dient behouden te blijven in functie van de specifieke doelstelling waarvoor zij ingericht en desgevallend afgestemd met andere instrumenten. Hierbij een overzicht van de koopplichten met de huidige en de voorwaarden volgens het Instrumentendecreet.

Koopplicht	**Invulling van de voorwaarden met betrekking tot 'waardevermindering' of 'leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering' <u>voor</u> de inwerkingtreding van het Instrumentendecreet**	**Invulling van de voorwaarden met betrekking tot 'waardevermindering' of 'leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering' <u>na</u> de inwerkingtreding van het Instrumentendecreet**
Natuur artikel 42 decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	de **waarde** van het goed is met meer dan 20% verminderd door de aanduiding de **bedrijfsvoering** van het landbouwbedrijf van de eigenaar is ernstig in het gedrang gekomen door de aanduiding	De **waardevermindering** heeft betrekking op een waardevermindering van meer dan 50% door de aanduiding. Het ernstig in het gedrang brengen van de **leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering** heeft betrekking op het onroerend goed dat ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.
Integraal waterbeleid artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018	de **waarde** van het goed is met meer dan 20% verminderd als gevolg van de afbakening de **leefbaarheid** van de **bestaande bedrijfsvoering** van de eigenaar komt ernstig in het gedrang door de afbakening. De leefbaarheid van de bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang als het beroepsinkomen van het jaar van aanvraag lager komt te liggen dan 2/3 van het referentie-inkomen.	De waardevermindering heeft betrekking op een waardevermindering van meer dan 50% door de aanduiding. Het ernstig in het gedrang brengen van de **leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering** heeft betrekking op het onroerend goed dat ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.
Ruimtelijke ordening – bestemmingswijziging artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	De **leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering** van de eigenaar komt ernstig in het gedrang.	Het ernstig in het gedrang brengen van de **leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering** heeft betrekking op het onroerend goed dat ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.

Ruimtelijke ordening – planschade artikel 2.6.2, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	Er zijn voor deze koopplicht geen voorwaarden die betrekking hebben op een 'waardevermindering' of de 'leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering'	Er zijn voor deze koopplicht geen voorwaarden die betrekking hebben op een 'waardevermindering' of de 'leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering'.
Ruimtelijke ordening – stabiliteitswerken artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	Er zijn voor deze koopplicht geen voorwaarden die betrekking hebben op een 'waardevermindering' of de 'leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering'	Er zijn voor deze koopplicht geen voorwaarden die betrekking hebben op een 'waardevermindering' of de 'leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering'.
Waterkeringen artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen	Het onroerend goed ondergaat een **waardevermindering**.	De **waardevermindering** heeft betrekking op een waardevermindering van meer dan 50% door de aanduiding.
Landinrichting artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting	de **waarde** van het goed is met meer dan 20% verminderd als gevolg van de afbakening de **leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering** van de eigenaar komt ernstig in het gedrang door de afbakening. De leefbaarheid van de bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang als het beroepsinkomen van het jaar van aanvraag lager komt te liggen dan 2/3 van het referentie-inkomen.	De **waardevermindering** heeft betrekking op een waardevermindering van meer dan 50% door de aanduiding Het ernstig in het gedrang brengen van **de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering heeft** betrekking op het onroerend goed dat ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.

Tabel: vergelijking van de invulling van de voorwaarden met betrekking tot de 'waardevermindering' en de 'leefbaarheid van de bedrijfsvoering' voor en na de inwerkingtreding van het Instrumentendecreet

De voorwaarden die betrekking hebben op de waardevermindering of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering zijn namelijk niet relevant voor elke koopplicht. Zo werd door middel van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (zogenaamde Codextrein) de regeling van de koopplicht zoals bedoeld in artikel 2.4.10 van de VCRO gewijzigd.

De oude regeling verplichtte het Vlaamse Gewest tot aankoop van een onroerend goed indien door de vaststelling van een RUP:
1. de waardevermindering van dat goed ernstig is; of
2. de leefbaarheid van bestaand bedrijf in het gedrang komt.

Het wijzigingsdecreet heeft het eerste onderdeel van de aankoopplicht opgeheven om misbruik en ongewilde budgettaire gevolgen te vermijden. Eigenaars wiens eigendom een ernstige waardevermindering ondergaat, kunnen wel nog aanspraak maken op een planschade- of kapitaalschadevergoeding.

De aankoopplicht voor het geval de leefbaarheid van een bestaand bedrijf in het gedrang komt, blijft behouden.

In de derde paragraaf wordt verduidelijkt wat onder de eigenaarswaarde moet worden begrepen.

In dit ontwerp van decreet wordt machtiging verleend aan de Vlaamse Regering om de voorwaarde met betrekking tot de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering die ernstig in het gedrang komt, te verfijnen. Hierbij zal ze de wenselijkheid van een juridisch-technische harmonisatie voor ogen dienen te houden, alsook de een toepassing van deze voorwaarde op niet-landbouwbedrijven.

Tevens wordt de causaliteit in de voorwaarde beklemtoond. Deze causaliteit is bijvoorbeeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting uitdrukkelijk opgenomen (ten gevolge van de uitvoering van het landinrichtingsproject of het project, plan of programma).

Bovendien impliceert de voorwaarde dat de bedrijfsvoering voorheen (dus vóór de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking) wettig en leefbaar was.

Het beoordelingscriterium van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering wordt door de Vlaamse Regering bepaald bij uitvoeringsbesluit.

In de vierde paragraaf wordt verduidelijkt dat de tweede paragraaf niet van toepassing is op de koopplicht planschade. Bij deze koopplicht zijn de voorwaarden met betrekking tot een "ernstige waardevermindering" en "het ernstig in gedrang komen van de bestaande bedrijfsvoering" namelijk niet relevant. De aanleiding voor de koopplicht planschade is immers een bouwverbod door een bestemmingswijziging.

Paragraaf 6 bevat een delegatie, die als te onbepaald beoordeeld wordt door de Raad van State.

Deze bepaling blijft behouden en is analoog aan de delegatie zoals deze voor enkele koopplichten reeds is voorzien (en behouden blijft). Bijvoorbeeld in artikel 2.1.77 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting. Voor enkele koopplichten worden de verdere toepassingsvoorwaarden en -modaliteiten verder bepaald in een uitvoeringsbesluit. De bedoeling is om ook de koopplichten, waar mogelijk en nuttig, op dat niveau verder te harmoniseren, ook voor de koopplichten waar deze voorwaarden modaliteiten niet verder zijn geregeld in een uitvoe-

ringsbesluit. Hiervoor wordt voorzien in een centrale rechtsgrond in het Instrumentendecreet naast de reeds bestaande sectorale rechtsgronden.

De essentiële elementen van de toepassingsvoorwaarden en -modaliteiten zijn echter reeds bepaald, hetzij in de sectorale decreten zelf, hetzij in het Instrumentendecreet. Zo wordt in artikel 29, §2, van het Instrumentendecreet bepaald wat dient te worden begrepen onder "waardevermindering of ernstige waardevermindering" en het "in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering" (zie ook verder met betrekking tot artikel 29, §2).

Artikel 30

De mogelijkheid om een beroep te doen op de koopplicht wordt geschorst zolang een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is op een deel of het geheel van een onroerend goed. De waardedaling van het goed zal immers vooral het gevolg zijn van de onteigeningsdreiging zelf en de overheid wenst het instrument koopplicht niet in te zetten waar het instrument onteigening wordt toegepast. In dit geval wordt de vervaltermijn van artikel 27 ook geschorst.

Hoofdstuk 5. Bepalen van de aankoopprijs

Artikel 31

Dit werd reeds besproken in de algemene toelichting (paragraaf 4.2). De berekening voor alle koopplichten met uitzondering van de koopplicht planschade (terugbetaling geactualiseerde prijs) wordt gedaan op basis van de vergoedingsregels die gelden voor onteigening ten algemenen nutte, waarbij geen rekening wordt gehouden met de impact van de gebruiksbeperking op de waarde van het goed en met aftrek van andere uitbetaalde compenserende vergoedingen (eigenaarsvergoedingen). De betaling van de aankoopprijs kan eventueel worden vervangen door middel van een grondenruil met de Vlaamse Grondenbank.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Artikel 32

Indien toepassing wordt gemaakt van een koopplicht, kan de aanvrager geen verder beroep doen op een andere koopplicht of een eigenaarsvergoeding aanvragen.

De Vlaamse Regering kan de onderlinge verhouding tussen de koopplichten nader regelen. De RVS heeft deze facultatieve delegatie als te onbepaald beoordeeld.

Dit is een facultatieve delegatie.

De wijze van berekening van het bedrag van de aankoopprijs waarop de eigenaar recht heeft wordt, in overeenstemming met de billijke vergoedingseis uit artikel 16, Grondwet, reeds in het Instrumentendecreet zelf bepaald. Voor wat betreft de koopplichten, andere dan planschade, wordt de aankoopprijs berekend conform de vergoedingsregels die gelden voor onteigening ten algemenen nutte. De invulling hiervan wordt aan de rechterlijke macht overgelaten.

Deze delegatie wordt geschrapt. In zoverre geen uitdrukkelijke delegatiebepaling is opgenomen en er nog een verdere regeling noodzakelijk blijkt, dient in dat geval te worden nagegaan of een beroep kan worden gedaan op artikel 20, BWHI.

Overeenkomstig artikel 20, BWHI, kan de uitvoerende macht besluiten uitvaardigen die nodig zijn voor de uitvoering van de wetgevende normen, zonder dat zij die normen mogen schorsen of vrijstelling van hun toepassing mogen verlenen.

Die besluiten kunnen zowel normatief als individueel zijn. De normatieve besluiten kunnen de betrokken wetgevende normen nader uitwerken, zolang zij binnen het algemene kader blijven dat door de wetgever werd uitgewerkt en de geest van die wetsbepalingen eerbiedigen.

Titel 4. Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies

Hoofdstuk 1. Begrippen

Artikel 33

Dit artikel definieert enkele begrippen die van belang zijn voor deze titel. In het begrip 'activiteitencontract' is bewust gekozen voor de term 'activiteit' om verschillende redenen:

- het begrip 'activiteit' is onderscheidend gekozen van het begrip 'functie', omdat 'functie' steeds gerelateerd wordt aan het vergunningentraject, dat autonoom blijft bestaan in de gemeenten die geen convenant sloten met het Vlaamse Gewest;
- in de contractuele clausules wordt er voor de 'activiteit' gekozen om te verwijzen naar de Kruispuntbank van Ondernemingen en de aldaar gebruikte NACE-codes en klasses van activiteiten (aan de hand van de vier eerste cijfers) (NACE: Nomenclature Générale des Activités Économiques dans les Communautés Européennes).

De definitie wordt naar aanleiding van opmerkingen van de Raad van State over dit instrument gewijzigd. Het activiteitencontract wordt omschreven als een sui-generisovereenkomst, met de kenmerken van een administratief, formeel en wederkerig contract, gesloten tussen de territoriaal bevoegde gemeente en een contractant. Het wordt gesloten met het oog op een zonevreemde functiewijziging en de inhoud is in overeenstemming met de bepalingen van artikelen 48 tot en met 71 en de bepalingen van het toepasselijke convenant.

De uitleg omtrent het rechtskarakter van het activiteitencontract is opgenomen in het algemeen deel van deze memorie. Het convenant heeft de vorm van een overeenkomst naar burgerlijk recht, gesloten tussen het Vlaamse Gewest enerzijds en een gemeente anderzijds. Door het sluiten van deze overeenkomst wordt het de betrokken gemeente mogelijk om activiteitencontracten te sluiten met particulieren.

De centrale idee is dat de contractuele gedachte wordt doorgetrokken op een hoger en bestuurlijk niveau. Het Vlaamse Gewest zal via het Departement Ruimte Vlaanderen een contract sluiten met die gemeenten die ingeschakeld willen worden in de contractbenadering. Dit contract, 'convenant' genoemd, bevat de krijtlijnen waarbinnen de individuele gemeenten activiteitencontracten kunnen afsluiten. Individuele contracten moeten steeds in overeenstemming zijn met dit convenant en de betrokken gemeente kan hierop door het Vlaamse Gewest contractueel (als medecontractant bij het convenant) afgerekend worden. Ook zal het convenant moeten bepalen welke beperkingen er zijn inzake de mogelijks toegestane functiewijzigingen.[40]

De partijen bij het convenant zijn het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente. Iedere gemeente, indien ingeschakeld in de contractbenadering, sluit afzonderlijk een convenant met het Vlaamse Gewest. Het blijft echter mogelijk om verschillende aanpalende en geïnteresseerde gemeenten te betrekken bij de onderhandelingen voor het convenant. Het eindproduct van die onderhandelingen levert dan een gebiedsspecifiek (gericht op het grondgebied van de betrokken gemeente of groep van gemeenten) convenant op dat juridisch-technisch telkens met iedere gemeente afzonderlijk wordt afgesloten.

40 Naar analogie met artikel 4.4.23, VCRO, wordt ervoor geopteerd om geen limitatieve lijst aan toelaatbare functiewijzigingen op te nemen bij de decretale verankering van de contractbenadering.

Waar in het kader van een brownfieldconvenant meerdere ministers, elk voor wat hun beleidsdomein betreft, de overeenkomst ondertekenen, volstaat hier de ondertekening door de bevoegde minister van Omgeving. In tegenstelling tot het brownfieldconvenant blijft het convenant als instrument van ruimtelijke ordening binnen dat ene beleidsdomein. Decretaal zou kunnen verankerd worden dat de bevoegde minister het formeel sluiten van het convenant toevertrouwt aan een gemachtigde binnen het Departement Ruimte Vlaanderen of dat de Vlaamse Regering de mogelijke machtiging tot ondertekening nader kan regelen in een uitvoeringsbesluit.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Artikel 34

Met dit artikel wordt decretaal vastgelegd dat met het activiteitencontract wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften (van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, stedenbouwkundige verordeningen of bouwverordeningen).

Artikel 35

In dit artikel wordt het systeem bepaald, namelijk er moet eerst een convenant gesloten zijn tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente alvorens van het afwijkingsmechanisme met het contract kan ingezet worden. Het systeem is geconcipieerd vanuit een sterk gebiedsgerichte benadering, zoals in het algemeen deel uiteengezet wordt.

Artikel 36

Dit artikel omschrijft de scope van dit systeem. Deze wordt bepaald aan de hand van toepassingsvoorwaarden gekoppeld aan het gebouw en de ligging ervan. Het gaat om dezelfde voorwaarden die gelden voor de vergunningsplichtige zonevreemde functiewijzigingen, buiten dan de specifieke ligging in een agrarische bestemming of parkgebied.

Er wordt een delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien waarbij de ligging kan uitgebreid worden naar andere niet geëigende bestemmingen. De Raad van State beoordeelt deze delegatie als te ruim. Er wordt voor gekozen deze delegatie toch te behouden omdat er voldoende garanties zijn door enerzijds de specifieke evaluatieopdracht ten aanzien van titel 4 in artikel 181, tweede lid, en anderzijds door de monitoringsopgave in het convenant zelf (het is de bedoeling dat gegevens over het sluiten van activiteitencontracten in de betrokken gemeenten worden bijgehouden en geëvalueerd). Deze evaluaties bieden waarborg voor een gegronde beoordeling van een eventuele uitbreiding van het toepassingsgebied van dit instrument.

Hier wordt meegegeven dat de vraag naar de uitbreiding naar een andere niet geëigende bestemming in de loop van het onderzoek naar dit instrument aan bod is gekomen. Een voorbeeld van deze uitbreiding zou kunnen zijn industriegebied, om daar in bestaande gebouwen bepaalde zonevreemde activiteiten tijdelijk toe te laten op basis van het instrument convenant-contractbenadering. Dit houdt verband met de evaluatiebepaling in artikel 164 van het Instrumentendecreet, waarbij onder meer de focus bij de evaluatie wordt gelegd op het toepassingsgebied van titel 4 van dit decreet. Het gevolg van de schrapping van delegatie is dat bij uitbreiding een decretale aanpassing noodzakelijk is.

Voor de omschrijving van begrippen zoals bestaand, verkrot, hoofdzakelijk vergund, ligging aan een voldoende uitgeruste weg, bouwfysisch geschikt, kan teruggevallen worden op de begripsbepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), en de rechtspraak ter zake.

Alleen kleinschalige en zonevreemde activiteiten komen in aanmerking. Het instrument laat toe om gebiedsgericht te specifiëren, de wijze van invulling van de kleinschaligheid en welk type niet-agrarische activiteiten exact worden beoogd.

Binnen bestaande volumes houdt in dat een uitbreiding van volume of verharding met het oog op de nieuwe activiteit buiten de scope van het instrument valt. Het instrument beperkt zich specifiek tot het faciliteren van activiteiten in bestaande volumes. Indien om een activiteit inpasbaar te maken, handelingen nodig zijn, dan moeten deze handelingen: ofwel vergund zijn (bijvoorbeeld stapelen in open lucht), ofwel vrijgesteld zijn van vergunning ofwel kaderen in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (waterbeheer, gevelbekleding enzovoort). In dat laatste geval kan het activiteitencontract afgesloten worden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning voor handelingen die zich strikt beperken tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Het gebouw moet aan onderstaande voorwaarden voldoen om binnen het toepassingsgebied van het instrument te vallen:
- het gebouw bestaat;
- het gebouw is niet verkrot;
- het gebouw is hoofdzakelijk vergund;[41]
- het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie;
- het gebouw is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Het gebouw is gelegen op een perceel met een agrarische bestemming met uitzondering van de agrarische gebieden met ecologisch belang en ecologische waarde, of een perceel gelegen in parkgebied

De toepassing in parkgebied spruit voort uit het toepassingsgebied dat steeds gehanteerd wordt in de context van zonevreemde afwijkingsbepalingen. Deze worden doorgaans voorzien in niet geëigende bestemmingen met uitzondering van ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden. Volgens de VCRO vallen parkgebieden onder ruimtelijk kwetsbare gebieden, maar zij worden steeds als uitzondering in het toepassingsgebied van de afwijkingsbepalingen ingebracht.

Bovendien zijn mogelijk toepasbare cases in parkgebied gelijkaardig qua context aan het onderzoek dat gevoerd werd in een agrarische bestemming. Ook het onderzocht toetsingskader met ruimtelijke en activiteitsgerichte criteria dat in het convenant wordt opgenomen, kan hiervoor als basis dienen.

Een nieuwe activiteit kan betrekking hebben op het geheel of een deel van een gebouwencomplex. Desgevallend kunnen de door het activiteitencontract toegelaten activiteiten beperkt zijn tot een deel van het onroerend goed, terwijl in een ander deel van het onroerend goed nog steeds een agrarische activiteit wordt uitgeoefend.

Artikel 37

Dit artikel omschrijft dat er voor het activiteitencontract geen limitatieve lijst geldt van functies, wat wel het geval is in het besluit Zonevreemde Functiewijzigingen. Het is net de bedoeling van deze gebiedsgerichte aanpak dat dit verder op maat wordt bekeken bij het onderhandelen over het convenant.

Artikel 38

In dit artikel wordt tegelijk met een wijziging aan de VCRO bepaald dat het uitoefenen van de niet agrarische activiteit, noch van van vergunning vrijgestelde of

41 Ter verduidelijking: het hoofdzakelijk vergund karakter spreekt op het gebouw, niet op de functie van het gebouw.

meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen een belemmering kunnen zijn voor het hoofdzakelijk vergund zijn.

Wat de activiteit betreft, is het startpunt vaak een activiteit die reeds wordt uitgeoefend.

Verder rijst de vraag hoe wordt omgegaan met de zogenaamde 'vrijgestelde werken' in de zin van het besluit van 16 juli 2010 van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig.

Vrijstellingen

De bedoeling is dat de vrijstellingen ook zouden gelden indien een activiteitencontract werd gesloten voor het agrarisch gebouw. De vrijstellingen zullen slechts van toepassing zijn indien de voorwaarden daartoe vervuld zijn. Zo zullen de vrijgestelde handelingen in industriegebied (artikel 4, besluit Vrijstellingen) niet gelden, ook al zou via het activiteitencontract tijdelijk een industriële activiteit toegelaten worden. De agrarische bestemming van het gebied of de bestemming als parkgebied blijft immers behouden.

Ten aanzien van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van het activiteitencontract, zal gebruikgemaakt kunnen worden van volgende vrijstellingen.

a) Vrijstellingen voor "handelingen in, aan en bij andere gebouwen dan woningen" (artikel 3.1, besluit Vrijstellingen)

Het gaat bijvoorbeeld om het plaatsen van zonnepanelen, binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken enzovoort.

De vrijstellingen van artikel 3.1, besluit Vrijstellingen, gelden evenwel enkel als de handelingen voldoen aan de volgende voorwaarden:

"1° de handelingen, vermeld in artikel 3.1, 1° tot en met 5°, en 8° tot en met 13°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw;

2° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging uitgevoerd.".

De eerste voorwaarde heeft tot gevolg dat bij een activiteitencontract geen toepassing gemaakt zou kunnen worden van de voormelde vrijstellingen. De via een activiteitencontract toegelaten zonevreemde activiteit is immers enkel toegelaten krachtens het contract en is bijgevolg niet 'vergund' in de zin van de voormelde bepaling.

Daarom wordt een bepaling opgenomen waarin wordt bepaald dat het activiteitencontract bijdraagt tot het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.

b) Vrijstellingen voor "land- en tuinbouw" (artikel 5, besluit Vrijstellingen)

Het betreft de volgende handelingen:

- voor zover het gebouw niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied (artikel 5.1, besluit Vrijstellingen):
  - "1° constructies met een maximale hoogte van 3,5 meter, als ze dienen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen en na de oogst worden verwijderd;
  - 2° constructies, met uitzondering van hagelkanonnen, glasconstructies en gebouwen, met een maximale hoogte van 3,5 meter of tot maximaal 1,5 meter boven de teelt, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:
    - a) ze dienen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen;

b) het hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt of kan op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreren;
c) de constructies zijn niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar, erosiegevoelig of effectief overstromingsgevoelig gebied;

3° open afsluitingen of open afsluitingen met dwarslatten met een maximale hoogte van 2 meter;
4° schuilhokken voor weidedieren. De schuilhokken hebben houten wanden, een maximale hoogte van drie meter en minstens één volledig open zijde. De totale oppervlakte is beperkt tot veertig vierkante meter per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom;
5° het aanleggen van een dam uit plantaardige materialen langs de stroomafwaartse perceelsgrens van een erosiegevoelig perceel, op voorwaarde dat de hoogte van de dam beperkt is tot een meter boven het maaiveld.";

– voor zover het gebouw gelegen is in agrarisch gebied in de ruime zin (artikel 5.2, besluit Vrijstellingen):
"1° een krengenhuisje;
2° het draineren van een goed voor landbouw- of bodembeheerdoeleinden door de aanleg van een geheel van ondergrondse zuig- en/of moerleidingen, omhullingsmaterialen en eindbuizen en van een geheel van boven- en/of ondergrondse uitmondingsvoorzieningen, controleputten en hulpstukken, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
a) de bovengrondse zichtbare voorzieningen hebben maximale afmetingen van 1 meter x 1 meter en liggen gelijk met het maaiveld of met het talud van de ontvangende waterloop;
b) de drainagewerken worden niet uitgevoerd in de volgende gebieden of zones:
1) Speciale Beschermingszones;
2) de Ramsargebieden;
3) ruimtelijk kwetsbare gebieden of een effectief overstromingsgevoelig gebied, of op minder dan 50 meter van die gebieden;
c) voor de drainagewerken is geen milieueffectrapport vereist;
3° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning;
4° bijenstallen of bijenkorven;
5° jachtkansels;
6° sleufsilo's op voorwaarde dat ze worden opgericht binnen een straal van vijftig meter van het gebouwencomplex van het landbouwbedrijf en er geen afvoer wordt voorzien naar de openbare riolering;
7° de seizoensgebonden opslag van met folie afgedekte groenvoeders op velden buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied.".

c) Vrijstellingen voor "tijdelijke handelingen" (artikel 7, besluit Vrijstellingen)

Artikel 7.2 van het besluit Vrijstellingen voorziet in de vrijstelling van de volgende tijdelijke constructies:
"1° op hetzelfde goed wordt een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschreden. Op de eerste dag van de plaatsing van de constructie begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de constructie de volle dertig dagen geplaatst blijft. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet;
2° de plaatsing gebeurt niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied;
3° de constructies brengen de verwezenlijking van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang;
4° de plaatsing gaat niet gepaard met een ontbossing, een wijziging van vegetatie of kleine landschapselementen, een aanmerkelijke reliëfwijziging of een wijziging van waterlichamen.".

Daarnaast bepaalt artikel 7.3 van het besluit Vrijstellingen dat "een tijdelijke gebruikswijziging" onder bepaalde voorwaarden niet vergunningsplichtig is. Dit artikel bepaalt als volgt:

"Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor een tijdelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, als de tijdelijke functiewijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschrijdt. Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet. (…)".

De toepassing van dit artikel in het kader van de uitvoering van het activiteitencontract zou bijvoorbeeld kunnen betekenen dat het gebouw waarin (op basis van een activiteitencontract) een economische zonevreemde activiteit plaatsvindt, tijdelijk (voor een maximale duur van 90 dagen) wordt gebruikt voor een agrarische of andere niet-agrarische activiteit dan de activiteit die toegelaten is door het activiteitencontract.

Om de toepassing van dit artikel mogelijk te maken in het kader van de contractbenadering, wordt bepaald dat het contract bijdraagt tot het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.

d) Vrijstellingen voor "afbraak" (artikel 13.1 en artikel 13.2, besluit Vrijstellingen)

Overeenkomstig artikel 13.1 en 13.2 besluit Vrijstellingen is een vergunning niet nodig voor:

Artikel 13.1. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor het slopen of verwijderen van installaties of constructies die vallen onder de bepalingen van dit besluit.

Artikel 13.2. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies, op voorwaarde dat aan al de volgende vereisten voldaan is:

1° het betreft geen kleine elementen en constructies, geïsoleerd of deel uitmakend van een geheel, die van belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde hebben, als referentie dienen voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdragen tot het gevoel van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren, zoals fonteinen, kiosken, pompen, putten, kruisen, calvaries, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnewijzers, hekkens, omheiningsmuren, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, oranjerieën, priëlen, ijskelders;
2° het betreft geen gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld met toepassing van artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed;
3° de grondoppervlakte bedraagt minder dan 100 vierkante meter.

<u>*Meldingsplichtige werken*</u>

Het besluit van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de VCRO bepaalt de handelingen die slechts meldingsplichtig zijn en waarvoor dus geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden aangevraagd.

Net zoals bij de vrijstellingen is het ook hier wenselijk dat de vrijstellingen uit het besluit Meldingen zouden gelden indien een activiteitencontract werd gesloten voor het gebouw. De vrijstellingen zullen ook hier slechts van toepassing zijn indien de voorwaarden daartoe vervuld zijn.

Op te merken valt dat het besluit Meldingen slechts geldt indien de meldingsplichtige handeling niet gepaard gaat met een vergunningsplichtige functiewijziging en op voorwaarde dat de handelingen worden uitgevoerd in "hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen". Ook hier is dus een aanpassing via het decreet nodig.

Hoofdstuk 3. Toetsingskader

Artikel 40

De overeenstemming van de individuele activiteitencontracten met het toepasselijke convenant (convenant als toetsingskader) wordt ondergebracht bij wat decretaal wordt uitgeschreven in verband met het activiteitencontract zelf. Hier is analoog gekeken naar het huidige artikel 4.3.1, §1, VCRO.

Het toetsingskader in het convenant voor de individuele contracten vertrekt vanuit de gebiedsgerichte principes en is opgebouwd uit verschillende criteria met enerzijds uitsluitingscriteria, een toelichting en verbintenissen in functie van maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het toetsingskader biedt een onderhandelingskader voor het eenduidig afsluiten van een activiteitencontract maar laat daarnaast ook nog de nodige onderhandelingsmarge tussen de gemeente en de private eigenaar. Het toetsingskader maakt een onderscheid tussen gebiedsgerichte criteria (waar is het ruimtelijk verantwoord om bepaalde functiewijzigingen door te voeren) en activiteitsgerichte criteria (randvoorwaarden waarbinnen bepaalde activiteiten kunnen worden ontplooid.).

Hoofdstuk 4. Het convenant

Artikel 41

In dit artikel wordt duidelijk gemaakt dat het convenant in dit afwijkingssysteem een toetsingskader vormt enkel naar de contracten toe.

Het is ten aanzien van andere ruimtelijke instrumenten in die zin vergelijkbaar met een ruimtelijk structuurplan.

Een ruimtelijk structuurplan heeft in de regel slechts de waarde van een beleidsdocument dat zich tot de overheid richt en waarin de bredere lijnen van het ruimtelijk beleid op een langere termijn worden uitgezet. Individuele burgers ontlenen aan een ruimtelijk structuurplan geen rechten maar omgekeerd brengt dit plan voor hen ook geen verplichtingen met zich mee.

Aangezien het beoogde convenant geen verordenend karakter heeft en enkel bijkomende voorwaarden koppelt aan een mogelijks te benutten verruiming van de zonevreemde functiewijzigingen, genereert het zoals gezegd geen onmiddellijke rechtsgevolgen ten aanzien van particulieren. Het convenant is als beleidsovereenkomst ten aanzien van particulieren res inter alios acta. Als rechtsfeit is het convenant aan hen (als 'derde') tegenstelbaar maar het convenant heeft geen rechtstreekse weerslag op hun rechtspositie. Als toetsingskader is het convenant tegenstelbaar aan een particulier zoals een Ruimtelijk Structuurplan of een planologisch attest dat is.

Het convenant genereert onmiddellijk gevolgen ten aanzien van de betrokken partijen, het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente. Als overeenkomst strekt het convenant hen tot wet (artikel 1134, BW). Beide partijen kunnen zich beroepen op de inhoud van het convenant. In het convenant worden de nodige waarborgen ingebouwd om de naleving ervan te garanderen en worden in dat verband de nodige middelen aan de partijen aangereikt. Bij betwistingen zal de bevoegde rechtbank deze van het arrondissement Brussel zijn (territoriaal bevoegdheidsbeding op te nemen in het convenant).

In dit artikel wordt de relatie gelegd van het convenant als beleidsdocument/overeenkomst tot de ruimtelijke beleidsplanning.

Het is logisch dat indien een gemeente een convenant sluit met de Vlaamse overheid, zij dit doet vanuit haar eigen ruimtelijke beleidsdoelstellingen, die opgenomen zijn in haar ruimtelijk structuurplan of ruimtelijke beleidsplan. De term 'schikken naar' is bewust overgenomen vanuit de bepalingen in de VCRO omtrent de relatie tussen de beleidskaders en de strategische visie, die samen het ruimtelijk beleidsplan vormen. Aangezien het gaat om een relatie tussen twee beleidsdocumenten kan er niet gesproken worden over 'afwijken van'.

Het omgekeerde geldt evenzeer voor de Vlaamse overheid als contractspartij. Ook zij zal zich bij het aangaan van verbintenissen moeten schikken naar haar eigen gewestelijke ruimtelijke beleidsdoelstellingen, die vervat zijn in het Ruimtelijk Beleidsplan Vlaanderen.

Artikel 42

Dit artikel bepaalt de territoriale omvang van het convenant. Deze kan gaan van een deel van een gemeente tot het volledige grondgebied van de gemeente.

Wat het werkingsgebied betreft, sluit het convenant dan weer aan bij een gemeentelijk of provinciaal RUP, dit al naargelang er meerdere gemeenten als partij betrokken zijn bij het convenant of niet. Een planologisch attest focust zich in eerste instantie immers slechts op een welbepaalde site daar waar een convenant een site-overstijgend toetsingskader vormt zoals dat in de regel ook het geval is bij een RUP.

Het opzet is wel om tot een gemeentegrensoverschrijdende benadering te komen in het convenant doordat meerdere gemeenten in een regio convenanten sluiten met het Vlaamse Gewest om te komen tot een gebiedsgerichte benadering, waar vaak de gemeentegrenzen op zich niet onderscheidend zijn van deze problematiek.

Artikel 43

Naar analogie met het Brownfielddecreet (cf. artikel 6, Brownfielddecreet), wordt hier de decretale verankering van de minimuminhoud van het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening vooropgesteld.

In ieder convenant worden afspraken gemaakt over:

1° de verbintenissen van de partijen, waaronder in het bijzonder de inspanningsverbintenis van alle partijen tot het voeren van een handhavingsbeleid met betrekking tot zonevreemde functiewijzigingen;
2° de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten;
3° de wijze van ondersteuning, begeleiding, informatie-uitwisseling en aansturing van en rapportering over de voortgang van de contractbenadering, toegespitst op de naleving van het convenant.

De bedoeling van de vermelding onder punt 1° is dat zowel de lokale als de Vlaamse overheid zich engageert om hieromtrent een actief handhavingsbeleid te voeren. De lokale overheid op de eerste plaats daar waar zij beslist niet over te gaan tot een contract. De Vlaamse overheid ten aanzien van haar handhavingsprioriteiten.

Uit onderzoek blijkt immers dat het vaak gaat over reeds bestaande functies in gebouwen, die illegaal plaatsvinden en dat er geen handhaving plaatsvindt op deze illegale activiteiten. Het is vanzelfsprekend en consequent dat als gemeenten niet overgaan tot het sluiten van een tijdelijk contract ten aanzien van bestaande functies, zij ze dan ook handhaven. Meer nog de verbintenis houdt in om een 'beleid' hieromtrent te voeren vanuit een visie binnen de volledige gebiedsgerichte afbakening over dit thema.

Ten aanzien van de Vlaamse overheid is het ook bedoeld als signaal (hoewel dit aspect niet vervat zit in de verbintenis zelf van het convenant) naar haar handhavingsbeleid en handhavingsprioriteiten ten aanzien van zonevreemde functiewijzigingen in het algemeen, ongeacht het instrument. Of het nu gaat om zonevreemde functies die via een vergunning toegelaten worden dan wel tijdelijk via een contract. Dit is afhankelijk van welke gemeenten al dan niet een convenant gesloten hebben met de Vlaamse overheid.

De verbintenissen onder punt 1° kunnen ook een flankerend beleid inzake agrarische reconversie inhouden in gebieden van het convenant waarin in het beleid de focus op behoud van landbouwzetels in landbouwgebruik (op basis van de mogelijkheden van het Decreet Landinrichting) ligt. Zo kan de verbintenis met betrekking tot dit flankerend beleid gecombineerd worden met de inrichtingsnota, die nodig is om bepaalde instrumenten van het decreet Landinrichting in te zetten, zoals bedrijfsverplaatsing. Op basis van de inrichtingsnota wordt bovendien voldaan aan de verscherpte motiveringsplicht zoals vermeld in artikel 7, derde lid, van het Instrumentendecreet.

Artikel 44

Voor de procedure van het convenant wordt de decretale verankering beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt de nodige inspraak (Verdrag van Aarhus) ingebouwd (openbaar onderzoek). Voor de verdere invulling van de procedure van het convenant (onder andere de in te winnen adviezen) wordt er gekozen voor een (intern) administratief draaiboek boven een verdere decretale verankering.

Artikel 45

In dit artikel wordt de procedure beschreven om te komen tot het afsluiten van een convenant.

De procedure start met een gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek aan de Vlaamse Regering. Het gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek bestaat erin een ruimtelijke entiteit, een gebied waarbinnen de ruimtelijke randvoorwaarden voor een verruimde mogelijkheid tot functiewijzigingen sterk gelijkaardig of vrijwel identiek zijn, af te bakenen. De voorgestelde ruimtelijke entiteit kan het grondgebied van de gemeente overschrijden. Is dit laatste het geval dan onderzoekt het Vlaamse Gewest ook of er binnen de overige gemeenten die deel uitmaken van die ruimtelijke entiteit de behoefte bestaat om een convenant tot stand te brengen.

Indien de betrokken ruimtelijke entiteit meer dan één gemeente beslaat en er vanuit meer dan één gemeente vraag is naar een convenant zullen er parallel onderhandelingen plaatsgrijpen met beide gemeenten.

Zelfs indien de overige gemeente of gemeenten binnen de ruimtelijke entiteit in deze fase van de procedure geen interesse vertoont of vertonen, bestaat er voor die gemeenten nog steeds de mogelijkheid om naderhand een gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek over te maken en de hierna beschreven procedure te doorlopen.

Het onderzoek van het verzoek en de vraag welke gemeenten betrokken worden met het oog op een overkoepelend gebiedsgericht convenant gebeurt informeel, buiten iedere procedure om.

Het eindresultaat van de onderhandelingen is een 'ontwerp van convenant'. Voor het overige dient de procedure tot op het ogenblik waarop de betrokken partijen (gemeente en het Vlaamse Gewest) niet decretaal te worden uitgewerkt nu het een contractueel gebeuren (onderhandelingen) betreft.

Wat de verdere procedure vanaf dat ogenblik betreft, wordt inspiratie gevonden bij het bestaand instrumentarium en de bepalingen daaromtrent in de VCRO. Niettegenstaande de eigenheid van het beoogde convenant als nieuw instrument, komt het wetgevingtechnisch passend voor om na het informele voortraject (eigen aan de contractuele aard) binnen de VCRO een zekere uniformiteit na te streven.

Hoewel het convenant in zekere zin een gemengd rechtskarakter vertoont en ten aanzien van individuele burgers hooguit een quasiverordenend karakter heeft, dient er toch minstens enige vorm van inspraak te worden georganiseerd gelet op het Verdrag van Aarhus. Net omdat het convenant op dit punt het meest aansluit bij een planologisch attest, lijken de inspraakmogelijkheden die in dat verband voorzien werden (openbaar onderzoek gedurende 30 dagen) te volstaan.

Na het openbaar onderzoek worden de volgende stappen doorlopen:

a) het ontwerp van convenant dat het product vormt van onderhandelingen tussen de betrokken gemeente en het Vlaamse Gewest wordt gedurende 30 dagen onderworpen aan een openbaar onderzoek;
b) naar adviesverlening wordt ervoor geopteerd om dit vrij te laten invullen door de betrokken partijen tenzij wat landbouwkundige aspecten betreft ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat. Zo zou de gemeente het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro) kunnen vragen zonder dat dit decretaal verplicht wordt. Er wordt echter wel opgelegd om advies vanuit landbouwkundig oogpunt te vragen ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat. Logischerwijze wordt hiervoor het Departement Landbouw en Visserij aangewezen;
c) vanuit het Vlaamse Gewest zou die keuze in beginsel ook vrij zijn, zij het dat het mogelijk is om een soort administratief draaiboek op te maken. Een dergelijk draaiboek moet niet decretaal, noch bij besluit van de Vlaamse Regering verankerd worden. Het voordeel van een dergelijk draaiboek op het niveau van de aanwijzing van adviesverlenende instanties is het voorzien in overzichtelijkheid zonder in te boeten op het vlak van wijzigbaarheid.

Er kan nog gedacht worden aan de volgende instanties:

- Vlaamse Milieumaatschappij (VMM);
- Agentschap Natuur en Bos (ingeval de gebiedsgerichte afbakening een parkgebied bevat);
- Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Agentschap Wonen Vlaanderen.

Het draaiboek voorzien in een adviesverlening voor of na het openbaar onderzoek.

De keuze om de invulling van de adviesverlening over te laten aan de partijen bij het convenant laat sowieso al toe om de draagwijdte van de procedure af te stemmen op de inhoud van het convenant. Omdat er geen rigide verplichting tot het

inwinnen van adviezen is, zullen enkel relevante adviezen ingewonnen worden. In die zin kan ook het gebiedsgerichte aspect van het convenant in rekening worden gebracht.

Indien een gemeente een convenant wenst voor een deel van een ruimtelijke entiteit waarvoor eerder al met een andere gemeente een convenant werd gesloten (gebiedsgerichte karakter van het convenant) dan kan de procedure op het niveau van de adviesverlening lichter worden. De inhoud van het af te sluiten convenant is in dat geval immers al afgetoetst bij de relevante instanties zodat een bijkomende adviesronde wellicht niet opportuun is.

Omdat het convenant een overeenkomst is tussen die gemeente en het Vlaamse Gewest zijn het deze partijen die de bezwaren (en desgevallend adviezen) beoordelen en in rekening brengen. Er wordt voorzien dat partijen de inhoud van het convenant kunnen aanpassen op voorwaarde dat het nieuwe ontwerp van convenant het voorwerp uitmaakt van een nieuw openbaar onderzoek en een nieuw advies van het Departement Landbouw en Visserij. Het is vanzelfsprekend dat hierbij aanpassingen worden beoogd die 'essentieel' zijn zoals in de vigerende ruimtelijke ordeningsrechtspraak in het kader van procedures met een openbaar onderzoek. Uitbreiding van het gebied waarop het convenant van toepassing is lijkt alleszins een essentiële aanpassing.

Eens het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente een akkoord bereiken omtrent de definitieve inhoud van het ontwerp van convenant kan het formeel gesloten worden en dit gemeente per gemeente ten overstaan van het Vlaamse Gewest. Vanaf dat ogenblik spreekt men van 'het convenant'.

Het convenant wordt vervolgens bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad waarna de betrokken gemeente individuele activiteitencontracten tot stand kan brengen.

In het licht van de openbaarheid van bestuur wordt nog bepaald dat het definitieve convenant te allen tijde raadpleegbaar is op het gemeentehuis van de betrokken gemeente en/of de website van deze gemeente

Ten slotte wordt er een machtiging verleend aan de Vlaamse Regering om, voor zover als nodig, nadere regelen omtrent het verloop van deze procedure uit te werken. Hierbij kan teruggevallen worden op reeds gekende procedures in de ruimtelijke ordeningscontext, maar tevens het decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten laatst gewijzigd bij decreet van 18 november 2016, en het recente besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot vaststelling van de minimale onderhandelingsvoorwaarden, de minimale totstandkomings- en opvolgingsprocedure van een Brownfieldconvenant.

Artikel 46

Een convenant wordt als een overeenkomst van onbepaalde duur uitgewerkt maar dan uiteraard met opzeggingsmogelijkheden. Het convenant zal als overeenkomst van onbepaalde duur nooit automatisch een einde nemen. Zowel bij een wijzigend beleid als bij een ernstig falend beleid (ernstige tekortkoming) zal het mogelijk zijn om een einde te stellen aan het convenant, maar dit door een uitdrukkelijke wilsuiting. Die wilsuiting bestaat erin het convenant uitdrukkelijk op te zeggen of een verklaring tot ontbinding over te maken.

Opzegging

Het opzeggen kan ongemotiveerd wanneer uitdrukkelijk, zoals in dit artikel, voorzien wordt dat individuele activiteitencontracten hun uitwerking behouden voor hun overeengekomen duurtijd.

Ontbinding

De ontbinding van het convenant kadert, in tegenstelling tot de opzegging, volledig binnen de handhaving van het convenant. Er is pas een mogelijkheid tot ontbinding wanneer een van de partijen bij het convenant een ernstige tekortkoming begaat.

In principe is een overeenkomst pas ontbonden nadat een rechter een vonnis in die zin heeft geveld. Algemeen wordt echter aangenomen dat, ook los van een wetbepaling in die zin, een buitengerechtelijke ontbinding mogelijk is. Voor de duidelijkheid wordt die mogelijkheid met betrekking tot het convenant ook decretaal verankerd. Zo kan een van de partijen het convenant met onmiddellijke ingang ontbinden zonder eerst een procedure te moeten voeren. Bij een buitengerechtelijke ontbinding kan de rechter vervolgens wel gevat worden om zich uit te spreken over het geoorloofd zijn van de buitengerechtelijke ontbinding.

Bij de doorwerking van die ontbinding naar de individuele activiteitencontracten wordt de ontbinding als ultimum remedium gezien. Dit heeft tot gevolg het einde van de kennelijk niet convenant conforme contracten, zoals decretaal voorzien wordt.

Het spreekt namelijk voor zich dat de exploitant, als medecontractant bij een activiteitencontract dat van rechtswege een einde neemt door de ontbinding van het convenant, vergoedbare schade zal lijden (investeringen, uitwijken naar een nieuwe locatie enzovoort). Indien de ingeroepen ernstige tekortkoming op het niveau van het convenant gegrond is, zal deze tekortkoming als oorzaak worden aangewezen voor het einde van de op die basis gesloten individuele activiteitencontracten (cf. artikel 1382-1383, BW). In dat geval zal niet degene die zich op de ontbinding beroept, mogelijks aansprakelijk zijn maar wel diegene in wiens nadeel het convenant ontbonden wordt (ernstige tekortkoming als oorzaak van de ontbinding en doorwerking naar de contracten toe). Het zou alleen anders zijn wanneer te lichtzinnig ontbonden wordt en er geen ernstige tekortkoming voorligt, in dat geval komt de aansprakelijkheid van de ontbindende partij wel in het gedrang.

In elk geval moet bij een kennelijk niet convenant conform contract ook de fout van de particulier in rekening worden gebracht. Een particulier die wetens en willens in strijd met het convenant een contract afsluit met de gemeente, begaat zelf een fout. Het algemeen rechtsbeginsel fraus omnia corrumpit belet in dat geval het toewijzen van een aansprakelijkheidsclaim ten opzichte van de gemeente.

Omdat het Vlaamse Gewest zelf geen partij is bij het individuele activiteitencontract wordt de doorwerking van de ontbinding van het convenant tot beloop van de manifest niet convenant conforme activiteitencontracten geregeld door een ontbindende voorwaarde in te lassen in het activiteitencontract.

Artikel 47

De opschorting van het convenant wordt hier nog als een tussenstap ingebouwd. Bij de opschorting van het convenant zijn er geen problemen in het licht van mogelijke aansprakelijkheidsclaims van particulieren. De opschorting van het convenant grijpt niet in op de rechtsverhoudingen zoals verankerd in de bestaande activiteitencontracten. Alle lopende activiteitencontracten blijven in dat geval hun gelding behouden en de verbintenissen in het kader van het convenant blijven voor de duurtijd van die individuele activiteitencontracten bestaan (onder andere verbintenissen inzake opvolging enzovoort). Er kan ook voor geopteerd worden om de verlenging van bestaande activiteitencontracten die een einde nemen binnen de periode van de opschorting toe te staan.

Omdat bij de opschorting het convenant een sluimerend bestaan blijft kennen (doorwerking tot beloop van alle gesloten activiteitencontracten maar geen moge-

lijkheid tot het sluiten van nieuwe contracten) valt dit niet onder de beëindigingsmodaliteiten van het convenant. Voor deze opschorting als middel ter handhaving van het convenant wordt daarom deze afzonderlijke decretale bepaling ingelast.

Hoofdstuk 5. Het activiteitencontract

Afdeling 1. Zonevreemde economische activiteiten

Artikel 48

Het activiteitencontract heeft enkel betrekking op een tijdelijke toelating van een bepaalde activiteit (met inbegrip van het gewoonlijk gebruik van een grond) en niet van constructies.

Deze activiteit kan heel breed betrekking hebben op zonevreemde economische activiteiten. Er wordt hier op de eerste plaats gedacht aan kleinschalige economische activiteiten met weinig ruimtelijke impact, zoals zelfstandige activiteiten (ICT, consultants, architecten enzovoort) en voorzieningen (zorg, educatie, recreatie enzovoort).

Bovendien wordt niet uitgesloten dat de zone-eigen activiteit als hoofd- of nevenactiviteit aanwezig blijft. Bijgevolg vallen activiteiten ter verbreding van de landbouwactiviteit ook onder het toepassingsgebied.

De voorwaarden en beperkingen van het contract moeten vooral gezien worden in het kader van de tegenprestaties die van de exploitant kunnen gevraagd worden om tegemoet te komen aan het toetsingskader in het convenant en de goede ruimtelijke ordening (supra artikel 40 van dit decreet).

Het activiteitencontract verleent geen toestemming tot ‘exploitatie’ in de zin van het Omgevingsvergunningendecreet.

Artikel 49

Het ontwerp van decreet stelt de houder van het activiteitencontract vrij van de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor een vergunningsplichtige functiewijziging. Deze vrijstelling geldt enkel voor vergunningsplichtige functiewijzigingen en niet voor andere vergunningsplichtige handelingen zoals bouwwerken. Voor laatstgenoemde handelingen dient dus een stedenbouwkundige vergunning te worden bekomen.

Afdeling 2. Meergezinswonen

Artikel 50

Het activiteitencontract heeft enkel betrekking op een tijdelijke toelating van een bepaalde activiteit (met inbegrip van het gewoonlijk gebruik van een grond) en niet van constructies.

Deze activiteit kan ook betrekking hebben op meergezinswonen.

Er wordt ook hier niet uitgesloten dat de zone-eigen activiteit als hoofd- of nevenactiviteit aanwezig blijft. Bijgevolg valt meergezinswonen in het kader van verbreding van de landbouwactiviteit ook onder het toepassingsgebied.

Meergezinswonen wordt omschreven als het creëren van meerdere wooneenheden, waarbij voor ‘wooneenheid’ wordt verwezen naar artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode:

"woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;".

De voorwaarden en beperkingen van het contract moeten ook hier vooral gezien worden in het kader van de tegenprestaties die van de eigenaars/bewoners kunnen gevraagd worden om tegemoet te komen aan het toetsingskader in het convenant en de goede ruimtelijke ordening (supra artikel 4.3.1 van dit decreet).

Andere sectorale regelgeving zoals de Vlaamse Wooncode, blijft uiteraard onverminderd van toepassing.

Artikel 51

Het ontwerp van decreet stelt de houder van het activiteitencontract vrij van de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor een vergunningsplichtige functiewijziging. Deze vrijstelling geldt enkel voor vergunningsplichtige functiewijzigingen en niet voor andere vergunningsplichtige handelingen zoals bouwwerken. Voor laatstgenoemde handelingen dient dus een stedenbouwkundige vergunning te worden bekomen.

Er wordt ook noodzakelijkerwijs vrijstelling gegeven op de vergunningsplicht die geldt voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden, om meergezinswonen contractueel tijdelijk toelaatbaar te maken in dit soort gebouwen.

Afdeling 3. Modaliteiten van het contract

Artikel 52

Aangezien de contractbenadering uitgaat van tijdelijke activiteitencontracten wordt die tijdelijkheid ook juridisch verankerd. De maximale duurtijd van het activiteitencontract wordt decretaal op 10 jaar (ruim gebaseerd op de investeringsaftrek van een exploitant) vastgelegd. Wel is het mogelijk om deze duurtijd te verkorten met het convenant.

Om de beleidsvrijheid van de overheid voldoende open te houden en om niet het vertrouwen op te wekken dat er een aanspraak van de exploitant op verlenging of vernieuwing zou bestaan, wordt in het ontwerp van decreet een verbod van clausules tot stilzwijgende verlenging of vernieuwing van het activiteitencontract ingevoerd.

Artikel 53

In elk activiteitencontract wordt er een opschortende voorwaarde opgenomen, op grond waarvan de uitvoering van het activiteitencontract wordt opgeschort tot op het moment van het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en/of (naargelang van het geval) milieuvergunning (omgevingsvergunning). Dit heeft volgende consequenties:

- in het geval dat er vooraf een andere vergunning nodig is voor de activiteit, moet deze eerst bekomen worden alvorens het contract kan ingaan en de activiteit kan uitgevoerd worden (bijvoorbeeld milieutechnisch, socio-economisch). In paragraaf 5.1 (algemene toelichting) werd reeds vermeld dat het feit dat men afwijkt van de bestemming geen hinderpaal vormt voor deze vergunningen omdat het zo voorzien is in het Omgevingsvergunningendecreet;
- als in het contract een tegenprestatie wordt opgenomen waarvoor op zich een vergunning nodig is (bijvoorbeeld afbraak van bepaalde omvang), dan wordt dit op maat van dat contract ook als opschortende voorwaarde opgenomen. Eerst moet de vergunning er zijn alvorens het contract doorgang vindt. Over de uitvoering van de werken kunnen dan ook nog op maat verbintenissen opgenomen worden in het contract.

Artikel 54

Een eventuele wanprestatie van de exploitant kan pas worden vastgesteld indien de overheid toezicht uitoefent op de uitvoering van het contract. Dergelijk toezicht dat op initiatief van de overheid gebeurt, zou zeer arbeidsintensief en kostelijk voor de overheid kunnen worden.

Daarom wordt een periodieke actieve rapporteringsverplichting aan de exploitant decretaal opgelegd. Dit behoort in principe tot de contractvrijheid, toch wordt het belang hiervan kracht bijgezet door het decretaal te verankeren.

Artikel 55

Hier wordt bepaald dat tegenprestaties die contractueel worden opgelegd ter compensatie van de toegestane zonevreemde activiteit de vorm aannemen van een financiële bijdrage. Dit naar analogie met de financiële lasten bij de omgevingsvergunning (infra).

Dit artikel laat toe financiële zekerheden te koppelen tot zekerheid van de nakoming van de verbintenissen van de exploitant. Zo zou een financiële zekerheid kunnen worden gekoppeld aan bijvoorbeeld een verbintenis tot afbraak van een bepaalde constructie.

Bij de effectieve uitwerking ervan in een individueel activiteitencontract moet de gemeente uiteraard binnen de decretale grenzen handelen, alsook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het discriminatieverbod respecteren. In het bijzonder is ermee rekening te houden dat de zekerheid evenredig is aan de risico's die erdoor worden gedekt.

De Raad van State gaf een schending van het gelijkheidsbeginsel aan door het verschil tussen de vergunningen en contracten wat het opleggen van financiële lasten betreft. Er zou bij de contracten met name een lacune zijn.

De redenering van de Raad van State kan hier niet gevolgd worden. Bij omgevingsvergunningen kunnen inderdaad financiële lasten opgelegd worden. Het is eigen aan een last dat deze kan opgelegd worden bij een vergunning. Dat is zo instrumenteel bepaald in het Omgevingsvergunningendecreet. Daaruit volgt dat 'een last' niet kan opgelegd worden bij een activiteitencontract, eenvoudigweg omdat het geen omgevingsvergunning is.

Om de gelijkheid te bewaken is deze mogelijkheid uitdrukkelijk in artikel 55, eerste lid, in het decreet voorzien in de vorm van financiële tegenprestaties, eigen aan het contractuele instrument.

Artikel 56

Dit artikel laat toe enkel niet-substantiële wijzigingen aan het activiteitencontract aan te brengen gedurende de looptijd van het contract. Dergelijke niet-substantiele wijzigingen zijn aldus mogelijk zonder nieuw openbaar onderzoek en zonder de adviserende instanties te raadplegen. Wel zal een dergelijke wijziging ter kennis gesteld moeten worden, zodat derden desgevallend beroep kunnen aantekenen tegen de wijziging.

In dit geval kunnen substantiële wijzigingen enkel doorgevoerd worden door het bestaande activiteitencontract te beëindigen en een nieuw te sluiten (met inspraak, advies enzovoort).

Het substantiële karakter van een wijziging houdt verband met het begrip van significante ruimtelijke impact, dat bij de handhaving van het activiteitencontract een rol speelt (infra). Het uitoefenen van een totaal andere activiteit dan deze die overeengekomen werd is een voorbeeld hiervan.

Artikel 57

Het behoort tot de premissen dat de gemeente het activiteitencontract in bepaalde omstandigheden eenzijdig moet kunnen wijzigen, bijvoorbeeld omdat naderhand wordt vastgesteld dat de uitvoering van het contract op een of andere manier schade toebrengt aan de omgeving van het onroerend goed in kwestie of omdat het contract niet aan nieuwe dwingende regelgeving is aangepast.

Krachtens het gemeen contractenrecht is een wijziging van een contract slechts mogelijk bij toestemming van alle contractpartijen (artikel 1134, tweede lid, BW). Een eenzijdige opzegging is in principe niet mogelijk, tenzij ze door de wet of het contract is toegelaten.

Met 'regels van dwingend recht', worden rechtsregels bedoeld waarvan partijen niet kunnen afwijken bij overeenkomst.

Wat 'de eisen van algemeen belang' betreft: bij administratieve contracten speelt evenwel het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. Hieruit volgt dat, in zoverre de overheid gebruikmaakt van een overeenkomst om een openbare dienst te behartigen, de overheid eenzijdig kan raken aan de contractuele afspraken, dit zelfs zonder dat die mogelijkheid contractueel zou zijn voorzien. Deze regel is slechts van toepassing op administratieve contracten die rechtstreeks de behartiging van het algemeen belang beogen.

Artikel 58

Dit artikel bepaalt de beëindigingswijzen van het contract en dat deze uitdrukkelijk moeten opgenomen worden in het contract.

Redenen van algemeen belang en planwijzigingen zijn voorbeelden van gevallen waarin een eenzijdig opzeggingsrecht voor de overheid nuttig zou kunnen zijn (voor zover deze niet via een ontbindende voorwaarde zouden zijn opgevangen).

Net zoals de eenzijdige wijziging, wordt de eenzijdige opzegging best zowel decretaal als contractueel geregeld.

Ook in onderling overleg, bij ontbinding zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst en met ontbindende voorwaarden wordt het contract beëindigd. Dit moet in clausules opgenomen worden in het contract.

Artikel 59

Dit artikel omschrijft de clausules die uitdrukkelijk op te nemen zijn in het activiteitencontract.

In verband met de overdracht kan het volgende worden bepaald in het contract:
"Het contract alsook de individuele uit die overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen mogen door de exploitant niet worden overgedragen, rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of deels, van rechtswege (bijvoorbeeld in het kader van een overdracht van bedrijfstak) of anderszins (bijvoorbeeld verhuring van de handelszaak), zonder voorafgaandelijke schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen, die niet onredelijk mag worden geweigerd.".

In verband met de toetreding kan het volgende bepaald worden in het contract:
"Belanghebbende derden kunnen tot deze overeenkomst, voor zover dit noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze overeenkomst, toetreden mits uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen zal zijn toestemming over de aanvraag tot toetreding van een nieuwe partij niet onredelijk onthouden."

In verband met schadebedingen kan het volgende bepaald worden in het contract: het schade- of strafbeding is een clausule die uitdrukkelijk in een overeenkomst wordt opgenomen en die een forfaitaire schadevergoeding voorziet in geval van bepaalde wanprestaties van een contractpartij. Voorbeeld van een clausule in het contract:
"Wanneer de exploitant na ingebrekestelling door het college van burgemeester en schepenen in gebreke blijft om de verplichtingen bepaald in dit contract na te komen, kan het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een forfaitaire schadevergoeding van […] euro eisen, onverminderd de mogelijkheid om andere sancties, zoals nakoming of ontbinding, na te streven.".

Een uitdrukkelijk ontbindend beding houdt in dat een partij eenzijdig, dit is zonder voorafgaande rechterlijke machtiging, het contract mag ontbinden wegens de in het beding geviseerde wanprestaties. Het uitdrukkelijk ontbindend beding heeft als voordeel dat de contractpartij die met een wanprestatie van haar wederpartij wordt geconfronteerd, zelf eenzijdig de overeenkomst mag ontbinden. Een ander voordeel van het uitdrukkelijk ontbindend beding is dat de partijen de wanprestaties in het contract kunnen omschrijven, die tot toepassing van het eenzijdig ontbindingsrecht aanleiding mogen geven, zonder dat die wanprestaties als ernstige wanprestaties in de zin van artikel 1184, BW, zouden moeten worden beschouwd. Dit belet niet dat een uitoefening van dit recht in geval van een minieme wanprestatie wel als rechtsmisbruik (en derhalve potentieel als een ernstige wanprestatie) is te beschouwen.

Het inlassen van zo'n beding in de activiteitencontracten draagt ongetwijfeld bij tot een verhoogde efficiëntie van de afdwinging van die contracten, vooral omdat op voorhand kan worden aangegeven welke verbintenissen als essentieel worden aangezien en dat de niet-nakoming ervan tot de toepassing van het ontbindingsrecht aanleiding kan geven.

Bij ontbinding zou er geen sprake meer zijn van een contract, minstens voor de toekomst, zodat bij een blijvende uitoefening van de activiteit die onder het contract was toegelaten, opnieuw strafrechtelijk zou kunnen worden gesanctioneerd.

Artikel 60

Concreet houdt dit artikel in dat bij beëindiging van het contract het gebouw en de activiteit als het ware terug zonevreemd worden en indien zij niet vergund waren of vergunbaar zijn terug strijdig worden met de stedenbouwkundige voorschriften en mogelijks een bouwovertreding uitmaken.

Artikel 61

In het licht van de huidige bevoegdheden toegekend aan de gemeenteorganen bij het sluiten van contracten, is het college van burgemeester en schepenen het best geplaatst om definitief te beslissen om tot contracteren over te gaan inzake zonevreemde activiteiten, althans binnen de perken van het decretale kader en het hierover te sluiten convenant.

Vandaag komt het immers ook, op basis van het Gemeentedecreet, aan het college toe om contracten met derden te sluiten, waarbij zakelijke of persoonlijke rechten worden verleend. De toekenning van de bevoegdheid tot definitieve beslissing tot contractsluiting aan het college lijkt ook vanuit praktisch oogpunt de meest aangewezen piste, aangezien dit ook consistent is met de huidige regeling. Het college is vandaag bevoegd om stedenbouwkundige vergunningen voor functiewijzigingen te verlenen.

Artikel 62

Zowel de overheid als de exploitant kunnen het initiatief nemen om contractbesprekingen aan te gaan.

De figuur van de contractbenadering verschilt in deze sterk van een klassieke vergunningsprocedure. In een vergunningsprocedure heeft de aanvrager het recht dat de overheid zich over zijn vergunningsaanvraag uitspreekt. Wanneer een administratieve overheid verplicht is te beschikken en er bij het verstrijken van een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de haar daartoe door een belanghebbende betekende aanmaning geen beslissing is getroffen, wordt het stilzwijgen van de overheid geacht een afwijzende beslissing te zijn waartegen beroep kan worden ingesteld (artikel 14, §3, Raad van Statewet).

In het ontwerp van decreet wordt de mogelijkheid voorzien om een contract met het oog op een zonevreemde activiteit aan te vragen, net zoals het mogelijk is om een vergunningsaanvraag in te dienen. Die mogelijkheid zou toelaten om de gemeente stelling te doen innemen. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen, die – strikt genomen – "voorafgaat" aan het contract maar als gevolg waarvan het contract ook wordt gesloten, maakt ten aanzien van het contract zelf een "afsplitsbare" rechtshandeling uit (acte détachable), die voor de Raad van State kan worden aangevochten volgens de procedure die hiervoor geldt overeenkomstig de huidige regelgeving.

De negatieve beslissing over het aangaan van de onderhandelingen of het niet ondertekenen van het contract kunnen nimmer aanleiding geven tot een planschadevergoeding (artikel 2.6.1 en volgende, VCRO).

Zowel de overheid als de contractant kunnen het initiatief nemen om contractbesprekingen aan te gaan. In het geval van de contractant zijn er drie gevallen mogelijk, namelijk (1) een 'kandidaat'-exploitant, (2) een er reeds gevestigde exploitant of (3) een eigenaar, niet-exploitant van het gebouw. Dit vloeit voort uit het feit dat het uitgangspunt het uitoefenen van de activiteit is. Daartoe is eigenaar zijn op zich niet relevant, uiteraard wel mits kennis en toestemming van de eigenaar (artikel 58, §2). Het derde geval is minder evident want een contract vergt een onderhandeling over de verbintenissen en tegenprestaties, wat niet evident lijkt voor een niet-exploitant eigenaar.

Artikel 63

Bij de uitwerking van het contractmodel is gebleken dat er rekening moet worden gehouden met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en standstill ter zake van het leefmilieu, alsook met de regels van het Aarhusverdrag en met de reeds bestaande rechtspraak ter zake.

In dat kader is het wenselijk om de inspraak van derden (openbaar onderzoek), de adviesverlening van andere overheidsinstanties en de rechtsbescherming niet op onevenredige wijze anders in te vullen in het contractmodel dan in het geval van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging. Zo wordt het risico

op onverenigbaarheid van de decretale regeling inzake activiteitencontracten met hogere rechtsnormen beperkt.

Daarom wordt het openbaar onderzoek in het contractmodel zoveel mogelijk op gelijke wijze georganiseerd als in het bestaande kader van stedenbouwkundige vergunningen.

Waar een delegatie is opgenomen aan de Vlaamse Regering voor de regeling van het openbaar onderzoek, wordt in de eerste plaats gekeken naar het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, vervangen bij BVR 9 september 2011, artikel 1.

In de artikels 63, 64 en 66 die handelen over de procedure van het activiteitencontract werd nog melding gemaakt van de 'gemeentesecretaris'. Deze functie is in gevolge het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 vervangen door de 'algemeen directeur'. De term wordt vervangen in de tekst van deze drie artikels.

Artikel 64

Wat de adviesverlening betreft, worden aan de instanties die reeds voor vergunningsaanvragen advies verlenen, evenzeer in het contractmodel hun advies gevraagd.

Artikel 65

De vervaltermijn tussen het ontwerp van contract en de definitieve ondertekening is op zestig dagen bepaald. Deze termijn is relatief kort gehouden omdat er bij de onderhandelingen, waarop geen termijn wordt gezet (tegenstrijdig met de onderhandelingsfilosofie) al heel wat uitgeklaard wordt, waardoor er achteraf tijdswinst is.

Artikel 66

Dit artikel regelt de wijze van bekendmaking die analoog is aan deze van de omgevingsvergunning.

Artikel 67

Wat de rechtsbescherming betreft, is het aanvaardbaar om tegen de afsplitsbare eenzijdige administratieve handeling tot het sluiten van een activiteitencontract alleen een jurisdictioneel beroep bij de Raad van State open te stellen (en dus geen administratief beroep of jurisdictioneel beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen gevolgd door een cassatieberoep bij de Raad van State).

Daarnaast kunnen voor de burgerlijke rechter de vaststelling van de on(grond) wettigheid van de bestuurshandeling (artikel 159, GW), alsook potentieel de vernietiging van het contract, dan wel schadevergoeding wegens buitencontractuele foutaansprakelijkheid (artikel 1382, BW) worden nagestreefd.

Artikel 68

Wat de zonevreemde constructies zelf betreft waarin de activiteit wordt uitgeoefend gelden er strengere regels dan de basisrechten zonevreemde constructies in de VCRO.

Er mag immers noch uitgebreid worden, noch nieuw gebouwd worden. De toepassingsvoorwaarden voor de basisrechten zonevreemde constructies blijven echter onverminderd gelden (niet verkrot, hoofdzakelijk vergund, toetsing aan de goede

ruimtelijke ordening enzovoort). Concreet wil dit zeggen dat bij vergunningsaanvragen voor de constructies enkel verbouw kan toegelaten worden.

Er kan evenmin een planologisch attest als vermeld in artikel 4.4.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden aangevraagd voor de constructies die het voorwerp van het activiteitencontract uitmaken.

Een stedenbouwkundige/omgevingsvergunning die afgeleverd wordt gedurende de looptijd van het activiteitencontract, kan zowel betrekking hebben op de activiteit die er tijdelijk mag worden uitgeoefend, als op de functie van het gebouw. In het eerste geval kan het aangewezen zijn de stedenbouwkundige vergunning te beperken in de tijd en dit tot op het ogenblik dat het activiteitencontract afloopt.

Een stedenbouwkundige/omgevingsvergunning die in de loop van het activiteitencontract wordt afgeleverd, kan evenwel nooit betrekking hebben op de "bouwfysische geschiktheid" van het gebouw om de activiteit uit te oefenen die toegelaten wordt door het activiteitencontract.

De bouwfysische geschiktheid van het gebouw is een voorafgaande toepassingsvoorwaarde om een activiteitencontract te kunnen sluiten.

Artikel 69

Dit artikel maakt de overdracht van het contract mogelijk mits voorafgaande melding aan het college van burgemeester en schepenen. In het contract zelf wordt dit extra gestipuleerd.

Artikel 70

Wat de handhaving betreft moet tijdens de duur van het contract een onderscheid worden gemaakt tussen:

1) wat betreft de toegelaten activiteit (het aspect functiewijziging en gewoonlijk gebruik in de zin van de artikelen 4.2.1, 5° en 6°, VCRO) en de contractuele voorwaarden:
   a) hier geldt de privaatrechtelijke handhaving (bevoegdheid burgerlijke rechtbanken) tijdens de duur van het contract;
   b) de klassieke handhaving (strafsancties, herstel, toezicht enzovoort) (titel VI, VCRO) geldt niet, behoudens als ze cumulatief:
      – manifest buiten de toepassing van de contractueel toegelaten activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden vallen;
      – een significante ruimtelijke impact hebben;
      – kennelijk een contractbreuk uitmaken;
2) andere aspecten dan deze die betrekking hebben op de toegelaten activiteit of op de naleving van de contractuele voorwaarden van het activiteitencontract (bijvoorbeeld bouwwerken enzovoort):
   a) hier geldt de klassieke handhaving (titel VI, VCRO).

Na het beëindigen van het activiteitencontract (door het verstrijken van de duur, opzegging of ontbinding) is titel VI, VCRO, integraal van toepassing.

Het ontwerp van decreet legt ook op om in geval van niet-nakoming van het contract een schadebeding (desgevallend met bepaling van een maximumbedrag) of een uitdrukkelijk ontbindend beding in te lassen, wat de handhaving ten goede komt.

Naar aanleiding van een opmerking van de Raad van State wordt hier een technische correctie aangebracht: de verwijzing naar het tweede lid wordt een verwijzing naar het eerste lid.

Titel 5. Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Hoofdstuk 1. Begrippen en doelstelling

Artikel 71

Dit artikel bevat definities voor begrippen die in deze titel worden gebruikt. Enkele begrippen worden verder geduid.

Aanbod: het aanbod is afhankelijk van de functie waarvoor het VOR-systeem is opgezet. Het aanbod omvat die gronden waar de betrokken functie toegelaten is en waarop nog geen ontwikkeling voor die functie heeft plaatsgehad.

Convenant: naar aanleiding van een algemene opmerking van de Raad van State over de wettigheid van dit instrument, werd de omschrijving in de definitie in artikel 71, 3°, aangepast. Er wordt melding gemaakt van een 'beleidsovereenkomst' (argumentatie zie algemene deel bij convenant-contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies). De partijen bij het convenant zijn het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente. Iedere gemeente sluit afzonderlijk een convenant met het Vlaamse Gewest. Het blijft echter mogelijk om verschillende aanpalende en geïnteresseerde gemeenten te betrekken bij de onderhandelingen voor het convenant. Het eindproduct van die onderhandelingen levert dan een gebiedsspecifiek (gericht op het grondgebied van de betrokken gemeente of groep van gemeenten) convenant op dat juridisch-technisch telkens met iedere gemeente afzonderlijk wordt afgesloten.

Coördinerende instantie: het Vlaamse Gewest, een provincie, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, die de procesbegeleidende rol voor het regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten opneemt. De coördinerende instantie neemt dus de dagelijkse leiding van het project op zich, zorgt voor afstemming tussen de projectpartijen en is het aanspreekpunt voor externe instanties. Deze rol onderscheidt zich van de rol als projectpartij. De provincie dan wel een reeds opgericht of nog op te richten intergemeentelijk samenwerkingsverband wordt beschouwd als het meest geschikte niveau. De Vlaamse Regering verbindt zich bij convenant om op te treden als coördinerende instantie indien het regionaal project voldoet aan enkele kenmerken (zie artikel 75).

Dwingende ontvangende locatie: in zo een ontvangende locatie gelden minimumvereisten voor de ontwikkeling. Dit betekent ook dat deze locaties niet kunnen ontwikkeld worden zonder de inzet van ontwikkelingsrechten.

Dwingende zendende locatie: de ontwikkeling op de locatie wordt dwingend beperkt. De eigenaar heeft niet meer de keuze om het ontwikkelingsrecht op de eigen grond uit te oefenen.

Facultatieve ontvangende locatie: dit zijn locaties waarbij extra ontwikkelingsmogelijkheden toelaatbaar zijn mits de inzet van VOR. Deze extra mogelijkheden zijn facultatief: de eigenaar kan ervoor kiezen om de ontwikkeling te beperken tot wat de huidige ontwikkelingsrechten toelaten of kan ervoor kiezen om de extra mogelijkheden te benutten mits inzet van VOR.

Facultatieve zendende locatie: bij deze zendende locatie heeft de eigenaar de keuze om toch te ontwikkelen of de ontwikkelingsrechten te verkopen. Bij woningbouw kan het bijvoorbeeld gaan over nog onbebouwde percelen die gelegen zijn in een gebied waar verdichting niet aangewezen is, maar geen bijkomend ruimtebeslag genereren en daardoor vanuit ruimtelijk perspectief bebouwbaar blijven.

Projectpartij: dit zijn de bij het regionale project met overdracht van ontwikkelingsrechten betrokken uitvoerende besturen. Projectpartijen zijn steeds verbonden door het VOR-convenant. Andersom is een partij bij het convenant niet noodzakelijk projectpartij. Dit kan bijvoorbeeld bij projecten waar de Vlaamse overheid het convenant mee afsluit, maar geen actieve rol bij de uitvoering van het VOR-project opneemt of enkel coördinerende instantie zou zijn.

Rechtenbank: deze rechtenbank wordt op Vlaams niveau opgericht als een aparte instantie. De oprichting, juridische vorm, werking en middelen voor deze bank worden bepaald via een afzonderlijk decretaal initiatief.

Zendende locatie: dit is een locatie waar overeenkomstig de ruimtelijke beleidsopties ontwikkeling niet of minder gewenst is en waarbij aan de eigenaar of de eigenaars ter compensatie ontwikkelingsrechten worden toegekend die kunnen worden overgedragen. Dit kan dus inhouden dat er geen ontwikkeling meer mogelijk is maar kan ook betekenen dat de ontwikkelingsmogelijkheden verminderd worden. Dit biedt de initiatiefnemers van het VOR-project een ruime waaier aan mogelijkheden om inhoudelijke keuzes te maken op maat van het project. Dit is bovendien één van de grote voordelen van een VOR-systeem ten opzichte van het planschadesysteem: ook het verminderen van ontwikkelingsmogelijkheden kan worden opgelegd én vergoed.

Ontwikkelingsrechten: de Raad van State gaf een opmerking over het rechtskarakter van deze ontwikkelingsrechten. Ontwikkelingsrechten zijn onlichamelijke roerende goederen. De ontwikkelingsrechten zijn geen zakelijke rechten. Een ontwikkelingsrecht is geen afsplitsbaar onderdeel van het eigendomsrecht, maar een vergoeding voor een erfdienstbaarheid van openbaar nut.

Zie specifiek de juridische nota, randnummer 17 en volgende.

Artikel 72

Dit artikel bevat een omschrijving van wat onder "regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten" wordt verstaan. Het gaat in op de essentiële onderdelen van het regionale VOR-systeem.

Voor een toelichting van wat een VOR-systeem is en voor de verantwoording waarom er gekozen is een decretale basis te bieden voor regionale toepassing ervan, zij verwezen naar de algemene toelichting bij dit ontwerp van decreet.

De financiële minwaarde wordt gecompenseerd door de toekenning van ontwikkelingsrechten die verkocht of verplaatst kunnen worden. In de praktijk zal de eigenaar zich pas vergoed voelen als hij die rechten ook effectief verkocht heeft of elders heeft kunnen inzetten.

De Raad van State merkte op dat in artikel 72, tweede lid, van het voorontwerp wordt bepaald dat de financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van het bestaande bestemde aanbod daarbij wordt gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten.

Gevraagd of de financiële minwaarde niet wordt gecompenseerd met de toekenning van ontwikkelingsrechten die kunnen worden verkocht of verplaatst veeleer dan met de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten.

In artikel 72, derde lid, van het voorontwerp wordt bepaald dat de inzet van ontwikkelingsrechten is vereist enerzijds voor ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaande bestemde aanbod behoorden en anderzijds voor meer intense ontwikkeling van gronden die al tot het bestaande bestemde aanbod behoorden. Er

wordt ook bepaald dat de ontwikkelingsrechten worden overgedragen via de rechtenbank. In artikel 84, §2, van het voorontwerp, wordt daarentegen vermeld dat het ontwikkelingsrechtenplan kan bepalen dat alle ontwikkelingsrechten verplicht via de rechtenbank overgedragen worden, en dat de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten aankoopt, anders bepaald wordt dan of verschilt van de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten verkoopt.

De onderlinge verhouding tussen deze bepalingen zou beter tot uitdrukking moeten worden gebracht in de tekst van het voorontwerp.

Er worden daarom wijzigingen aangebracht in dit artikel als in artikel 84, §2.

Hoofdstuk 2. Het convenant Regionale Ontwikkelingsrechten

Afdeling 1. Het afsluiten van het convenant

Artikel 73

Met dit artikel wordt het opzetten en uitvoeren van een regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten afhankelijk gemaakt van het afsluiten van een convenant.

Artikel 74

In dit artikel wordt vooropgesteld dat, behoudens eigen initiatief van de Vlaamse Regering, aan het sluiten van een convenant een verzoek voorafgaat van initiatiefnemende lokale besturen, de projectpartijen genaamd, en onderhandelingen met de Vlaamse overheid. Het initiatief kan uitgaan van één of meerdere gemeenten, al dan niet in samenwerking met één of meerdere provincies. De initiatiefnemer gaat onderhandelingen aan over de basisvoorwaarden voor een regionaal VOR-project.

Artikel 75

Dit artikel regelt de inhoud van het convenant. Het convenant regelt minstens de samenwerking tussen de projectpartijen en de krijtlijnen voor het VOR-systeem.

Bij de verbintenissen van de partijen, te regelen in het convenant, gaat bijzondere aandacht naar de verhouding van een geïnstalleerd VOR-systeem met de lasten. De voorgestelde decretale regeling voor regionale VOR-projecten sluit de toepassing van stedenbouwkundige lasten niet uit. Het VOR-systeem komt dus niet in de plaats van in de praktijk vaak opgelegde lasten, die zullen blijven bestaan (zoals aanleg van wegen, groene ruimten en gratis grondafstand). De inzet van ontwikkelingsrechten wordt vereist door het ontwikkelingsrechtenplan, terwijl het opleggen van een last volledig door de vergunningverlenende overheid wordt bepaald met inzicht in de reeds opgelegde ontwikkelingsrechten in functie van de vergunningsaanvraag. Daarom wordt met deze bepaling opgelegd om verbintenissen in het convenant aan te gaan omtrent het beleid rond lasten, precies omwille van deze noodzakelijke afstemming.

De minimale onderdelen van de krijtlijnen voor het VOR-systeem worden hieronder nader toegelicht.

1. Begrenzing van de projectregio en doelstelling van het project

Opdat het VOR-systeem levensvatbaar zou zijn, moet het gaan om een regio met een groeiende markt voor die ontwikkelingen die gevat worden met het systeem. De doelstelling van het systeem is daarom onlosmakelijk verbonden met de afbakening van de projectregio. Een regio wordt hierbij opgevat als een ver-

zameling van een aantal gemeenten, mogelijks provinciegrensoverschrijdend, en wordt begrensd in functie van de vooropgestelde doelstelling. Zo een regio kan bijvoorbeeld samenvallen met een woningmarkt. Een grondige marktanalyse vanuit de vooropgestelde doelstelling zal dus voor de betreffende regio noodzakelijkerwijze aan de basis moeten liggen. Een gemeente kan in theorie tot meer dan één VOR-projectregio behoren. In de praktijk maakt de complexiteit van het systeem dergelijk scenario weinig waarschijnlijk.

Het gevoerd onderzoek gaf in elk geval de noodzaak van een regionaal schaalniveau en een onderlinge geografische nabijheid van zendende en ontvangende locaties aan:[42]

- een verband tussen de sites is wenselijk om een wervend verhaal te maken en maatschappelijk draagvlak te creëren. Zeker wanneer de focus op de woningmarkt ligt, moet men rekening houden met het hoge aandeel particulier (en dus versnipperd) eigenaarschap in Vlaanderen. Een inhoudelijk verband tussen de sites vermijdt dat de perceptie ontstaat van een verdoken belasting. Dit is moeilijk haalbaar op schaalniveau Vlaanderen omdat de relatie tussen de zendende en ontvangende locaties uiterst beperkt is. Hierdoor daalt het draagvlak voor de inzet van het instrument. Bovendien lopen de verschillen tussen regio's te sterk op waardoor de inzet van het instrument bemoeilijkt wordt. De grote schaal waarop de VOR ingezet zouden worden in Vlaanderen maakt dat het systeem onvoldoende beheersbaar is door de overheid en de visie onvoldoende gedetailleerd kan uitgewerkt worden;
- om een significant ruimtelijk resultaat te bekomen moeten de 'zoekgebieden' groot genoeg zijn om af te stemmen op de vraag, en klein genoeg om ruimtelijke affiniteit tussen de zendende en ontvangende locaties te garanderen;
- ook omwille van de prijsverschillen tussen regio's, is het wenselijk een VOR-systeem regionaal uit te werken. Het is onwenselijk dat VOR een speculatief gegeven worden en dat een VOR aangekocht in de ene (goedkopere) regio gebruikt wordt in een andere (duurdere) regio.

Onder de experten was er grote eensgezindheid over het feit dat schaarste een voorwaarde is om een VOR-systeem op te kunnen starten. Schaarste is immers nodig om voldoende druk te hebben op de ontvangende locaties. In Vlaanderen is het bestaand juridisch aanbod voor wonen echter een veelvoud van de benodigde ruimte. Daarom lijkt het onmogelijk om VOR in te voeren als systeem om op Vlaams niveau algemeen in te grijpen op het slecht gelegen aanbod of overaanbod. Tevens zijn er onvoldoende ontvangende locaties indien alle slecht gelegen gebieden moeten worden gecompenseerd. Gelet op het overaanbod aan juridisch aanbod op Vlaams niveau, wordt ook vanuit deze invalshoek daarom best geopteerd voor een regionaal systeem.

2. Rol van de coördinerende instantie

Deze rol werd reeds toegelicht onder artikel 71.

3. Rechtenbank

De rechtenbank wordt opgericht als een Vlaamse instantie, voor de inwerkingtreding van het eerste VOR-systeem. De juridische vorm, werking en middelen moeten bepaald worden bij een afzonderlijk decretaal initiatief, alsook de gevallen en voorwaarden waarbij de rechtenbank moet en kan tussenkomen in de markt van ontwikkelingsrechten. Vanuit de eigenheid van elk regionaal VOR-project moeten de rol en taken van de rechtenbank wel geëxpliciteerd worden per VOR-convenant en bijhorend ontwikkelingsrechtenplan.

42 Ruimte Vlaanderen (2016) Adviesnota Verhandelbare Ontwikkelingsrechten, pp. 15, 25 en 36.

Het Instrumentendecreet gaat verder in op de rol van de rechtenbank (artikel 94 en 95).

De rechtenbank kan louter ingezet worden in functie van het verhandelen van ontwikkelingsrechten, maar kan ook gebruikt worden voor registratie van overdracht. Een uitgebreide databank met als basis de bestaande ontwikkelingsrechten kan bijgehouden worden door de rechtenbank zodat op die manier gegevens voorhanden zijn voor monitoring en evaluatie van het VOR-systeem. De verkoop van ontwikkelingsrechten uit zendende locaties moet sowieso geregistreerd worden zodat de geldende beperking voor iedereen raadpleegbaar is. De inzet van ontwikkelingsrechten in ontvangende locaties moet ook geregistreerd worden in functie van monitoring van het VOR-systeem en zodat de gerealiseerde ontwikkeling steeds kan worden verantwoord.

4. Looptijd van het project

Het convenant moet de looptijd van het project beschrijven. Na afloop van het project gelden terug de reguliere regimes, in het bijzonder planschade en planbaten. Een belangrijk onderdeel van de looptijd van het project is de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten, in het bijzonder ontwikkelingsrechten toegekend aan dwingende zendende locaties. De verhandelingstermijn van die ontwikkelingsrechten moet geëxpliciteerd worden vanuit de vereiste van billijke vergoeding binnen een redelijke termijn. De betrokken eigenaars van dwingende zendende locaties zijn immers geconfronteerd met een definitief bouwverbod en hebben geen andere keuze voor valorisatie van hun eigendom dan de verkoop van de ontwikkelingsrechten (ander ruimtegebruik dan bebouwing buiten beschouwing gelaten). De maximumtermijn geeft hen enerzijds de mogelijkheid om uit te kijken naar de beste prijs, en anderzijds de terugvalpositie van de mogelijkheid van planschadevergoeding na het verstrijken van de verhandelingstermijn.

Een analoge redenering gaat ook op voor de termijn waarbinnen ontwikkelingsrechten kunnen worden ingezet.

5. Minimale en maximale verhoudingen in VOR-systeem

De verhouding tussen toegekende ontwikkelingsrechten in de zendende locaties en mogelijk inzetbare ontwikkelingsrechten in de ontvangende locaties bij de start van het systeem moet expliciet begroot worden. Dit is noodzakelijk met het oog op een zekere prijscontrole. Eigenaars die zich geconfronteerd zien met een bouwverbod moeten een billijke vergoeding krijgen, en de ontwikkeling in ontvangende locaties mag niet gefnuikt worden doordat eigenaars/ontwikkelaars door het moeten betalen van ontwikkelingsrechten een te krappe winstmarge overhouden en niet meer bereid zijn (op die plek) te ontwikkelen.

De eigenlijke prijsbepaling kan verlopen via overheid of vrije markt: de prijsbepaling overlaten aan de vrije markt houdt het risico in dat niet voldaan wordt aan de eis van een billijke vergoeding. Het is hoogst onzeker of er wel een verhandeling van ontwikkelingsrechten op gang komt. Het werken met een bank kan hiervoor een oplossing bieden (artikel 75, §2, vierde lid, artikel 94 en 95).

6. Monitoring, evaluatie en bijsturing

Het VOR-systeem wordt opgestart op basis van een grondige marktanalyse. Gedurende de looptijd van het project is een monitoring noodzakelijk om tijdig bij te kunnen sturen.

Regionale VOR-projecten dragen bij tot de realisatie van Vlaamse beleidsdoelstellingen. De Vlaamse overheid heeft daarom de verantwoordelijkheid om regio's te stimuleren bij de opstart van dergelijke projecten.

In functie van de eigen werking en eventuele bijsturing van regelgeving dient op Vlaams niveau een monitoring opgezet te worden. Ook mogen omwille van de vereisten van het gelijkheidsbeginsel grondprijzen en vergoedingen niet te veel verschillen tussen de af te bakenen regio en andere regio's in Vlaanderen. Dit betekent ook dat de waardebepaling voor de vergoeding voor eigendomsbeperking in de verschillende systemen gelijkaardig moet zijn.

Welke keuze van VOR-systeem ook gemaakt wordt, een verregaande monitoring en opvolging van het systeem is noodzakelijk en betekent een zware administratieve last voor de regio en de Vlaamse overheid. Het VOR-systeem moet minstens een inzicht bieden in het concept van monitoringssysteem, de evaluatiemechanismen en de mogelijkheden voor bijsturing tijdens de geldingstermijn van het project.

Artikel 76

Dit artikel regelt de voorwaarden waaronder de Vlaamse Regering een convenant kan afsluiten en ook de voorwaarden waarin ze zich beperkt kan engageren als coördinerende instantie. Volgende voorwaarden moeten cumulatief gelden:
- er is sprake van een minimaal ruimtelijk schaalniveau dat leidt tot een bestuurlijk-administratieve complexiteit, wat het geval is bij betrokkenheid van minstens twee provinciebesturen als projectpartij;
- het project heeft een duidelijke voorbeeld- en signaalfunctie van het project, ter realisatie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Artikel 77

Dit artikel beschrijft de procedure inclusief de inspraak over het ontwerp van convenant. Gelet op het feit dat het convenant wordt gevolgd door de opmaak van een RUP waarover een openbaar onderzoek wordt gevoerd, is geoordeeld dat een informatie- en inspraakvergadering volstaat.

Artikel 78

Gelet op de door het Gemeentedecreet en het Provinciedecreet geregelde taakverdeling tussen de gemeentelijke en provinciale raden, is het afsluiten van het convenant een bevoegdheid van de respectievelijke raden.

Afdeling 2. Rechtsgevolgen van het convenant

Artikel 79

In dit artikel wordt duidelijk gemaakt dat het convenant in dit afwijkingssysteem een toetskader vormt enkel naar de opmaak van het RUP en het ontwikkelingsrechtenplan toe en geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen of stedenbouwkundige attesten die eruit voortvloeien.

Afdeling 3. Wijziging van het convenant

Artikel 80

Deze bepalingen regelen de wijziging van het convenant.

Het behoort tot de premissen van een overheid in bepaalde omstandigheden eenzijdig overeenkomsten te wijzigen, bijvoorbeeld omdat het convenant niet aan nieuwe dwingende regelgeving is aangepast. Het convenant kan ook gewijzigd worden tijdens of na de opmaak van het ontwikkelingsrechtenplan (hoofdstuk 3). Dit kan bijvoorbeeld nodig blijken wanneer uit de milieueffectenrapportage gekoppeld aan het RUP-proces zou blijken dat initieel vooropgestelde zendende of ontvangende locaties niet wenselijk zijn omwille van milieuaspecten.

Krachtens het gemeen contractenrecht is een wijziging van een contract slechts mogelijk bij toestemming van alle contractpartijen (artikel 1134, lid 2, BW). Een eenzijdige opzegging is in principe niet mogelijk, tenzij ze door de wet of het contract is toegelaten.

Bij administratieve contracten speelt evenwel het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. Hieruit volgt dat, in zoverre de overheid gebruikmaakt van een overeenkomst om een openbare dienst te behartigen, de overheid eenzijdig kan raken aan de contractuele afspraken, dit zelfs zonder dat die mogelijkheid contractueel zou zijn voorzien. Deze regel is slechts van toepassing op administratieve contracten die rechtstreeks de behartiging van het algemeen belang beogen.

Het convenant bepaalt wat het gevolg is van de wijziging van het convenant op de opmaak, wijziging of opheffing van ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwikkelingsrechtenplannen.

De opheffing van een ontwikkelingsrechtenplan benadeelt geen van de betrokken eigenaars:

- de eigenaar van een grond in een facultatieve zendende locatie verliest de mogelijkheid om ontwikkelingsrechten te verkopen (waardoor een bouwverbod zou worden gevestigd), maar lijdt hierdoor geen nadeel. De grond was bebouwbaar en is dat nog steeds. De eigenaar wordt terug geplaatst in de positie zoals ze gold voor de inwerkingtreding van het ontwikkelingsrechtenplan. Hij kon en kan bebouwen (of de grond verkopen met behoud van bouwmogelijkheid). Tijdens de gelding van het ontwikkelingsrechtenplan kon hij er daarnaast voor opteren om de ontwikkelingsrechten te verkopen met een bouwverbod als gevolg. Het is enkel deze laatste optie die de eigenaar niet meer heeft als gevolg van de opheffing van het ontwikkelingsrechtenplan. Volledigheidshalve: als de ontwikkelingsrechten zijn verkocht voorafgaand aan de opheffing van het ontwikkelingsrechtenplan, dan is de eigenaar uiteraard al vergoed voor het ontstane bouwverbod;
- de eigenaar van een grond in een dwingend zendende locatie kan na de opheffing opnieuw vergoed worden via het planschadesysteem in plaats van door de verkoop van ontwikkelingsrechten. Dit benadeelt hem niet. Het RUP vestigde een bouwverbod en dat bouwverbod blijft gehandhaafd na de opheffing van het ontwikkelingsrechtenplan. Enkel de wijze van vergoeding verandert. De vergoeding via de planschaderegeling zal vergelijkbaar, minstens niet lager zijn dan via de verkoop van ontwikkelingsrechten. Zie onder meer artikel 76, §1, 11°, dat moet garanderen dat de verhouding tussen het aanbod aan en de vraag naar ontwikkelingsrechten dusdanig moet zijn dat tijdens de gelding van het VOR-systeem een billijke vergoeding moet zijn gegarandeerd, lees een vergoeding die niet fundamenteel verschilt van die in het planschadesysteem. Zelfde slotopmerking als bij het vorig punt: zijn de rechten al verkocht, dan is de eigenaar al vergoed voor het bouwverbod;
- eigenaars of ontwikkelaars van gronden in ontvangende locaties zijn door de opheffing van het ontwikkelingsrechtenplan niet meer verplicht om ontwikkelingsrechten in te zetten bij een bouwproject. Ze zijn dus niet benadeeld. In voorkomend geval zullen ze planbaten verschuldigd zijn (zie artikel 141), maar dat waren ze ook geweest bij een RUP-aanpassing die niet begeleid was geweest door een ontwikkelingsrechtenplan. De planbaten zullen alleszins niet

meer bedragen dan de prijs van de in te zetten ontwikkelingsrechten, zie opnieuw artikel 76 dat moet garanderen dat de verhouding tussen het aanbod aan en de vraag naar ontwikkelingsrechten dusdanig moet zijn dat in te zetten ontwikkelingsrechten kunnen aangekocht worden aan een prijs die enerzijds een billijke vergoeding garandeert voor de verkoper, en een markttechnisch haalbare prijs voor de koper (de prijs zal minder moeten bedragen dan het feitelijke voordeel van de meerontwikkeling);
– eigenaars van ontwikkelingsrechten die niet meer inzetbaar zijn bij gebreke aan ontvangende locaties, kunnen de rechten verkopen aan de rechtenbank; zie artikel 93. De eigenaars zullen in dergelijk geval geen lagere prijs krijgen dan deze die ze hadden gekregen tijdens de gelding van het ontwikkelingsrechtenplan.

Artikel 81

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Afdeling 4. Einde van het convenant

Artikel 82

Dit artikel bepaalt de beëindigingswijzen, ontbinding en opzegging van het convenant.

Hoofdstuk 3. Het ontwikkelingsrechtenplan

Afdeling 1. Opmaak en wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan

Artikel 83

Dit artikel bepaalt dat het regionale VOR-systeem in werking treedt vanaf de goedkeuring van het gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of één of meer gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen samen met een ontwikkelingsrechtenplan.

Het spreekt voor zich dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen blijft aan de vereisten gesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bijvoorbeeld dat het conform is met de visie uit het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan.

Dit artikel wordt aangepast naar aanleiding van een opmerking van de Raad van State: "definitieve vastelling" wordt vervangen door "inwerkingtreding".

De Raad van State stelde vast dat het systeem in werking treedt bij de definitieve vaststelling conform artikel 2.2.10, §5, 2.2.15, §6, of 2.2.21, §6, VCRO, van een gewestelijk of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of een of meer gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen samen met een ontwikkelingsrechtenplan.

De artikelen 2.2.11 (gewestelijk RUP), 2.2.17 (provinciaal RUP) en 2.2.25 (gemeentelijk RUP), VCRO, bepalen wanneer die RUP's in werking treden. Volgens de ontworpen bepaling treedt het systeem eerder in werking dan de RUP's zelf.

Artikel 84

Paragraaf 1. Dit artikel bepaalt de essentiële onderdelen van een ontwikkelingsrechtenplan en welke daarvan verordenend zijn.

Volgende basiselementen van een VOR-systeem worden verordenend vastgelegd: de eenheid van ontwikkelingsrecht moet bepaald worden. Dat kan bijvoorbeeld de

bruto-vloeroppervlakte van een functie zijn. De eenheid wordt dus niet uitgedrukt in euro's maar wijzigt afhankelijk van de concrete functies waarvoor het systeem wordt opgezet. De verhandeling van ontwikkelingsrechten gebeurt op de financiele markt. De economische waarde of handelswaarde van een ontwikkelingsrecht wordt dan wel in euro's uitgedrukt. Het grafisch plan moet eenduidig aangeven welke de zendende en ontvangende locaties zijn, en of het om een dwingende of facultatieve zendende of ontvangende locatie gaat. De bestaande ontwikkelingsrechten moeten bepaald worden zodat duidelijk is hoeveel ontwikkelingsrechten toegewezen worden aan zendende locaties en wat de basis is waarboven verruiming toegestaan wordt in ontvangende locaties. De verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten uit dwingende zendende locaties wordt beperkt om de eis tot een billijke vergoeding te garanderen, zoals hiervoor reeds aangehaald. Het mechanisme van prijsbepaling is afhankelijk van de gekozen eenheid en moet dan ook in het ontwikkelingsrechtenplan verduidelijkt en gemotiveerd worden. Er kunnen meerdere prijsregelingen gelden, bijvoorbeeld afhankelijk van het tijdstip, of van de tussenkomst van de rechtenbank. Dit (deze) mechanisme(n) moet(en) uiteraard wel van bij de inwerkingtreding van het systeem gekend zijn.

De (contact)gegevens en de rol van de rechtenbank dienen omwille van transparantie en gebruiksvriendelijkheid raadpleegbaar te zijn in het ontwikkelingsrechtenplan zelf.

Paragraaf 2. Het instellen van een rechtenbank is sowieso een verplichting. Het ontwikkelingsrechtenplan kan bepalen dat elke overdracht van ontwikkelingsrechten verplicht via de rechtenbank moet verlopen. Dit hoeft niet te betekenen dat de rechtenbank de enige is die kan aankopen en verkopen. Ontwikkelingsrechten zouden ook rechtstreeks tussen personen kunnen worden verhandeld. Maar in dat geval moet de overdracht nog wel apart worden geregistreerd. Dat elke overdracht gebeurt "via" de rechtenbank betekent dus dat de rechtenbank formeel betrokken wordt bij de overdracht.

Om een sturende rol te kunnen hebben op de markt van ontwikkelingsrechten, zoals zorgen voor voldoende aanbod van ontwikkelingsrechten, een correcte prijs ter vergoeding van de opgelegde beperking, kan er een specifieke regeling worden ingesteld voor de prijsbepaling voor de rechtenbank van aankoop en verkoop van ontwikkelingsrechten.

Dit artikel is aangepast naar aanleiding van een opmerking van de Raad van State. Zie artikel 72.

Artikel 85

Het op te stellen ruimtelijk uitvoeringsplan kan naast de stedenbouwkundige voorschriften voor de zendende en ontvangende locaties, ook voor andere gebieden die geen deel uitmaken van het VOR-systeem stedenbouwkundige voorschriften vastleggen.

Bij facultatieve zendende locaties kan de eigenaar vrij bepalen of hij de toegewezen ontwikkelingsrechten verkoopt zodat er niet meer kan ontwikkeld worden op het perceel, dan wel beslist toch te ontwikkelen. In dat laatste geval blijven de geldende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing en moet het ruimtelijk uitvoeringsplan geen nieuwe stedenbouwkundige voorschriften vastleggen.

Voor alle andere zendende en ontvangende locaties moeten stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd worden. De toepassing van het VOR-systeem vereist immers dat voor deze locaties een beperking wordt vastgelegd, enerzijds een bouwverbod in de dwingende zendende locaties en anderzijds een beperking op

de ontwikkeling in de ontvangende gebieden die volgens vastgelegde regels overschreden kan worden mits inzet van ontwikkelingsrechten.

Artikel 86

Dit artikel bepaalt dat het opmaken van een ontwikkelingsrechtenplan aan dezelfde procedures wordt onderworpen als het gelijktijdig op te maken RUP.

Artikel 87

Dit artikel bepaalt de geldigheidsduur en de mogelijkheid tot wijzigen van een ontwikkelingsrechtenplan.

Afdeling 2. Uitvoering van het ontwikkelingsrechtenplan

Artikel 88

Het systeem van planschade wordt uitgeschakeld in de dwingende zendende locaties voor de duur van de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten. De vergoeding voor het verbod op ontwikkelen wordt immers verkregen door de verkoop van ontwikkelingsrechten. Van zodra ontwikkelingsrechten niet meer verkocht kunnen worden, kan men terugvallen op het systeem van planschade.

In facultatieve zendende locaties blijft de eigenaar steeds de mogelijkheid hebben om te ontwikkelen. Planschade is dan niet aan de orde.

Gedurende de volledige looptijd van het project is de inzet van ontwikkelingsrechten vereist voor de ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaand bestemd aanbod behoorden. Om een dubbele heffing te vermijden, wordt gedurende die looptijd het systeem van planbaten uitgeschakeld.

Hier werd een technische correctie aangebracht naar aanleiding van het advies van de Raad van State in verband met verwijzing naar het correcte artikel.

De Raad van State stelde nog een vraag over de samenloop van de billijke schadevergoeding in zo’n project. Hiertoe wordt een toevoeging gedaan in dit artikel. Planbaten uitgeschakeld voor de looptijd van het project tot aan de opheffing van het deel van het ontwikkelingsrechtenplan dat de betrokken locatie aanduidt als ontvangende locatie. Daarnaast wordt ook nog de termijn voor inkohiering bepaald (aanpassing van artikel 2.6.13, VCRO) want ze beginnen vanaf dan te lopen. Dit gebeurt bij de wijzigingsbepalingen verderop in het decreet in artikel 141.

Artikel 89

De verkoop (of verplaatsing) en inzet van ontwikkelingsrechten moet worden geregistreerd in het vergunningenregister.

De registratie van de verkoop in het vergunningenregister is essentieel om de beperking op de ontwikkeling vast te leggen. Het is immers niet haalbaar om na elke verkoop de betreffende stedenbouwkundige voorschriften in het betreffende RUP aan te passen.

De registratie van de inzet van ontwikkelingsrechten is noodzakelijk in functie van de onderbouwing van de ontwikkeling. De prijs moet worden geregistreerd in functie van evaluatie en monitoring. Dat laatste gebeurt echter niet in het vergunningenregister, maar bij de rechtenbank (cf. het principe dat elke overdracht gebeurt via de bank).

Door een opmerking van de Raad van State wordt in artikel 89 het woord "ontwikkelingsrecht" vervangen door het woord "ontwikkelingsrechtenplan".

Artikel 90

Dit artikel verduidelijk de registratie van overdracht van ontwikkelingsrechten van facultatieve zendende locaties. Het ontwikkelingsrechtenplan bevat geen nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De overdracht wijzigt de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Een registratie in het plannen- en vergunningenregister is daarom nodig.

Naar aanleiding van besprekingen met Vlanot (federatie van notarissen) tijdens de voorbereidende werkzaamheden van het decreet wordt ook nog het volgende aangepast.

In facultatieve zendende locaties heeft een eigenaar van een stuk grond de mogelijkheid om te bebouwen dan wel ontwikkelingsrechten te gelde maken wat een bouwverbod vestigt op de grond (of een verminderd bouwrecht bij verkoop van een deel van de ontwikkelingsrechten). Het is nuttig expliciet te regelen dat het niet de bedoeling is bij een verkoop van de grond de ontwikkelingsrechten apart te verkopen aan dezelfde koper die ze dan alsnog op het perceel zelf zou inzetten, en zo registratierechten te ontwijken (registratierechten vereist op de verkoop van grond, onroerend goed; geen registratierechten op de verkoop van ontwikkelingsrechten, roerend goed). Enkel de verkoop waarbij de ontwikkelingsrechten geïntegreerd blijven met de grond doet geen bouwverbod ontstaan. Elke aparte verkoop van de ontwikkelingsrechten, ook al is het aan de koper van de grond, moet dus een bouwverbod doen ontstaan. In verplicht zendende locatie speelt dat probleem niet, er is ter plekke een bouwverbod door het RUP.

Artikel 91

Dit artikel regelt de inzet en registratie van ontwikkelingsrechten bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De inzet van ontwikkelingsrechten is gekoppeld aan de vergunning. Indien de vergunning vervalt, komen de ontwikkelingsrechten vrij en opnieuw inzetbaar.

Ook artikel 91 wordt in die zin aangepast omwille van het schrappen van de zinnen in de artikels 72 en 84, §2.

Artikel 92

In dwingende zendende locaties wordt een verbod op ontwikkelen vastgelegd. Het verbod blijft bestaan, ook na de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten. Dit artikel regelt dat de vergoeding van het bouwverbod via de overdracht van ontwikkelingsrechten verloopt gedurende de verhandelingstermijn en via een aangepaste planschadevergoeding, na de verhandelingstermijn. Na de verhandelingstermijn zijn er geen ontwikkelingsrechten meer over te dragen. Het einde van de verhandelingstermijn of de opheffing van het ontwikkelingsrechtenplan doet de niet overgedragen ontwikkelingsrechten in (voormalige) dwingende zendende locaties teniet.

Aangezien niet alle aan een zendende locatie toegekende ontwikkelingsrechten tegelijkertijd moeten worden verkocht, kan de situatie zich voordoen dat niet alle ontwikkelingsrechten verkocht zijn op het einde van de verhandelingstermijn. De eventuele planschadevergoeding wordt nadien evenredig daaraan verminderd.

De aanduiding als facultatieve zendende locatie vervalt na de looptijd van het verhandelbare ontwikkelingsrechtenproject. Indien de ontwikkelingsrechten verkocht

zijn, staat dat geregistreerd in het vergunningenregister wat voldoende garanties biedt om de beperking vast te leggen. Dit kan vergeleken worden met een verkaveling die ook niet op het bestemmingsplan aangeduid staat maar waarbij het vergunningen- en plannenregister duidelijk maken welke beperkingen geldig zijn. Indien de ontwikkelingsrechten van een facultatieve zendende locatie niet verkocht zijn bij afronden van het VOR-project, blijven de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden behouden. De ontwikkelingsrechten in de voormalige facultatieve zendende locatie zijn terug onlosmakelijk verbonden met de grond.

Er wordt omwille van de opmerking van de Raad van State over de samenhang van de verschillende elementen in dit systeem toegevoegd dat de mogelijkheid om planschade aan te vragen ook geldt voor eigenaars van gronden in gebieden die voormalige zendende locaties zijn geworden door opheffing van het ontwikkelingsrechtenplan.

Hierbij moet ook opgemerkt worden dat om het VOR-systeem in werking te doen treden er een rechtenbank decretaal moet opgericht worden. Dit ontwerp van decreet zal ontegensprekelijk ook de organisatie zelf en specifiekere bepalingen omtrent de werking bevatten.

Artikel 93

Inzetbaarheid van ontwikkelingsrechten na verhandelingstermijn. Dit artikel bepaalt dat verworven ontwikkelingsrechten ook na de verhandelingstermijn ingezet kunnen worden. De inzet van ontwikkelingsrechten blijft immers nodig in de ontvangende locaties gedurende de looptijd van het project. Indien er onvoldoende ontvangende locaties zijn, moet verkoop aan de rechtenbank mogelijk zijn.

Ontwikkelingsrechten zijn in principe onverkoopbaar omdat de verhandeltermijn afgelopen is, maar er moet vermeden worden dat ze alsnog ingezet worden doordat de houder ze bijvoorbeeld schenkt aan een eigenaar/ontwikkelaar die zich zou beroepen op de mogelijkheden van artikel 93. Daarom wordt de term “overdracht” gebruikt die niet enkel “verkoop” omvat, maar ook schenking.

Afdeling 3. Rol van de rechtenbank

Artikel 94

Dit artikel bepaalt dat de rechtenbank via een aangepaste prijs van ontwikkelingsrechten, een lagere verkoopprijs en hogere aankoopprijs, de marktwerking van het verhandelen van ontwikkelingsrechten kan stimuleren.

De Raad van State heeft gevraagd of in het licht van de mogelijke marktverstorende werking van de tussenkomst van de rechtenbank bij dit systeem er een objectief te verantwoorden motief bestaat voor het mogelijke verschil tussen de te berekenen min- of meerwaarde via de planschade- en planbatenregeling aan de ene kant en via de verhandelbare ontwikkelingsrechtenregeling aan de andere kant.

Het systeem moet zo geconcipieerd zijn dat de verhandeling van ontwikkelingsrechten vergelijkbare financiële compensaties oplevert als het planschadesysteem, vandaar de bepalingen van artikel 76 (geen verhandelbare ontwikkelingsrechtensysteem zonder dat evenwicht vraag-aanbod en prijsmechanisme grondig onderzocht zijn).

Artikel 88 schakelt het planschadesysteem uit gedurende de verhandelingstermijn. Deze maximumtermijn geeft eigenaars die geconfronteerd worden met een definitief bouwverbod (dwingende zendende locaties dus) enerzijds de mogelijkheid om uit te kijken naar de beste prijs, en anderzijds de terugvalpositie van de mogelijk-

heid van planschadevergoeding na het verstrijken van de verhandelingstermijn. Zo kan de eigenaar die van mening is onvoldoende vergoed te worden door verkoop van de ontvangen ontwikkelingsrechten (hij vindt dat hij een te lage prijs krijgt), alsnog rekenen op een vergoeding via het planschadesysteem (artikel 92). In facultatieve zendende locaties is dat niet relevant. Er is immers geen bouwverbod, je kiest als eigenaar zelf of je bouwt of de ontwikkelingsrechten verkoopt.

Artikel 92 bepaalt dat de eigenaar die zijn ontwikkelingsrechten niet verkocht heeft, na de verhandelingstermijn (terug) recht heeft op planschade. De eigenaar die de ontwikkelingsrechten wel verkocht heeft, heeft geen recht op planschade. De eigenaar kiest zelf om te verkopen of de termijn te laten verstrijken en aanspraak te maken op planschade. Dat is ook de reden waarom een maximumtermijn is gezet op de verhandelingstermijn.

Om dezelfde reden is in artikel 94 en 95 van het voorontwerp bepaald dat de rechtenbank deficitair kan werken, wat inhoudt rechten aan een hogere prijs inkopen en rechten aan een lagere prijs verkopen dan de prijs die door de markt tot stand is gekomen.

Ook dit is bedoeld om eventuele discrepanties tussen het verhandelbare ontwikkelingsrechtensysteem enerzijds en de planschadevergoedingen en planbatenheffing zo beperkt mogelijk te kunnen houden.

De keuzevrijheid van de eigenaar is inherent aan dit systeem en brengt geen ongelijke behandeling met zich mee. De Raad van State stelt dat dit alleen bij de verdere toepassing van de regelgeving kan beoordeeld worden.

Artikel 95

Indien een situatie ontstaat waarbij meer ontwikkelingsrechten aangeboden worden aan de rechtenbank, dan dat de rechtenbank ontwikkelingsrechten kan verkopen, of indien de aankoop- en verkoopprijzen verschillen, kan een financieel tekort ontstaan bij de rechtenbank. De projectpartijen zullen via een vooraf afgesproken verdeelsleutel de tekorten moeten aanvullen, zodat de eigenaar van dwingende zendende locaties steeds de toegekende ontwikkelingsrechten kan verkopen en een billijke vergoeding ontvangen.

Hoofdstuk 4. Informatieplichten

Artikel 96

Paragraaf 1. Aan de toepassing van het VOR-systeem wordt logischerwijze een informatieplicht gekoppeld bij vastgoedtransacties. Het is logisch dat bijvoorbeeld bij verkoop van onroerende goederen die in het systeem betrokken zijn, de koper niet alleen op de hoogte is van de stedenbouwkundige voorschriften in het ruimtelijk uitvoeringsplan, maar ook van de clausules uit het ontwikkelingsrechtenplan. Zo is bijvoorbeeld de prijs van het onroerend goed in een zendende locatie uiteraard afhankelijk van het al dan niet mee verkopen van de eraan verbonden ontwikkelingsrechten.

Er wordt ook gewijzigd aan de artikels 5.2.1 en 5.2.5, VCRO, waardoor er een verplichting geldt om bij elke overdracht uitdrukkelijk te vermelden of er een ontwikkelingsrecht betrokken is. Deze informatieplicht geldt voor de instrumenterende ambtenaar, maar evenzeer voor vastgoedmakelaars.

Voor de delegatie aan de Vlaamse Regering kan er beroep gedaan worden op de ervaring bij de informatieplichten vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De Raad van State merkte terecht op dat de sanctie van de informatieplicht ontbreekt. Hiervoor wordt een nieuw artikel 155 ingevoegd dat wijzigingen aanbrengt aan artikel 6.2.2, VCRO (strafbepalingen).

De tweede paragraaf wordt geschrapt omdat tijdens de voorbereidende werkzaamheden van het decreet er naar aanleiding van een overleg met Vlanot (federatie van notarissen) een opmerking hierover gemaakt is. Overschrijving op het hypotheekkantoor heeft geen meerwaarde. Bovendien kost de overschrijving van deze bijlage snel 100 euro.

De informatieplicht die wordt opgelegd in de eerste paragraaf biedt voldoende garanties. Daarom wordt voorgesteld deze paragraaf te schrappen.

In de marge kan hierbij nog gewezen worden naar de voetnoot onder 4.1 van onderhavig advies van de Raad van State, waarbij de wet van 11 juli 2018 in het kader van integratie van de hypotheekkantoren in de Administratie Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën onder de aandacht wordt gebracht. Dit heeft tot gevolg dat er geen hypotheekkantoren meer zijn.

Paragraaf 2. Bij de overdracht van onroerende goederen die gelegen zijn in een ontwikkelingsrechtenplan, is het ook van belang dat de instrumenterende ambtenaar bij de overschrijving op het hypotheekkantoor van de akte ook een uittreksel van het ontwikkelingsrechtenplan bij de akte voegt. Dit met het oog op de tegenstelbaarheid ten aanzien van derden. Bij de verkoop van het onroerend goed zelf zal onmiddellijk uit de hypotheekstaat van het desbetreffende onroerend goed blijken dat er al dan niet reeds ontwikkelingsrechten werden overgedragen.

Uiteraard speelt de registratie van de ontwikkelingsrechten in het vergunningen- en plannenregister hierbij ook een belangrijke rol. Bij de overdracht van een onroerend goed moet de instrumenterende ambtenaar ook informeren aan de hand van het stedenbouwkundig uittreksel conform artikel 5.2.1, VCRO. Een verhandelbaar ontwikkelingsrecht op zich is een roerend goed met een vermogenswaarde. Het ontwikkelingsrecht op zich kan daarom niet overgeschreven worden op het hypotheekkantoor. De aard van het verhandelbaar ontwikkelingsrecht mag niet verward worden met de kwalificatie van de eigendomsbeperking zelf. Zoals hierboven besproken, zal de beperking waarschijnlijk worden gekwalificeerd als een erfdienstbaarheid van openbaar nut, hetgeen een onroerend zakelijk recht is. Het ontwikkelingsrecht is daarentegen niet grondgebonden en is dus evenmin onroerend van aard.[43]

De dubbele informatieplicht van het ontwikkelingsrechtenplan en het stedenbouwkundig uittreksel (ontwikkelingsrechten moeten in het vergunningenregister geregistreerd worden) tesamen met de overschrijving op het hypotheekkantoor van een uittreksel van dit plan bij de overdracht biedt voldoende garantie naar derden toe.

Titel 6. Billijke schadevergoeding

Artikel 97

In het Instrumentendecreet wordt een nieuwe vergoeding ingelast. Een billijke schadevergoeding is een vergoeding die de overheid uitbetaalt als een rechtmatig verleende niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of om te verkavelen overeenkomstig de ruimtelijke bestemming, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel, die leidt tot een bouwverbod.

43 Verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR). Onderzoek uitgevoerd door Ruimte Vlaanderen i.s.m. multidisciplinaire expertengroep; Ruimte Vlaanderen (2016)

In de periode van het vaststellen van de overheidsmaatregel na het verlenen van de vergunning, wordt gedifferentieerd tussen stedenbouwkundige handelingen en verkavelingen in respectievelijk drie en tien jaar. Deze termijnen zijn geïnspireerd op de vervalregeling in de VCRO van beide.

Op die wijze wordt tegemoetgekomen aan een arrest van het Grondwettelijk Hof van januari 2014, nr. 12/2014 (geïnspireerd door de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens) die naar aanleiding van een dergelijk geval in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waarbij een verkavelingsvergunning onuitvoerbaar werd ingevolge een beschermingsbesluit, heeft geoordeeld dat de overheid gehouden is tot een schadevergoeding aan de betrokken grondeigenaars.

Het onuitvoerbaar worden van de verkavelingsvergunning kan blijken uit het feit dat bijvoorbeeld omwille van een beschermingsbesluit of ingevolge beschermingsvoorschriften inzake Natura 2000-gebieden, niettegenstaande de verkavelingsvergunning, geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een aanvraag die nochtans conform de verkavelingsvergunning is. Dit probleem heeft zich ook reeds voorgedaan omwille van onuitvoerbaarheid ingevolge de waterproblematiek.

Belangrijk hierbij is ook het proportionaliteitsbeginsel: de overheidsmaatregel is van die aard dat ze tot een bouwverbod leidt. Het Hof oordeelde in het vermeld arrest:
"Hoewel de betrokken eigenaars, in het geval van een bouwverbod als gevolg van een beschermingsmaatregel, niet zijn onteigend, zijn zij niettemin fundamenteel geraakt in hun eigendomsrecht dat betrekking heeft op een terrein dat bestemd is om te worden bebouwd, met name wanneer, zoals te dezen, voordien een verkavelingsvergunning is uitgereikt.
Hoewel een dergelijke verkavelingsvergunning aan de houder ervan geen enkel onvoorwaardelijk of onveranderlijk recht om te bouwen verleent, wegens mogelijke wijzigingen van het vastgoedbeleid, kan zij niettemin een gewettigde verwachting het goed te kunnen gebruiken overeenkomstig die bestemming doen ontstaan.".

De beperking tot een periode van 10 jaar is redelijk verantwoord omdat planologische en milieuomstandigheden kunnen wijzigen.

Voor wat betreft de procedure gelden de procedureregels voor de compenserende vergoedingen.

Voor de berekening en de criteria wordt een delegatie voorzien aan de Vlaamse Regering. Er wordt ook nog eens benadrukt dat de proportionaliteit speelt bij het bepalen van deze schadevergoeding. Er moet namelijk steeds gekeken worden naar de redelijke verhouding tussen oorzaak (de overheidsmaatregel) en gevolg (de schade door het bouwverbod). Hierbij blijkt ook duidelijk dat deze schadevergoeding een veruitwendiging is van het principe van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten.

Titel 7. Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Artikel 98

Overeenkomstig artikel 2.6.7.1.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit wordt de heffing opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor een voorstel tot vernieuwing wordt ingediend, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden voor indiening en aanvaarding van dat voorstel. Teneinde onwettig gebruik van bedrijfsruimten tegen te gaan, wordt in de definitie van "vernieuwing" verduidelijkt dat enkel 'toegelaten' maatregelen voor de sanering en/of herbestemming worden in aanmerking genomen. Hiermee wordt een meer expliciete controle beoogd om te vermijden dat leegstaande bedrijfsruimten zouden worden ingevuld met niet-toegelaten activiteiten. Onder toegelaten maatregelen kunnen zowel vergunde functies als met een activiteitencontract uitgeoefende activiteiten zijn, net als activiteiten die zouden vrijgesteld zijn van vergunning.

Artikel 99

De inventaris bevat alle leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten die aan een heffing kunnen worden onderworpen en/of voor een subsidie in aanmerking kunnen komen. Van leegstand is sprake van zodra meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut (cfr. artikel 2, 3°, decreet Leegstand). De eigenaar van een bedrijfsruimte kan de schrapping uit de inventaris vragen in geval van beëindiging van de gehele of gedeeltelijke leegstand. Teneinde onwettig gebruik van bedrijfsruimten tegen te gaan, wordt verduidelijkt dat enkel de wettelijk toegelaten benutting van het bedrijfsgebouw wordt in aanmerking genomen. Hiermee wordt een meer expliciete controle beoogd om te vermijden dat leegstaande bedrijfsruimten zouden worden ingevuld met niet-toegelaten activiteiten.

Artikel 100

Het decreet van 19 april 1995 voorziet in artikel 42 en verder in een aantal mogelijkheden om financiële ondersteuning te verlenen voor de verwerving en de sanering van bedrijfsruimten die in de inventaris zijn vermeld.

Het decreet voorziet thans in vaste subsidiepercentages. Een aantal publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen een financiële steun krijgen van 30% voor de verwerving van bedrijfsruimten en van 90% voor de saneringswerkzaamheden. Overige personen kunnen binnen de 2 jaar nadat zij eigenaar zijn geworden van een geregistreerde bedrijfsruimte een financiële ondersteuning krijgen van 90% van de saneringswerkzaamheden.

Deze vaste percentages werden met het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, uit het decreet gelaten en het werd aan de Vlaamse Regering overgelaten om de voorwaarden en nadere regels voor deze financiële steun uit te werken. Bedoeling was om de Vlaamse Regering meer mogelijkheden te geven om het subsidiepercentage aan te passen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing. Tot op heden werd nog geen dergelijk uitvoeringsbesluit opgemaakt.

In haar advies 52.934/1 bij het wijzigingsdecreet van 5 juli 2013 had de Raad van State vragen bij de omvang van de machtigingen die aan de Vlaamse Regering worden verleend. Door thans in het decreet enkele criteria vast te leggen op basis waarvan de Vlaamse Regering het bedrag van de subsidie kan differentiëren, wordt tegemoet gekomen aan deze opmerking van de Raad van State.

De criteria opgenomen in dit artikel zijn een doorvertaling van de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes die de Vlaamse Regering vooropstelde met het witboek Be-

leidsplan Ruimte Vlaanderen. Uitgangspunt hierbij is de ruimtelijke transformatie door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal te vrijwaren. Voor de sanering en gerichte vernieuwing van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten zijn volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes bepalend:
- de versterking van de groenblauwe dooradering en de versterking van de open ruimte;
- de vermindering van de verhardingsgraad;
- de versterking van het collectief toegankelijke karakter, zowel op het niveau van de locatie als op gebouwniveau;
- de versterking van verweving, met aandacht voor energievoorzieningen, andere voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en wonen. Voor wat betreft energievoorzieningen wordt gedoeld op het mogelijk maken van energie-uitwisseling, maar ook in het mogelijk maken van collectieve installaties. Energievoorzieningen op gebouwniveau worden hier dus niet mee beoogd, vermits deze reeds vallen op bestaande subsidiemaatregelen vanuit het Vlaams Energie Agentschap.

Het decreet voorziet hier een verplichte delegatie, waarvan de RVS opmerkt dat ze te ruim is.

De delegatie aan de Vlaamse Regering strekt er in hoofdzaak toe om, naast eerder procedurele aspecten betreffende de aanvraag tot financiële ondersteuning, het subsidiepercentage aan te passen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing.

De delegatie aan de Vlaamse Regering is voldoende afgebakend, onder meer omdat in het gewijzigde artikel 42, §5, van het decreet Leegstand en Verwaarlozing Bedrijfsruimten (DLB) duidelijke criteria worden opgesomd waarmee de Vlaamse Regering rekening moet houden bij het bepalen van het bedrag van de financiële ondersteuning. Met name wordt in het decreet zelf aangegeven dat het bedrag van de subsidie kan worden gedifferentieerd op basis van de mate waarin de sanering en de herbestemming een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement teweegbrengt en worden in het decreet ook vijf concrete thema's opgesomd die hierbij een rol spelen.

Daarnaast worden in het decreet zelf de rechthebbenden op financiële ondersteuning aangeduid. Meer bepaald wordt in artikel 42, DLB, geregeld dat een aantal welomschreven publiekrechtelijke rechtspersonen financiële ondersteuning kunnen krijgen voor de verwerving en de sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld. Daarnaast wordt in het decreet zelf reeds een termijn vastgelegd binnen dewelke een basisstudie moet worden ingeleid en bevat artikel 2, 11°, DLB, een omschrijving van de wezenlijke onderdelen van deze basisstudie.

Ook voor wat betreft natuurlijke personen en privaatrechtelijke rechtspersonen bevat het decreet reeds de voornaamste voorwaarden voor wat betreft de financiele ondersteuning, met name onder meer:
- enkel de sanering komt in aanmerking voor subsidiëring en artikel 2, 7°, DLB, bevat een omschrijving van wat onder 'sanering' moet worden begrepen;
- enkel diegene die hoogstens twee jaar eigenaar is van een geregistreerde bedrijfsruimte komt in aanmerking voor subsidiëring en artikel 42, §4, DLB, bevat reeds een aantal uitgesloten personen.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen

Artikel 101

Deze bepaling kadert in de harmonisatie van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 102

Deze bepaling kadert in de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 103

Deze bepaling kadert in de harmonisatie van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Artikel 104

Deze bepaling voegt een definitie toe in het kader van de afstemming van instrumenten uit het decreet van 28 april 2014 betreffende de landinrichting en het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Hier wordt een nummering gecorrigeerd naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State (72° wordt 73°).

Artikel 105

Deze bepaling kadert in de harmonisatie van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 106

Punt 1°. Deze bepaling vervangt paragraaf 2 uit artikel 47 volledig en kadert binnen de afstemming van instrumenten uit het decreet van 28 april 2014 betreffende de landinrichting en het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, waardoor het mogelijk is dat de instrumenten uit het decreet Landinrichting, zoals daar zijn de vrijwillige herverkaveling en de herverkaveling uit kracht van wet, de inrichtingswerken, met inbegrip van de inrichtingswerken uit kracht van wet, de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie, het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, kunnen ingezet worden in uitvoering van een natuurinrichtingsproject.

De inrichtingswerken, met inbegrip van de inrichtingswerken uit kracht van wet als vermeld in artikel 2.1.1 van het decreet Landinrichting omvatten de vroegere infrastructuur- en kavelwerken; waterhuishoudingswerken; grondwerken; natuureducatieve voorzieningen, aanpassing van de wegen en wegenpatroon, plus werken met betrekking tot de instandhouding van het natuurlijk milieu, inclusief een voor de natuurwaarden gunstige waterhuishouding.

Punt 2°. Deze bepaling kadert binnen de afstemming van instrumenten uit het decreet van 28 april 2014 betreffende de landinrichting en het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, van waarbij het planfiguur ‘projectrapport’ een decretale basis krijgt. Hierdoor is het mogelijk dat de verschillende instrumenten uit het decreet Landinrichting kunnen ingezet worden na de vaststelling van het projectrapport. In deze bepaling wordt ook opgenomen dat een projectrapport een instrumentafweging omvat. Op die manier is de afweging van instrumenten geregeld, zodat er vanuit kan gegaan worden dat aan de motiveringsplicht uit voorliggend Instrumentendecreet voldaan is.

Punt 3°. Deze bepaling kadert in de harmonisatie van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit Instrumentendecreet. Aanpassing ingevolge opmerking van de Raad van State, zie verder artikel 184 en 186.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

Artikel 107

Deze bepaling kadert in de harmonisering van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet (punt 1°) en in de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit Instrumentendecreet (punt 2° en 3°). Hier werd een technische correctie doorgevoerd ingevolge opmerking van de Raad van State (verwijzing naar titel 2)

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Artikel 108

In de huidige tekst van artikel 19/2 van het decreet Vlaamse Grondenbank wordt reeds de nieuwe terminologie van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) gebruikt. De aanpassingen zijn noodzakelijk omdat het recht van voorkeur ook van toepassing dient te zijn in vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen in de gewestplannen. Op basis van een bijkomende bepaling naar analogie met de bepalingen in de VCRO zijn de bestemmingen van de plannen van aanleg bovendien automatisch "geconcordeerd" met de nieuwe (sub)categorieën van gebiedsaanduidingen.

Het recht van voorkeur is in elk geval van toepassing op het deel van het onroerend goed dat onder de aangeduide bestemmingscategorieën valt. Er wordt verduidelijkt dat het recht van voorkeur van toepassing is op het volledige onroerend goed zodra minstens 80% van het onroerend goed valt onder de aangeduide bestemmingscategorieën. Deze regel is alleen nodig om uit te maken of het recht van voorkeur van toepassing is op een deel of het geheel van het onroerend goed.

Artikel 109

Het is om verwarring en rechtsonzekerheid te vermijden aangewezen om de term "aankoopcomité" in artikel 19/3 van het decreet Vlaamse Grondenbank in overeenstemming te brengen met de terminologie van de Vlaamse Vastgoedcodex.

De regeling van het probleem van discordantie en de berekening van de termijn werd reeds besproken in de algemene toelichting (paragraaf 6, punt 1.7.)

Als antwoord op de bemerking van de Raad van State in verband met de berekening van de termijn kan verduidelijkt worden dat het niet verplaatsen van de vervaldag wanneer die op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag valt naar analogie is met de regelgeving betreffende de decretale voorkooprechten. Het is de bedoeling de procedure voor aanbieding en uitoefening van recht van voorkeur in de toekomst elektronisch te laten verlopen. Hiervoor zal een aangepast loket worden ontwikkeld. In dat geval zal deze berekeningswijze meteen geharmoniseerd zijn met deze van de decretale voorkooprechten. Het niet verplaatsen van de vervaldag heeft bovendien enkel een impact op de termijn die de Vlaamse Grondenbank ter beschikking heeft voor het uitoefenen van het recht van voorkeur. De Vlaamse Grondenbank zal immers moeten rekening houden met deze bepaling voor een tijdige aanvaarding van een aanbieding.

Artikel 110

Wanneer er sprake is van miskenning van het recht van voorkeur, werd besproken in de algemene toelichting (paragraaf 6, punt 1.7). Dit artikel regelt de sancties en de procedure voor het geval een recht van voorkeur is miskend. De Vlaamse Grondenbank kan in de plaats van de koper worden gesteld. De Vlaamse Grondenbank hoort de vordering in te stellen binnen de daartoe vastgestelde termijnen. Het gaat om vervaltermijnen zodat stuiting en schorsing hier niet aan de orde zijn. De indeplaatsstelling laat de Vlaamse Grondenbank toe om zich aan de koper te substitueren. Daarom moeten zowel de verkoper als de koper in de procedure worden betrokken. Indien de rechter de vordering inwilligt, geldt het vonnis als titel en is geen andere authentieke akte vereist om de overdracht van eigendomsrecht ten voordele van de Vlaamse Grondenbank vast te stellen. De Vlaamse Grondenbank betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald. De verkoper betaalt aan de koper de aktekosten terug en in voorkomend geval aan de Vlaamse Grondenbank het deel van de koopprijs dat de koper heeft betaald, bovenop de schatting.

Artikel 111

Deze opheffingsbepaling kadert in de harmonisatie van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit decreet.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

Artikel 112 en 113

Het instrument ‘bestemmingsbeperkingen’ wordt opgeheven, zoals omschreven in de algemene toelichting (paragraaf 6.2).

Hoofdstuk 7. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Artikel 114

De kapitaalschadecommissies worden opgeheven. De landcommissies, die de rol van de kapitaalschadecommissies overnemen, zullen voortaan de aanvragen voor een compenserende vergoeding behandelen.

Artikel 115

Deze bepaling kadert in de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit decreet (bevoegdheid VLM behandeling aanvragen bestemmingswijzigingscompensatie). Hier werd een technische correctie doorgevoerd ingevolge opmerking van de Raad van State (verwijzing naar titel 2).

Artikel 116

Deze bepaling (heeft betrekking op de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften bedoeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en) kadert in de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit decreet.

Artikel 117

Deze bepaling kadert in de harmonisering van de compenserende vergoedingen, inbegrepen de berekeningswijze van de vergoeding, zoals geregeld in titel 2 van

dit decreet. Hier werd een technische correctie doorgevoerd ingevolge opmerking van de Raad van State (verwijzing naar titel 2).

Artikel 118

Deze bepaling kadert in de harmonisering van de compenserende vergoedingen, inbegrepen de berekeningswijze van de vergoeding, zoals geregeld in titel 2 van dit decreet.

Artikel 119

Deze bepaling kadert in de harmonisering van de compenserende vergoedingen, inbegrepen de berekeningswijze van de vergoeding, zoals geregeld in titel 2 van dit Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut

Artikel 120

Deze bepaling heft de definitie van het begrip 'gebruiker' uit het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut op in het kader van de harmonisatie van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit Instrumentendecreet.

Hier werd een technische correctie doorgevoerd ingevolge opmerking van de Raad van State (verwijzing naar juiste artikel).

Artikel 121 en 122

Deze wijzigings- en opheffingsbepalingen kaderen in de harmonisatie van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 123

Deze bepaling heft de voorwaarden en de modaliteiten van de gebruikerscompensatie, zoals geregeld in het decreet van 27 maart 2009, op in het kader van de harmonisatie van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Artikel 124

Dit wijzigingsartikel sluit aan bij artikel 4.4.1 dat het rechtskarakter van het convenant betreft.

Het is bij voorbaat uitgesloten dat het ruimtelijk structuurplan als instrument wordt aangegrepen om de beoogde benutting van leegstaande gebouwen in agrarisch gebied en parkgebied op een juridisch dwingende wijze te verankeren. Net als een structuurplan geen rechtstreekse weigeringsgrond kan zijn voor een vergunning, kan ze dat evenmin voor een activiteitencontract, dat bovendien ingebed zit in een toetsingskader binnen een convenant.

Het ruimtelijk structuurplan vertoont vanuit die beleidsdoelstelling wel relevantie wanneer de beleidslijnen die erin vervat liggen naderhand concreter en afdwingbaar worden aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Dit geldt evenzeer voor een systeem van beleidsplanning in het algemeen waarin beleidsdoelstellingen worden vooropgesteld en geoperationaliseerd worden door acties zoals (verordenende) ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het systeem van convenanten en contracten situeert zich niet in het klassieke VCRO-planningssysteem. Daarom is het logisch dat er geen zelfde soort overeenstemming is als er bestaat tussen een ruimtelijk structuurplan en RUP.

Bovendien situeert de convenant- en contractbenadering, weliswaar als een innovatief systeem, in de sfeer van afwijking van stedenbouwkundige voorschriften. Met deze wijzigingsbepaling wordt dit geduid.

Hieruit volgt uiteraard niet dat de opmaak van het convenant en de contracten volledig los van beleidsdoelstellingen moeten gezien worden. Ook in deze benadering moet artikel 1.1.4, VCRO, gerespecteerd worden en in de ruimtelijke en activiteitsgerichte criteria bij de opmaak van het convenant en in de uitvoering in het activiteitencontract wordt de ruimtelijk kwaliteit maximaal nagestreefd.

Hier werd een correctie doorgevoerd ingevolge opmerking van de Raad van State (verwijzing VCRO en term structuurplannen).

Artikel 125

Dit artikel bevat een louter terminologische aanpassing.

Hier wordt ingevolge opmerking van de Raad van State de term "wijziging stedenbouwkundige voorschriften", die "bestemmingswijziging" verving, vervangen door "planwijziging".

Met deze bepaling wordt het begrip 'bestemmingswijziging' vervangen door 'wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften' om aan te sluiten met de wijzigingen in functie van nieuwe planbatenregeling (waar het begrip 'planwijziging' wordt ingevoerd, wat kan inhouden een 'bestemmingswijziging' of een wijziging van voorschriften). Het lijkt inderdaad correcter om in VCRO artikel 2.2.5, §1, 9°, de term 'planwijziging' te gebruiken in plaats van 'bestemmingswijziging'.

Artikel 126 en 127

Om de berekening van de financiële lasten transparanter te maken zowel voor lokale overheden als burgers, kunnen deze overheden hiervoor verordeningen opmaken (supra wijzigingen VCRO). Dit gebeurt ook reeds in de praktijk door lokale overheden. De proportionaliteit is het kernprincipe hierbij. Op dit ogenblik laat artikel 2.3.1 van de VCRO enkel aan gemeenten toe om verordeningen te maken in functie van het opleggen van lasten, ook financiële lasten. Deze mogelijkheid wordt nu ook voorzien voor gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen, vooral voor die vergunningen in toepassing van heel generieke afwijkingsregels, zoals de basisrechten voor zonevreemde constructies, de zonevreemde functiewijzigingen.

In artikel 126 wordt de correcte verwijzing opgenomen naar het Omgevingsvergunningendecreet zoals het integraal vervangen wordt door artikel 178 van het instrumentendecreet, naar aanleiding van het advies van de Raad van State.

Artikel 128

Deze bepaling kadert in de harmonisatie van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 129 en 130

Artikel 2.6.1, §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omschrijft het toepassingsgebied voor de planschadevergoeding.

In artikel 2.6.1, §1, wordt aangevuld dat het bouw- of verkavelingsverbod rechtstreeks moet voortvloeien uit de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan. Dergelijke specificatie (met name de vaststelling van een nieuw plan) stond voorheen vermeld in artikel 2.6.1, §2, inzake de toekenning van de planschade, maar wordt nu naar voren geschoven, omdat dit tot de essentie van het toepassingsgebied van het instrument behoort.

Artikel 130, §3, stelt volgende aanpassingen voor aan de gevallen waarin geen planschadevergoeding is verschuldigd:
- de opheffing van de samenloopregel met de compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, omdat deze nu zit vervat in artikel 23 van het Instrumentendecreet;
- de opheffing in geval van opname van het perceel in een grondruilplan als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, omdat dit zit vervat in artikel 15, §2, 2°, van dit Instrumentendecreet.

Punt 7° wordt geschrapt naar aanleiding van een opmerking van de Raad van State omdat wordt verwezen naar de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen.

Deze wet is echter, wat de tegemoetkoming voor schade, aangericht door algemene rampen in het Vlaamse Gewest betreft, opgeheven bij artikel 28 van het decreet van 3 juni 2016 betreffende de tegemoetkoming voor schade, aangericht door algemene rampen in het Vlaamse Gewest.

Artikel 131 en 132

De aanpassingen in punt 1° vloeien automatisch voort uit titel 2 en titel 3 van dit Instrumentendecreet.

De Raad van State vroeg welke artikelen met "in de hiernavolgende artikelen" in het ontworpen artikel 2.6.4., §4, VCRO, worden bedoeld. Hiermee wordt verwezen naar alle gewijzigde artikels in de VCRO met betrekking tot de planbatenheffing. "Hiernavolgende artikelen" wordt dus vervangen door "deze afdeling", zodat deze term steeds van toepassing is binnen de afdeling die betrekking heeft op de planbatenheffing.

Artikel 133

In artikel 2.6.4 van de VCRO wordt ingeschreven dat een planbatenheffing niet enkel verschuldigd is bij een bestemmingswijziging, maar ook wanneer een planwijziging tot gevolg heeft dat binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid" of "recreatie" valt, een verhoging van de dichtheid, een vermeerdering van het aantal bouwlagen of een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte mogelijk wordt ten opzichte van de tot dan toe geldende stedenbouwkundige voorschriften. Deze regeling is van toepassing zowel bij planwijzigingen ten gevolge van een RUP als ten gevolge van een besluit van de

gemeenteraad tot herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften in uitvoering van artikel 7.4.4/1, VCRO.

Een verhoging van ontwikkelingsmogelijkheden via gewijzigde verkavelingsvoorschriften valt hier niet onder, want:
- sinds het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving kan van verkavelingsvoorschriften die ouder zijn dan 15 jaar afgeweken worden zonder verkavelingswijziging (al dan niet via RUP);
- verkavelingen kunnen gewijzigd worden zonder planwijziging. Het belasten van waardevermeerderingen die ontstaan bij verkavelingswijzigingen via plan, zou een schending van het gelijkheidsbeginsel kunnen meebrengen omdat verkavelingswijzigingen die niet via plan verlopen niet belast worden. Het lijkt logisch om tegenover verruiming van bouwmogelijkheden door afwijking van verkavelingsvergunningen of door wijziging van een verkaveling een last te zetten in plaats van een (plan)batenheffing.

Voor verhogingen van ontwikkelingsmogelijkheden die niet onder het toepassingsgebied van de planbatenheffing vallen, biedt het instrument last de vergunningverlenende overheid wél de mogelijkheid om in de realisatiefase lasten te verbinden aan een project (wanneer er zicht is op de effectieve omvang en impact van een project, bijvoorbeeld aantal units, oppervlakte, verkeersafwisseling enzovoort).

Artikel 134

In de gevallen waar geen planbaten is verschuldigd worden volgende wijzigingen aangebracht, zoals omschreven in de algemene toelichting (paragraaf 6.6).

De vrijstellingsgrond voor bestemmingswijzigingen kleiner dan 25% van de oppervlakte van het perceel wordt opgeheven.

De vrijstellingsgronden voor zonevreemde woningen, bedrijven en sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten worden opgeheven.

Artikel 135

De planbatenheffing wordt berekend op grond van de gecreëerde meerwaarde en aan de hand van twee schijven. Voor de gecreëerde meerwaarde onder of tot 250.000 euro geldt een heffingspercentage van 25%. Voor de gecreëerde meerwaarde boven 250.000 euro geldt een heffingspercentage van 50%.

Artikel 136 en 137

Deze artikelen bevatten een louter terminologische aanpassing.

Artikel 138 tot en met 140

De berekening van de planbatenheffing wordt geregeld naar analogie met de planschaderegeling. De landcommissie maakt voor elk perceel een meerwaarderamingsrapport op dat de vermoede meerwaarde bevat ten gevolge van de planwijziging. De vermoede meerwaarde is het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de planwijziging, en de eigenaarswaarde na de planwijziging. De heffing wordt vervolgens berekend op basis van de in artikel 2.6.11 van de VCRO bepaalde schijven.

Bij de berekening van de planbaten wordt rekening gehouden met kosten die voortvloeien uit maatregelen opgelegd in de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en uit maatregelen opgelegd in de verordeningen bedoeld in artikel 2.2.5, §2, eerste lid, VCRO.

Hetzelfde geldt voor de verplichtingen met betrekking tot de ontwikkelingskosten uit de overeenkomsten zoals bedoeld in artikel 2.2.5, §2, tweede lid, VCRO. Ze worden in mindering gebracht van de planbatenheffing. De overeenkomsten bevatten een gedetailleerde financiële raming van deze ontwikkelingskosten.

In artikel 138 wordt een redactionele correctie doorgevoerde ingevolge advies van de Raad van State. De tekst voorziet per vergissing een dubbele vervanging van artikel 2.6.10.

Artikel 141 tot en met 143

Deze artikelen bevatten een aantal terminologische aanpassingen. In artikel 141 wordt in artikel 2.6.13, vierde lid, de inkohieringstermijn verruimd.

Artikel 142

Door deze toevoeging aan het eerste punt in paragraaf 1 wordt duidelijk gesteld dat het louter openvallen van een nalatenschap, een uit onverdeeldheidtreding naar aanleiding van een nalatenschap en een schenking ten kosteloze titel hier geen startfeiten zijn. Dit leidt immers op zich niet tot realisatie.

Deze feiten vallen sowieso niet onder een overdracht ten bezwarende titel maar de decretale toevoeging is gericht op extra verduidelijking. Immers pas op het ogenblik van een werkelijke overdracht ten bezwarende titel of het bekomen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen (paragraaf 2) zal de erfgenaam, toebedeelde of begunstigde planbaten verschuldigd zijn.

Het gaat om een overdracht ten bezwarende titel van een zakelijk recht:
- zakelijk recht: dit betekent dat de eigenaar een zakelijk recht vervreemdt tegen een bepaalde prestatie van de overnemer (bijvoorbeeld een prijs te betalen door de koper of toekenning van aandelen aan de inbrenger van een onroerend goed in een vennootschap). Artikel 2.6.14, §1, VCRO, voorziet dat de overdracht ten bezwarende titel door een heffingsplichtige van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel een startfeit vormt;
- ten bezwarende titel: er is sprake van een overdracht ten bezwarende titel wanneer een goed wordt vervreemd tegen een bepaalde prestatie van de overnemer. Kosteloze overdrachten, zoals bijvoorbeeld zuivere schenkingen vallen hier dan ook niet onder;
- overdracht: om hier onder te vallen moet er ook sprake zijn van een overdracht. Een kosteloze overdracht van het eigendomsrecht (bijvoorbeeld kosteloze schenking of erfenis) vallen hier niet onder. Een uit onverdeeldheidtreding ook al gaat dit gepaard met een vergoeding tussen partijen evenmin (dit is een overgang en geen overdracht van een zakelijk recht).[44]

De wijzigingen aan artikel 2.6.14, VCRO, hebben een specifieke doelstelling voor ogen. Het opzet is om te voorzien in een oplossing voor het scenario dat heffingsplichtigen die een vergunning bekomen, maar uiteindelijk niet overgaan tot realisatie door effectief te bouwen niet verplicht worden om de planbatenheffing te betalen. Een 'uitstel van betaling' als het ware tot op het ogenblik dat er zich een nieuw startfeit (vergunning, verkoop) voordoet en een nieuwe betalingstermijn begint te lopen.

44 Dit standpunt wordt ook ingenomen door de Vlaamse Belastingdienst (procedureboek planbaten) op basis van vaststaande rechtspraak en rechtsleer.

Bij technisch nazicht is gebleken dat de figuur van de "ambtshalve ontheffing" die in artikel 2.6.16, VCRO, wordt ingevoerd via artikel 143 van het Instrumentendecreet niet geschikt is om dit beoogde doel te bereiken. Tevens zijn er juridisch-fiscale bezwaren:

- bij de ontheffing verdwijnt de aanslag zelf en dus de belastingschuld, terwijl het de bedoeling is om enkel in te grijpen op de betaalbaarheid;
- ambtshalve ontheffing is bovendien enkel mogelijk voor echte rechtzettingen, correcties in een beperkt aantal gevallen volgens algemeen fiscale principes (cfr. Vlaamse Codex Fiscaliteit en Wetboek Inkomstenbelastingen). Afstand van een vergunning, maar vooral verval houdt nog een beoordeling op zich in en is zeker geen loutere 'correctie'.

Daarom wordt "een afwijking van de betaalbaarheid" voorzien in paragraaf 3 van het artikel dat gaat over de betaalbaarheid: artikel 2.6.14, VCRO. De aanpassingen in artikel 2.6.16, VCRO in verband met de ambtshalve ontheffing worden verwijderd en er wordt teruggevallen op de tekst van de tweede principiële goedkeuring.

Het is de heffingsplichtige die deze afwijking van de betaalbaarheid moet aanvragen bij de Vlaamse Belastingdienst en aantonen dat hij zich in één van de opgesomde gevallen van verval of afstand van de vergunning bevindt. De bewijslast ligt dus bij de heffingsplichtige.

Er wordt een verplichte delegatie voorzien aan de Vlaamse Regering. In het uitvoeringsbesluit bij het instrumentendecreet zullen alle modaliteiten voorzien worden voor deze melding. Hoe gebeurt deze melding? Aan welke formaliteiten moet voldaan worden? Welke stukken moeten aangereikt worden om verval of afstand aan te tonen? Beide situaties vragen immers een beoordeling die zoveel mogelijk moet gebeuren door de bevoegde ruimtelijke overheid (doorgaans college van burgemeester en schepenen).

Ten slotte wordt het verval zelf van de verkaveling niet als geval opgenomen, omdat een verkavelingsvergunning pas kan vervallen na ten vroegste 5 jaar en dit wel een heel vergaand 'uitstel' van betaling zou zijn.

De termijn tussen de betalingsplicht, die eindigt vijfentwintig maanden na het bekomen van een verkavelingsvergunning, en het verval na ten vroegste vijf jaar ligt heel ver uit elkaar. Bij intentie van niet realisatie is het veel realistischer dat zich een 'afstand' van de verkavelingsvergunning voordoet. De verkavelaar heeft daar dus ongeveer vijfentwintig maanden voor. Doet hij binnen de vijfentwintig maanden geen afstand van de verkavelingsvergunning, dan gaat men er van uit dat hij tot realisatie zal overgaan en dan is betaling van de planbaten dus vereist.

In het geval van de afstand van de verkavelingsvergunning in punt 3° van paragraaf 3 wordt er verwezen naar artikel 104, eerste lid, van het Omgevingsvergunningendecreet. Dit lid van het artikel vermeldt dat een verkavelaar eenzijdig afstand kan doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, §1, (verkoop van loten), hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd (bijvoorbeeld wegenaanleg). Het is hierbij uitdrukkelijk enkel dit geval van afstand dat de decreetgever voorziet, met name de situatie van de oorspronkelijke verkavelaar die nog voor de uitvoering van de verkavelingsvergunning afstand doet.

De termijn van 24 maanden wordt op 25 maanden gebracht omwille van de koppeling aan de vervaltermijn van twee jaar van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (paragraaf 3). Omwille van haalbaarheid en praktische

redenen wordt er één maand toegevoegd aan de termijn. Een vergunninghouder kan immers maar ten vroegste een dag na het verstrijken van de vervaltermijn (van de vergunning) van twee jaar een verzoek tot opheffing van de start van de betalingstermijn indienen.

De termijnverlenging van 24 naar 25 maanden is ook naar analogie gedaan voor het geval er zich een verrichting voordoet vooraleer de aanslag verstuurd is (paragraaf 2, tweede lid).

Betalingstermijn voor het startfeit verkavelingsvergunningen op 24 maanden in paragraaf 1, 3°.

Er zijn twee startfeiten voor de betalingstermijn: verkoop en vergunning. De bedoeling van een verkaveling is om onbebouwde loten te verkopen. Bij een verkavelingsvergunning moet binnen de zes maand betaald worden volgens de huidige regeling in de VCRO. Weinig of geen kans dat er binnen die termijn een kavel verkocht wordt, althans een authentieke akte verleden wordt. Sowieso wordt er niet terugbetaald bij later verval van de verkaveling als er onvoldoende loten verkocht werden.

Met de nieuw voorgestelde regeling (25 maanden) is de kans dat er binnen dergelijke termijn wel al loten verkocht worden, veel groter. De tekst maakt daarom duidelijk dat een verkoop van individuele loten in de verkaveling niet impliceert dat de planbaten binnen de 15 dagen moeten betaald worden. Ook al worden er individuele loten verkocht, toch moet de verkavelaar de planbaten pas betalen binnen een termijn van 25 maanden na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning.

Dit onderscheid tussen de verkoop van percelen buiten een verkaveling (waar binnen 15 dagen betaald moet worden) en de verkoop van individuele loten in een verkaveling (waar binnen 25 maanden moet betaald worden) wordt als volgt verantwoord. Wanneer percelen buiten een verkaveling verkocht worden, wordt de meerwaarde onmiddellijk en volledig gerealiseerd. Het is logisch dat er dan quasi onmiddellijk betaald wordt. Wanneer loten in een verkaveling worden verkocht, wordt slechts een deel van de meerwaarde gerealiseerd. Het is dan ook niet billijk om op dat moment een quasi onmiddellijke betaling van de volledige planbaten (voor de volledige verkaveling) te verlangen.

Als een verkrijger van de verkavelingsvergunning de verkaveling in zijn geheel verkoopt, is dit niet te beschouwen als een realisatie van de verkaveling. Dit standpunt wordt binnen het ruimtelijke ordeningsbeleid reeds lang ingenomen. De verkoop in zijn geheel heeft immers geen invloed op het al dan niet verval van verkavelingsvergunningen. Wel wordt bij volledige verkoop (na planwijziging) al wel de meerwaarde onmiddellijk gerealiseerd. Daarom valt een volledige verkoop van een verkavelingsvergunning wel onder paragraaf 1, 1°. Dit betekent dat de planbaten binnen 15 dagen na het verlijden van de authentieke akte moeten betaald worden.

De regeling kan dus als volgt samengevat worden:

Startfeit	**Uiterste betalingstermijn**	**Afwijking betaalbaarheid**
Verkoop van perceel buiten verkaveling	15 dagen na akte	/
Verkoop van verkaveling in zijn geheel	15 dagen na akte	/
Verkoop van kavel(s) binnen verkaveling	Geen invloed op betalingstermijn (termijn 25 maanden na verkavelingsvergunning geldt)	/
Vergunning voor bouwen	25 maanden na vergunning	Verval of afstand van vergunning
Vergunning voor verkavelen	25 maanden na vergunning	Afstand van vergunning waar nog geen aanvang met realisatie is genomen (wegenaanleg of verkoop)

In paragraaf 4 is de wijziging het gevolg van de vervanging van het begrip 'bestemmingswijziging' door 'planwijziging' in artikel 141. Meer bepaald zal er bijvoorbeeld bij de berekening van planbatenheffing ten gevolge van wijzigingen in de stedenbouwkundige voorschriften, zoals omschreven in artikel 133 van het Instrumentendecreet, inderdaad geen rekening gehouden worden met tussenliggende wijzigingen indien deze zich zouden voorgedaan hebben. Het meerwaarderamingsrapport zal dus enkel rekening houden met de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste planwijziging en deze na de laatste planwijziging.

Artikel 144

Een aanpassing van artikel 2.6.17 van de VCRO wordt doorgevoerd, met name door:
- de afhouding van inningskosten en andere kosten ingevolge de terugbetaling van reeds geïnde planbaten op te heffen, wat een aanzienlijke administratieve lastenverlaging voor het Planbatenfonds genereert (zoals omschreven in de algemene toelichting paragraaf 6.6);
- de inkomsten uit de planbatenheffing maximaal te laten doorstromen naar de initiatiefnemende overheden; en
- de bepaling te schrappen over de aanwending van doorgestorte inkomsten uit het Planbatenfonds voor het instrument 'planologische ruil'.

Deze laatste opheffing lost de overlap op met het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan' zoals aangepast via artikels 171 tot en met 173 van dit Instrumentendecreet.

In het ontworpen artikel 2.6.17, §3, VCRO, wordt enkel melding gemaakt van inkomsten die voortkomen uit bestemmingswijzigingen en of de inkomsten die voortkomen uit de andere planwijzigingen naar de middelenbegroting gaan, aldus de Raad van State. Daarom blijft in het wijzigingsvoorstel van VCRO, artikel 2.6.17, §3, enkel in punt 1° het begrip bestemmingswijziging staan, omdat daar een andere gebiedscategorie wordt aangeduid. In VCRO, artikel 2.6.17, §3, 2° en 3°, wordt het begrip 'bestemmingswijziging' vervangen door 'planwijziging'.

Artikel 145 en 146

Sectie 2 onder titel 2, hoofdstuk 4, afdeling 2, onderafdeling 7, van de VCRO omtrent evaluatie wordt bijgesteld naar een monitoringsopdracht. Een degelijke monitoring van de planbatenregeling en een vijfjaarlijkse rapportering hierover zit vervat in deze opdracht. De evaluatie en eventuele decretale bijstelling van de betreffende bepalingen is afhankelijk van de beleids- en besluitvormingscontext en wordt dus beter niet gevat door een decretaal opgelegde vaste timing.

Artikel 147

Dit artikel bevat terminologische aanpassingen.

Artikel 148

Er wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 38 van dit Instrumentendecreet.

De Raad van State stelde vragen omtrent de bepaling 'specifiek wat de functie betreft'.

Deze bepaling is toegevoegd voor titel 3, Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte functies. In het licht van de doelstelling van dit instrument is het aangewezen om de voorwaarde dat het gebouw 'hoofdzakelijk vergund' moet zijn, te milderen. Indien de constructie niet hoofdzakelijk vergund is voor de functie en dus voor de niet agrarische economische activiteit of voor het meergezinswonen, die erin wordt uitgeoefend, zou de constructie niet in aanmerking komen voor een activiteitencontract (evenmin als het voor een vergunning in aanmerking komt) omdat het dan niet hoofdzakelijk vergund is (zie artikel 4.1.1, 7°, VCRO). Dit zou betekenen dat de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijn de regeling niet toepasbaar zou maken.

Er wordt daarom decretaal bepaald dat het niet hoofdzakelijk vergund zijn van het gebouw, omwille van de functie (niet agrarische economische activiteit of het meergezinswonen) die erin wordt uitgeoefend, het gebouw als dusdanig niet uitsluit om in aanmerking te komen voor een activiteitencontract. Zo niet zou de doelstelling van de decreetgever niet kunnen worden bereikt.

Dezelfde redenering geldt voor vrijgestelde en meldingsplichtige handelingen.

Wanneer de (meldingsplichtige) constructies in het kader van de contractbenadering echter niet gepaard gaan met een functiewijziging (dit is het geval wanneer tijdens de duur van het contract, en dus nadat de functiewijziging reeds werd doorgevoerd, bepaalde meldingsplichtige werken moeten worden gerealiseerd), dan zou dit in principe niet kunnen, nu het gebouw 'niet hoofdzakelijk vergund is'. Daarom wordt decretaal bepaald dat het contract bijdraagt tot het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.".

Er wordt nog een correctie aangebracht: in artikel 4.1.1, §1, 7°, b), in de VCRO, wordt het begrip hoofdzakelijk vergund gedefinieerd. Het is logisch dat deze precisering in verband met de vermelde functies hier wordt toegevoegd omdat het begrip 'hoofdzakelijk vergund' zowel in het Instrumentendecreet (voor de contractbenadering) als in de VCRO (voor de vergunningen) wordt gehanteerd. De basis van dit begrip ligt in de geëigende regelgeving, de VCRO.

De opmerking van de Raad van State in verband met de verwijzing naar b) toe is terecht. Er is in feite geen reden om naar de contractbenadering onderscheid te maken tussen bedrijven en overige constructies. Daarom wordt b) geschrapt in de bepaling en gewijzigd naar c).

Artikel 149

Het decreet van 8 december 2017 (codextrein) heeft paragraaf 2 van artikel 4.4.1 als volgt vervangen:

"§2. De volgende handelingen worden niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden:
1° de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak;
2° de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18°;
3° het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter.".

De in de drie punten opgesomde zaken werden dermate maatschappelijk gewenst geacht, dat werd bepaald dat ze niet worden beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften. Een uitzondering werd gemaakt voor die gevallen waarin deze voorschriften de handelingen uitdrukkelijk verbieden.

Bij nader inzien is deze uitzondering ongewenst, met uitzondering van die gevallen waarbij de verkavelingsvoorschriften deze handelingen uitdrukkelijk zouden verbieden.

Vlaanderen is immers gebonden aan de klimaatdoelstellingen, opgenomen in het Akkoord van Parijs van 22 april 2016. Vandaar dat zoveel mogelijk barrières voor (toepassing van) hernieuwbare energie weggewerkt worden alsook voor energiebesparende maatregelen (zoals isolatie).

Daarnaast is zorgwonen een verantwoorde manier om tegemoet te komen aan de maatschappelijke problematiek van de vergrijzing, en dit zonder nieuwe wooninfrastructuur voor bejaarden en zorgbehoevenden op te richten (verminderen van ruimtebeslag en verhogen van ruimtelijk rendement).

Het is bijgevolg maatschappelijk wenselijk om zo veel mogelijk hinderpalen voor alternatieve energie, zorgwonen en bijkomende gevelisolatie weg te werken.

De voorgestelde wijziging doet geen afbreuk aan de bestaande regelingen inzake (vrijstelling van) vergunningsplicht of meldingsplicht.

Dit impliceert dat:
1° zonnepanelen in het dakvlak steeds vrijgesteld zijn van vergunning omdat het vrijstellingsbesluit ten volle kan benut worden (zelfs mochten voorschriften de plaatsing uitdrukkelijk verbieden);
2° zorgwonen (zonder woninguitbreiding) steeds meldingsplichtig is;
3° het aanbrengen van gevelisolatie vrijgesteld kan zijn (aan zij- en achtergevels) en vergunningsplichtig kan zijn (aan voorgevels).

Artikel 150

Deze bepaling kadert in de harmonisatie van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 151

Dit artikel bevat terminologische aanpassingen.

Artikel 152

Met de toevoeging in dit artikel wordt een bijkomende uitdrukkelijke informatieplicht ingevoerd voor de instrumenterende ambtenaar die op basis van het stedenbouwkundig uittreksel dat sowieso moet worden opgevraagd kan afleiden of er:

a) een ontwikkelingsrecht is overgedragen zoals vermeld in artikel 89 van het Instrumentendecreet van […];
b) een bouwverbod geldt zoals vermeld in artikel 90 van hetzelfde decreet;
c) een ontwikkelingsrecht is ingezet zoals vermeld in artikel 91 van hetzelfde decreet.

Er wordt dus bij de onderhandse en authentieke akte uitdrukkelijk info gegeven over de ontwikkelingsrechten. Dit hangt samen met artikel 96, de plicht tot overschrijving op het hypotheekkantoor van een uittreksel van het ontwikkelingsrechtenplan bij overdracht van onroerende goederen.

De dubbele informatieplicht van het ontwikkelingsrechtenplan en het stedenbouwkundig uittreksel (ontwikkelingsrechten moeten in het vergunningenregister geregistreerd worden) tesamen met de overschrijving op het hypotheekkantoor van een uittreksel van dit plan bij de overdracht biedt voldoende garantie naar derden toe.

Er wordt een nieuw artikel 155 toegevoegd om de sanctie van deze informatieplicht in te schrijven in de VCRO (cfr. artikel 96).

Artikel 153

Met deze wijziging wordt de informatieplicht ook doorgetrokken naar alle overeenkomsten die betrekking hebben op de overdracht van een onroerend goed.

Vastgoedmakelaars zijn vanzelfsprekend ook gebonden door deze informatieplicht.

Artikel 154

Met dit artikel worden de bepalingen over de vergoedingen bij de watergevoelige openruimtegebieden in de Codextrein geconcordeerd aan het Instrumentendecreet. Zie ook artikel 16 van het Instrumentendecreet.

Artikel 155

Hier wordt de sanctie van deze informatieplicht ingeschreven in de VCRO (cfr. artikel 9).

Hoofdstuk 10. Wijzigingen van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Artikel 156 en 157

Aansluitend op artikels 97 tot en met 99 wordt hiermee artikel 28 van het wijzigingsdecreet van 5 juli 2013 opgeheven en artikel 32 van hetzelfde decreet, dat de bepalingen bevat inzake inwerkingtreding, aangepast.

Hoofdstuk 11. Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Artikel 158

Deze bepaling kadert in de afstemming van het instrument natuurinrichting uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting en integreert de begrippen projectrapport en natuurinrichtingsproject in het decreet betreffende de landinrichting.

Artikel 159

Deze bepaling kadert binnen de afstemming natuurinrichting uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting. Binnen het decreet Landinrichting van 28 maart 2014 kunnen op vandaag instrumenten ingezet worden ter uitvoering van een landinrichtingsplan (spoor 1), een inrichtingsnota (spoor 2) en een beheervisie (spoor 3). Het voorliggend Instrumentendecreet voegt als het ware een 'spoor 4' toe aan het decreet Landinrichting, zodat instrumenten kunnen ingezet worden ter uitvoering van een projectrapport voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject.

Artikel 160

Deze bepaling kadert in de afstemming van het instrument natuurinrichting uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.. Hierdoor kunnen erfdienstbaarheden tot openbaar nut uit het decreet Landinrichting gevestigd worden door de opname in het projectrapport.

Artikel 161

Deze bepaling kadert in de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit decreet (punt 1° en 2°) en in de afstemming van het instrument natuurinrichting uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting (punt 3°), waardoor binnen het projectrapport bepaald wordt welke instantie of persoon de vergoeding voor waardeverlies van gronden verschuldigd is.

Artikel 162

Deze bepaling kadert in de afstemming van het instrument natuurinrichting uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, waardoor binnen het projectrapport bepaald wordt welke bijkomende dienst (dienstenvergoeding uit het decreet Landinrichting) gewenst is en het gebied waarbinnen de bijkomende dienst gewenst is.

Artikel 163

De bepalingen over het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' worden aangepast en verduidelijkt, zoals omschreven in de algemene toelichting (paragraaf 6.4). Het opschrift 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' wordt vervangen door het opschrift 'herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan'.

Artikel 164

Deze bepaling kadert in de optimalisatie van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, waarbij het instrument de meer complexe maar ook meer gebruikte vormen van ruil mogelijk maakt. Het instrument krijgt een bredere toepassing, waarbij de essentie namelijk de integratie binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan behouden blijft. Een loutere herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil blijft mogelijk.

Artikel 165 tot en met 167

Deze bepalingen kaderen in de optimalisatie van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, waarbij de terminologie wordt aangepast.

Artikel 168

Dit artikel voegt een 'projectmatig recht van voorkeur' toe als nieuw instrument in de instrumentenkoffer onder het hoofdstuk 'Verwerving en grondmobiliteit'.

Artikel 169

Dit artikel bepaalt dat naar analogie met een projectmatig recht van voorkoop, de Vlaamse Grondenbank ook een recht van voorkeur kan uitoefenen om het doel van een landinrichtingsproject of een project, plan of programma te realiseren. Dit recht van voorkeur werd besproken bij de algemene toelichting (paragraaf 6, 1.7).

Artikel 170

Dit artikel bepaalt dat de bepalingen die betrekking hebben op het generieke recht van voorkeur uit het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen van toepassing zijn op het recht van voorkeur, vermeld in artikel 166.

Artikel 171 tot en met 173

Deze bepalingen kaderen in de harmonisatie van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit decreet.

Artikel 174

Deze bepaling kadert in de optimalisatie van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, waarbij de terminologie wordt aangepast.

Artikel 175

Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Regering de landcommissies kan uitbreiden met drie leden als blijkt dat bepaalde expertises (deskundigheid vanuit bepaalde beleidsdomeinen) bij de landcommissies ontbreken.

Artikel 176

Dit artikel schrapt de noodzaak tot machtiging door de Vlaamse Regering voor de inzet van een aantal instrumenten bij provinciale en gemeentelijke initiatieven en dit vanuit het streven naar zo weinig mogelijk extra formele last en vereenvoudiging van procedures.

Naar aanleiding van een opmerking van de Raad van State in verband met de vorm van toezicht wordt dit verder verduidelijkt. De gemeenten en provincies zul-

len voortaan autonoom kunnen beslissen welke instrumenten uit deel 2 van het decreet Landinrichting zij zullen inzetten voor de realisatie van een gemeentelijk respectievelijk provinciaal project, plan of programma. Er is niet langer een machtiging van de Vlaamse Regering vereist als de gemeente of provincie bepaalde 'zwaardere' instrumenten wil inzetten. De gemeenten en provincies zijn verantwoordelijk voor hun eigen beleidskeuzes.

Er wordt geen specifieke vorm van toezicht voorzien in het decreet Landinrichting. Het algemeen bestuurlijk toezicht is van toepassing (zie titel 8 van het Gemeentedecreet en titel 8 van het Provinciedecreet).

Hoofdstuk 12. Wijzigingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 177

Met deze bepaling wordt een uitzondering gemaakt op het permanent karakter van de omgevingsvergunning, voor wat vergunningen betreft voor constructies en de exploitatie in het kader van een activiteitencontract.

Artikel 178

Door toevoeging van paragraaf 3 wordt geëxpliciteerd dat lasten de vorm kunnen aannemen van een financiële bijdrage. Er wordt nog bepaald dat dit heel uitdrukkelijk in de vergunning moet bepaald worden met het oog op het aftoetsen van de proportionaliteit.

Paragraaf 4 voegt toe dat de lasten zich in de nabijheid moeten bevinden van de projecten die ze doen ontstaan. Met het begrip van 'nabijheid' kiest de decreetgever bewust voor een begrip met enige interpretatiemogelijkheid, net om enige flexibele invulling mogelijk te laten zoals in het algemeen deel vermeld in bijvoorbeeld een stedelijke context, uiteraard steeds met eerbiediging van de proportionaliteit.

Hierbij wordt ook de mogelijkheid gegeven aan gemeenten om bedragen van lasten van meerdere vergunningen te groeperen. Deze bepaling is ook geïnspireerd op de regeling bij het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest waar gemeenten bedragen van kleine lasten groeperen om deze aan te wenden in bepaalde projecten met het oog op het algemeen belang.

Uit de verdere ontwikkelingen van het ontwerp van decreet is bij het zoeken naar een evenwicht tussen de uitgaven- en inkomstenzijde van het gewenst (ruimtelijk) beleid de redenering opgebouwd dat op niveau van de ontwikkeling zelf, het vergunningenniveau, lasten kunnen worden opgelegd voor afwijkingsmogelijkheden die mogelijk zijn op basis van de regelgeving, doch indruisen tegen beleidsdoelstellingen, en meer in het bijzonder met de focus op het ruimtelijk rendement. Vanuit deze filosofie is volgend toepassingsgebied opgebouwd.

Dit artikel voorziet een aanpassing van artikel 75, §1, van de VCRO. Er wordt een paragraaf toegevoegd dat naast de algemene mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om lasten op te leggen, deze overheid verplicht of in staat gesteld wordt om in een aantal specifieke gevallen de last op te leggen bij de vergunning. In de eerste categorie wordt de verplichting opgelegd doch de vorm vrijgelaten. De tweede categorie betreft de mogelijkheid in de vorm van een financiële bijdrage.

De eerste categorie omvat de verkavelingsvergunningen en de groepswoningbouwprojecten in woonuitbreidingsgebieden. Daar wordt de last verplicht opgelegd, tenzij voor sociale huisvestingsmaatschappijen, doch de vorm vrijgelaten.

Bij verkavelingsvergunningen bestaat er een traditie om lasten op te leggen. Deze worden ook geëxpliciteerd in de regelgeving. Het opzet is net om daar te bekomen dat er nog bewuster en creatiever wordt omgegaan met de lasten.

De Raad van State maakte een opmerking in verband met de uitzondering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Er wordt vanuitgegaan dat sociale huisvestingsmaatschappijen een doelstelling hebben van algemeen belang ten opzichte van projectontwikkelaars die een winstmodel nastreven. Vanuit het beleid lijkt het logisch om hen daarom geen lasten, compensaties op te leggen.

Hierover werd door de adviesraden ook een opmerking gemaakt naar beweerde ongelijkheid toe. Daar wordt in deze memorie verwezen naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof waarin vermeld wordt dat als de wetgever een aspect van het maatschappelijk leven regelt het aan hem toekomt te oordelen welke elementen determinerend zijn om bepaalde toestanden gelijk dan wel ongelijk te behandelen. Het is een logische keuze van de decreetgever vanuit hun specifieke opdracht binnen het algemeen belang een uitzondering te maken voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

De tweede categorie omvat vergunningen die worden verleend op basis van een aantal afwijkingsmogelijkheden die voorzien zijn in titel 4. Vergunningenbeleid, hoofdstuk 4. Afwijking van stedenbouwkundige voorschriften van de VCRO:
- de afwerkingsregel (artikel 4.4.3, VCRO);
- de basisrechten voor zonevreemde constructies (artikel 4.4.10-4.4.20, VCRO);
- de zonevreemde functiewijzigingen (artikel 4.4.23, VCRO).

In dit toepassingsgebied is gekozen voor precies deze afwijkingsmogelijkheden die ofwel het ruimtelijk rendement net niet stimuleren, doch integendeel bijna altijd tegenwerken (artikel 4.4.3, VCRO), ofwel de ontwikkeling van zonevreemde activiteiten stimuleren (artikel 4.4.10-4.4.20, VCRO en 4.4.23, VCRO). Deze keuze houdt niet in dat in andere gevallen niet kan gekozen worden voor het opleggen van een last.

Door de toevoeging van de beoordeling ruimtelijk rendement in de goede ruimtelijke ordening in de Codextrein, wordt deze afweging sowieso steeds meegenomen bij het al of niet verlenen van vergunningen, bij het opleggen van voorwaarden. Ook in die gevallen kan er gekozen worden om lasten op te leggen maar dan facultatief en met de keuze van vorm (financieel, in natura).

Om de berekening van de financiële lasten transparanter te maken zowel voor lokale overheden als burgers, kunnen deze overheden hiervoor verordeningen opmaken (supra wijzigingen VCRO). Dit gebeurt ook reeds in de praktijk. De proportionaliteit is het kernprincipe hierbij.

Paragraaf 5 handelt over de nabijheid van de last ten aanzien van het project (cfr. algemeen deel van deze memorie). Dit houdt rechtstreeks verband met de vereiste van proportionaliteit en komt voort uit de redenering dat de last zijn oorsprong moet vinden in het voordeel dat de begunstigde uit de vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid voor de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

Als lasten in natura worden opgelegd, worden gemeenten soms geconfronteerd met de moeilijkheid om deze te situeren in de dichte nabijheid van het project, vooral in een stedelijke context. In een context van buitengebied kan de last in natura gemakkelijker op de site zelf teruggevonden worden, daarbij is heel duidelijk dat de uitvoering van de last vergunbaar moet zijn als deze vergunningsplichtig is. Zo is het evident dat bij een zonevreemde activiteit geen constructies of verhardingen kunnen opgelegd worden, integendeel daar zal voor de last gekeken wor-

den naar de goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit van de site conform de beleidsdoelstellingen, op de eerste plaats ruimtelijk rendement. En zullen de lasten eerder naar ontharding en sloop gaan wat de open ruimte ten goede komt. Uiteraard wordt hierbij gewaakt over zone-eigen functies die in deze bestemming principieel thuishoren.

Bij de bepaling van de last dient steeds rekening gehouden te worden met de verschuldigde planbaten in de zin van artikel 2.6.4, §2 en §3, VCRO.

Ten slotte wordt ook de mogelijkheid gegeven aan gemeenten om bedragen van lasten van meerdere vergunningen te groeperen. Deze bepaling is ook geïnspireerd op de regeling bij het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest waar gemeenten bedragen van kleine lasten groeperen om deze aan te wenden in bepaalde projecten met het oog op het algemeen belang.

Het term 'bestuur' komt oneigenlijk over. Deze opmerking van de Raad van State is terecht. 'Bestuur' wordt best vervangen door 'bevoegde overheid'. Dit geldt ook voor alle andere vermeldingen van deze term: artikel 178 (artikel 75, §8), 179 (artikel 77, §2, §3 en §4). 'Bevoegde overheid' is immers de geëigende term in het Omgevingsvergunningendecreet.

Artikel 179

Het opleggen van een financiële waarborg wordt bij elke vergunning waarin een last in natura wordt opgelegd, verplicht. Hiervoor is gekeken naar de recente regeling bij het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest[45] omtrent lasten. Ook de modaliteiten van de financiële waarborg worden verder verfijnd en geëxpliciteerd: een sociale correctie op de verplichting, de dekking van de volledig geraamde kostprijs, het vrijmaken van de waarborg, bij uitvoering van diverse lasten één waarborg, overdracht van de vergunning.

Belangrijk is dat de decreetgever wil doen inzetten op het voortraject van de vergunning door de financiële waarborg verplicht op te leggen bij lasten (in natura). Het gevolg is dat de aanvrager met de vergunningverlener niet alleen het project an sich bespreekt maar ook hoe 'gecompenseerd' kan worden. De waarborg staat immers voor de grootte van de last. Voor de aanvrager-ontwikkelaar is het van belang dit op voorhand te kunnen inschatten. Het voordeel voor de overheid is dat de afdwingbaarheid van de uitvoering van de last wordt verhoogd. Het weze duidelijk dat de vergunning (en de last) zich op niveau van de ontwikkeling situeren en niet op niveau van een bestemmingswijziging door een plan. Uiteraard speelt een heffing betaald in het kader van een bestemmingswijziging mee. Deze wordt meegenomen in het ontwikkelings-voortraject en is daarom inherent aan de vertaling van de compensatie in de last.

Het term 'bestuur' komt oneigenlijk over. Deze opmerking van de Raad van State is terecht. 'Bestuur' wordt best vervangen door 'bevoegde overheid'. Dit geldt ook voor alle andere vermeldingen van deze term: artikel 178 (artikel 75, §8), 179 (artikel 77, §2, §3 en §4). 'Bevoegde overheid' is immers de geëigende term in het Omgevingsvergunningendecreet.

45 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, 12 september 2013.

Artikel 180

De afdwingbaarheid van de lasten wordt met deze bepaling nog eens versterkt door het verval de vergunning te koppelen aan de uitvoering van de lasten:
a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegenaanleg;
c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg.

Hiermee is de uitvoeringstermijn voor de lasten gekoppeld aan de termijnen van verval in het Omgevingsvergunningendecreet.

Titel 8. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Evaluatie

Artikel 181

Dit artikel voorziet in de eerste paragraaf een klassieke evaluatiebepaling met opdracht voor de Vlaamse Regering en rapportage aan het Vlaams Parlement. Gelet op het feit dat het Instrumentendecreet wel wat innovatieve instrumenten invoert, zoals de convenant-contractbenadering, de regionale projecten met verhandelbare ontwikkelingsrechten, de billijke schadevergoeding, is er des te meer behoefte aan evaluatie. De decreetgever heeft er bewust voor gekozen om niet met leertrajecten of experimenteerwetgeving te werken, maar deze instrumenten onmiddellijk in werking te laten treden.

In het tweede lid wordt bij de evaluatie een bijzondere focus gevraagd voor titel 4, convenant-contractbenadering, en titel 5, de regionale projecten met verhandelbare ontwikkelingsrechten.

Hoofdstuk 2. Opdracht tot codificatie

Artikel 182

De Vlaamse Regering wordt belast met de opmaak van een Vlaamse Instrumentencodex, waarin de bepalingen van voorliggend decreet (harmoniserende bepalingen, innoverende bepalingen en wijzigingsbepalingen) met andere, bestaande bepalingen, die betrekking hebben realisatiegericht instrumentarium. Het artikel bepaalt welke regelgeving in die codex moet worden opgenomen aan de hand van de lijst van decreten.

In het kader van deze codificatieopdracht kunnen bepaalde technische afstemmingen gebeuren:
1° het anders inrichten van de bepalingen, inzonderheid het opnieuw ordenen en het veranderen van de nummeringen;
2° de verwijzingen in de bepalingen op overeenkomstige wijze hernummeren;
3° het "herschrijven" van de bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming, eenheid van terminologie en actualisering;
4° de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen in de regelgeving die de codex is gebleven.

Het spreekt voor zich dat de codificatie geen inhoudelijke wijzigingen kan aanbrengen; er wordt niet geraakt aan de beginselen die zijn neergelegd in de te codificeren regelgeving.

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Artikel 183 tot en met 185

Volgens de algemene regel heeft de wet onmiddellijk werking in de tijd (zie artikel 2, Burgerlijk Wetboek en artikel 3, Gerechtelijk Wetboek). Deze regel moet evenwel getemperd worden voor de bestaande gebruiksbeperkingen en de lopende procedures met betrekking tot compenserende vergoedingen en koopplichten, zowel de administratieve als de gerechtelijke. Voor deze procedures kan het niet de bedoeling zijn dat zij door de onmiddellijke werking van het decreet gevat worden. Een en ander zou de rechtszekerheid niet ten goede komen. Daarom voorziet dit artikel in een uitdrukkelijke overgangsbepaling. Zowel voor de lopende administratieve als gerechtelijke procedures blijven de regels van toepassing voor de afhandeling van die procedures. Deze regeling is in ruime mate gebaseerd op de overgangsregeling van artikel 124 van het decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut.

Deze overgangsbepalingen zorgen er dus voor dat:
- voor bestaande gebruiksbeperkingen de oude regels van kracht blijven (in het bijzonder de verjaringstermijnen);
- voor de lopende aanvragen eveneens de oude regels van kracht blijven (in het bijzonder procedurebepalingen); en
- voor de nieuwe gebruiksbeperkingen de nieuwe regels uit het Instrumentendecreet van kracht zijn (verjaringstermijnen/procedurebepalingen).

Artikel 186

Teneinde niet te interfereren in lopende planningsprocessen of procedures van inkohiering wordt ingeschreven dat de nieuwe regeling rond planbaten slechts van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet en op besluiten van de gemeenteraad tot herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarvoor het openbaar onderzoek werd aangekondigd na de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Ter verduidelijking van een vraag van de Raad van State: het is de bedoeling van dit artikel om een overgangsregeling te maken voor de wijzigingen via deze artikels 132 tot 144 aan de VCRO. Ze hebben betrekking op de herschreven regeling voor de planbatenheffing.

Artikel 186 wordt geherformuleerd met een rechtstreekse verwijzing naar de sectorale bepalingen in de VCRO: artikel 2.6.3 tot en met artikel 2.6.17.

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding

Artikel 187

De gebruikelijke termijn van inwerkingtreding van decreten, namelijk de tiende dag na de bekendmaking ervan (zie artikel 56 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen) wordt gehanteerd voor alle bepalingen van dit decreet behoudens voor artikel 29, §2, eerste lid, 2°.

De mogelijkheid voorzien in dit punt – de koopplicht in geval van het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering – zal pas ingeroepen kunnen worden zodra de Vlaamse Regering uitvoering heeft gegeven aan de haar toegekende delegatie om te bepalen wat hieronder verstaan moet worden.

De Raad van State maakte een bemerking over de temporele werking. Om temporele lacunes en om een (te) complexe temporele regeling te vermijden, is het aangewezen dat de volledige titel 3 (en de daaraan gekoppelde wijzigingsbepalingen) pas in werking zal treden op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Ten gevolge van de bemerkingen bij artikel 106 van dit decreet dient ook artikel 187 te worden aangepast. Door gewijzigde inwerkingtreding van titel 3 is het aangewezen om de inwerkingtreding van titel 2 (en de daaraan gekoppelde wijzigingsbepalingen) hierop af te stemmen. Beide titels zijn namelijk onderling op elkaar afgestemd.

Artikel 188

Hiermee wordt de inwerkingtreding van de regeling van de regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten in titel 5 gekoppeld aan de oprichting van de rechtenbank, die noodzakelijk is voor de werking van dit systeem.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

VOORONTWERP VAN DECREET VAN 12 JANUARI 2018

Vlaamse Regering

Voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Titel 1. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Dit decreet wordt aangehaald als: het Instrumentendecreet van xx xxxxx 20xx.

Art. 3. Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:

1° administratieve overheid: het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de diensten en agentschappen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap, de besturen die onderworpen zijn aan het administratieve toezicht van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap, alsook de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke rechtspersonen die belast zijn met taken van openbaar nut;

2° beveiligde zending: een aangetekende brief, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3° beschermingsmaatregel: een maatregel die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op de fysieke leefomgeving, waaronder het milieu, natuur en landschap, maar zonder dat het perceel van de betrokkene fysische wijzigingen ondergaat;

4° Deposito- en consignatiekas: het bestuur zoals bedoeld in artikel 1 van het Koninklijk Besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de deposito- en

consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934;

5° gebruiksbeperking: een beperking op het gebruik van een onroerend goed als gevolg van bindende maatregelen in het algemeen belang die door administratieve overheden opgelegd zijn op basis van de sectorale regelgeving;

6° initiatiefnemer: de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor het besluit waarin de gebruiksbeperkingen worden opgelegd waardoor het recht op een compenserende vergoeding als vermeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 6, of de mogelijkheid om een koopplicht als vermeld in titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, toe te passen, ontstaat;

7° instrument: een middel om een ruimtelijk project mogelijk te maken en te realiseren;

8° Vlaamse Grondenbank : de Vlaamse Grondenbank, opgericht bij decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

Hoofdstuk 2. Doelstelling

Art. 4. Dit decreet beoogt een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen.

Om dit doel te bereiken, voorziet het decreet in een verscherpte motiveringsplicht bij een beslissing tot inzet van de instrumenten, vermeld in artikel 3, en in titel 2 en 3 in een vereenvoudiging en harmonisering van instrumenten voor wat betreft de inhoud en de procedures.

Hoofdstuk 3. Inzet van instrumenten

Art. 5. Een gecombineerde inzet van instrumenten kan alleen op grond van een gemotiveerde beslissing van een administratieve overheid.

In het eerste lid wordt verstaan onder instrumenten:

1° de instrumenten, vermeld in titel 2 tot en met 5 van dit decreet;

2° de registratie en de subsidiëring van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld artikel 3 tot en met 14 en artikel 42 tot en met 49 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

3° de natuurinrichting, vermeld in artikel 47 en 47bis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

4° het recht van voorkeur, vermeld artikel 19/1 tot en met 19/3 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

5° de planschade en de planbaten, vermeld artikel 2.6.1 tot en met 2.6.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

6° de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, vermeld in artikel 2.1.61 tot en met 2.1.66 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;

7° de stedenbouwkundige lasten, vermeld in artikel 75 tot en met 77 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Een gecombineerde inzet van de instrumenten, vermeld in het eerste en tweede lid, met andere instrumenten dan de instrumenten, vermeld in het eerste en tweede lid, kan alleen op grond van een gemotiveerde beslissing van de administratieve overheid.

Art. 6. De beslissing, vermeld in artikel 5, eerste en derde lid, heeft betrekking op een project, een plan of een programma. Die beslissing kan bestaan uit een of meer samenhangende beslissingen.

Art. 7. In de motivering, vermeld in artikel 5, wordt aangetoond dat de gezamenlijke inzet van instrumenten voldoet aan de criteria van legitimiteit, billijkheid, efficiëntie en effectiviteit.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen voor de werkwijze voor de totstandkoming van die motivering, de organisatie en de procedure daarvoor.

Bij de inzet van de instrumenten conform deel 2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting ter uitvoering van een landinrichtingsproject, een ander project, plan of een programma, een beheervisie of een natuurinrichtingsproject conform artikel 1.1.4, §1, van het voormelde decreet maakt die motiveringsplicht al deel uit van de vereiste instrumentenafweging conform artikel 5 van dit decreet.

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 8. In deze titel wordt verstaan onder:

1° aanvrager:
   a) de zakelijk gerechtigde of zijn gelijkgestelde conform artikel 8, 2°, a) die een eigenaarsvergoeding vraagt;
   b) de gebruiker die een gebruikersvergoeding vraagt;
2° begunstigde:
   a) de begunstigde van de eigenaarsvergoeding is de zakelijk gerechtigde op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, of zijn echtgenoot of echtgenote, of zijn wettelijk samenwonende partner, en de erfopvolgers aan wie het recht op eigenaarsvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
   b) de begunstigde van de gebruikersvergoeding is de gebruiker op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, of zijn echtgenoot of echtgenote, of zijn wettelijk samenwonende partner, en de erfopvolgers aan wie het recht op gebruikersvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
3° compenserende vergoeding: een eenmalige vergoeding die de overheid uitbetaalt om de kapitaalschade bij de zakelijk gerechtigde en het inkomstenverlies bij de gebruiker door gebruiksbeperkingen te vergoeden;
4° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt conform boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek;
5° landcommissie: een landcommissie als vermeld in artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
6° perceel: kadastraal perceel;
7° zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
   a) de volle of blote eigendom;
   b) het recht van opstal of van erfpacht;
   c) het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 2. Doelstelling en toepassingsgebied

Art. 9. Titel 2 uit dit decreet heeft tot doel de onderlinge afstemming van de volgende compenserende vergoedingen op het vlak van de procedure en de berekening van de vergoeding, op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de compenserende vergoeding en de initiatiefnemer:

1° de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
2° de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3° de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4° de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
5° de compenserende vergoeding voor de uitvoering een natuurinrichtingsproject, vermeld in artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
6° de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 17, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
7° de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
8° de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
9° eventuele andere vergoedingen dan de compenserende vergoedingen, vermeld in punt 1° tot en met 8°, ingevoerd door de Vlaamse Regering, die door de Vlaamse Regering onder de werking van dit decreet worden gebracht.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 10. §1. Het agentschap staat in voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een vergoedingenloket en een vergoedingendatabank, en ondersteunt de landcommissies bij hun taken in het kader van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de betaling van werkingsmiddelen aan het agentschap voor zijn taken ter uitvoering van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In het eerste lid wordt verstaan onder agentschap: de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt een schaderamingsrapport of schaderapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

De territoriaal bevoegde landcommissie stelt op vraag van de initiatiefnemer een schaderamingsrapport op voordat ze een beleidsbeslissing neemt die aanleiding kan geven tot compenserende vergoedingen. Het schaderamingsrapport bevat ten minste een berekening van de mogelijke compenserende vergoedingen op het niveau van het project, plan of programma.

De territoriaal bevoegde landcommissie stelt een schaderapport op naar aanleiding van een of meer aanvragen om een compenserende vergoeding te verkrijgen. Op basis daarvan neemt de initiatiefnemer of de landcommissie zelf, naargelang het geval, de beslissing over die aanvraag of aanvragen conform artikel 11. Het schaderapport bevat ten minste een beoordeling of de aanvrager voldoet

aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, en in het positieve geval de berekening van de compenserende vergoedingen.

De initiatiefnemer kan naar aanleiding van een schaderamingsrapport in overleg treden met en advies vragen aan de landcommissie over beleidsvragen in verband met de opportuniteit van bepaalde gebruiksbeperkingen in relatie tot de mogelijke compenserende vergoedingen waartoe de gebruiksbeperking aanleiding kan geven.

De landcommissie kan voor haar taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

De landcommissie is belast met de vereffening van de bedragen die verbonden zijn aan de beslissing over de toekenning van een compenserende vergoeding, en de initiatiefnemer is gehouden die bedragen terug te betalen aan de landcommissie.

De Vlaamse Regering kan nadere regels stellen over het schaderamingsrapport, het schaderapport, het overleg, de advisering, en de uitbetaling bedoeld in deze paragraaf.

Art. 11. §1. Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede, het derde en het vierde lid, toegepast.

De initiatiefnemer neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de initiatiefnemer een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

Als de aanvrager niet akkoord gaat met de definitieve beslissing van de initiatiefnemer, vermeld in het derde lid, kan hij eenmalig beroep aantekenen binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede, het derde en het vierde lid, toegepast.

De landcommissie gaat na of de aanvrager recht heeft op een compenserende vergoeding en neemt een ontwerpbeslissing, na raadpleging van de initiatiefnemer en op basis van een door haar opgemaakt schaderapport. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de landcommissie een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de landcommissie een definitieve beslissing op basis van een door haar opgemaakt schaderapport en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

Als de aanvrager niet akkoord gaat met de definitieve beslissing van de landcommissie, vermeld in het derde lid, kan hij eenmalig beroep aantekenen bij de hiervoor bevoegde burgerlijke rechtbank binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt.

§3. Als de aanvrager bij een positieve definitieve beslissing niet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, het uitbetaalde bedrag terugstort, bevat de beslissing een bepaling die inhoudt dat dat wordt beschouwd als een afstand van een eventuele vordering die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter.

§4. De Vlaamse Regering regelt de administratieve procedure, met inbegrip van een beroepsprocedure, tot het verkrijgen van een compenserende vergoeding nader. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 12. De geschillen over compenserende vergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed.

Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de initiatiefnemer die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de landcommissie die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen.

Zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag en in voorkomend geval over het eenmalig beroep, is de vordering onontvankelijk.

Art. 13. §1. De aanvraag voor een compenserende vergoeding is onontvankelijk zolang een vordering van de aanvrager tot vergoeding die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter aanhangig is, of zolang de aanvrager het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding aanvecht voor de administratieve rechter.

§2. Als het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding door de administratieve rechter wordt geschorst, wordt de uitbetaling geschorst.

Als het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding door de administratieve rechter wordt vernietigd, wordt de uitbetaling stopgezet en worden de betaalde tranches teruggevorderd.

§3. De Vlaamse Regering kan de toepassing van de eerste en tweede paragraaf nader regelen.

Art. 14. De aanvraag voor een compenserende vergoeding wordt op straffe van verval binnen een periode van twee jaar na het ontstaan van het recht op een compenserende vergoeding gedaan.

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer of van de landcommissie, vermeld in artikel 11, aan de aanvrager werd betekend.

De vordering voor een compenserende vergoeding wordt op straffe van verval ingesteld binnen een periode van een jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing over de aanvraag.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van het eerste en tweede lid nader regelen.

Hoofdstuk 4. Eigenaarsvergoeding

Afdeling 1. Begrip en begunstigde

Art. 15. §1. De eigenaarsvergoeding is een compensatie voor een daling van de eigenaarswaarde als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 9, 1°, 2°, 3°, 5°, 7°, 8° en 9°.

§2. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding:
1° administratieve overheden;
2° percelen waarvoor het Vlaamse Gewest aan de aanvrager een verwervingssubsidie voor het volledig onroerend goed heeft verleend 25 jaar geleden, of die zijn opgenomen in een grondruilplan, dat 10 jaar geleden door de landcommissie definitief werd vastgesteld, als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een eigenaarsvergoeding

Art. 16. §1. Het recht op eigenaarsvergoeding ontstaat bij het in werking treden van bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg en van beschermingsmaatregelen. Het recht kan uitgeoefend worden bij een overdracht ten bezwarende titel of bij de inbreng in een vennootschap die plaatsvond binnen een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van de beslissing van de voormelde gebruiksbeperking.

De Vlaamse Regering kan nader bepalen welke maatregelen als beschermingsmaatregelen worden aangemerkt.

Bij een planschadevergoeding als vermeld in artikel 9, 1°, van dit decreet, kan het recht op een eigenaarsvergoeding ook uitgeoefend worden bij de weigering van een omgevingsvergunning om bouwwerken te verrichten als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, of bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest binnen een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van de voormelde gebruiksbeperking.

Bij de overdracht of de inbreng aan verbonden vennootschappen en personen als vermeld in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, en geassocieerde vennootschappen als vermeld in artikel 12 van het voormelde wetboek, kan geen recht op een eigenaarsvergoeding uitgeoefend worden.

Bij een planschadevergoeding als vermeld in artikel 9, 1°, van dit decreet, kan het recht op de eigenaarsvergoeding onmiddellijk uitgeoefend worden na de inwerkingtreding van de voormelde gebruiksbeperking
1° ingeval de bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg betrekking hebben op een ruimtelijk kwetsbaar gebied als vermeld in artikel 1.1.2., 10°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met uitzondering van parkgebieden

2° op de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1, van de voormelde codex.

§2. Bij andere gebruiksbeperkingen dan de gebruiksbeperkingen, vermeld in paragraaf 1, die niet samenhangen met de gebruiksbeperkingen, vermeld in paragraaf 1, ontstaat het recht op een eigenaarsvergoeding op het moment dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor het goed van de begunstigde in waarde daalt.

§3. De uitoefening van het recht op een eigenaarsvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 14, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van deze paragraaf nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de eigenaarsvergoeding

Art. 17. §1. De eigenaarsvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: A = B – C, waarbij:
1° A: de gezamenlijke vergoeding voor de zakelijk gerechtigden;
2° B: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;
3° C: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

§2.De landcommissie bepaalt B en C en berekent de eigenaarsvergoeding conform de formule, vermeld in paragraaf 1, in haar schaderapport, vermeld in artikel 10, §2.

§3. De objectieve factoren die de eigenaarswaarde van het perceel kunnen beïnvloeden en waarop de venale waarde wordt gebaseerd, zijn de oppervlakte, de ligging, het bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening, de aanwezige constructies en opstanden, de cultuurwaarde, het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden, de verwervingswaarde, de technische bebouwbaarheid en het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

De ligging van het perceel als objectieve factor tot waardebepaling wordt in het bijzonder beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming ‘woongebied’, vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”, vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de eigenaarsvergoeding nader. Ze bepaalt dat eigenaarsvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend.

Hoofdstuk 5. Gebruikersvergoeding

Afdeling 1. Begrip en begunstigde

Art. 18. §1. De gebruikersvergoeding is een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde beroepsinkomsten als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 9, 4°, 5°, 6°, 8° en 9°.

§2. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een gebruikersvergoeding:
1° administratieve overheden;
2° percelen waarvoor het Vlaamse Gewest aan de aanvrager een verwervingssubsidie voor het volledig onroerend goed heeft verleend 25 jaar geleden, of die zijn opgenomen in een grondruilplan, dat 10 jaar geleden door de landcommissie definitief werd vastgesteld, als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een gebruikersvergoeding

Art. 19. §1. Het recht op een gebruikersvergoeding ontstaat na de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, op het moment dat deze effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor de begunstigde inkomsten dreigt te verliezen.

§2. Het recht op een gebruikersvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 14, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van deze paragraaf nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de gebruikersvergoeding

Art. 20. §1. De gebruikersvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: X = Y - Z, waarbij:
1° X: de vergoeding voor de gebruikers;
2° Y: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;
3° Z: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van het actuele en wettige gebruik.

De landcommissie bepaalt Y en Z en berekent de gebruikersvergoeding conform de formule, vermeld in het eerste lid, en vermeldt ze in haar schaderapport, vermeld in artikel 10, §2. De berekening van het verlies van de gebruikswaarde is gebaseerd op een berekend aandeel van de onteigeningsvergoeding voor gebruikers op basis van reële gederfde beroepsinkomsten en bedrijfsgegevens.

§2. De Vlaamse Regering kan de berekening van de gebruikersvergoeding nader regelen. Ze bepaalt dat gebruikersvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 21. Een dubbele vergoeding voor dezelfde gebruiksbeperking op hetzelfde onroerend goed is uitgesloten.

Een eigenaarsvergoeding sluit geen gebruikersvergoeding uit, en omgekeerd.

Opeenvolgende compenserende vergoedingen zijn niet uitgesloten..

De eigenaarsvergoeding kan niet worden verkregen als voor hetzelfde onroerend goed een koopplicht of een andere maatregel die privaatrechtelijk wijzigingen aanbrengt in het eigendoms- of gebruiksrecht, wordt aangevraagd of gevorderd, of werd verkregen.

Een planschadevergoeding als vermeld in artikel 9, 1°, kan niet worden verleend als de schade in aanmerking komt voor een andere compenserende vergoeding.

Bij niet-naleving van de regels, vermeld in de bepalingen van dit decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan, of bij bedrog worden de lopende betalingen stopgezet en de al betaalde tranches teruggevorderd.

De Vlaamse Regering kan de samenloop van compenserende vergoedingen nader regelen.

Art. 22. §1. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een eigenaarsvergoeding een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van paragraaf 1.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 23. In deze titel wordt verstaan onder:
1° aanvrager: de volle of blote eigenaar die het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, vraagt;
1° tot aankoop verplichte entiteit: de entiteit die een koopplicht kan vervullen als vermeld in de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid;
2° eigenaarsvergoeding: een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 15 van dit decreet.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 24. §1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op:
1° de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
2° de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
3° de koopplicht, vermeld in artikel 17, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
4° de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
5° de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

6° de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

De Vlaamse Regering kan de andere koopplichten dan de koopplichten, vermeld in het eerste lid, punt 1° tot en met 7°, bepalen die onder de werking van deze titel worden gebracht.

§2. De koopplichten, vermeld in paragraaf 1, zijn alleen van toepassing op onroerende goederen in het Vlaamse Gewest.

Een administratieve overheid komt niet in aanmerking voor een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in paragraaf 1, met behoud van de toepassing van artikel 31, vierde lid.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 25. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer. De Vlaamse Regering kan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Art. 26. §1. De Vlaamse Grondenbank staat in voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een koopplichtenloket.

Alle aanvragen tot het vervullen van een koopplicht worden gericht aan de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Grondenbank bezorgt de aanvraag tot verplichte aankoop aansluitend aan de tot aankoop verplichte entiteit.

§2. Bij de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede tot en met vierde lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van de koopplicht vervuld zijn en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het beoordelingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een beslissing op basis van het beoordelingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De tot aankoop verplichte entiteit berekent vervolgens de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schattingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing op basis van het schattingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De Vlaamse Grondenbank kan voor haar taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

§3. Bij de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, wordt de procedure, vermeld in het tweede lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van die koopplicht vervuld zijn, berekent de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing, rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§4. De Vlaamse Regering regelt de administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, en de ontwikkeling van een koopplichtenloket nader. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 27. De aanvrager dient de aanvraag tot het vervullen van een koopplicht op straffe van verval in bij de Vlaamse Grondenbank binnen een periode van twee jaar na het van kracht worden van de gebruiksbeperking.

De aanvraag voor het vervullen van een koopplicht is onontvankelijk zolang:

1° een vordering van de aanvrager tot het vervullen van een koopplicht die op dezelfde feiten gebaseerd is, bij de burgerlijke rechter aanhangig is;
2° de aanvrager de gebruiksbeperking, vermeld in artikel 24, §1, voor de administratieve rechter aanvecht;
3° zolang er geen definitieve beslissing is over de aanvraag voor een eigenaarsvergoeding van de aanvrager voor hetzelfde onroerend goed.

De aanvraag voor het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, is bovendien onontvankelijk zolang de verwervingstitel voor het betrokken onroerend goed niet wordt voorgelegd.

De termijn, vermeld in het eerste lid, wordt in de gevallen, vermeld in het tweede en derde lid, ook geschorst.

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer, vermeld in het zesde lid, aan de aanvrager werd betekend.

De initiatiefnemer brengt de aanvrager binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek met een beveiligde zending op de hoogte van zijn beslissing. Als hij dat niet doet, wordt de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking van rechtswege verlengd met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op de onroerende goederen van de aanvrager. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop het verzoek aan de initiatiefnemer werd betekend.

Art. 28. De geschillen over de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed. De vordering wordt op straffe van verval ingesteld binnen een periode van een jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing over de aanvraag. Zolang er over de aanvraag geen definitieve beslissing is genomen, is de vordering onontvankelijk.

Als de vastgestelde aankoopprijs wordt betwist, zal de tot aankoop verplichte entiteit het onroerend goed aankopen tegen de prijs die vastgesteld is in het vonnis of arrest dat in kracht van gewijsde is gegaan. Als de rechter de vordering inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden

Art. 29. §1. De aanvrager kan het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, vragen als aan al de voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht is voldaan.

§2. Voor de toepassing van de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, geldt minstens een van de volgende situaties:
1° de waardevermindering van het onroerend goed is ernstig als door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking de eigenaarswaarde van het goed met meer dan 50% is verminderd;
2° de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang als het onroerend goed ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.

De Vlaamse Regering bepaalt wat verstaan wordt onder het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering.

§3. De eigenaarswaarde, vermeld in paragraaf 2, 1°, wordt bepaald op basis van de venale waarde, die gebaseerd is op de objectieve factoren die de waarde van een onroerend goed kunnen beïnvloeden.

De Vlaamse Regering kan de objectieve factoren die de waarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden en waarop de venale waarde wordt gebaseerd, nader bepalen.

§4. Paragraaf 2 en 3 zijn niet van toepassing op de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°.

§5. De tot aankoop verplichte entiteiten kunnen de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, vervullen als aan al de voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht is voldaan.

§6. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1.

Art. 30. De mogelijkheid voor de aanvrager om een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, toe te passen, wordt geschorst zolang een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is op een deel of het geheel van het onroerend goed.

De vervaltermijn, vermeld in artikel 27, eerste lid, wordt in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van dit artikel nader regelen.

Hoofdstuk 5. Bepalen van de aankoopprijs

Art. 31. De aankoopprijs van de onroerende goederen wordt voor de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, 8°, berekend conform de vergoedingsregels die gelden voor onteigening ten algemenen nutte. Bij het bepalen van de aankoopprijs wordt geen rekening gehouden met de waardevermindering die voortvloeit uit de gebruiksbeperking. Voor de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, wordt de door de aanvrager betaalde koopprijs, verhoogd met de lasten en kosten, en geactualiseerd aan de hand van het indexcijfer van de consumptieprijzen, terugbetaald.

Het bedrag dat de aanvrager ontvangt met toepassing van dit artikel, wordt in voorkomend geval verminderd met het bedrag dat ten gevolge van de toepassing van een eigenaarsvergoeding voor hetzelfde onroerend goed werd uitbetaald alsook met het bedrag van de vergoeding dat door de burgerlijke rechter voor hetzelfde onroerend goed werd toegekend op basis van dezelfde feiten.

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Als aan de voorwaarden van een koopplicht is voldaan, kan een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest aan de Vlaamse Grondenbank een ruil met een gelijkwaardige grond vragen.

De Vlaamse Regering kan het bepalen van de aankoopprijs nader regelen.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 32. Als de aanvrager een koopplicht toepast, kan hij geen aanspraak meer maken op een eigenaarsvergoeding of andere koopplicht van het Vlaamse Gewest voor hetzelfde onroerend goed.

De Vlaamse Regering kan nadere regels stellen voor de rangorde waarin de koopplichten vervuld moeten worden bij samenloop van verschillende koopplichten.

Titel 4. Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 33. In deze titel wordt verstaan onder:

1° activiteitencontract: een overeenkomst naar burgerlijk recht, met het oog op een functiewijziging, die gesloten is tussen de territoriaal bevoegde gemeente en een contractant, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 48 tot 71 en de bepalingen van het toepasselijke convenant;
2° agrarisch gebied: elk gebied dat ressorteert onder de gebiedsaanduiding "landbouw", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 4° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
3° contractant: een persoon die de activiteit uitoefent of uitbaat in het gebouw en contractspartij is bij het activiteitencontract;

4° convenant: een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten is tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met artikel 41 tot 47;
5° een goede ruimtelijke ordening: de beoordelingsgrond zoals vermeld in artikel 4.3.1., § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
6° het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw: hiermee wordt de voorwaarde bedoeld zoals vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, 1°, c), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7° parkgebied: elk gebied dat ressorteert onder de subcategorie "parkgebied", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 6°, b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 34. Met een activiteitencontract kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften, vermeld in artikel 1.1.2, 13°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 35. Om een beroep te kunnen doen op het activiteitencontract is er een convenant, conform artikel 41 tot 47, gesloten tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente.

Art. 36. Om een beroep te kunnen doen op het activiteitencontract, moet aan al de volgende voorwaarden voldaan zijn:
1° voor het gebied waar het goed gelegen is, werd een convenant afgesloten;
2° ligging in een agrarisch gebied, met uitzondering van agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, of ligging in een parkgebied;
3° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle volgende vereisten:
   a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat;
   b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot;
   c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund, onverminderd artikel 38;
   d) het gebouw of het gebouwencomplex is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag al bestaat;
   e) het gebouw of het gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe activiteit. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe activiteit als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe activiteit.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarde zoals vermeld in 1°, de ligging van het goed in een agrarisch gebied, met uitzondering van agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, of ligging in een parkgebied aanvullen met andere niet geëigende bestemmingen.

Art. 37. De voorwaarde, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is niet van toepassing bij het activiteitencontract.

Art. 38. Het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw, kan door de zonevreemde activiteit die erin wordt uitgeoefend en de van vergunning vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen, het gebouw niet uitsluiten om in aanmerking te komen voor een activiteitencontract. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.

Art. 39. Er kan geen activiteitencontract worden aangegaan als de beoogde activiteit onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3. Decretale beoordelingsgronden

Art. 40. Het sluiten van een activiteitencontract wordt in elk geval geweigerd als de aangevraagde activiteit afbreuk doet aan:
1° het toepasselijke convenant;
2° de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De gemeente kan het activiteitencontract toch sluiten als de overeenstemming van het aangevraagde activiteit met het convenant en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het contractueel inlassen van tegenprestaties.

De overeenstemming van de activiteit met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld conform artikel 4.3.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 4. Het convenant

Afdeling 1. Rechtskarakter

Art. 41. Het convenant vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen en voor het stedenbouwkundig attest.

Als overeenkomst is het convenant een beleidsdocument dat alleen als toetsingskader geldt voor het sluiten van individuele activiteitencontracten op het grondgebied van de betrokken gemeente.

Bij het aangaan van verbintenissen in het convenant schikken de partijen zich naar het ruimtelijk structuurplan of het ruimtelijk beleidsplan van het niveau in kwestie.

Afdeling 2. Territoriaal werkingsgebied

Art. 42. Het convenant wordt gesloten voor het geheel of een gedeelte van het grondgebied van de betrokken gemeente.

Afdeling 3. Inhoud en procedure

Art. 43. In iedere convenant worden afspraken gemaakt over:
1° de verbintenissen van de partijen, waaronder in het bijzonder de verbintenis van alle partijen om afspraken te maken over het niet geëigend gebruik- van leegstaande bedrijfszetels en andere bedrijfsgebouwen en de
de inspanningsverbintenis van alle partijen tot het voeren van een handhavingsbeleid voor zonevreemde functiewijzigingen;
2° de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten;
3° de remediërende en sanctionerende maatregelen bij niet-naleving van het convenant.

Het ruimtelijk functioneren van de landbouwactiviteiten die door het sluiten van een activiteitencontract in het gedrang kunnen komen, maakt altijd deel uit van de ruimtelijke randvoorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2°.

De Vlaamse Regering kan nadere regels uitwerken met betrekking tot de verbintenissen, vermeld in het eerste lid.

Art. 44. De Vlaamse Regering start de onderhandelingen voor het sluiten van een convenant pas op als de betrokken gemeente daarvoor een gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek heeft ingediend.

Het gebiedsgerichte en het gemotiveerde verzoek, vermeld in het eerste lid, bestaat minstens uit:
1° de omschrijving van de gebiedsgerichte afbakening;
2° de omschrijving van de mogelijke gevolgen voor de activiteiten die behoren tot de hoofdfunctie van het gebied.

Met de voorgestelde gebiedsgerichte afbakening kan het grondgebied van de verzoekende gemeente overschreden worden.

In het tweede en derde lid wordt verstaan onder gebiedsgerichte afbakening: een gebied waarbinnen de ruimtelijke randvoorwaarden voor een verruimde mogelijkheid tot functiewijzigingen sterk gelijkaardig of vrijwel identiek zijn.

Art. 45. §1. Zodra de betrokken partijen het eens zijn over het ontwerp van convenant, wordt het ontwerp bezorgd aan de gemeenteraad en gedurende dertig dagen onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De betrokken gemeente zorgt ervoor dat het bestaan van het ontwerp nog voor de start van het openbaar onderzoek minstens wordt aangekondigd:
1° door een aanplakking in de gemeente;
2° door een bericht in het Belgisch Staatsblad en ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;
3° een bericht op de website van de gemeente.

De aankondiging, vermeld in het tweede lid, vermeldt minstens:
1° waar het ontwerp ter inzage ligt;
2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;
3° het adres waarop de aan de gemeente gerichte opmerkingen en bezwaren, vermeld in paragraaf 5, moeten aankomen of kunnen worden afgegeven.

Het openbaar onderzoek start ten vroegste op de tiende dag na de dag waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is.

De Vlaamse Regering kan nadere regels voor het openbaar onderzoek vaststellen.

§2. Het ontwerp van convenant wordt vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad tot het einde van het openbaar onderzoek ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

§3. De bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk bij het verstrijken van het openbaar onderzoek aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd met een beveiligde zending.

De gemeenteraden van de aanpalende gemeenten in het Vlaamse Gewest en de provincieraden van de aanpalende provincies in het Vlaamse Gewest kunnen binnen dezelfde termijn als de termijn, vermeld in artikel 45, §1, eerste lid , hun advies bezorgen.

§4. De partijen bij het convenant bepalen wie ze aanschrijven met het oog op het verstrekken van een advies. Hierbij wordt ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat, het advies vanuit landbouwkundig oogpunt gevraagd aan de door de Vlaamse Regering aan de duiden adviesinstantie.

§5. De partijen bij het convenant beoordelen de adviezen, de bezwaren en de opmerkingen die eventueel zijn gemaakt.

Als ze het wenselijk achten de inhoud van het convenant aan te passen, zal het nieuwe ontwerp van convenant het voorwerp uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek en een nieuw advies vanuit landbouwkundig oogpunt ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat door de Vlaamse Regering aan de duiden adviesinstantie, vermeld in §4. .

Als het ontwerp van convenant aan de vooropgestelde doelstellingen beantwoordt, wordt het convenant formeel gesloten door de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde ministers of hun gemachtigde enerzijds en het college van burgemeester en schepenen, gemachtigd door een gemeenteraadsbesluit, anderzijds.

§6. Het gesloten convenant wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en is te allen tijde raadpleegbaar op het gemeentehuis of op de website van de betrokken gemeente.

§7. De Vlaamse Regering kan nadere regels vastleggen voor het verloop van de procedure, vermeld in paragraaf 1 tot en met 6.

Afdeling 4. Beëindigingswijzen en opschorting

Art. 46. §1. Het convenant is een overeenkomst van onbepaalde duur en kan alleen op de volgende wijzen beëindigd worden:
1° door een opzegging door een van de partijen of beide partijen samen;
2° door een ontbinding wegens ernstige wanprestatie.

§2. Het convenant kan bij een ernstige tekortkoming buitengerechtelijk ontbonden worden door een verklaring tot ontbinding aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Vanaf de ontvangst van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, treden de volgende rechtsgevolgen in:
1° er kunnen geen nieuwe activiteitencontracten gesloten worden;
2° bestaande activiteitencontracten kunnen niet langer rechtsgeldig verlengd worden;
3° alle kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten zijn van rechtswege ontbonden.

In het convenant wordt de wijze bepaald waarop de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten worden opgelijst.

Het convenant bepaalt ook de wijze waarop de medecontractanten van de gemeente bij de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten op de hoogte worden gebracht van de ontbinding van het convenant en de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten.
Als een verklaring tot ontbinding met een beveiligde zending wordt bezorgd, behoudt het convenant zijn uitwerking voor de duurtijd van de overige activiteitencontracten.

§3. Het convenant kan opgezegd worden door een verklaring tot opzegging aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Vanaf de ontvangst van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, treden de volgende rechtsgevolgen in:
1° er kunnen geen nieuwe activiteitencontracten gesloten worden;
2° bestaande activiteitencontracten kunnen niet langer rechtsgeldig verlengd worden.

Bij een opzegging behoudt het convenant zijn uitwerking voor de duurtijd van alle gesloten activiteitencontracten.

Art. 47. Het convenant kan opgeschort worden. In dat geval blijven alle activiteitencontracten hun geldigheid behouden zonder dat er nieuwe activiteitencontracten gesloten kunnen worden. Bestaande activiteitencontracten die binnen de periode van opschorting eindigen, kunnen nog rechtsgeldig verlengd worden.

Zodra de ingeroepen wanprestatie verholpen is, kan de opschorting opgeheven worden als er op dat ogenblik nog geen verklaring tot ontbinding werd betekend. Bij de opheffing van een opschorting krijgt het convenant opnieuw volwaardig uitwerking.

Zowel de opschorting als de opheffing van een opschorting wordt met een beveiligde zending op het adres van de wederpartij meegedeeld en vindt uitwerking op de datum van de ontvangst van die zending.

Hoofdstuk 5. Het activiteitencontract

Afdeling 1. Zonevreemde economische activiteiten

Art. 48. Het activiteitencontract kan zonevreemde economische activiteiten toestaan. Zone-eigen hoofd- en nevenactiviteiten zijn toegestaan.

Het activiteitencontract kan voorwaarden en beperkingen opleggen aan de uitoefening van de activiteit, zoals onder meer vermeld in artikel 40, tweede lid.

Art. 49. De houder van het activiteitencontract is vrijgesteld van de verplichting om een omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige functiewijzigingen, vermeld in artikel 4.2.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en voor het gewoonlijk gebruik van een grond, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de voormelde codex, waarvoor een activiteitencontract werd gesloten, te verkrijgen gedurende de duurtijd van het contract.

Afdeling 2. Meergezinswonen

Art. 50. Het activiteitencontract kan meergezinswonen toestaan. Zone-eigen hoofd- en nevenactiviteiten zijn toegestaan.

Meergezinswonen als vermeld in het eerste lid, is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden:
1° in een gebouw of gebouwencomplex dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 36, worden er meerdere wooneenheden gecreëerd;
2° elke wooneenheid is een woning als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het activiteitencontract kan voorwaarden en beperkingen opleggen aan de uitoefening van de activiteit, zoals onder meer vermeld in artikel 40, tweede lid.

Art. 51. De houder van het activiteitencontract is vrijgesteld van de verplichting om een omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige functiewijzigingen, vermeld in artikel 4.2.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor het gewoonlijk gebruik van een grond, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de voormelde codex, en voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden, vermeld in artikel 4.2.1, 7°, van de voormelde codex, waarvoor een activiteitencontract werd gesloten, te verkrijgen gedurende de duurtijd van het contract.

Afdeling 3. Modaliteiten van het contract

Art. 52. Het activiteitencontract wordt gesloten voor een bepaalde duur van maximaal tien jaar.

Uiterlijk zes maanden voor de afloop van het contract kan de houder van het contract vragen om het contract te verlengen of te vernieuwen, zonder dat hij recht heeft op een verlenging of vernieuwing.

Het is verboden om in het activiteitencontract clausules tot stilzwijgende verlenging of vernieuwing van het activiteitencontract op te nemen.

Art. 53. Een activiteitencontract wordt altijd geacht aangegaan te zijn onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Art. 54. In het activiteitencontract wordt een periodieke rapporteringsverplichting opgelegd aan de contractant ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen. De modaliteiten van deze verplichting worden bepaald in het convenant.

Art. 55. Aan het activiteitencontract kunnen financiële waarborgen gekoppeld worden. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

Art. 56. In onderling overleg kunnen de contractspartijen niet-substantiële wijzigingen aanbrengen in het activiteitencontract onverminderd artikel 40

Een wijziging is niet-substantieel als cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen hebben geen significante ruimtelijke impact;
2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
3° de wijzigingen brengen geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mee.

In geval van wijziging blijven alle andere bepalingen van het activiteitencontract onverminderd gelden.

Art. 57. Een activiteitencontract kan eenzijdig gewijzigd worden door het college van burgemeester en schepenen in geval van nieuwe regels van dwingend recht eisen van algemeen belang met een impact op het contract, of schade aan de omgeving of derden.

Art. 58. Een activiteitencontract kan op de volgende manieren beëindigd worden:

1° door eenzijdige opzegging door de overheid of de contractant;
2° door beëindiging in onderling overleg;
3° door ontbinding zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst;
4° door ontbindende voorwaarden.

De beëindigingswijzen worden uitdrukkelijk in het contract opgenomen.

Art. 59. Het activiteitencontract bevat uitdrukkelijk clausules over:
1° de modaliteiten van de overdracht van het activiteitencontract;
2° de toetreding tot het activiteitencontract;
3° de mogelijkheid en de grenzen van schadebedingen;
4° een uitdrukkelijk ontbindend beding.

Art. 60. Als het activiteitencontract wordt beëindigd, wordt er teruggekeerd naar de rechtstoestand die bestond voor het aangaan van het activiteitencontract.

Afdeling 4. Procedure tot sluiting van het activiteitencontract

Art. 61. §1. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het goed is gelegen waarop het activiteitencontract betrekking heeft, is bevoegd om het contract te sluiten.

§2. Het activiteitencontract ontstaat vanaf het ogenblik dat het schriftelijk door de partijen is ondertekend. Er kunnen meerdere partijen tegelijk een activiteitencontract sluiten.

Als de contracterende partij niet dezelfde is als de eigenaar van het onroerend goed, toont hij aan dat de eigenaar toestemming heeft gegeven.

Art. 62. Zowel de contractant als het college van burgemeester en schepenen kan het initiatief nemen om contractbesprekingen aan te gaan. Een verzoek tot onderhandelen wordt met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is en in voorkomend geval aan de contractant.

Het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de contractant nemen binnen dertig dagen vanaf de ontvangst van het verzoek een beslissing over het al dan niet aangaan van de contractbesprekingen. Bij een positieve beslissing starten de contractbesprekingen die eindigen in een ontwerp van activiteitencontract.

Art. 63. Het ontwerp van activiteitencontract is onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen en start tien dagen na de opmaak van het ontwerp van activiteitencontract. Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon kan gedurende die termijn zijn standpunten, opmerkingen en bezwaren indienen.

Het openbaar onderzoek wordt op kosten van de contractant gevoerd.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal van het openbaar onderzoek op.

Het college van burgemeester en schepenen en de contractant houden met de relevante opmerkingen en bezwaren rekening tijdens de contractbesprekingen en in het definitieve activiteitencontract.

De Vlaamse Regering zal verdere modaliteiten bepalen voor het openbaar onderzoek.

Art. 64. De Vlaamse Regering wijst de instanties aan die over het ontwerp van activiteitencontract advies verlenen.

De adviezen worden aan het college van burgemeester en schepenen uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die begint op de dag na de dag van de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

De adviezen worden door de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde aangevraagd.

Art. 65. Het activiteitencontract wordt gesloten binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf het einde van het openbaar onderzoek.

Een afschrift van het activiteitencontract wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en met een beveiligde zending bezorgd aan de contractant en aan de adviserende instanties, vermeld in artikel 64.

Art. 66. Een mededeling die te kennen geeft dat het activiteitencontract is gesloten, wordt door de contractant gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop het activiteitencontract betrekking heeft. De contractant brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen vanaf de datum van de ontvangst van het gesloten activiteitencontract van het college van burgemeester en schepenen.

Art. 67. Een activiteitencontract mag uitgevoerd worden als de contractant niet binnen zestig dagen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een jurisdictioneel beroep.

Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van het activiteitencontract en het bijbehorende dossier liggen bij de gemeente ter inzage.

Afdeling 5. Gevolgen van het activiteitencontract

Art. 68. Bij het sluiten van een activiteitencontract wordt het bestaande gebouw beschouwd als een zonevreemde constructie, met de volgende beperkingen:

1° het is niet toegestaan bestaande constructies uit te breiden of nieuwe constructies op te richten voor de uitoefening van de activiteiten die he voorwerp van het activiteitencontract uitmaken;

2° er kan geen planologisch attest als vermeld in artikel 4.4.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden aangevraagd voor de constructies die het voorwerp van het activiteitencontract uitmaken.

Op deze beperkingen zijn de toepassingsvoorwaarden van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot en met 4.4.11 en artikel 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onverminderd van toepassing.

Art. 69. Het activiteitencontract kan pas worden overgedragen na een voorafgaande melding aan het college van burgemeester en schepenen.

Afdeling 6. Handhaving

Art. 70. De handelingen en omissies met betrekking tot de contractueel toegestane activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden, die

gesteld worden ter uitvoering van een activiteitencontract, vallen buiten de toepassing van titel VI van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het tweede lid geldt alleen voor de handelingen en omissies verbonden aan het activiteitencontract vanaf het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 62 , tot aan de definitieve beëindiging van het activiteitencontract, onverminderd artikel 50 en 51.

Het tweede lid is niet van toepassing op handelingen en omissies die verbonden zijn aan het activiteitencontract, en cumulatief aan de volgende voorwaarden voldoen:

1° manifest buiten de toepassing van de contractueel toegestane activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden vallen;
2° een significante ruimtelijke impact hebben;
3° kennelijk een contractbreuk uitmaken.

Titel 5. Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Hoofdstuk 1. Definities en doelstelling

Art. 71. In deze titel wordt verstaan onder:

1° aanbod: de gronden waar functies zoals wonen, bedrijvigheid, handel, recreatie of openbaar nut toegelaten zijn en waarop nog geen ontwikkeling voor de betrokken functies heeft plaatsgehad;
2° betrokken uitvoerende besturen: de besturen waarbij er zich op het grondgebied ervan ontvangende en zendende locaties zullen bevinden, of waarbij er op het grondgebied ervan een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing zullen zijn;
3° convenant: een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten wordt tussen het Vlaams Gewest en een provincie of een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met artikels 73 tot en met 77;
4° coördinerende instantie: het Vlaams Gewest, een provincie, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, die de procesbegeleidende rol voor het regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten opneemt; deze rol onderscheidt zich van de rol als projectpartij;
5° dwingende ontvangende locatie: een ontvangende locatie waar bij ontwikkeling minimumvereisten gelden voor de ontwikkeling;
6° dwingende zendende locatie: een zendende locatie waar een ontwikkelingsverbod of beperking van ontwikkeling geldt;
7° facultatieve ontvangende locatie: een ontvangende locatie waar bij ontwikkeling geen minimumvereisten gelden voor de ontwikkeling, en waarbij de eigenaar kan of eigenaars kunnen kiezen om al dan niet de ontwikkeling of bijkomende ontwikkeling te realiseren waarvoor de inzet van ontwikkelingsrechten vereist is;
8° facultatieve zendende locatie: een zendende locatie waar geen ontwikkelingsverbod of beperking van ontwikkeling geldt, en waarbij de eigenaar kan of eigenaars kunnen kiezen om te ontwikkelen of de ontwikkelingsrechten over te dragen;
9° ontvangende locatie: de gronden die al dan niet al behoren tot het aanbod en waar overeenkomstig de ruimtelijke beleidsopties ontwikkeling of een meer intense ontwikkeling gewenst is, en waar de inzet van ontwikkelingsrechten vereist is voor ontwikkeling of bijkomende ontwikkeling;
10° ontwikkeling: bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaalde functie op een bepaalde locatie. De ontwikkeling kan slaan op de mogelijkheid van bebouwing/gebruik op zich of op de intensiteit van

bebouwing/gebruik, zoals het aantal eenheden, het aantal bouwlagen, de vloeroppervlakte;
11° ontwikkelingsrecht: het recht om een ontwikkeling te realiseren, uitgedrukt in een eenheid van ontwikkeling;
12° overdracht: het verhandelen of verplaatsen van ontwikkelingsrechten;
13° projectpartijen: de bij het regionale project met overdracht van ontwikkelingsrechten betrokken uitvoerende besturen;
14° rechtenbank: een Vlaamse instantie, met als hoofdtaak het faciliteren van de aan- en verkopen van ontwikkelingsrechten;
15° systeem: een regionaal systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten;
16° zendende locatie: een deel van het aanbod waar overeenkomstig de ruimtelijke beleidsopties ontwikkeling niet of minder gewenst is, en waarbij aan de eigenaar of de eigenaars ter compensatie ontwikkelingsrechten worden toegekend die kunnen worden overgedragen.

Art. 72. Een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten is een gebiedsgericht project waarbij, overeenkomstig een gedragen ruimtelijke beleidsvisie, een herverdeling van ontwikkelingen tussen meer en minder ontwikkelbare delen van het gebied wordt nagestreefd. Dat wordt gedaan door de opmaak van een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen en de overdracht van ontwikkelingsrechten.

De financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van het bestaande bestemde aanbod wordt daarbij gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten.

De inzet van ontwikkelingsrechten is vereist voor ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaande bestemde aanbod behoorden en voor meer intense ontwikkeling van gronden die al tot het bestaande bestemde aanbod behoorden. De ontwikkelingsrechten worden overgedragen via de rechtenbank.

Hoofdstuk 2. Het convenant regionale ontwikkelingsrechten

Afdeling 1. Het afsluiten van het convenant

Art. 73. Het convenant is een overeenkomst die wordt gesloten tussen de Vlaamse Regering en de projectpartijen voor het opzetten van een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten in een afgebakend gebied.

Art. 74. De Vlaamse Regering kan, op eigen initiatief of op gemotiveerd verzoek van een of meer gemeenten, al dan niet in samenwerking met een of meer provincies, onderhandelingen aangaan over het afsluiten van een convenant.

Het verzoek gaat uit van of is bekrachtigd door alle betrokken gemeenteraden en provincieraden. De onderhandelingen worden gevoerd door de betrokken colleges van burgemeester en schepenen en deputaties.

Art. 75. §1. In een convenant over de toepassing van een systeem worden afspraken gemaakt over:
1° de verbintenissen van de partijen, waaronder in het bijzonder de inspanningsverbintenis van alle partijen tot het voeren van een afgestemd beleid inzake lasten bij de omgevingsvergunning;
2° de aanstelling en verbintenissen van de coördinerende instantie;
3° de wijze van ondersteuning, begeleiding, informatie-uitwisseling en aansturing van en rapportering over de voortgang van de toepassing van

de regionale ontwikkelingsrechten, toegespitst op de naleving van het convenant;
4° de krijtlijnen van het systeem.

Het convenant neemt afspraken op over:
1° de gevallen waarin en de wijze waarop het convenant tijdens de looptijd ervan kan worden gewijzigd;
2° de werkwijze in het kader van de vroegtijdige beëindiging of opschorting van het convenant;
3° de remediërende en sanctionerende maatregelen bij niet-naleving van het convenant.

De Vlaamse Regering kan nadere regels over de vorm en de inhoud van het convenant bepalen.

§2. De krijtlijnen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, hebben minstens betrekking op:
1° de begrenzing van de projectregio;
2° de doelstelling van het project;
3° de rol van de coördinerende instantie;
4° de rol en de taken van de rechtenbank;
5° de looptijd van het project, in het bijzonder de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten en de termijn waarbinnen ontwikkelingsrechten kunnen worden ingezet;
6° de minimale en maximale verhouding tussen toegekende ontwikkelingsrechten in de zendende locaties en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten in de ontvangende locaties bij de start van het project, en de verhouding tussen nog niet overgedragen en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten gedurende de looptijd van het project;
7° een monitoringssysteem, evaluatiemechanismen en mogelijkheden voor bijsturing tijdens de geldingstermijn van het project.

Art. 76. §1. De Vlaamse Regering kan pas een convenant sluiten als al de volgende aspecten op kennelijk voldoende wijze zijn onderbouwd of onderzocht:
1° de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
2° de inschatting van de ruimtebehoeften voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft, voor een bepaalde termijn;
3° de analyse van de bestaande voorraad en het aanbod voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
4° de confrontatie van ruimtebehoefte, voorraad, aanbod en visie voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
5° de omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven en de inzet van ontwikkelingsrechten te eisen;
6° de locatie en de omvang van zendende en ontvangende locaties, met een specificatie van de beoogde minontwikkeling en meerontwikkeling, en een duiding of die minontwikkeling al dan niet verplicht wordt;
7° de spreiding van bestaande ontwikkelingsrechten in zendende en ontvangende locaties in de startfase, gebaseerd op de stedenbouwkundige voorschriften voor elke plek en de trendmatige ontwikkeling, eventueel gecorrigeerd met een factor die rekening houdt met een eventueel globaal overaanbod van bestemde ruimte voor de functie of functies in de betrokken regio;
8° de evolutie in de tijd van het aanbod aan en de vraag naar ontwikkelingsrechten, rekening houdend met de aanduiding van zendende en ontvangende locaties, en met de verhandelingstermijn van de ontwikkelingsrechten;

9° het mechanisme van prijsbepaling, in het bijzonder of de prijs vrij overeengekomen wordt of gereguleerd wordt;
10° de rol en de taken van de rechtenbank;
11° de mechanismen die garanderen dat eigenaars die op hun grond in de toekomst een minontwikkeling opgelegd krijgen, daarvoor een billijke vergoeding ontvangen;
12° de afstemming tussen het systeem en het beleid inzake lasten bij de omgevingsvergunning;
13° de mechanismen voor eventuele bijsturing tijdens de geldingstermijn van het project.

§2. De Vlaamse Regering kan zich bij convenant slechts verbinden om op te treden als coördinerende instantie indien aan al de volgende voorwaarden is voldaan:
1° het schaalniveau van het project is van die aard dat er minstens twee provinciebesturen zijn betrokken als projectpartij;
2° het project heeft een duidelijke voorbeeld- en signaalfunctie voor de realisatie van de doelstellingen en ontwikkelingsprincipes opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Art. 77. De onderhandelingen leiden in voorkomend geval tot een ontwerp van een convenant over de toepassing van een systeem.

Over het ontwerp van convenant wordt in de betrokken gemeenten ten minste één informatie- en inspraakvergadering georganiseerd.

Art. 78. Zodra de betrokken partijen het eens zijn over het ontwerp van convenant, dat in voorkomend geval aangepast is naar aanleiding van de informatie- en inspraakvergaderingen, wordt dat ontwerp bezorgd aan de betrokken gemeenteraden en provincieraden voor goedkeuring.

Afdeling 2. Rechtsgevolgen van het convenant

Art. 79. Het convenant vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen en voor het stedenbouwkundig attest.

Als overeenkomst is het convenant een beleidsdocument dat alleen als toetssteen geldt voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwikkelingsrechtenplannen en de uitvoering van het regionale systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten.

Afdeling 3. Einde van het convenant

Art. 80. Het convenant wordt beëindigd bij gerechtelijke of buitengerechtelijke ontbinding, bij het verstrijken van de overeengekomen duur of bij uittreding uit het convenant door de Vlaamse Regering.

Het convenant kan bij een ernstige tekortkoming buitengerechtelijk ontbonden worden door een verklaring tot ontbinding aan de wederpartij met beveiligde zending te bezorgen.

Het convenant kan opgezegd worden door een verklaring tot opzegging aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Afdeling 4. Wijziging van het convenant

Art. 81. Het convenant kan met instemming van beide partijen gewijzigd worden, met behoud van de toepassing van artikel 74 tot en met 77.

Art. 82. De uitwerking van artikels 79 en 80 kan nader geregeld worden in het convenant.

Hoofdstuk 3. Het ontwikkelingsrechtenplan

Afdeling 1. Opmaak en wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan

Art. 83. Het systeem treedt in werking bij de definitieve vaststelling conform artikel 2.2.10, §5, of 2.2.15, §6, of 2.2.21, §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van een gewestelijk of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of een of meer gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen samen met een ontwikkelingsrechtenplan.

Art. 84. §1. Een ontwikkelingsrechtenplan bevat:

1° de omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven en de inzet van ontwikkelingsrechten te eisen;

2° een grafisch plan met aanduiding van zendende en ontvangende locaties, met een specificatie of het gaat om facultatieve dan wel dwingende zendende of ontvangende locaties, en met een perceels- of oppervlaktegebonden gebiedsgerichte aanduiding van de bestaande ontwikkelingsrechten;

3° de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten, met een maximum van tien jaar voor de verkoop van ontwikkelingsrechten uit dwingende zendende locaties;

4° het mechanisme van prijsbepaling;

5° de contactgegevens van een rechtenbank en de rol van de rechtenbank;

6° de vermelding van de verplichting om de overdracht van ontwikkelingsrechten te laten registreren en de wijze van registratie, met inbegrip van een anonieme registratie van de prijs.

De onderdelen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 4°, hebben verordenende kracht.

§2. Het ontwikkelingsrechtenplan kan bepalen dat alle ontwikkelingsrechten verplicht via de rechtenbank overgedragen worden, en dat de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten aankoopt, anders bepaald wordt dan of verschilt van de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten verkoopt.

Art. 85. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan stedenbouwkundige voorschriften bevatten voor gebieden die niet als zendende of ontvangende locatie zijn aangeduid.

Het ontwikkelingsrechtenplan kan facultatieve zendende locaties aanduiden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan geen nieuwe stedenbouwkundige voorschriften bevat.

De aanduiding van dwingende zendende locaties en facultatieve of dwingende ontvangende locaties gaat altijd gepaard met de vaststelling van nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor de betrokken locaties in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Art. 86. Een ontwikkelingsrechtenplan wordt tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels die bepaald zijn voor het opmaken van dat uitvoeringsplan, conform artikel 2.2.7 tot en met 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 87. Een ontwikkelingsrechtenplan blijft gelden tot het wordt gewijzigd of opgeheven. Het kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd of opgeheven.

De regels voor het opmaken van een ontwikkelingsrechtenplan zijn ook van toepassing op de wijziging ervan.

Als de wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan alleen betrekking heeft op de aanduiding van bijkomende facultatieve zendende locaties zonder dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt gemaakt, volgt de vaststelling van de aanduiding dezelfde procedure als een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Afdeling 2. Uitvoering van het ontwikkelingsrechtenplan

Art. 88. Vanaf de inwerkingtreding van het systeem is, voor de duur van de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten, de toepassing van planschade uitgeschakeld in de dwingende zendende locaties.

In de ontvangende locaties is de toepassing van de planbaten voor de volledige looptijd van het regionaal project, vermeld in artikel 71, uitgeschakeld.

Art. 89. Elke overdracht van een of meer ontwikkelingsrechten wordt geregistreerd in het vergunningenregister van de gemeente. De prijs wordt geregistreerd overeenkomstig de modaliteiten die het ontwikkelingsrecht daarvoor bepaalt.

Art. 90. De overdracht van een of meer ontwikkelingsrechten in een facultatieve zendende locatie doet, naargelang het geval, een bouwverbod ontstaan voor de functie of een verhoudingsgewijs lagere ontwikkelingsmogelijkheid op het betrokken perceel. Dat bouwverbod of die beperking wordt geregistreerd in het plannen- en vergunningenregister van de gemeente.

Art. 91. Als voor de realisatie van werken en handelingen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, ontwikkelingsrechten zullen worden ingezet, wordt dat vermeld in de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het ontwikkelingsrecht wordt als ingezet beschouwd op het ogenblik dat de vergunning definitief is en uitgevoerd is. De inzet van een ontwikkelingsrecht wordt geregistreerd in het vergunningenregister van de gemeente. Een ontwikkelingsrecht kan maar één keer worden ingezet.

Het verval van een vergunning maakt de ontwikkelingsrechten in kwestie opnieuw inzetbaar.

Art. 92. In dwingende zendende locaties blijft het bouwverbod ook na de verhandelingstermijn bestaan, met dien verstande dat de eigenaar van het perceel die zijn ontwikkelingsrechten niet heeft overgedragen, aanspraak kan maken op een planschadevergoeding met toepassing van artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Als de voormelde eigenaar een deel van de ontwikkelingsrechten heeft overgedragen, wordt de eventuele planschadevergoeding overeenkomstig verminderd.

In afwijking van artikel 2.6.2, §1, zesde lid, van dezelfde codex ontstaat het recht op planschadevergoeding bij het verstrijken van de verhandelingstermijn, vermeld in artikel 83, §1, eerste lid, 3°.

Art. 93. Aangekochte ontwikkelingsrechten uit zendende locaties blijven ook na de verhandelingstermijn inzetbaar. Als ontwikkelingsrechten niet inzetbaar zijn

doordat er onvoldoende ontvangende locaties zijn, kunnen die verkocht worden aan de rechtenbank.

Afdeling 3. Rol van de rechtenbank

Art. 94. Een rechtenbank kan ontwikkelingsrechten verkopen voor een prijs die lager ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de verkoop in kwestie voorafgaat.

Een rechtenbank kan ontwikkelingsrechten kopen aan een prijs die hoger ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de aankoop in kwestie voorafgaat.

Art. 95. Als de rechtenbank deficitair is, wordt het tekort aangevuld door een dotatie van de projectpartijen volgens een vooraf afgesproken verdeelsleutel.

Hoofdstuk 4. Informatieplichten

Art. 96. §1. Als een onroerend goed in het ontwikkelingsrechtenplan het voorwerp uitmaakt van een overdracht in eigendom, de vestiging van zakelijke rechten, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de inbreng in een vennootschap, neemt de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten over de voormelde rechtshandelingen een verwijzing naar het ontwikkelingsrechtenplan op.

Iedereen die een onderhandse akte over de rechtshandelingen, vermeld in het eerste lid, opmaakt, is onderworpen aan diezelfde informatieplicht.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de informatieplichten, vermeld in paragraaf 1.

Titel 6. Billijke schadevergoeding

Art. 97. Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van drie jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning voor om te verkavelen, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van tien jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

In het eerste en tweede lid wordt verstaan onder overheidsmaatregel: een beschermingsmaatregel, een inrichting- of beheermaatregel of een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op het milieu. De Vlaamse Regering stelt de maatregel die als overheidsmaatregel wordt aangemerkt, vast.

Na vaststelling van de overheidsmaatregel, zijn artikel 10, 11, §2 tot en met §4, artikel 12, 13 en 14 daarop van overeenkomstige toepassing.

Titel 7. Wijzigingsbepalingen

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 98. In artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, vervangen bij het decreet van 20 december 1996 en gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003, 11 mei 2012, 5 juli 2013 en 13 december 2013, wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

"6° vernieuwing: het gecoördineerd geheel van toegestane maatregelen voor de sanering en/of herbestemming van een leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte om ze opnieuw te laten voldoen aan de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en/of geschikt te maken voor herbestemming. Vernieuwing kan dus ook infrastructuurwerken omvatten die nodig zijn om aan de bedrijfsruimte de gepaste ontsluiting te geven;".

Art. 99. In artikel 11 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013 en 12 juli 2013, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° de beëindiging van de gehele of gedeeltelijke leegstand en/of de gehele of gedeeltelijke verwaarlozing, waarbij alleen de wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen;".

Art. 100. In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 20 december 1996 en gewijzigd bij de decreten van 6 juli 2001 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de verwerving en sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, de erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.";

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede "met toepassing van 1" vervangen door de zinsnede "Met toepassing van paragraaf 1" en worden de woorden "onroerend goed" vervangen door het woord "bedrijfsruimte";

3° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan elke natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon en publiekrechtelijke rechtspersoon die niet in paragraaf 1 is vermeld, en die hoogstens twee jaar eigenaar is van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.";

4° in paragraaf 4 wordt de zinsnede ", zoals bedoeld in § 3" vervangen door de zinsnede "als vermeld in paragraaf 3" en worden de woorden "het onroerend goed" vervangen door de woorden "de bedrijfsruimte";

5° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§5. De Vlaamse Regering kan het bedrag van de financiële ondersteuning, vermeld in paragraaf 1 en 3, in functie van het beleid in openruimtegebieden of verstedelijkte gebieden differentiëren op basis van de mate waarin de sanering en de te realiseren herbestemming een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement teweegbrengt onder meer op het vlak van:
1° de versterking van de groen-blauwe dooradering;
2° de versterking van de open ruimte;
3° de vermindering van de verhardingsgraad;
4° de versterking van het collectief toegankelijke karakter;
5° de versterking van verweving, met aandacht voor energievoorzieningen, andere voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en wonen.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels voor de toepassing van dit artikel.".

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen

Art. 101. In artikel 6 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen, gewijzigd bij de decreten van 21 april 2006 en 16 juni 2006, wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

"Als de aankoop niet in der minne geregeld kan worden, is de procedure, vermeld in artikel 7, van toepassing. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van xx xxxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 102. Artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 april 2006, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 8. De gewestelijke waterbeheerders betalen een vergoeding als het onroerend goed in waarde daalt door de uitvoering van de werken, vermeld in artikel 4.

De bepalingen van titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze vergoeding.".

Art. 103. Aan artikel 9, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd:

"De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Art. 104. Aan artikel 2 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 mei 2014, wordt een punt 72° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"72° decreet van 28 maart 2014: het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.".

Art. 105. Artikel 42 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 juli 2002, 16 juni 2006 en 9 mei 2014, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 42. De eigenaar van een onroerend goed kan van de Vlaamse Grondenbank de verwerving daarvan eisen als hij aantoont dat, ten gevolge van de aanduiding van dat onroerend goed als een GEN of GENO of de opname ervan in een vastgesteld managementplan Natura 2000 als vermeld in artikel 50octies, §1, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 106. In artikel 47 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 juli 2002 en gewijzigd bij het decreet van 30 april 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. Om een natuurinrichtingsproject te realiseren, kan de Vlaamse Regering de volgende maatregelen uitvoeren:

1° de vrijwillige herverkaveling en de herverkaveling uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.15 tot en met 2.1.52 van het decreet van 28 maart 2014;
2° de inrichtingswerken, met inbegrip van de inrichtingswerken uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.1 van het decreet van 28 maart 2014;
3° de bewarende maatregelen om te voorkomen dat, vanaf het moment van de aanduiding, het gebruik of de plaatsgesteldheid van het gebied zodanig gewijzigd wordt dat het natuurinrichtingsproject belemmerd wordt;
4° het tijdelijk opheffen van de bevoegdheden van de administratieve overheid en openbare besturen gedurende de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
5° het tijdelijk beperkingen opleggen aan het genot van onroerende goederen tijdens de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
6° de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie, vermeld in artikel 2.1.69 tot en met artikel 2.1.74. van het decreet van 28 maart 2014;
7° het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vermeld in artikel 2.1.3 van het decreet van 28 maart 2014.

Bij de inrichtingswerken, vermeld in het eerste lid, 2°, en de erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vermeld in het eerste lid, 7°, zijn artikel 2.1.4 en 2.1.5 van het decreet van 28 maart 2014 omtrent de vergoeding voor waardeverlies van gronden van overeenkomstige toepassing.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregelen, vermeld in het eerste lid, 3°, 4° en 5°, nadere regels vaststellen.";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. De Vlaamse Regering stelt voor elk natuurinrichtingsproject een of meerdere projectrapporten vast.

Een projectrapport bestaat ten minste uit een opsomming van de uit te voeren maatregelen en een instrumentafweging voor de inzet van de maatregelen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de inhoud van het projectrapport en over de procedure voor de opmaak en de vaststelling van het projectrapport.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de voorbereiding, de uitvoering en de opvolging van natuurinrichtingsprojecten.";

3° aan paragraaf 4 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de vergoeding een compenserende vergoeding is als vermeld in artikel 9, 5°, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx, wordt deze geregeld in laatstgenoemd decreet.".

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

Art. 107. In artikel 17 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij het decreet van 12 december 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. De eigenaar van een onroerend goed kan van de tot aankoop verplichte entiteit, de verwerving daarvan eisen als hij aantoont dat, ten gevolge van de afbakening van een oeverzone of overstromingsgebied waarbinnen dat onroerend goed is gelegen, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.";

2° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.";

3° in paragraaf 2 worden het vierde en het vijfde lid opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Art. 108. In artikel 19/2 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening" vervangen door de woorden "aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen";

2° er worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:
"Voor de toepassing van het eerste lid geldt dat een bestemmingsvoorschrift van een plan van aanleg in elk geval vergelijkbaar is met een subcategorie of

categorie van gebiedsaanduiding, als die concordantie vermeld wordt in de tabel, vermeld in artikel 7.4.13, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of in de concordantielijst, bepaald krachtens artikel 7.4.13, tweede lid, van de voormelde codex.

Het recht van voorkeur geldt op het hele onroerend goed zodra het onroerend goed voor meer dan 80% gelegen is in de bestemmingscategorieën, vermeld in het eerste lid.".

Art. 109. In artikel 19/3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor paragraaf 1, die paragraaf 1/1 wordt, een nieuwe paragraaf 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§1. In dit artikel wordt verstaan onder ruimtelijk geheel : twee of meer kadastrale percelen of delen van kadastrale percelen, die samen een gemeenschappelijke grens hebben.";

2° in paragraaf 1 worden de woorden "het aankoopcomité" vervangen door de zinsnede "een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex";

3° aan paragraaf 1 worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Het recht van voorkeur is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook als het maar op een deel van het onroerend goed slaat.
Als het onroerend goed waarop het recht van voorkeur van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, maar een deel van het te verkopen onroerend goed is, doet de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest voor dat deel een afzonderlijk aanbod.

Van de bepalingen in het tweede lid kan worden afgeweken als het te verkopen onroerend goed, waarop maar een deel van het voorkeurrecht van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, een ruimtelijk geheel vormt dat de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest niet wil splitsen. In dat geval wordt het geheel aangeboden voor één prijs en oefent de Vlaamse Grondenbank die het recht van voorkeur wil uitoefenen, het recht van voorkeur op het geheel uit.";

4° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "twee maanden" vervangen door de woorden "zestig dagen";

5° aan paragraaf 2 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De termijn, vermeld in het eerste lid, wordt als volgt berekend: de termijn wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De voormelde termijn begint te lopen na datum van de beveiligde zending vermeld in paragraaf 1 en omvat alle dagen. De vervaldag is in de termijn inbegrepen. De vervaldag wordt niet verplaatst als hij op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag valt.";

6° in paragraaf 2, tweede lid worden de woorden "vanaf de datum van" vervangen door de woorden "na datum van".

Art. 110. In hetzelfde decreet, het laatste gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016, bekrachtigd bij het decreet van 18 november 2016, wordt een artikel 19/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 19/4. §1. Bij miskenning van het recht van voorkeur heeft de Vlaamse Grondenbank het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld voor een prijs die niet hoger mag zijn dan de venale waarde, zoals geschat door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter, of het recht om een schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs.

§2. De vordering wordt, op straffe van verval, ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, binnen de termijn van een jaar nadat de akte is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

§3. De vordering tot indeplaatsstelling wordt gelijktijdig tegen de verkoper en de koper ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De Vlaamse Grondenbank betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden en, in voorkomend geval, aan de Vlaamse Grondenbank het deel van de prijs die de koper heeft betaald dat hoger is dan de door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter bepaalde venale waarde.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

§4. De vordering tot schadevergoeding wordt tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar ingesteld. Ze kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20% van de prijs.".

Art. 111. Artikel 20 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 12 juli 2013 en 28 maart 2014, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

Art. 112. In artikel 10, §4, en 21, §2, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 worden de woorden "gebruiks- of bestemmingsbeperkingen" vervangen door het woord "gebruiksbeperkingen".

Art. 113. Artikel 73 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Hoofdstuk 7. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 114. In het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 6.1.1;
2° artikel 6.2.3.

Art. 115. Aan artikel 6.2.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De bestemmingswijzigingscompensatie wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.".

Art. 116. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 6.2.5;
2° artikel 6.2.6, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011;
3° artikel 6.2.7 tot en met 6.2.9;
4° artikel 6.2.9/1, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014;
5° artikel 6.2.10;
6° artikel 6.2.11, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014;
7° artikel 6.2.12 tot en met 6.2.14.

Art. 117. In artikel 6.3.1 van hetzelfde decreet wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"De compensatie ten gevolge van beschermingsvoorschriften wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx".

Art. 118. In artikel 6.3.2 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 119. Artikel 6.3.3 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.3.3. De voorwaarden, vermeld in artikel 6.2.4, zijn van overeenkomstige toepassing.".

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut

Art. 120. In artikel 3 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° gebruiker: een gebruiker als vermeld in artikel 2.1.1., 5°, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;".

Art. 121. In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deze gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.";

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 122. In artikel 5 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Deze gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx".

Art. 123. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 6, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014;

2° artikel 7 en 8;
3° artikel 10;
4° artikel 10/1, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014.

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 124. Aan artikel 2.1.2, §7, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervangen bij het decreet van 25 april 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het sluiten van convenanten of activiteitencontracten als vermeld in titel 4, hoofdstuk 1 tot en met 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.".

Art. 125. In artikel 2.2.5, §1, 9°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016, wordt het woord "bestemmingswijziging" vervangen door de woorden "wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften".

Art. 126. Aan artikel 2.3.1. van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt na het derde lid toegevoegd:
"Stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 4.2.20, § 1, eerste tot en met derde lid, vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.".

Art. 127. In artikel 2.3.2, §2, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 4 april 2014, 25 april 2014, 15 juli 2016 en 8 december 2017, wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 128. Artikel 2.4.10, §2, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"§2. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in paragraaf 1. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van xx xxxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 129. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 1, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 25 april 2014, wordt vóór artikel 2.6.1 het volgende opschrift ingevoegd:

"Onderafdeling 1. Algemene bepalingen".

Art. 130. Artikel 2.6.1 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014, 25 april 2014 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.6.1. §1. De ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2 en 3, kan een bouw- of verkavelingsverbod dat volgt uit de definitieve vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan, aanleiding geven tot planschadevergoeding.

§2. Planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplan niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of om te verkavelen, terwijl het volgens de voor het perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan die golden op de dag die aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan voorafging, wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

§3. Er is geen planschadevergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:

1° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing;

2° bij een verbod om een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of om bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;

3° bij een verbod om de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend;

4° bij een verbod om te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen niet heeft die in een ruimtelijk uitvoeringsplan vastgesteld zijn,;

5° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;

6° bij een verbod om een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat het vermelde verbod inhoudt;

7° bij gebouwen of vaststaande inrichtingen die vernield zijn door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw is bepaald met toepassing van artikel 12, §3, eerste lid, van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;

8° bij een weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;

9° als de waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt en berekend is conform artikel 2.6.2, §1, van deze codex, niet meer bedraagt dan 20% van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten;

10° als het perceel al bebouwd is en voor de betrokken woning of constructie na de vaststelling van het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan een of meer basisrechten gelden, vermeld in titel IV, hoofdstuk IV, afdeling 2.”.

Art. 131. In artikel 2.6.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 19 december 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. Alleen de waardevermindering die voortvloeit uit het plan, vermeld in artikel 2.6.1, §2, kan in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

Het recht op planschadevergoeding wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.”;

2° paragraaf 2 en paragraaf 3 worden opgeheven;

3° in paragraaf 4 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als het perceel, vermeld in het eerste lid, het enige onroerende goed is waarvan de betrokkene eigenaar is, kan hij de terugkoop door het gewest, de provincie of de gemeente eisen. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 132. In artikel 2.6.3 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 133. In artikel 2.6.4 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin worden de woorden "of bijzonder plan van aanleg" opgeheven;

2° aan het artikel, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden een paragraaf 2, een paragraaf 3 en een paragraaf 4 toegevoegd, die luiden als volgt:

"§2. Er is eveneens een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan op een perceel één of meer van de hiernavolgende wijzigingen doorvoert:
1° een verhoging van de dichtheid;
2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen;
3° een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte.

De planbatenheffing, vermeld in het eerste lid, is alleen verschuldigd voor wijzigingen doorgevoerd binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid" of "recreatie" valt.

§3. Er is eveneens een planbatenheffing verschuldigd wanneer met toepassing van artikel 7.4.4/1 een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan herzien of opgeheven wordt en die herziening of opheffing het volgende mogelijk maakt:
1° een verhoging van de dichtheid;
2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen;
3° een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte.

De planbatenheffing, vermeld in het eerste lid, is alleen verschuldigd voor herzieningen of opheffingen doorgevoerd binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid" of "recreatie" valt.

§4. In de hiernavolgende artikelen wordt met 'planwijziging' bedoeld de bestemmingswijziging, vermeld in paragraaf 1, of de vaststelling, herziening of opheffing van voorschriften bedoeld in de paragrafen 2 en 3.".

Art. 134. In artikel 2.6.5 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de punten 1° en 2° wordt het woord "bestemmingswijziging" vervangen door het woord "planwijziging";

2° in punt 1° worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging";

3° in punt 2° wordt de zinsnede "minder dan vijfentwintig procent van een perceel bestrijkt en/of" opgeheven;

4° punt 4°, punt 6° en punt 7° worden opgeheven;

5° in punt 5° worden de woorden "het plan" vervangen door de woorden "de planwijziging"

6° er wordt een punt 9° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"9° gedurende de volledige looptijd van het project, vermeld in artikel 71 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.".

Art. 135. In artikel 2.6.6, eerste lid, 1°, worden de woorden "de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 136. In artikel 2.6.7, eerste lid, 1°, worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 137. In artikel 2.6.8, eerste lid, worden de woorden "het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de betrokken planwijziging".

Art. 138. Artikel 2.6.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 1 juli 2016 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 2.6.10. §1. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de planwijziging.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt voor elke planwijziging een meerwaarderamingsrapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

Het meerwaarderamingsrapport bevat een vermoede meerwaarde voor elk perceel dat gevat is door de planwijziging.

De vermoede meerwaarde is het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de planwijziging, en de eigenaarswaarde na de planwijziging.

De bepaling van de eigenaarswaarde gebeurt met toepassing van artikel 17, §3, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de opmaak van het meerwaarderamingsrapport.".

Art. 139. Artikel 2.6.11 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.6.11. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de meerwaarde van een perceel verdeeld in twee schijven:
- eerste schijf: meerwaarde lager dan of gelijk aan 250.000 euro, belast aan 25 percent;
- tweede schijf: meerwaarde hoger dan 250.000 euro, belast aan 50 percent.".

Art. 140. Artikel 2.6.12 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 141. In artikel 2.6.13, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "door het departement aangeleverde gegevens" vervangen door de woorden "het meerwaarderamingsrapport,";

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede "Het departement verzamelt, ontsluit en beheert" vervangen door de zinsnede "Het departement en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, verzamelen, ontsluiten en beheren";

3° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat" vervangen door de woorden "de planwijziging";

4° in paragraaf 2, 4°, wordt de zinsnede "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, vermeld in artikel 2.6.4," vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 142. In artikel 2.6.14 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 4 april 2014, 25 april 2014 en 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Indien in de periode tussen de inwerkingtreding van de planwijziging en een verrichting, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, één of meer nieuwe planwijzigingen in werking treden, worden voor de toepassing van deze afdeling de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste planwijziging en de stedenbouwkundige voorschriften na de laatste planwijziging met elkaar vergeleken.".

Art. 143. In artikel 2.6.16, §6, van dezelfde codex worden tussen de woorden "het departement" en "een protocol" de woorden "en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, en de Landcommissies, opgericht bij artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting" ingevoegd.

Art. 144. In artikel 2.6.17 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 13 december 2013, 4 april 2014, 25 april 2014, 1 juli 2016 en 8 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Onverminderd artikel 2.2.2, §2, vierde lid, worden uitgaven ten laste van het Fonds op de volgende wijze aangerekend:

1° de inkomsten die voortkomen uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt, worden gestort in het Rubiconfonds, vermeld in artikel 28 van het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003;

2° de inkomsten die voortkomen uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt worden doorgestort naar respectievelijk de betrokken provincie of gemeente;

3° de inkomsten die voortvloeien uit een herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van deze codex worden doorgestort naar de betrokken gemeente;

4° de inkomsten die voortkomen uit planbatenheffingen die voortvloeien uit een planologische oplossing als vermeld in artikel 5.4.2 van deze codex, en waarbij het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld werd tussen 1 september 2009 en 1 juli 2013, worden doorgestort naar de gemeente waar de planologische oplossing haar beslag had. De inkomsten die het gevolg zijn van een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging in ruimtelijke uitvoeringsplannen die vanaf 1 juli 2013 definitief worden vastgesteld en ter uitvoering van artikel 5.4.2 van deze codex worden doorgestort naar respectievelijk de betrokken provincie of gemeente;

5° de overblijvende middelen worden gestort op een rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 van deze codex, en aangewend voor activeringsprojecten als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat de door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen betaalde heffingen te allen tijde worden ingezet voor strategische projecten voor een doelgroepengericht woonbeleid.

Provincies en gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bestemd wordt binnen het lokale ruimtelijke beleid.

2° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de verdeling van de planbatenheffingen.".

Art. 145. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 2, onderafdeling 7, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010 en 13 december 2013, wordt het opschrift van sectie 2, vervangen door wat volgt:

"Sectie 2. Monitoring".

Art. 146. In artikel 2.6.19 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "evaluatiemechanisme" vervangen door het woord "monitoringsmechanisme";

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Het monitoringsmechanisme, vermeld in het eerste lid, leidt vijfjaarlijks tot een globaal monitoringsrapport dat aan de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement wordt voorgelegd.".

Art. 147. In artikel 2.6.20 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 25 april 2014, wordt het woord "bestemmingswijzigingen" vervangen door de woorden "wijzigingen van stedenbouwkundige voorschriften".

Art. 148. Aan artikel 4.1.1, 7°, b), van dezelfde codex, wordt de volgende zin toegevoegd:

"Specifiek wat de functie, vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen betreft, is er ook sprake van een hoofdzakelijk vergund karakter als de activiteit op dat ogenblik toegestaan wordt op basis van een activiteitencontract als vermeld in titel 4, hoofdstuk 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx. Het activiteitencontract draagt bij tot het

hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.”.

Art. 149. In artikel 4.4.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 11 mei 2012 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. Als in laatste administratieve aanleg een omgevingsvergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies als vermeld in paragraaf 1, kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”;

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 150. In artikel 5.1.1, §1, eerste lid, 3°, van dezelfde codex worden de woorden “planologische bestemmingswijziging” vervangen door de woorden “wijziging van stedenbouwkundige voorschriften”.

Art. 151. In artikel 5.6.8 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 8 december 2017, wordt paragraaf 6 vervangen door wat volgt:

“§6. Eigenaars van gronden die in watergevoelig openruimtegebied liggen, aangeduid conform dit artikel, kunnen een vergoeding verkrijgen met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als deze die gelden voor de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, waarbij:

1° het recht op vergoeding ontstaat conform artikel 16, §1, 5° lid van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;
2° het vorderingsrecht vervalt twee jaar nadat het recht op vergoeding is ontstaan;
3° de vergoedingsgerechtigde diegene is die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden.

De vergoeding wordt gevorderd ten aanzien van het Vlaamse Gewest en aangerekend op het Rubiconfonds.”.

Hoofdstuk 10. Wijzigingen van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 152. Artikel 28 van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten wordt opgeheven.

Art. 153. In artikel 32 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “en artikel 28, die in werking treden” vervangen door de zinsnede “, dat in werking treedt”.

Hoofdstuk 11. Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Art. 154. Aan artikel 1.1.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting wordt een punt 11° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"11° projectrapport: een projectrapport als vermeld in artikel 47, §3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.".

Art. 155. In artikel 1.1.4, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° ter uitvoering van het projectrapport voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject.";

2° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"In het tweede lid, 4°, wordt verstaan onder natuurinrichtingsproject: een natuurinrichtingsproject als vermeld in artikel 47, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.".

Art. 156. In artikel 2.1.3 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden "landinrichtingsplan of inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, projectrapport of inrichtingsnota";

2° in het derde lid worden de woorden "landinrichtingsplan of de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota".

Art. 157. In artikel 2.1.4 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.";

2° paragraaf 2 wordt opgeheven;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "landinrichtingsplan of de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota".

Art. 158. In artikel 2.1.9, §2, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "landinrichtingsplan, de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport, de inrichtingsnota".

Art. 159. In deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, wordt het opschrift van afdeling 5 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 5. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 160. Artikel 2.1.61 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.61. Herverkaveling uit kracht van wet kan gekoppeld worden aan de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn,

en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden gelijktijdig worden aangepast. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt een optimaler en evenwichtiger grondgebruik. De stedenbouwkundige voorschriften en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden kunnen gelijktijdig aangepast worden conform artikel 2.1.63 tot en met 2.1.66.".

Art. 161. In artikel 2.1.63 van hetzelfde decreet worden de woorden "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" vervangen door de woorden "herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 162. In artikel 2.1.64, §1, van hetzelfde decreet wordt het woord "omwisseling" vervangen door het woord "aanpassing".

Art. 163. In artikel 2.1.65 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, worden de woorden "de wijziging van het bestemmingsgebied ten gevolge van de planologische ruil" vervangen door de woorden "de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan";

2° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn voor de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan;";

3° in paragraaf 2, eerste lid, 4°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn voor de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan";

4° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "het bestemmingsgebied" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften";

5° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

6° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, a), worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

7° in paragraaf 3, eerste lid, 4°, a), worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

8° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

9° in paragraaf 7 worden de woorden "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" telkens vervangen door de woorden "herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 164. Aan deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, wordt een afdeling 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 6. Recht van voorkeur".

Art. 165. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 1 juli 2016, wordt in afdeling 6, ingevoegd bij artikel 153, een artikel 2.1.66/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/1. Om het doel van een landinrichtingsproject of een project, plan of programma te realiseren, kan de Vlaamse Grondenbank een recht van voorkeur uitoefenen. Het recht van voorkeur is van toepassing bij de verkoop van onroerende goederen die in de zones liggen die door de Vlaamse Regering zijn aangeduid als een zone waar het recht van voorkeur geldt met toepassing van dit decreet. Het besluit dat de zone waarbinnen het recht van voorkeur geldt, aanduidt, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse Regering stelt regels vast voor de totstandkoming van de aanduiding van de zones waar het recht van voorkeur geldt, de afbakening en de opheffing van het recht van voorkeur, en de wijze van bekendmaking van het recht van voorkeur.".

Art. 166. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 1 juli 2016, wordt in dezelfde afdeling 6 een artikel 2.1.66/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/2. Artikel 19/1, 19/2, tweede lid, artikel 19/3 en 19/4 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op het recht van voorkeur, vermeld in artikel 2.1.66/1.".

Art. 167. In artikel 2.1.75 van hetzelfde decreet worden het derde en het vierde lid opgeheven.

Art. 168. Artikel 2.1.76 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.76. De bepalingen van titel 3 , hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75.".

Art. 169. Artikel 2.1.77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.77. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75.".

Art. 170. In artikel 2.2.1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° de herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan;".

Art. 171. In artikel 2.2.2 van hetzelfde decreet wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De Vlaamse Regering kan de landcommissies uitbreiden met maximaal drie leden.

De paragraaf 1, tweede en vierde lid, §2 en §3 zijn van toepassing op het eerste lid.”.

Art. 172. In artikel 4.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt de zin “Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist.” opgeheven;

2° in het derde lid wordt de zin “Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist.” opgeheven.

Hoofdstuk 12. Wijzigingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Art. 173. Aan artikel 68, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2015, wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“10° voor constructies en voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die deel uitmaken van een activiteitencontract als vermeld in artikel 33, 1°, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.”.

Art. 174. Artikel 75 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 75. §1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

§2. De lasten als vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren. Voordat er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de door haar gemachtigde ambtenaar of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zoveel mogelijk wordt beperkt;

2° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

§3. De lasten kunnen ook geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van een storting van een geldwaarde die bestemd wordt voor de uitvoering van de handelingen en werken, vermeld in paragraaf 2. In dat geval wijst de bevoegde overheid in de vergunning de handelingen en werken, vermeld in paragraaf 2, aan die op die manier gefinancierd zullen worden.

§4. De bevoegde overheid is verplicht lasten te verbinden aan een omgevingsvergunning voor groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebieden en voor het verkavelen van gronden, tenzij de aanvraag ingediend is door een sociale huisvestingmaatschappij.

Als geen planbaten verschuldigd is, kan de bevoegde overheid lasten in de vorm van een financiële bijdrage verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt verleend in toepassing van volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
1° de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3. van voormelde codex;
2° de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van voormelde codex;
3° de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23. van voormelde codex.

§5. De lasten bevinden zich in de nabijheid van de projecten die die lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te voorziene gevolgen van het project. De bevoegde overheid kan de criteria vastleggen waarmee bepaald wordt wat de omvang en de aard van de financiële bijdrage zijn en binnen welke termijnen die lasten moeten worden uitgevoerd.

De vergunningverlenende overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§6. Lasten kunnen ook inhouden dat bij de werken die begonnen zijn, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

§7. Als voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt de vergunningverlenende overheid van rechtswege een last aan de omgevingsvergunning met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

§8. Als de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.”.

Art. 175. Artikel 77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 77. §1. Voor de lasten, vermeld in artikel 75, §2, verleent de houder van de daarop betrekking hebbende vergunning een financiële waarborg voordat er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in artikel 75, §1, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De vergunningverlenende overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor

de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.

De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de in het kader van de lasten al verrichte investeringen, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de vergunningverlenende overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

§3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de vergunnende overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.

§4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de vergunningverlenende overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten vermeld in de vergunning;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.

Art. 176. Aan artikel 99, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"5° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning zijn uitgevoerd.".

Titel 8. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Evaluatie

Art. 177. De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een evaluatie. De conclusies van die evaluatie worden vastgelegd in een rapport dat ook beleidsaanbevelingen over mogelijke nieuwe of aangepaste realisatiegerichte instrumenten omvat. Het rapport wordt om de vijf jaar, vanaf het jaar dat volgt op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, aan het Vlaams Parlement bezorgd.

De Vlaamse Regering onderwerpt in dit rapport in het bijzonder titel 4 van dit decreet wat het toepassingsgebied betreft en titel 5 van dit decreet wat de begrenzing van de projectregio betreft aan evaluatie met het oog op aanbevelingen voor bijstelling.

Hoofdstuk 2. Opdracht tot codificatie

Art. 178. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en de volgende decreten, voor zover ze betrekking hebben op het realisatiegerichte instrumentarium, codificeren, met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.:

1° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
2° het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
3° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
4° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
5° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
6° het Bodemdecreet van 27 oktober 2006;
7° het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
8° de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
9° het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
10° het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Voor de opdracht tot codificatie, vermeld in het eerste lid, kan de Vlaamse Regering:

1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen , met de nieuwe nummering overeenbrengen;
3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen om eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving;
4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

De codificatie zal het volgende opschrift dragen: "Vlaamse Instrumentencodex van (datum)".

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Art. 179. De uitvoeringsbesluiten van de decreten, vermeld in artikel 168, eerste lid, blijven gelden tot ze worden gewijzigd of opgeheven.

Art. 180. Artikel 9 tot en met artikel 17 van dit decreet zijn van toepassing op vorderingen tot planschadevergoeding ingesteld en aanvragen tot compenserende vergoeding ingediend vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel XXX / vermelde artikelen.

Art. 181. Op de gebruiksbeperkingen waardoor de mogelijkheid bestaat om een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 9 of een koopplicht als vermeld in artikel 24 toe te passen, die van kracht zijn voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet, blijven de bepalingen van toepassing zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet.

Dit decreet is niet van toepassing op lopende aanvragen tot het vervullen van een koopplicht of lopende gerechtelijke procedures die onderworpen blijven

aan de bepalingen zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet.

Art. 182. Artikel 132 tot en met artikel 143 zijn van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen en op besluiten van de gemeenteraad tot herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarvoor het openbaar onderzoek werd aangekondigd na de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen.

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding

Art. 183. De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding van artikel 29, §2, eerste lid, 2°.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE

GEZAMENLIJK ADVIES
VAN DE MILIEU- EN NATUURRAAD VAN VLAANDEREN,
DE STRATEGISCHE ADVIESRAAD
RUIMTELIJKE ORDENING–ONROEREND ERFGOED,
DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN EN
DE STRATEGISCHE ADVIESRAAD VOOR LANDBOUW EN VISSERIJ

ADVIES
VAN 14 MAART 2018
OVER HET INSTRUMENTENDECREET

SARO | HAVENLAAN 88 BUS 23 | 1000 BRUSSEL

INHOUD

I. SITUERING 232
II. ALGEMENE BEOORDELING 233
III. STRATEGISCHE BEMERKINGEN 234
III.1 AFSTEMMING INSTRUMENTENDECREET EN BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN 234
III.2 FINANCIELE IMPACT VAN HET INSTRUMENTENDECREET 235
III.3 VEREENVOUDIGING, TRANSPARANTIE, LEESBAARHEID EN GEBRUIKSVRIENDELIJKHEiD 237
III.4 BILLIJKHEID EN RECHTSZEKERHEID 238
IV. BEMERKINGEN BIJ HET INSTRUMENTENDECREET 239
IV.1 DOELSTELLING VAN HET INSTRUMENTENDECREET 239
IV.2 HARMONISERING COMPENSERENDE VERGOEDINGEN 240
IV.3 HARMONISERING KOOPPLICHTEN 244
IV.4 NIEUW INSTRUMENT: CONVENANT- EN CONTRACTBENADERING 245
IV.5 NIEUW INSTRUMENT: VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN 248
IV.6 NIEUW INSTRUMENT: BILLIJKE SCHADEVERGOEDING 249
IV.7 WIJZIGINGSBEPALINGEN 250

I. SITUERING

1. De Vlaamse Regering hechtte op 12 januari 2018 haar eerste principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegericht instrumentarium (verder Instrumentendecreet).[1]

   De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, werd gelast over het voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening-Onroerend Erfgoed, de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen, de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Strategische Adviesraad voor Landbouw en Visserij; met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van zestig dagen.

2. De raden ontvingen op 16 januari 2018 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het Instrumentendecreet. Het Departement Omgeving en de Vlaamse Landmaatschappij gaven op 24 januari 2018 een toelichting voor de raden.

   Voorliggend advies is een gezamenlijk advies van SARO, Minaraad, SERV en SALV (verder 'de raden') en werd goedgekeurd door SARO op 14 maart 2018, door de Minaraad op 15 maart 2018, door de SALV op 16 maart 2018 en door de SERV op 19 maart 2018.

3. De beleidsnota Omgeving 2014-2019 kondigt - onder de operationele doelstelling 'verdere modernisering van bruikbare en sluitende instrumenten' - de integratie aan van instrumenten in één Instrumentendecreet. De beleidsbrief Omgeving 2015 stelt verder: '*Mijn doelstelling rond het instrumentendecreet zal ik eind 2016 realiseren met een voorontwerp van aanbouwdecreet. Hierin vervat ik bestaande, verbeterde instrumenten en een set van nieuwe instrumenten, waaronder verhandelbare ontwikkelingsrechten. Ik voer op die manier ook de genomen engagementen uit (zoals de evaluatie van het decreet bestrijding leegstand of de verdere uitwerking van de conceptnota harmonisering van compenserende vergoedingen).*'

4. Het Instrumentendecreet is opgebouwd volgens acht titels. Titel 1 omvat een algemeen luik met basisbegrippen en bepalingen over de doelstelling van het decreet en de afgewogen inzet van instrumenten. Titels 2 en 3 betreffen het luik rond de harmonisering van de compenserende

[1] https://www.vlaanderen.be/nl/nbwa-news-message-document/document/0901355780218563

vergoedingen en koopplichten.

Titels 4, 5 en 6 introduceren drie nieuwe instrumenten: activiteitenconvenanten en -contracten, verhandelbare ontwikkelingsrechten en billijke schadevergoeding.

In titel 7 worden de wijzigingsbepalingen van diverse decreten opgenomen. Het betreft de afstemming van de instrumenten natuurinrichting en landinrichting, de vereenvoudiging van de erfdienstbaarheden tot openbaar nut, aanpassingen met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten, de optimalisatie van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, de wijziging van de toepassingsvoorwaarden voor planschade, de optimalisatie van de planbaten, de verbetering en verruiming van het recht van voorkeur en de aanpassing van het instrumentarium voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

Titel 8 omvat tot slot de overgangsbepalingen, de inwerkingtredingsbepalingen en bepalingen inzake evaluatie en codificatie.

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. Algemene beoordeling. De raden ondersteunen de beleidsintentie inzake de opmaak van het Instrumentendecreet waarbij wordt ingezet op de verdere integratie van de realisatiegerichte instrumenten van het omgevingsbeleid, de harmonisering van de compenserende vergoedingen en koopplichten, de optimalisatie van de planbaten- en planschaderegeling en de invoering van een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten.

   Via de techniek van een aanbouwdecreet komen op termijn alle realisatiegerichte instrumenten van het omgevingsbeleid samen in één wettelijke context. Het Instrumentendecreet voegt een aantal instrumenten toe gelinkt aan het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en wijzigt ook een aantal bestaande instrumenten met het oog op de realisatie van de beleidsdoelstellingen van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Na het voltooien van alle wetgevende operaties (inclusief een codificatie) zal het Instrumentendecreet echter meer instrumenten bevatten dan deze die gekoppeld kunnen worden aan het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

   Het voorliggend Instrumentendecreet vult de hoge ambities evenwel onvoldoende in. De raden formuleren in voorliggend advies grondige strategische bemerkingen bij het voorontwerp van decreet:

   a. Niet alle instrumenten (of wijzigingen aan bestaande instrumenten) zijn in voldoende mate afgestemd op (de doelstellingen van) het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (zie III.1).

   b. De financiële impact van het Instrumentendecreet is onduidelijk. De raden menen dat de uitvoering van het Instrumentendecreet een belangrijke meeruitgave zal betekenen. Het welslagen van diverse beleidsintenties (zoals halvering van het ruimtebeslag tegen 2025, het vrijwaren van watergevoelige open ruimte gebieden en van waardevolle bossen, en het schrappen van slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden) is immers afhankelijk van het voorzien van een sluitend vergoedingen- en/of compensatiemechanisme voor burgers en ondernemers. De raden vragen een daadwerkelijke inspanning van de Vlaamse overheid om deze beleidsdoelstellingen effectief te realiseren (zie deel III.2).

   c. De raden benadrukken dat er nog heel wat potenties zijn voor verdere vereenvoudiging en voor het verhogen van de transparantie, leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid van het Instrumentendecreet (zie deel III.3).

   d. De raden ondersteunen de uitgangspunten ‘billijkheid’ en ‘rechtszekerheid’ en formuleren met betrekking daartoe verschillende aandachtspunten (zie deel III.4).

   e. De raden vragen om de doelstelling van het decreet te herzien en dit in het kader van de ruime ambities van het Instrumentendecreet inzake het voeren van een effectief realisatiegericht omgevingsbeleid. Ze ondersteunen de invoering van een verscherpte

motiveringsplicht (zie deel IV.1).

f. Het streven naar harmonisering van de compenserende vergoedingen wordt door de raden als positief ervaren. De beoogde harmonisering leidt evenwel tot grondige wijzigingen aan het huidige systeem. Er zijn nog heel wat onduidelijkheden (zie deel IV.2).

g. De raden ondersteunen de harmonisering van de koopplichten maar hebben wel vragen bij de impact van de harmonisering op de toepassingsvoorwaarde 'ernstige waardevermindering van het onroerend goed' (zie deel IV.3).

h. De raden zien potentieel in het instrument van convenant, maar hebben ernstige bemerkingen bij de wijze waarop het instrument 'convenant-contractbenadering' momenteel in het Instrumentendecreet is uitgewerkt. De raden vragen om het instrument van 'convenant-contractbenadering' in zijn huidige vorm (zoals uitgewerkt in het Instrumentendecreet) niet in te voeren. Landelijk Vlaanderen neemt hierbij een standpunt in (zie deel IV.4).

i. De raden vinden het positief dat het Instrumentendecreet (titel V) de decretale basis legt voor een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten. De voorziene procedure is evenwel zeer zwaar. Nog diverse fundamentele elementen van het VOR-systeem moeten grondig worden onderzocht en uitgewerkt. Dit kan verder worden uitgewerkt aan de hand van één of meerdere proefprojecten (zie deel IV.5).

j. De raden begrijpen niet ten volle de doelstelling van het nieuw instrument van billijke schadevergoeding (zie deel IV.6).

k. En ten slotte stellen de raden vast dat de wijzigingsbepalingen ingrijpende aanpassingen doorvoeren o.a. aan de lasten voor de omgevingsvergunning en de planbatenregeling (zie deel IV.7).

III. STRATEGISCHE BEMERKINGEN

III.1 AFSTEMMING INSTRUMENTENDECREET EN BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

6. Belangrijke link met Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Instrumenten maken inherent deel uit van een realisatiegericht omgevingsbeleid. Instrumenten staan niet op zichzelf maar moeten steeds in relatie worden bekeken met de doelstellingen van het beleid. Vermits ze deel uitmaken van een realisatiegericht omgevingsbeleid, dragen de instrumenten niet uitsluitend bij aan de realisatie van een ruimtelijk beleid (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen), maar moeten ze desgevallend ook kunnen bijdragen aan de realisatie van andere componenten van het omgevingsbeleid. In functie van de beoogde beleidsdoelstellingen is de ene dan wel de andere mix aan instrumenten wenselijk.

   Vanuit deze context wensen de raden de belangrijke link te benadrukken tussen het BRV (dat nog in opmaak is) en het Instrumentendecreet. Deze link wordt in het Witboek BRV ook erkend: '*De werkzaamheden aan het instrumentendecreet verlopen gelijktijdig aan het BRV, zodat de instrumenten inzetbaar worden voor de uitvoering van het BRV.*'[2]

   De Memorie van Toelichting (pag. 8) verduidelijkt verder: '*De ambtelijke voorbereiding van voorliggend Instrumentendecreet verliep gelijktijdig met de totstandkoming van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). De instrumenten vervat in het decreet zijn dan ook - samen met andere instrumenten - inzetbaar om de doelstellingen van het BRV mee tot operationalisering te brengen door middel van realisatiegerichte projecten op het terrein*.'

[2] Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.
https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/witboek-beleidsplan-ruimte-vlaanderen

De raden vinden het positief dat de werkzaamheden inzake het Instrumentendecreet gelijktijdig verlopen aan het BRV. Dit moet er immers voor zorgen dat die instrumenten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het BRV worden afgestemd op diens doelstellingen en inzetbaar worden voor de uitvoering ervan.[3] In die zin is het Instrumentendecreet cruciaal om de beoogde cultuuromslag van het BRV te realiseren.

De Vlaamse Regering heeft het BRV evenwel nog niet goedgekeurd. De laatste formele stap betreft de goedkeuring van het Witboek BRV door de Vlaamse Regering op 22 november 2016. Doordat de finale beleidsopties van het BRV nog niet zijn gekend, is het voor de raden niet mogelijk om een inschatting te maken in hoeverre de door het Instrumentendecreet aangepaste of geïntroduceerde instrumenten inzetbaar zijn om alle doelstellingen van het BRV te kunnen operationaliseren.

7. Fragmentaire toetsing BRV. Terwijl het Instrumentendecreet initieel werd opgemaakt vanuit een evaluatie van het landinrichtingsdecreet verschoof het perspectief van het Instrumentendecreet meer en meer richting de realisatie van de beleidsdoelstellingen van het BRV.

   De raden vinden het positief dat het Instrumentendecreet (hier en daar) reeds relaties legt met de doelstellingen van het BRV. Dit gebeurt evenwel fragmentair zonder het volledige plaatje van het BRV te kennen en te bewaken. De raden verwijzen bijvoorbeeld naar de verhandelbare ontwikkelingsrechten (deel IV.5) en de regeling inzake leegstaande bedrijfsruimten (deel IV.7).

   Voor sommige instrumenten merken de raden anderzijds op dat de afstemming met het BRV niet wordt bewaakt. Dit geldt bijvoorbeeld voor het nieuw instrument ‘convenant-contract’ dat niet is afgestemd met alle beleidsprincipes van het Witboek BRV (zie deel IV.4).

III.2 FINANCIELE IMPACT VAN HET INSTRUMENTENDECREET

8. Budgettaire impact is niet gekend. De raden merken op dat de nota aan de Vlaamse Regering geen duiding geeft bij de budgettaire impact van het Instrumentendecreet. De titel ‘budgettaire weerslag’ verwijst naar het gunstig advies van de Inspectie van Financiën en naar de algemene onkosten voor de Vlaamse administratie.

   Het advies van de Inspectie van Financiën maakte geen deel uit van de adviesvraag maar werd na verzoek overgemaakt aan de raden. De raden merken op dat dit advies dateert van 5 mei 2017. Dit impliceert dat tal van wijzigingen aan het Instrumentendecreet - zoals de belangrijke wijzigingen aan de planbaten-planschaderegeling - niet werden beoordeeld door de Inspectie van Financiën. Een bijkomend advies van de Inspectie van Financiën was hier aangewezen.

   De cijfermatige onderbouwing van het Instrumentendecreet ontbreekt waardoor het voor de raden onduidelijk is wat de budgettaire impact zal zijn van het Instrumentendecreet voor de verschillende bestuursniveaus. Er is ook geen inzicht in de eventuele verdelingseffecten: welke bevolkingsgroepen zullen voordeel/nadeel ondervinden van het Instrumentendecreet. De raden vragen verdere verduidelijking over de budgettaire impact van het Instrumentendecreet (alsook over de fiscale gevolgen van de verschillende financiële maatregelen).

   De raden merken bijvoorbeeld op dat de hervorming van de planschaderegeling kan leiden tot een gevoelige meeruitgave. De vergoeding wordt immers verhoogd tot 100% van de schade. Tevens wordt de schade berekend op basis van de eigenaarswaarde in plaats van de geïndexeerde verwervingswaarde die meestal lager is. Bovendien wordt de berekeningswijze aangepast, waardoor bij een wijziging van de bestemming gronden die nu niet voor planschade in aanmerking komen, dit in de toekomst wel het geval is. En tenslotte zal door de invoering van de administratieve procedure waarschijnlijk meer gebruik worden gemaakt van de planschaderegeling. Het is zeer onduidelijk in hoeverre deze meeruitgave zal kunnen worden

[3] SARO en Minaraad 2017|03. Advies van 22 februari 2017 over het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. www.sarovlaanderen.be

opgevangen door eventuele meerontvangsten van de gewijzigde planbatenregeling.

De raden verwijzen tevens naar het advies van de Inspectie van Financiën ten aanzien van het nieuw instrument van de verhandelbare ontwikkelingsrechten: *'Een dergelijke arbitrage zal niet zelden leiden tot een deficitaire situatie, waardoor betrokken besturen zullen moeten bijpassen. M.a.w. gestuurde marktwerking van verhandelbare bouwrechten, maar de tekorten zullen moeten worden aangevuld met publieke middelen*'. Ten aanzien van het nieuw instrument 'billijke schadevergoeding' merkt de Inspectie van Financiën in zijn advies op dat de financiële impact op de budgetten van het Vlaams Gewest moet worden ingeschat bij de vaststelling van de betreffende overheidsmaatregelen die leiden tot een bouwverbod.

De raden vermoeden bovendien een behoorlijke 'indirecte' kost voor de overheden door de inzet van deze instrumenten. Op Vlaams niveau wordt het takenpakket van de landcommissies uitgebreid, gemeenten zullen deze commissies moeten ondersteunen. Convenanten en contracten zullen moeten worden opgemaakt en afgesloten.

9. Financiering BRV. In hun advies van 22 februari 2017 wezen Minaraad en SARO er op dat nog diverse stappen moeten worden gezet vooraleer het BRV effectief operationeel is. De raden wezen onder meer op het belang van het uittekenen van een volwaardig financieel kader en stelden: '*Er is momenteel geen zicht op de financieel-economische impact van de diverse beleidsopties. Nochtans zal - zoals terecht wordt opgemerkt in de nota aan de Vlaamse Regering (pag. 6) - 'het voorgestelde beleid financiële en budgettaire gevolgen hebben, die voortvloeien uit verschillende (maatschappelijke) kosten en baten.' Het is positief dat het Witboek BRV aankondigt dat het nodige studiewerk hiertoe door Ruimte Vlaanderen zal worden opgestart en dat dit parallel met het traject naar een ontwerp BRV zal lopen. Het is tevens waardevol dat hierbij zowel aandacht gaat naar de (maatschappelijke) kosten als de (maatschappelijke) baten. De raden vragen specifieke aandacht voor een volwaardige doorvertaling van de resultaten van dit financieel onderzoek naar de operationalisering van de beleidskaders in het BRV; en dit gezien de nota aan de Vlaamse Regering aankondigt dat de beoogde studie nog moet worden opgestart.'* [4]

   De raden benadrukken dat het Instrumentendecreet één van de manieren is om de doelstellingen van het BRV te realiseren. Tegelijk is het noodzakelijk dat Vlaanderen op korte termijn werk blijft maken van de eerder aangekondigde, parallelle initiatieven, met name de aanduiding van de watergevoelige open ruimte gebieden, de waardevolle bossen en de slecht gelegen woonreservegebieden. [5] De raden wijzen in dit verband op het belang van een sluitend vergoedingen- en/of compensatiemechanisme voor burgers en ondernemers die door de vrijwaring van de open ruimte beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het ruimtebeslag afbouwen van 6, over 3 naar 0 ha/dag in resp. 2025/2040 (cf. Witboek BRV), impliceert dat het ruimtebeslag nog slechts 'beperkt' kan groeien.

   Het is positief dat voorliggend Instrumentendecreet hiertoe de nodige instrumenten voorziet. Het is evenwel zeer de vraag in hoeverre ook de nodige financiële middelen worden voorzien om deze doelstellingen ook effectief te kunnen realiseren met voorliggende instrumenten.

10. Financiële verevening. De raden benadrukken het belang van instrumenten inzake financiële verevening tussen gemeenten. Een probleem betreft de huidige wijze van financiering van de lokale besturen waardoor een gemeente wordt aangezet tot 'groei', ook al is dat vanuit het oogpunt van duurzame ruimtelijke ontwikkeling niet steeds wenselijk.[6]

    De raden vinden het een goede zaak dat de Memorie van Toelichting (pag. 35) verwijst naar een mogelijke bijstelling van het gemeentefonds: '*Dit fonds houdt nu al een herverdelingsmechanisme*

[4] SARO en Minaraad 2017|03. Advies van 22 februari 2017 over het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

[5] De Vlaamse minister voor omgeving kondigde als 'quickwin' aan dat Vlaanderen een initiatief zou nemen om de slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden te 'herbestemmen' via een decretaal initiatief. Alle gemeenten werden hierover bevraagd (positieve en negatieve lijst woonuitbreidingsgebieden). Het is onduidelijk wanneer er bijkomende stappen in dit dossier zullen worden gezet.

[6] SARO en Minaraad 2017|03. Advies van 22 februari 2017 over het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

in tussen gemeenten, rekening houdend met o.a. aantal inwoners, sociale draagkracht van de inwoners (doelgroepen van een woonontwikkeling), tewerkstelling, ... en het areaal open ruimte. Deze veranderlijken zijn (ten dele) afgeleide effecten van bestemmings- en vergunningsbeslissingen. In eerste instantie kan worden gedacht aan een aanpassing van de maatstaf 'open ruimte.' De raden vragen dat hierin verdere concrete stappen worden gezet.

De raden pleiten tevens voor een volledige doorstroming van de centraal geïnde planbaten naar de planinitiatiefnemers.

III.3 VEREENVOUDIGING, TRANSPARANTIE, LEESBAARHEID EN GEBRUIKSVRIENDELIJKHEID

11. Complexiteit. Volgens de nota aan de Vlaamse Regering (pag. 1) ligt de focus van het Instrumentendecreet op vereenvoudiging, transparantie, leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid. De aanbouwfilosofie van het decreet is hierbij essentieel: '*Nieuwe en/of later ontwikkelde instrumenten moeten een plaats kunnen krijgen in het decreet op een later tijdstip. Op die manier wordt een horizontale (beleidsdomeinoverschrijdende) aanpak bereikt. … De voorziene codificatieopdracht zal de leesbaarheid en de gebruiksvriendelijkheid van het aanbouwdecreet verhogen.'*

    De raden ondersteunen deze intenties. Het zijn evenwel toekomstgerichte opties; de leesbaarheid en de gebruiksvriendelijkheid van voorliggend Instrumentendecreet is zeer problematisch. Een kritische reflectie is nodig: indien wetgeving een gids behoeft om duidelijk of toepasbaar te zijn, dan kunnen er vragen worden gesteld bij de kwaliteit van de voorliggende regelgeving.

    Verder verwijzen de raden naar deel IV van dit advies waarin ze diverse bemerkingen formuleren naar aanleiding van de concrete bespreking van de diverse instrumenten. Inzake de beoogde harmonisering van de compenserende vergoedingen en koopplichten zijn er nog heel wat vragen. Ook de nieuwe instrumenten van verhandelbare ontwikkelingsrechten en convenant-contract kunnen bezwaarlijk eenvoudig en operationeel worden genoemd.

    In afwachting van de gewenste codificatieoefening vragen de raden om dringend werk te maken van de instrumentengids. Vanuit het oogpunt van de gebruiker van realisatiegerichte instrumenten (overheden en andere actoren die meewerken aan realisaties op het terrein) is een transparante en interactieve gids noodzakelijk. [7]

12. Nog een heel aantal zaken te regelen in uitvoeringsbesluit. Enkele essentiële elementen van het Instrumentendecreet moeten nog verder worden ingevuld met uitvoeringsbesluiten. Zo zal de Vlaamse Regering nog verder invulling moeten geven aan:
    - de administratieve procedure, met inbegrip van een beroepsprocedure, tot het verkrijgen van een compenserende vergoeding (artikel 11, §4),
    - de berekening van de eigenaarsvergoeding (artikel 16, §4),
    - de administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten (artikel 26, §4),
    - wat wordt verstaan onder het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering (artikel 29, §2, eerste lid, 2°).

    Het is onduidelijk in hoeverre dit de uitvoerbaarheid van delen van het Instrumentendecreet zal hypothekeren. Zo stellen de raden vast dat het Instrumentendecreet (artikel 128) uitgaat van de inwerkingtreding van het decreet op de tiende dag na de bekendmaking met als enige uitzondering artikel 29, §2, eerste lid, 2°. Dit artikel zal pas worden ingeroepen na het noodzakelijke uitvoeringsbesluit.

[7] De nota aan de Vlaamse Regering kondigt een instrumentengids aan als communicatiemiddel en stelt dat de opbouw van het Instrumentendecreet, met name door de moeilijk leesbare verwijzingen in het decreet, er toe noopt om gelijktijdig een instrumentengids op te maken die de gebruiker rechtstreeks leidt naar de gewenste informatie. Een concept voor deze instrumentengids is vandaag raadpleegbaar. https://instrumentengids.login.kanooh.be

Zeker voor wat betreft de uitvoeringsbesluiten van strategische aard, vragen de raden dat deze voor advies worden voorgelegd aan de betrokken raden.[8]

III.4 BILLIJKHEID EN RECHTSZEKERHEID

13. Uniform, transparant en billijk kader. Het Instrumentendecreet stelt drie criteria voorop, die samen uitvoering geven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name legitimiteit, effectiviteit/efficiëntie en billijkheid.

    De Memorie van Toelichting (pag. 14) stelt: '*billijkheid gaat over de zorg om te garanderen dat er een faire verdeling van economische, financiële en andere baten en verliezen is, alsook dat er een gelijke vrijheid is (i.e. in verhouding tot reële, of ook symbolisch geladen uitbreidingen of inperkingen van handelingsmogelijkheden). De uitdaging voor elke ruimtelijke realisatie bestaat er dan ook in om in samenspraak met eigenaars en andere betrokkenen af te toetsen of de weerhouden instrumentenmix voldoende rekening houdt met de vraag of iedere 'rechtsonderhorige' voldoende kans heeft gekregen tot inzicht en inspraak bij de ingezette instrumentenmix, of de ingezette instrumentenmix dusdanig is dat aan de rechtsonderhorige een zo groot mogelijke vrijheid gelaten wordt betreffende inrichting en beheer van zijn/haar eigendommen (zelfrealisatie), of de publieke winst beoogd bij de inzet van een instrumentenmix opweegt tegen de private nadelen die door deze inzet geboekt worden en er desgevallend sprake is van evenredigheid of van vergoeding*.'

    De raden kunnen dit uitgangspunt ten volle ondersteunen; ze vinden evenwel dat dit uitgangspunt niet steeds volwaardig wordt bewaakt met voorliggend Instrumentendecreet. De raden gaan hier verder op in (par. 14 t.e.m. par. 17).

14. Onderscheid publieke en private initiatiefnemers. De raden verwijzen naar het onderscheid dat bij sommige instrumenten wordt gemaakt tussen de (semi)publieke initiatiefnemers en de private initiatiefnemers. Bij het instrument van subsidiëring van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten wordt de financiële ondersteuning voor de verwerving enkel voorzien voor de (semi)publieke initiatiefnemer en niet voor de private initiatiefnemers. Het Instrumentendecreet voorziet bijvoorbeeld ook dat de bevoegde overheid verplicht wordt om lasten te verbinden aan een omgevingsvergunning voor groepswoningbouwprojecten in woonuitbreidingsgebieden en voor het verkavelen van gronden. Dit geldt voor private en publieke ontwikkelaars met evenwel een uitzondering voor een sociale huisvestingsmaatschappij.

    Anderzijds stellen de raden vast dat het Instrumentendecreet bepaalt dat de administratieve overheden niet in aanmerking komen voor een eigenaars- of gebruikersvergoeding. De administratieve overheden van het Vlaamse Gewest worden ook uitgesloten om een beroep te doen op de koopplichten.

    De raden vragen verder toelichting en verduidelijking omtrent dit gehanteerde onderscheid tussen publieke en private initiatiefnemers.

15. Vraag naar een samenhangend geheel. De raden vragen de uitwerking van een samenhangend geheel van instrumenten zonder scheeftrekking tussen de verschillende systemen en met volledige vrijheidsgraden om gebruik te kunnen maken van de verschillende instrumenten.

    De Memorie van Toelichting (pag. 35) stelt terecht dat het instrument van verhandelbare ontwikkelingsrechten '*als vereveningsinstrument verwantschap vertoont met bestaande instrumenten die ruimtelijk sturen op het aanbod (o.a. RUP) of die meerwaarden afromen (voor toegelaten ontwikkelingen) om die vervolgens voor publiek belang te investeren (vb. planbaten, stedenbouwkundige last)*'. De interferentie van een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten met de planbaten- en planschaderegeling, met het instrument herverkaveling uit kracht

[8] De raad verwijst naar het kaderdecreet van 18 juli 2003 over de strategische adviesraden dat voorziet dat besluiten met strategisch karakter voor advies worden voorgelegd aan de strategische adviesraad.

van wet met planologische ruil uit het landinrichtingsdecreet, met stedenbouwkundige lasten en met erfdienstbaarheden tot openbaar nut is dus een bijzonder aandachtspunt.

In deel IV.5 van dit advies vragen de raden verder afstemming tussen het systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten en de planbaten- en planschaderegeling. Deel IV.7 gaat in op de verdere uitwerking van een evenwichtige planbaten- en planschaderegeling én op de samenhang tussen planbaten en de lasten op de omgevingsvergunning.

16. Discrepantie RUP en stedenbouwkundige verordening. De raden wijzen op de huidige discrepantie tussen een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en een stedenbouwkundige verordening. Beide 'stedenbouwkundige' instrumenten kunnen immers gelijkaardige beperkingen opleggen (stedenbouwkundig voorschrift van een RUP en stedenbouwkundige verordening) terwijl noch beroep gedaan kan worden op een compenserende vergoeding, noch op een aankoopplicht bij een beperking opgelegd via een stedenbouwkundige verordening.

    De VCRO voorziet tot op heden niet in een compenserende vergoeding ingevolge beperkende stedenbouwkundige voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen. Dit kan de keuze voor beide instrumenten beïnvloeden. Deze ontwikkeling is niet gewenst, zeker niet indien wel lasten kunnen worden opgelegd.

17. Discrepantie planbatenregeling. Aangezien overheden werken in het kader van het algemeen belang, en uitgaande van de vraag dat planologische overheden hun opbrengsten voor planbaten daadwerkelijk zelf moeten krijgen (maar die wel zoveel mogelijk moeten besteden aan planschade) vragen de raden deze overheden vrij te stellen van deze planbaten, voor zover de gronden exclusief worden gebruikt voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut en dus niet voor o.a. projecten inzake woningbouw of bedrijventerreinen.[9]

IV. BEMERKINGEN BIJ HET INSTRUMENTENDECREET

IV.1 DOELSTELLING VAN HET INSTRUMENTENDECREET

18. Doelstelling. Artikel 4 legt de doelstelling van het Instrumentendecreet vast: '*Dit decreet beoogt een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen.'*

    De raden merken op dat dit een zeer vrijblijvende doelstelling is. De formulering '*met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen*' is ontoereikend; gezien de ruime ambities van voorliggend Instrumentendecreet om een effectief realisatiegericht omgevingsbeleid te voeren. Ook de belangrijke link met het BRV (zie deel III.1) noopt een aanpassing van artikel 4 (o.a. in functie van ruimtelijk rendement).

    De raden vragen om in artikel 4 te verwijzen naar de doelstellingen inzake het omgevingsbeleid en het creëren van een essentieel draagvlak bij zowel private als publieke actoren.

19. Verscherpte motiveringsplicht. Het Instrumentendecreet (artikel 4) legt een verscherpte motiveringsplicht op. Een gecombineerde inzet van instrumenten kan alleen op grond van een gemotiveerde beslissing van een administratieve overheid (artikel 5). De bedoeling is om zo tot een meer afgewogen instrumentenkeuze te komen. De Memorie van Toelichting (pag. 11) verduidelijkt dat de verscherpte motiveringsplicht geldt bij de gecombineerde inzet van instrumenten uit het Instrumentendecreet onderling of een gecombineerde inzet met instrumenten buiten het Instrumentendecreet.

    De raden vinden de invoering van een verscherpte motiveringsplicht positief. In functie van het ontwikkelen van een optimale instrumentenmix is een afweging van alle inzetbare instrumenten noodzakelijk. De afweging moet antwoord bieden op de vraag wanneer welke instrumenten

[9] Arrest nr. 66/2017 van het Grondwettelijk Hof van 1 juni 2017.

zullen worden ingezet. De raden ondersteunen artikel 5 van het Instrumentendecreet dat bepaalt dat hierbij moet worden voldaan aan de criteria 'legitimiteit, billijkheid, efficiëntie en effectiviteit'.

Een volwaardige motiveringsplicht is ook belangrijk omwille van de opheffing van de vereiste machtiging van de Vlaamse Regering voor de toepassing van de instrumenten. Deze bepaling is opgenomen in artikel 1.4.1 van het landinrichtingsdecreet en wordt met artikel 172 van het Instrumentendecreet opgeheven.

De raden vragen dat de Vlaamse overheid het onderscheid tussen een gewone en verscherpte motiveringsplicht goed duidt, zodat de betrokken overheden hier op een juiste manier mee kunnen omgaan (o.a. waar ligt de essentie van de verscherping). Sowieso moet in alle gevallen een volwaardige motivering van de beslissing worden nagestreefd. Dit is een belangrijk aandachtspunt aangezien het merendeel van de betwistingen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State gaat over een vraag naar betere motivering.

20. Rol landcommissies. Het Instrumentendecreet (artikel 10, §2, vierde lid) bepaalt dat de initiatiefnemer naar aanleiding van een schaderamingsrapport aan de landcommissie advies kan vragen '*over beleidsvragen in verband met de opportuniteit van bepaalde gebruiksbeperkingen in relatie tot de mogelijke compenserende vergoedingen waartoe de gebruiksbeperking aanleiding kan geven*'.

De raden menen dat een dergelijke regeling een ongewenste rechter-partij-situatie in de hand werkt. De afweging van opportuniteiten moet op beleidsmatig en politiek niveau gebeuren. Wat de financiële kant betreft moet de afweging bovendien ruimer gebeuren dan louter de directe kost van de vergoeding. Ook de maatschappelijke baten van het project moeten mee in rekening worden gebracht. De raden menen dat een dergelijke opportuniteitstafweging niet kan worden overgelaten aan de landcommissies.

Er is op heden geen duidelijk zicht op de grondprijzen, transactieprijzen en hun evolutie. Er zijn hieromtrent geen officiële statistieken. De landcommissie baseert haar beslissingen wel op dergelijke gegevens zonder dat de burger er over kan beschikken. Dergelijke gegevens bestaan wel in andere gewesten of landen. Gezien de vele bevoegdheden die aan de landcommissies worden gegeven en om een betere transparantie naar de burgers toe te verzekeren is een duidelijk ontsloten monitoringsysteem van de marktgegevens noodzakelijk.

Gezien de gewijzigde rol en de bijkomende taken van de landcommissies, stellen de raden zich vragen bij de werklast van deze commissies. Dit kan gevolgen hebben voor de termijn van de procedures, zeker gezien er geen afdwingbare beslissingstermijnen vastliggen (zie ook par. 22a).

IV.2 HARMONISERING COMPENSERENDE VERGOEDINGEN

21. Beoogde harmonisering: algemene beoordeling. Titel 2 van het Instrumentendecreet beoogt de afstemming van acht compenserende vergoedingen.[10] Het Instrumentendecreet herleidt de bestaande compenserende vergoedingen tot een eigenaarsvergoeding (voor kapitaalverlies) en een gebruikersvergoeding (voor inkomstenverlies).

De Memorie van Toelichting (pag. 17) verduidelijkt dat de harmonisering een afstemming inhoudt op vlak van de procedure alsook op vlak van de berekening van de vergoeding. '*De voorwaarden tot het bekomen van een eigenaarsvergoeding of gebruikersvergoeding blijven geregeld in de geëigende regelgeving en worden dus niet aangepast met dit ontwerp van decreet, tenzij voor de*

[10] Het betreft: 1° de planschadevergoeding (VCRO), 2° de bestemmingswijzigingscompensatie (decreet grond- en pandenbeleid), 3° de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (decreet grond- en pandenbeleid), 4° de gebruikerscompensatie (decreet gebruikerscompensatie), 5° de compenserende vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject (decreet natuurbehoud), 6° de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing (decreet integraal waterbeleid), 7° de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet betreffende de waterkeringen, 8° de vergoeding voor waardeverlies van gronden (landinrichtingsdecreet).

planschadevergoeding'.

De raden vinden het streven naar harmonisering van de compenserende vergoedingen positief. De beoogde harmonisering leidt evenwel tot grondige wijzigingen aan het huidige systeem. Er zijn nog heel wat onduidelijkheden. De wijzigingen kunnen mogelijk ongewilde effecten hebben.

De raden beschouwen de invoering van een administratieve procedure als positief maar vragen bijkomende waarborgen voor een objectieve afhandeling van de administratieve procedure binnen een redelijke termijn (zie verder par. 22).

De beoogde harmonisering van de berekening van de eigenaarsvergoeding leidt tot belangrijke wijzigingen aan het huidige systeem; er zijn nog heel wat onduidelijkheden over de berekening van de eigenaarsvergoeding (zie verder par. 23).

In tegenstelling tot wat de Memorie van Toelichting stelt, grijpt het Instrumentendecreet in op de toegang en voorwaarden tot het bekomen van eigenaars- of gebruikersvergoedingen. Het toepassingsgebied van de compenserende vergoedingen en de planschaderegeling wordt beperkt (zie par. 24 en par. 25). Er worden diverse regels ingevoerd met betrekking tot de opeisbaarheid van de eigenaarsvergoeding (zie par. 26).

Tot slot herinneren de raden eraan dat de hervorming van de planschaderegeling kan leiden tot een gevoelige meeruitgave ingevolge de bescherming van belangrijke open ruimte gebieden (zie eerder par. 8). De raden vragen dat budgettaire zekerheid wordt geboden om deze beleidsdoelstelling met voorliggende instrumentenmix te realiseren (zie eerder par. 9),

22. Administratieve procedure. Het Instrumentendecreet opteert voor een administratieve procedure voor het verkrijgen van de compenserende vergoedingen. De Memorie van Toelichting (pag. 17) verduidelijkt: '*… de burger die er recht op heeft, moet zijn compenserende vergoeding kunnen verkrijgen via een aanvraag bij de overheid, en bijgevolg wordt de weg naar de (burgerlijke) rechter enkel gezien als laatste redmiddel voor de burger. Voor de planschadevergoeding is dit nieuw.'*

    De raden beschouwen de invoering van een administratieve procedure als positief omdat de burger niet meer verplicht wordt een juridische procedure te volgen voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding. De invoering van de administratieve procedure kan er toe leiden dat in veel meer gevallen wordt gebruik gemaakt van de planschaderegeling. Mogelijks zal minder snel door de burger worden overgegaan tot het aanvechten van het RUP bij de Raad van State.

    De raden vragen wel bijkomende waarborgen voor een objectieve afhandeling van de administratieve procedure binnen een redelijke termijn. Dergelijke garanties ontbreken vooralsnog:

    a. Het Instrumentendecreet voorziet niet in afdwingbare beslissingstermijnen. De Memorie van Toelichting (pag. 60) stelt dat de termijnen bij uitvoeringsbesluit geregeld zullen worden, *'waarbij een onderscheid zal worden gemaakt tussen de planschadevergoeding (in principe ontwerpbeslissing één jaar na een ontvankelijke aanvraag) en de overige vergoedingen (in principe ontwerpbeslissing drie maanden na een ontvankelijke aanvraag)'*. Gelet de weg naar de (burgerlijke) rechter als laatste redmiddel geldt en een vordering voor compenserende vergoeding bij de rechtbank onontvankelijk is zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag (artikel 12), vragen de raden te voorzien in vervaltermijnen of in termijnen van orde gekoppeld aan sancties indien niet tijdig wordt beslist. Aanvullend moet worden voorzien in een evaluatie -of monitoringsysteem inzake de behandelingstermijnen van dossiers zodat er desgevallend kan worden bijgestuurd indien dossiers onredelijk lange tijd zouden aanslepen.

    b. Inzake de planschaderegeling wordt een ongewenste 'rechter-partij-situatie' ingevoerd. Het Instrumentendecreet (artikel 11) voorziet immers dat de initiatiefnemer van het RUP dat aanleiding geeft tot planschade (en dus niet de landcommissies) ook de instantie is die de aanvraag tot planschadevergoeding, alsook een eventueel bezwaar tegen de ontwerp-

beslissing, moet behandelen. De Memorie van Toelichting (pag. 60) argumenteert dat het kan gaan om zeer grote bedragen en dat de budgettaire impact voor de initiatiefnemer aanzienlijk kan zijn. De raden menen dat een dergelijke 'rechter-partij-situatie' niet wenselijk is en het noodzakelijke draagvlak voor het ruimtelijk beleid niet bevordert. Ze vragen een duidelijke scheiding te voorzien tussen enerzijds de overheid die aan de oorzaak ligt van de gebruiksbeperking en de compenserende vergoeding en anderzijds de overheid die zich moet uitspreken over het bedrag van de vergoeding.

c. De raden vragen aandacht voor de rol en de positie van de aanvrager-schadelijder in de administratieve procedure. Er is te weinig aandacht voor de rechtspositie van de aanvrager-schadelijder. Hij wordt niet geraadpleegd n.a.v. de opmaak van het schaderamingsrapport of schaderapport en is niet in de mogelijkheid om tijdig elementen aan te brengen m.b.t. de door hem geleden effectieve schade. Tevens wordt er niet voorzien in een onderhandelingsverplichting in hoofde van de initiatiefnemer en in een verplichting voor de initiatiefnemer om een schriftelijk aanbod te formuleren en toe te lichten vergelijkbaar met de onteigeningsregelgeving. Er wordt niet in een formele onderhandelingsfase voorzien, hetgeen een gemiste kans is om dossiers versneld en op een minnelijke wijze af te handelen. Het is te betreuren dat de aanvrager-schadelijder slechts na het nemen van een ontwerpbeslissing, voor het eerst in de procedure kan interveniëren, en tevens verplicht is om dat op een formele wijze te doen, zijnde door de indiening van een formeel bezwaarschrift.

23. <u>Gewijzigde berekeningswijze voor de eigenaarsvergoeding</u>. Het Instrumentendecreet wijzigt de huidige berekening van de eigenaarsvergoeding. Artikel 17 bepaalt dat de vergoeding voor de zakelijk gerechtigden gelijk is aan de eigenaarswaarde van het perceel vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking verminderd met de eigenaarswaarde van het perceel na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking. Dit betekent dat wordt uitgegaan van 100 % van het waardeverlies (in tegenstelling tot de huidige 80% voor planschade). De Memorie van Toelichting (pag. 66) verduidelijkt dat '*vanuit het beleid is geoordeeld dat een eigenaar volledig moet vergoed worden vanuit de impact op het eigendomsrecht.*'

Er zijn nog diverse onduidelijkheden inzake de berekening van de eigenaarsvergoeding:

a. De berekening van de eigenaarsvergoeding zal gebeuren door de landcommissies; individueel per dossier en gedifferentieerd op perceelsniveau. Artikel 17, §3 somt een aantal objectieve factoren op die de eigenaarswaarde kunnen beïnvloeden zoals de oppervlakte, de ligging, de bestemming, de aanwezige constructies, de cultuurwaarde, het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden en de verwervingswaarde. De Vlaamse Regering zal de berekening van de eigenaarsvergoeding nog nader moeten bepalen (artikel 16, §4). Het Instrumentendecreet biedt aldus nog een grote vrijheidsmarge inzake de berekening van de eigenaarsvergoeding.

b. In artikel 17, §3 is sprake van zowel 'eigenaarswaarde' als 'venale waarde'. Uit de Memorie van Toelichting kan worden afgeleid dat de eigenaarswaarde een synoniem is voor de venale waarde. De raden vragen dit verder te verduidelijken; ze zijn geen voorstander van de introductie van een nieuw begrip voor de waardebepaling.

c. Artikel 17, §3, tweede lid stelt bijkomend dat de ligging van het perceel wordt beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming 'woongebied'. Het is onduidelijk hoe deze laatste factor concreet in rekening zal worden gebracht.

d. De raden vragen te voorkomen dat gronden die in het verleden werden aangekocht als landbouwgrond en nadien via een BPA of RUP een harde bestemming verkregen (zonder planbatenvergoeding) aan de volle prijs moeten worden vergoed indien ze opnieuw als 'openruimte' worden bestemd.

24. Toepassingsgebied eigenaarsvergoeding: uitsluiting percelen verwervingssubsidie. Artikel 15, §2 en artikel 18, §2 bepalen dat een aantal instanties en percelen niet in aanmerking komen voor een eigenaars- of gebruikersvergoeding. Het betreft onder meer '*percelen waarvoor het Vlaamse Gewest aan de aanvrager een verwervingssubsidie voor het volledig onroerend goed heeft verleend 25 jaar geleden, of die zijn opgenomen in een grondruilplan dat 10 jaar geleden door de landcommissie definitief werd vastgesteld, als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting*'.

    De Memorie van Toelichting (pag. 64) verduidelijkt: '*Er wordt gedacht aan: … natuurverenigingen en eventuele andere private personen die een bepaalde natuurkwaliteit willen en in bepaalde gevallen moeten bereiken, zodat de gebruiksbeperkingen hier voorzienbaar zijn en behoren tot het normale maatschappelijke of bedrijfsrisico ….Overeenkomstig het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten, komt een dergelijke schade niet voor vergoeding in aanmerking.'*

    De raden ondersteunen deze uitsluiting inclusief de bovenstaande motivering. Een onroerend goed dat wordt verworven met verwervingssubsidies kan niet in aanmerking komen voor planschade op het moment dat de planologische bestemming in lijn wordt gebracht met het doel van de aankoop. Rekening houdend met deze bemerking merken de raden bovendien op dat het huidig artikel 15, §2, 2° onduidelijk is:

    a. De raden vragen de term '25 jaar geleden' verder te verduidelijken. Het is bijvoorbeeld onduidelijk of dit betekent dat verwervingssubsidies die recenter zijn ontvangen niet leiden tot een uitsluiting van de eigenaarsvergoeding. De raden begrijpen niet welk objectief onderscheid verantwoordt dat percelen die recent werden verworven wel in aanmerking zouden komen voor planschade.

    b. In dit artikel is sprake van een verwervingssubsidie voor het volledig onroerend goed. De term 'volledig' zou aldus slaan op het perceel en niet op het percentage van de verwervingssubsidie. In het geval van een gedeeltelijke verwervingssubsidie financiert de eigenaar het saldo voor de aankoop met eigen middelen en lijkt het wenselijk dat - conform de billijkheid die schuilt in het Instrumentendecreet (volledige compensatie) - de eigenaar recht heeft op een eigenaarsvergoeding ter waarde van zijn eigen aandeel.

    c. Bovendien is afstemming noodzakelijk met de Memorie van Toelichting (pag. 64) waar de duurtijden niet vermeld zijn en waar ook sprake is van de uitsluiting van strategische projecten terwijl dit niet vermeld staat in artikel 15, §2, 2°. In dit artikel is verder wel sprake van de uitsluiting van percelen die zijn opgenomen in een grondruilplan; dit wordt niet verder toegelicht in de Memorie van Toelichting.

25. Toepassingsgebied planschade. Het Instrumentendecreet (artikel 130) wijzigt het toepassingsgebied van de planschadevergoeding, zoals vastgelegd in artikel 2.6.1 VCRO.

    Het nieuw artikel 2.6.1, §2, 10° VCRO bepaalt dat geen planschadevergoeding verschuldigd is als het perceel bebouwd is en er voor de woning of constructie na de vaststelling van het nieuwe RUP een of meer basisrechten gelden. De Memorie van Toelichting (pag. 108) verwijst kort naar de bescherming door één of meer decretaal geregelde basisrechten voor zonevreemde woningen of constructies en stelt dat in die gevallen geen reden is om een planschadevergoeding toe te kennen.

    De raden menen dat hiermee wordt voorbij gegaan aan de verschillende basisrechten in enerzijds zonevreemde gebieden en anderzijds kwetsbare gebieden. De verschillen tussen beide zijn zeer groot en zullen zich vertalen in een substantiële daling van de marktwaarde van de woningen die nu zone-eigen of zonevreemd zijn en die in kwetsbaar gebied komen te liggen (vb. niet meer kunnen herbouwen). De raden menen dat voorliggende regeling discriminerend is in het licht van het principe van de volledige schadevergoeding die in het Instrumentendecreet wordt voorzien. Het gaat over constructies die wettig werden gebouwd. Daarenboven merken de raden op dat bij het zone-eigen maken volgens artikel 134, 4° wel een planbatenheffing wordt opgelegd (opheffing

van artikel 2.6.5, 4°,6°,7° VCRO). De raden vragen de schrapping van het nieuw artikel 2.6.1, §2, 10° VCRO (dat wordt ingevoerd met artikel 130 van het Instrumentendecreet).

26. Opeisbaarheid eigenaarsvergoeding. Het Instrumentendecreet voert diverse wijzigingen door inzake de opeisbaarheid van de eigenaarsvergoeding waardoor een complex geheel ontstaat.

    Enerzijds vragen de raden verdere verduidelijking van het toepassingsgebied van artikel 16, §1 eerste lid en artikel 16, §2 aangezien de impact van deze bepalingen zeer uiteenlopend is.

    Ten tweede bepaalt het Instrumentendecreet (artikel 16, §1) generiek dat het recht op eigenaarsvergoeding (dat ontstaat bij het in werking treden van bindende stedenbouwkundige voorschriften van een RUP of plan van aanleg en van beschermingsmaatregelen) pas kan worden uitgeoefend bij een overdracht ten bezwarende titel of bij de inbreng in een vennootschap die plaatsvond binnen een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van de beslissing van de voormelde gebruiksbeperking. De raden hebben hier vragen bij. Ten opzichte van de huidige kapitaalschaderegeling van het grond- en pandendecreet en de vergoedingen in het kader van natuurinrichting (artikel 106), landinrichting (artikel 157) of waterkeringswerken (artikel 101) betreft dit een nieuwe bijkomende beperking; ondanks de algemene stelling in de Memorie van Toelichting. De argumentatie (pag. 65) is erg beknopt: '*Immers hoe langer het duurt, hoe meer andere economische factoren de waarde van het goed bepalen, zodat de gebruiksbeperking een steeds kleinere invloed heeft op de waarde van het goed*'. De raden menen dat een dergelijke nieuwe generieke beperking in de tijd de compensatieregeling grotendeels uitholt aangezien de eventuele aanspraak meestal veel later komt dan de verjaring.[11]

    Bovendien merken de raden op dat artikel 16, §1, vijfde lid bepaalt dat de planschadevergoeding onmiddellijk opeisbaar is in geval van herbestemming naar ruimtelijke kwetsbare gebieden (met uitsluiting van parkgebieden) en watergevoelige openruimtegebieden. Dit is momenteel niet het geval bij een bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar ruimtelijk kwetsbaar gebied of in geval van erfdienstbaarheden tot openbaar nut die in agrarisch gebied beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen. In deze gevallen kan de vergoeding maar worden opgeëist bij een overdracht van zakelijk recht onder bezwarende titel of inbreng in een vennootschap. Het verschil tussen de planschaderegeling en de kapitaalschaderegeling wordt niet gemotiveerd in de Memorie van Toelichting. De raden kunnen een dergelijk onderscheid niet ondersteunen en vragen te voorzien in een generieke onmiddellijke opeisbaarheid voor compenserende vergoedingen ingevolge stedenbouwkundige voorschriften; dit binnen de randvoorwaarde van het voorzien van budgettaire zekerheid (zie eerder par. 9).

IV.3 HARMONISERING KOOPPLICHTEN

27. Beoogde harmonisering koopplichten: algemene beoordeling. Het Instrumentendecreet (titel 3) ambieert de harmonisering van diverse sectorale koopplichten (o.a. koopplichten cf. natuurdecreet, decreet integraal waterbeleid, VCRO, landinrichtingsdecreet). De harmonisering op inhoudelijk en procedureel vlak beoogt de ontwikkeling van een uniform, transparant en billijk kader zowel voor de aanvrager van een koopplicht als voor de tot aankoop verplichte overheid.

    De Memorie van Toelichting (pag. 24) stelt dat de harmonisering niet ten koste mag gaan van de eigenheid van de bestaande koopplichten. Daarom blijven de sectorale voorwaarden voor de toepassing van de koopplichten behouden. Uitzondering hierop zijn de voorwaarden inzake 'waardevermindering van het goed' en 'het in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering': deze voorwaarden worden geharmoniseerd (zie par. 28 en par. 29).

28. Ernstige waardevermindering. Het Instrumentendecreet (artikel 29, §2, 1°) bepaalt dat de

[11] De betrokken eigenaars hebben meestal niet de intentie om de terreinen te vervreemden maar zullen hun beheer aanpassen binnen een andere regelgevingscontext (vb. bebossing) en vaak gekoppeld aan een beheerplan. Een vervreemdingsclausule is discriminerend (vb. wat betreft zelfrealisatie); zeker wanneer een tijdslimiet wordt opgelegd.

aanvrager het vervullen van een koopplicht kan vragen op voorwaarde dat de waardevermindering van het onroerend goed ernstig is. Het Instrumentendecreet legt vast dat de waardevermindering ernstig is als door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking de eigenaarswaarde van het goed met meer dan 50% is verminderd.

De Memorie van Toelichting (pag. 26) stelt: '*De grens op 80 % leggen voor de koopplicht is wel (veel) te hoog. De grens slechts op 20 % leggen terwijl er een titel harmonisering compenserende vergoedingen bestaat, is (veel) te laag en zal ertoe leiden dat in (te) veel gevallen de eigenaars een keuze hebben tussen de koopplicht en de eigenaarsvergoeding.*'

De raden wijzen op de impact van deze harmonisering. Voor bepaalde sectorale koopplichten (o.a. koopplicht decreet integraal waterbeleid, koopplicht landinrichtingsdecreet) geldt nu een koopplicht ingeval van een ernstige waardevermindering van 20 %. De harmonisering betekent een te sterke inperking van de toepasbaarheid van het instrument van de koopplicht cf. het decreet integraal waterbeleid en het landinrichtingsdecreet (worden gewijzigd met artikel 107 en artikel 168 van het Instrumentendecreet) vermits ook een waardevermindering van minder dan 50 % ernstig kan zijn en de eigenaarsvergoeding niet in al die gevallen een correcte vergoeding zal kunnen bieden.

De raden betreuren dat de herinvoering van de aankoopplicht bij ernstige waardevermindering uit artikel 2.4.10 VCRO niet in heroverweging wordt genomen in relatie met de planbatenheffing, die volgens voorliggend Instrumentendecreet wordt uitgebreid tot een waardevermeerdering van het onroerend goed, ook als deze niet ernstig is. Met de recente Codextrein werd deze aankoopplicht immers gewijzigd waardoor een ernstige waardevermindering van het onroerend goed (als gevolg van de vaststelling van een RUP) niet langer kon worden aangegrepen door de eigenaar voor de aankoopplicht door de Vlaamse overheid.

29. Ernstig in gedrang brengen leefbaarheid bedrijf. Het Instrumentendecreet (artikel 29, §2, 2°) bepaalt dat de aanvrager het vervullen van een koopplicht kan vragen op voorwaarde dat de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt. Volgens het decreet is dit het geval als het onroerend goed ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.

De Vlaamse Regering zal nog verder bepalen wat wordt verstaan onder het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering (artikel 29, §2, tweede lid).

IV.4 NIEUW INSTRUMENT: CONVENANT- EN CONTRACTBENADERING

30. Algemene beoordeling. Het Instrumentendecreet (titel IV) voert een nieuw instrument 'convenant-contractbenadering' in. Volgens de Memorie van Toelichting (pag. 27) moet dit een oplossing bieden voor '*de talrijke niet agrarische activiteiten die vandaag worden uitgeoefend in het agrarisch gebied* (…) *het gaat daarbij vaak om activiteiten die niet in aanmerking komen voor een vergunning omdat ze niet compatibel zijn met het toepasselijk bestemmingsvoorschrift.*'

De raden zien potentieel in het instrument van convenant, maar hebben ernstige bemerkingen bij de wijze waarop het instrument 'convenant-contractbenadering' momenteel in het Instrumentendecreet is uitgewerkt.[12] De raden vragen om het instrument van 'convenant-contractbenadering' in zijn huidige vorm (zoals uitgewerkt in het Instrumentendecreet) niet in te voeren:

a. De raden vragen verder onderzoek naar de toepasbaarheid van het instrument 'convenant' om op gebiedsgericht niveau de doelstellingen van het BRV te kunnen realiseren. Dit

[12] Het instrument van convenant, zoals vastgelegd in het brownfieldecreet, kan inspiratie bieden voor toepassing binnen de openruimteproblematiek.

onderzoek moet ook ingaan op de eventuele meerwaarde van het instrument 'convenant' ten opzichte van de bestaande ruimtelijke (plannings-)instrumenten zoals de ruimtelijke beleidsplannen (op de drie niveaus) of de startnota's in het kader van de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen of complexe projecten.

Het is niet evident dat het instrument 'convenant' - zoals nu uitgewerkt in het Instrumentendecreet - afbreuk doet aan het bestaande ruimtelijk plannings-instrumentarium. Zo merken de raden op dat het instrument 'convenant-contractbenadering' - zoals het nu is uitgewerkt in het Instrumentendecreet - een tijdelijke uitholling betekent van de bestemmingsplannen aangezien 'niet agrarische activiteiten in het agrarisch gebied die niet compatibel zijn met het toepasselijk bestemmingsvoorschrift' tijdelijk worden geregulariseerd. De procedure voor goedkeuring is bovendien vrij licht in vergelijking met de opmaak van een RUP; geen enkele vorm van milieu-effectenbeoordeling wordt voorzien; er wordt niet uitgegaan van een samenhangend ruimtelijk plangebied. Het is merkwaardig dat de provincies, die heel vaak de gebiedsregisseurs zijn, geen gebruik zouden kunnen maken van dit instrument.

Tevens leggen de raden de nadruk op rechtszekerheid. De voorziene convenant-contractregeling ondermijnt de bestaande rechtszekerheid van burgers en omwonenden. De beroepsprocedure is immers problematisch: een uitbater van illegale, niet vergunbare activiteiten die een contract vraagt, maar niet krijgt, kan in beroep gaan bij de Raad van State. Een belanghebbende derde die niet akkoord is met de afgifte van een contract heeft echter geen beroepsmogelijkheid.

b. De raden <u>erkennen de specifieke problematiek inzake reconversie van leegstaande hoeves en agrarische sites en vragen dat hiertoe een oplossing wordt uitgewerkt</u> binnen het kader van het BRV en gestoeld op een ruimtelijke visie op Vlaams niveau ten aanzien van dit reconversievraagstuk. De problematiek is veel complexer dan het louter toekennen van zonevreemde functies aan bestaande bedrijfsgebouwen. Een gecoördineerde aanpak, waarbij alle reconversievraagstukken gezamenlijk worden aangepakt, is noodzakelijk. De raden benadrukken dat deze voorwaarden onvoldoende zijn ingevuld met voorliggend Instrumentendecreet:

b1. De huidige convenant-contractregeling is niet afgestemd met alle beleidsprincipes van het Witboek BRV.[13] Het 'regulariseren' van bestaande constructies in agrarisch gebied en parkgebied met invulling van illegale en nieuwe activiteiten - inclusief de mogelijkheid tot invulling met meergezinswoningen - ondergraaft de noodzakelijke verdichting alsook het herstel van de openruimtefuncties (landbouw, natuur, bos en landschap). Deze regeling wordt nu voorzien in agrarische gebieden en parkgebieden maar het Instrumentendecreet (artikel 36, tweede lid) voorziet dat de Vlaamse Regering bij delegatie de lijst met bestemmingen kan uitbreiden.

b2. Een gedifferentieerde aanpak is noodzakelijk. Niet alle leegstaande hoeves komen immers

[13] Zo formuleert het Witboek BRV onder meer volgende strategische doelstellingen: '*Robuuste open ruimte: De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de open ruimte bestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 is afgenomen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren. …. Er geldt een strikt kader voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande zonevreemde bebouwing en voor nieuwe zonevreemde ontwikkelingen in de open ruimte. robuuste en veerkrachtige open ruimte: Het ruimtelijk kader voor het hergebruik en de functiewijzigingen van de bestaande bebouwing in openruimtegebieden geeft aan hoe met deze bestaande 'andere' functies moet omgegaan worden. Het principe van een multifunctionele open ruimte kan dus niet begrepen worden als een beleid dat er op gericht zou zijn meer niet-openruimtefuncties (met bijkomend ruimtebeslag) te ontwikkelen of toe te laten in de open ruimte: deze functies krijgen een beperkt ontwikkelingsperspectief waarbij ontwikkelingsmogelijkheden in principe gekoppeld zullen worden aan voorwaarden op vlak van het verminderen van het ruimtebeslag en verharding.*'

in aanmerking voor de invulling van zonevreemde functies. Leegstaande hoeves die nog een gebruikswaarde hebben voor de land- en tuinbouw moeten maximaal worden voorbehouden voor de land- en tuinbouwsector. Deze differentiatie is momenteel niet voorzien. Dit kan leiden tot een niet gewenste dynamiek waarbij agrarische activiteiten zich in toenemende mate zullen ontplooien in nieuwe greenfieldgebouwen. Ook de beperkte invulling van de begrippen 'tegenprestatie' en 'ruimtelijke randvoorwaarden' bestaat het gevaar voor niet gewenste ontwikkelingen in de open ruimte en de extra inname van agrarisch gebied. Bovendien is de verplichting - dat het ruimtelijk functioneren van de landbouwactiviteiten die door het sluiten van een activiteitencontract in het gedrang kunnen komen, altijd deel uitmaakt van de ruimtelijke randvoorwaarden - niet afdwingbaar.

b3. Volgens de Memorie van Toelichting (o.a. pag. 32) richt het instrument zich op tijdelijke en kleinschalige activiteiten en functies. Het Instrumentendecreet voert hiertoe evenwel onvoldoende waarborgen in. Artikel 52 bepaalt dat het activiteitencontract kan wordt gesloten voor een bepaalde duur van maximaal tien jaar; verlenging met opnieuw tien jaar wordt evenwel niet uitgesloten. Er wordt geen uitdoof- of afbraakregeling voorzien na het aflopen van het activiteitencontract.

c. De raden <u>kunnen de bepalingen inzake het instrument 'contract' niet ondersteunen</u> en staan ook negatief ten aanzien van de sterke relatie die met het Instrumentendecreet wordt gelegd tussen 'convenant' en 'contract'.

De raden vragen dat in het kader van het verder onderzoek van het instrument 'convenant' (zie punt a) waarborgen worden ingebouwd voor een gecoördineerde inzet van instrumenten. Hierbij moet maximaal worden ingezet op het centraal uitgangspunt van voorliggend Instrumentendecreet met name het ontwikkelen van een optimale instrumentenmix waarbij een afweging van alle inzetbare instrumenten noodzakelijk is aan de hand van een verscherpte motiveringsplicht. De afweging moet antwoord bieden op de vraag wanneer welke instrumenten zullen worden ingezet.

Volledigheidshalve verwijzen de raden ook naar hun vraag naar een samenhangend geheel van instrumenten, dus zonder scheeftrekking tussen de verschillende systemen en met volledige vrijheidsgraden om gebruik te kunnen maken van de verschillende instrumenten (zie par. 15). In dit kader merken de raden op dat het instrument 'convenant-contract' zonevreemde functiewijzigingen tijdelijk regulariseert zonder enige financiële compensatie terwijl anderzijds het Instrumentendecreet (artikel 174, §4, tweede lid, 3°) voorziet dat de bevoegde overheid lasten in de vorm van een financiële bijdrage kan verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt verleend in toepassing van volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften en meer specifiek inzake de zonevreemde functiewijzigingen.

<u>Standpunt van Landelijk Vlaanderen bij deel IV.4 van voorliggend advies</u>

'Landelijk Vlaanderen meent dat het voorliggend instrument een nut heeft in een pallet van gebiedsgerichte samenhangende instrumenten. Het geeft uitvoering aan een expliciete bepaling in het BRV voor tijdelijk ruimtegebruik weliswaar zonder meer ruimtebeslag. Het instrument kan inderdaad, al is het tijdelijk, een aantal knelpunten opvangen zoals in volgende gevallen:

- *Voor verschillende historisch grondgebonden economische activiteiten in landbouwgebied die niet overeenkomen met de nu gehanteerde enge definitie van landbouw ten minste zolang er geen structurele oplossing is.*
- *Voor het tijdelijk gebruik van sommige gebouwen die minder voor landbouw geschikt zijn zolang er geen structurele oplossing is.*
- *Voor het gebruik van sommige landbouwgebouwen zolang er geen aanpassing is aan het huurrecht of aanvullende aansporingen komen om de*

bestaande redenen om gebouwen in landbouwgebruik niet te geven weg te werken.

- *Voor gebouwen die volgens de verouderde gewestplanafbakeningen zonevreemd zijn zolang zij niet opgenomen zijn in een meer rechtszeker RUP afbakening; tot wanneer dus die differentiaties weggewerkt zijn.*
- *Voor gebouwen die individueel in ongebruik geraken (bv. vertrek landbouwgebruiker) maar die daarom nog niet opgenomen kunnen zijn in een latere meer globale aanpak voor reconversie.*

Landelijk Vlaanderen meent dat weliswaar een aantal verbeteringen aan het instrument kunnen aangebracht worden wat betreft bv. effecten, beroepen, duurtijd, contracterende partijen, omkeerbaarheid. Het gebruik mag ook geen bijkomende ruimtebeslag innemen.

Landelijk Vlaanderen vraagt weliswaar:

- *een realistische benadering van het gebruik van het landbouwgebied voor de verschillende grondgebonden economische activiteiten.*
- *rechtszekere aanpassingen aan de marktregels en incentives om het landbouwgebruik te bevorderen.*
- *de differentiaties in het bepalen van zonevreemdheid weg te werken als gevolg van de verschillende historische afbakeningen en voorschriften.*

Als gevolg zou het gebruik van het voorliggend instrument kunnen beperkt worden.'

IV.5 NIEUW INSTRUMENT: VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN

31. VOR: algemene beoordeling. De raden vinden het positief dat het Instrumentendecreet (titel V) de decretale basis legt voor een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten. Het betreft een gebiedsgericht project waarbij, overeenkomstig een gedragen ruimtelijke beleidsvisie, een herverdeling van ontwikkelingen tussen meer- en minder ontwikkelbare delen van het gebied wordt nagestreefd. Dit gebeurt door de opmaak van één of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen en de overdracht van ontwikkelingsrechten. De financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van bestaand aanbod wordt gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten.

    De Memorie van Toelichting (pag. 35) wijst er terecht op dat een VOR-systeem '*kan worden beschouwd als een vereveningsinstrument: baten uit meerontwikkeling, worden afgeroomd en gebruikt om minwaarden door minderontwikkeling op een andere plek te vergoeden*.'

    De raden stellen evenwel vast dat de voorziene procedure zwaar is en dat nog diverse fundamentele elementen van het VOR-systeem grondig moeten worden onderzocht en uitgewerkt. Dit zal er toe leiden dat de eerstvolgende jaren in het beste geval slechts enkele pilootprojecten zullen worden opgestart. De raden verwijzen tevens naar het IF-advies dat stelt: '*het systeem van regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten kan vanuit louter academische perspectief mooi ogen, de uitrol in de praktijk zal geen evidentie zijn*.'

    Zonder in te gaan op de totaliteit van het VOR-systeem wensen de raden de nadruk te leggen op de volgende essentiële onderzoeksvragen die nog een antwoord behoeven opdat het VOR-systeem geoperationaliseerd kan worden:

    a. Er moet nog heel wat onderzoek gebeuren naar het kwantificeren van de ontwikkelingsrechten. Artikel 71, 11° definieert een ontwikkelingsrecht als '*het recht om een ontwikkeling te realiseren, uitgedrukt in een eenheid van ontwikkeling.*' De 'eenheid van ontwikkeling' betreft een nieuwe eenheid en het is totaal onduidelijk hoe deze eenheid zal worden gekwantificeerd. Opmerkelijk is bijvoorbeeld dat in de Memorie van Toelichting (pag. 37) sprake is van: '*De eenheid die gebruikt wordt om ontwikkelingsrechten te beschrijven is*

afhankelijk van de doelstelling van het project en kan bijvoorbeeld de vloeroppervlakte van een bepaalde functie zijn'. Dit doet vermoeden dat er verschillende 'eenheden van ontwikkeling' kunnen zijn; waardoor het systeem nog veel complexer wordt. Het debat inzake het kwantificeren van ontwikkelingsrechten moet nog voluit worden gevoerd.

b. Het systeem kan enkel werken als er voldoende 'wisselgeld' voor handen is.

c. In het debat inzake het kwantificeren van de ontwikkelingsrechten moet afstemming worden nagestreefd met andere vereveningsinstrumenten. De Memorie van Toelichting (pag. 35) stelt terecht: '*Uit het onderzoek blijkt dat VOR als vereveningsinstrument verwantschap toont met bestaande instrumenten die ruimtelijk sturen op het aanbod (bv. RUP) of die meerwaarden afromen (voor toegelaten ontwikkelingen) om die vervolgens voor publiek belang te investeren (vb. planbaten, stedenbouwkundige last). De interferentie van een VOR-systeem met een planschade/planbaten-systeem, met het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil uit het Decreet Landinrichting, met stedenbouwkundige lasten en met erfdienstbaarheden tot openbaar nut is dus een bijzonder aandachtspunt.'*

d. Het Instrumentendecreet opteert voor de oprichting van een Vlaamse grondrechtenbank als de spilfiguur voor een regionaal VOR-systeem. Het betreft een Vlaamse instantie met als hoofdtaak het faciliteren van de aan- en verkopen van ontwikkelingsrechten. Vanuit strategisch oogpunt is het noodzakelijk om het systeem slechts in werking te laten treden indien dergelijke rechtenbank operationeel is en voldoende budgettair krachtig is om VOR-rechten op te kopen in Vlaanderen. Een element - dat zeker toetsing verdient met de Europese staatssteunregels - betreft het feit dat het Instrumentendecreet (artikel 94) de mogelijkheid voorziet dat de rechtenbank ontwikkelingsrechten kan verkopen voor een prijs die lager ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de verkoop in kwestie voorafgaat. Het ontwikkelingsrechtenplan moet ook worden opgenomen in het plannenregister.

   De raden verwijzen verder naar het advies van de Inspectie van Financiën dat onder meer stelt: '*Een dergelijke arbitrage zal niet zelden leiden tot een deficitaire situatie, waardoor betrokken besturen zullen moeten bijpassen. M.a.w. gestuurde marktwerking van verhandelbare bouwrechten, maar de tekorten zullen moeten worden aangevuld met publieke middelen'*.

e. De raden benadrukken de samenhang met de planschaderegeling. Het Instrumentendecreet (artikel 88) bepaalt dat vanaf de inwerkingtreding van het systeem de toepassing van planschade (respectievelijk de planbaten) uitgeschakeld is in de dwingende zendende locaties (respectievelijk de ontvangende locaties).

   De raden erkennen dat dit noodzakelijk is om een dubbele heffing of een dubbele compensatie te vermijden. Niettemin heeft dit een negatieve impact. De uitschakeling van de planschade-planbaten geldt immers voor de volledige looptijd van het regionaal project (10 jaar). Bovendien is er geen decretaal ingevoerde garantie dat de ontwikkelingsrechten dezelfde compensatie garanderen als de planschade. Dit is in strijd met het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel.

IV.6 NIEUW INSTRUMENT: BILLIJKE SCHADEVERGOEDING

32. Nieuw instrument 'billijke schadevergoeding'. Het Instrumentendecreet (titel 6) voorziet in een nieuwe vergoeding 'de billijke schadevergoeding'. Artikel 97 bepaalt wanneer een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van drie jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, de zakelijk gerechtigde recht heeft op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

    De Memorie van Toelichting (pag. 39) verduidelijkt dat het gaat om een schadevergoeding die in

zeer uitzonderlijke gevallen zal worden betaald. De Vlaamse Overheid zal beslissen wanneer een maatregel als een overheidsmaatregel kan worden beschouwd en aanleiding kan geven tot een billijke schadevergoeding (artikel 97, derde lid). De raden dringen er op aan dat dit instrument van billijke schadevergoeding slechts uitzonderlijk wordt gebruikt. De raden vragen te verduidelijken op basis van welke criteria de Vlaamse overheid objectief zal beslissen of een incident beschouwd kan worden als een overheidsmaatregel.

Het Instrumentendecreet bepaalt verder dat dergelijk recht op billijke schadevergoeding niet kan worden ingeroepen wanneer het bouwverbod later dan drie jaar (voor stedenbouwkundige handelingen) of 10 jaar (voor verkavelingen) wordt ingevoerd, ook als de vergunning op dat ogenblik nog niet vervallen is. De raden vragen aanpassing van artikel 97 zodanig dat een recht op billijke schadevergoeding ingevolge bouwverbod mogelijk is zolang de vergunning niet vervallen is. De raden stellen vast dat daarmee de problematiek van oude, niet vervallen verkavelingen, waarvan de realisatie ruimtelijk niet langer wenselijk is, niet is opgelost, doch wenselijk is.

Verder merken de raden op dat het Instrumentendecreet slechts een zeer summiere procedure voorziet voor dit instrument. Wat betreft de procedure en het administratief beheer wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de procedure voor de compenserende vergoedingen (artikels 10 t.e.m. 14 van het Instrumentendecreet regelen het administratief beheer en de procedure inzake compenserende vergoedingen). Er is onduidelijkheid over de regels inzake het bepalen van de hoogte van de billijke schadevergoeding.

IV.7 WIJZIGINGSBEPALINGEN

33. Wijziging van het decreet leegstand en verwaarlozing bedrijfsruimten. Het Instrumentendecreet wijzigt de regeling inzake leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.[14] De Memorie van Toelichting (pag. 54) verduidelijkt dat in uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 een fundamentele evaluatie van dit instrumentarium werd uitgevoerd, met het oog op een globale bijstelling van de regelgeving.

    a. De raden benadrukken het belang van een volwaardige financiële regeling inzake de verwerving en/of sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten. De financiële steun vormt een belangrijke hefboom om actief op te treden bij verwaarlozing of leegstand.

    b. Deze regeling mag niet leiden tot een verstoring van een marktconforme herontwikkeling van de bedrijfsruimten. De raden verwijzen in dit kader naar hun algemene bekommernis inzake billijkheid en rechtszekerheid van het Instrumentendecreet (zie deel III.4 van dit advies).

    c. De aanpak van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten moet een ruime invulling krijgen, waarbij in eerste instantie wordt gefocust op de herinvulling met nieuwe bedrijvigheid, zeker indien deze in of nabij goed ontsloten kernen zijn gelegen. De raden vragen daarbij tevens aandacht voor indirecte, flankerende maatregelen (o.a. mobiliteit, inrichting publieke ruimte, handelspandenfonds, stimuleren starters, centrummanagement).

    d. De raden vinden het positief dat het Instrumentendecreet (artikel 100) bepaalt dat de Vlaamse Regering het bedrag van de financiële ondersteuning voor de verwerving en sanering van een bedrijfsruimte kan differentiëren in functie van de mate waarin wordt voorzien in de versterking van open ruimte, de groenblauwe dooradering of de vermindering van de verhardingsgraad. De Memorie van Toelichting (pag. 55) verduidelijkt dat hiermee wordt aangesloten bij de doelstellingen van het Witboek BRV om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken, via transformaties op goed gelegen locaties en door de

[14] Artikels 98 t.e.m. 100 wijzigen het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Artikels 152 en 153 wijzigingen het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 19 april 1995.

bebouwings- en verhardingsgraad in de open ruimte te laten afnemen. Er wordt dus een tweesporenbeleid ontwikkeld inzake leegstand, uitgaande van een gebiedsdifferentiatie. De Memorie van Toelichting stelt verder dat hiermee de nodige decretale basis wordt gelegd om deze gebiedsdifferentiatie te operationaliseren in een uitvoeringsbesluit, op basis van gebiedscategorieën en rekening houdend met de mate waarin de sanering en de te realiseren herbestemming een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement teweegbrengt.

e. Een knelpunt is dat de inventaris een ambtelijke, papieren lijst is en geen proactief instrument dat de herontwikkeling van bedrijfsruimten promoot.[15] Indien bedrijven (die op zoek zijn naar een bedrijfsruimte), projectontwikkelaars (die op zoek zijn naar projectgronden) of initiatiefnemers (die open ruimte willen versterken) beter worden geïnformeerd is de kans op hergebruik veel groter. Nu wordt de info inzake leegstaande bedrijfsruimten niet vrijgegeven omwille van de privacy. Een website met GIS-kaart met de ligging van de leegstaande bedrijfsruimten, zonder namen te vermelden, zou al een belangrijke stimulans betekenen.

f. Het instrument kan momenteel niet kan worden toegepast voor leegstaande landbouw-bedrijfsgebouwen omwille van enkele specifieke voorwaarden (o.a. hoogstens 2 jaar eigenaar van de bedrijfsruimte). De raden vragen te onderzoeken in hoeverre dit instrument toch zou kunnen worden aangewend in het kader van het beleid inzake de reconversie van leegstaande hoeves (vb. subsidiëring afbraak leegstaande landbouwbedrijfsgebouwen).

34. Recht van voorkeur. Artikel 108 t.e.m. artikel 110 wijzigen het instrument 'recht van voorkeur'.[16] Artikel 110 voert een nieuw artikel toe dat bepaalt dat bij miskenning van het recht van voorkeur de Vlaamse Grondenbank het recht heeft om in de plaats van de koper te worden gesteld of een schadevergoeding kan vorderen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs.

De raden ondersteunen de voorgestelde wijzigingen met uitzondering van de invoering van de schadevergoeding. De raden menen dat het miskennen van het recht van voorkeur een uitzondering is en dat de huidige mogelijkheden - om via een rechtbank schadevergoeding te eisen - volstaan.[17] In het kader van behoorlijk bestuur moet het recht van voorkeur steeds volwaardig worden toegepast. Bovendien moet de instrumenterende ambtenaar de verkopende overheid erop wijzen dat het recht van voorkeur moet worden toegepast.

35. Optimalisatie van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Het Instrumentendecreet (artikel 160) vervangt het instrument van 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' door het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan'.

De Memorie van Toelichting (pag. 111) verduidelijkt dat deze bepaling kadert in de optimalisatie van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, waarbij het instrument de meer complexe maar ook meer gebruikte vormen van ruil mogelijk maakt. Het instrument krijgt een bredere toepassing, waarbij de essentie - namelijk de integratie binnen een RUP - behouden blijft.

Door deze wijziging wordt evenwel niet meer uitgegaan van een gelijktijdige omwisseling van de bestemmingen (planologische ruil) maar wordt ingezet op een gelijktijdige aanpassing (i.p.v. omwisseling) van stedenbouwkundige voorschriften (i.p.v. bestemmingen). De raden benadrukken dat het evident is dat dergelijk planningsinitiatief zal moeten kaderen binnen de ruimtelijke doelstellingen van het BRV (o.a. versterken van de open ruimte en ruimtelijke rendement). Volgens de Memorie van Toelichting zou dit instrument met name voor gemeenten interessant zijn. De raden vragen, gelet op de complexiteit van het instrument en de beperkte

[15] Link naar onderzoek in opdracht van Ruimte Vlaanderen

[16] Artikel 19/1 tot en met artikel 19/3 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

[17] De Memorie van Toelichting geeft niet aan hoe vaak in het verleden het recht van voorkeur niet werd aangeboden.

ervaring die er op lokaal mee is, dat Vlaanderen het engagement aangaat om de eerste lokale projecten intensief mee te begeleiden en verder te kaderen.

36. Wijziging planbaten. Het Instrumentendecreet voorziet in een optimalisatie van de planbatenregeling die volgens de Memorie van Toelichting (pag. 46) ingaat '*op de meest voorkomende vraag naar een sterkere afstemming tussen de planbaten- en planschaderegeling*'.

De planbaten- en planschaderegeling is momenteel geregeld via artikel 2.6.1 tot en met artikel 2.6.19 VCRO. De planschaderegeling wordt met het Instrumentendecreet ondergebracht onder de te harmoniseren compenserende vergoedingen. De planschaderegeling is evenwel de enige compenserende vergoeding waarvoor een spiegelbeeld bestaat met name de planbaten (het betreft een heffing bij een bestemmingswijziging die leidt tot een meerwaarde). De regeling inzake planbaten blijft opgenomen in de VCRO.

De raden hebben heel wat bedenkingen bij de voorgestelde wijzigingen aan de planbatenregeling:

a. Het bedrag van de meerwaarde wordt niet langer decretaal vastgelegd (in de VCRO). Voor elk perceel dat gevat is door een bestemmingswijziging of wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften zal de landcommissie een raming opmaken van de vermoede meerwaarde. Dit betekent dat hieromtrent nog heel wat onduidelijkheid bestaat. De planbaten zullen bovendien worden berekend op de vermoede meerwaarde en niet op de gerealiseerde meerwaarde.

b. Het Instrumentendecreet (artikel 133) wijzigt artikel 2.6.4 VCRO en bepaalt dat een planbatenheffing tevens verschuldigd is wanneer een in werking getreden RUP op een perceel één of meer van de hiernavolgende wijzigingen doorvoert: 1° een verhoging van de dichtheid, 2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen of 3° een verhoging van de bouwhoogte of bouwdiepte. Deze planbatenheffing is alleen verschuldigd voor wijzigingen binnen de bestemmingen 'wonen', 'bedrijvigheid' of 'recreatie'.

   De raden ondersteunen de initiële doelstelling van deze maatregel maar wijzen niettemin op een mogelijke impact doordat de regeling niet uitsluit dat gecombineerd met de verhoogde planbatenheffing tevens een last op de omgevingsvergunning wordt toegepast. Dit kan er toe leiden dat deze maatregel een rem betekent voor lokale verdichtingsprojecten in functie van het verhogen van het ruimtelijk rendement. De raden geven de voorkeur aan het hanteren van lasten bij de omgevingsvergunning als waardevol instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren binnen een gebiedsgerichte ontwikkeling.

   De raden ondersteunen de ambitie van de Vlaamse Regering om een sterk evenwicht na te streven tussen de planbaten en de planschade op het voorwerp van de heffing/vergoeding, op de verhouding van de geïnde en uitbetaalde bedragen en op de procedures.[18] Ze stellen nu evenwel vast dat voor het voorwerp van planbaten geen spiegelbeeld wordt ingevoerd in de planschaderegeling. De planschade kan immers enkel worden gevorderd in geval van bestemmingswijziging en is gelimiteerd tot een bouwverbod. Voor de andere beperkingen (vb. een aanzienlijke beperking van de bebouwingsmogelijkheden) is niets voorzien niettegenstaande dit kan leiden tot ernstige waardevermindering. Dit betekent een ernstig hiaat in de uitbouw van een evenwichtige planbaten- en planschaderegeling.

c. Artikel 139 leidt tot een verhoging van de heffingspercentages: voor de hoogste schijf (meerwaarde hoger dan 250.000 euro) geldt een heffingspercentage van 50% (in plaats van 30%) en voor de laagste schijf een heffingspercentage van 25%.

d. De vermoede meerwaarde moet door de heffingsplichtige (de eigenaar) worden betaald binnen de 15 dagen na verlijden van de akte van verkoop of ten laatste 6 maanden na het verkrijgen van een vergunning.[19] Dit zal leiden tot hogere prijzen aangezien de verkoper van

[18] Memorie van Toelichting: pag. 48
[19] artikel 2.6.14 VCRO

een gebouw - waar extra bouwlagen kunnen worden gerealiseerd - een hogere prijs zal vragen omdat hij instaat voor het betalen van de planbatenheffing. De toekomstige eigenaar betaalt niet enkel voor de bestaande woning maar ook voor de 'mogelijkheid' om in de toekomst eventueel extra bouwlagen te kunnen realiseren.

37. Lasten bij omgevingsvergunningen. Artikel 174 van het Instrumentendecreet wijzigt de regeling inzake het verbinden van lasten aan een omgevingsvergunning.[20] Het is positief dat het Instrumentendecreet verduidelijkt dat de lasten zich in de nabijheid van het project moeten bevinden en dat de lasten in verhouding moeten staan met de omvang van het project.

    Niettemin hebben de raden nog heel wat bedenkingen bij de voorgestelde wijzigingen aan de regeling inzake lasten bij de omgevingsvergunning:

    a. Artikel 174, §4 verplicht de bevoegde overheid om lasten te verbinden aan een omgevingsvergunning voor groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebieden en voor het verkavelen van gronden, tenzij de aanvraag ingediend is door een sociale huisvestingmaatschappij.

       De Memorie van Toelichting (pag. 113) stelt dat deze maatregel wordt ingebouwd vanuit de filosofie dat '*op niveau van de ontwikkeling zelf, het vergunningenniveau, lasten kunnen worden opgelegd voor afwijkingsmogelijkheden die mogelijk zijn op basis van de regelgeving, doch indruisen tegen beleidsdoelstellingen, en meer in het bijzonder met de focus op het ruimtelijk rendement.*'

       De raden ondersteunen deze maatregel maar hebben wel vragen bij het feit dat bepaalde actoren voor dezelfde handelingen verplicht worden onderworpen aan stedenbouwkundige lasten en anderen hiervan vrijgesteld zijn. Een betere motivering is hier op zijn plaats. De raden verwijzen in dit kader ook naar hun algemene bekommernis inzake billijkheid en rechtszekerheid van het Instrumentendecreet (zie III.4 van dit advies).

    b. Artikel 174, §4, tweede lid, 3° bepaalt dat - als geen planbaten verschuldigd zijn - de bevoegde overheid lasten in de vorm van een financiële bijdrage kan verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt verleend in toepassing van afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften zoals de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23. VCRO. De raden ondersteunen dit maar benadrukken dat het zeer onduidelijk is hoe de hoogte van deze financiële bijdrage zal worden bepaald. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid vragen de raden om een richtkader uit te werken voor het berekenen van de eventuele meerwaarde van zonevreemde functiewijzigingen.

    c. Artikel 175 wijzigt het Omgevingsvergunningendecreet (artikel 77). De bepaling inzake de bestuursdwang wordt geschrapt en vervangen door de verplichting tot het opleggen van een financiële waarborg bij elke vergunning waarin een last wordt opgelegd.

       De raden ondersteunen de invoering van een financiële waarborg maar vragen ook de mogelijkheid van de bestuursdwang - zoals momenteel opgenomen in artikel 77 van het Omgevingsvergunningendecreet - te behouden.

    d. Artikel 176 bepaalt dat de omgevingsvergunning van rechtswege vervalt als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet binnen twee jaar na het verlenen van de vergunning zijn uitgevoerd. De raden ondersteunen deze verstrenging niet. Het is niet wenselijk om, ongeacht de specifieke uitvoeringstermijnen die op niveau van elke vergunning kunnen worden opgelegd, generiek te bepalen dat omgevingsvergunningen van rechtswege vervallen indien de lasten niet binnen de twee jaar zijn uitgevoerd.

    e. En ten slotte betreuren de raden dat de nieuwe regeling onmiddellijk in werking zal treden zonder overgangsmaatregelen.

[20] artikel 75 van het Omgevingsvergunningendecreet

ADVIES VAN DE VERENIGING VAN VLAAMSE STEDEN EN GEMEENTEN

Standpunt Instrumentendecreet

1 Inhoud

1 Inhoud ... 257
2 Aanleiding ... 258
3 Inhoud van het Instrumentendecreet ... 258
3.1 (Grotendeels) nieuwe instrumenten ... 258
3.1.1 Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten (art. 71) ... 258
3.1.2 Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (art. 160 ev) ... 259
3.1.3 Convenant- en contract benadering (art. 33, MvT: p. 27) ... 259
3.2 Bestaande maar gewijzigde instrumenten ... 260
3.2.1 Planschade (art. 130 ev) ... 260
3.2.2 Planbaten (art. 133 ev) ... 262
3.2.3 Lasten bij de omgevingsvergunning (art. 174 ev) ... 263
3.2.4 Recht van voorkeur (art. 164, MvT p. 50) ... 263
3.2.5 Instrumenten voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten (art 98 ev. en MvT: p.54) ... 264
3.2.6 Andere instrumenten ... 264
4 Standpunt ... 265
4.1 Algemene beoordeling ... 265
4.2 Snel resultaten voor bestaande Vlaamse initiatieven (WORG, MKWB, positieve en negatieve lijst woonuitbreidingsgebieden ... 266
4.3 Betrokkenheid lokale besturen ... 266
4.4 Verscherpte motiveringsplicht ... 267
4.5 Standpunt over (grotendeels) nieuwe instrumenten ... 267
4.5.1 Regionale VOR en herverkaveling uit kracht van wet ... 267
4.5.2 Contract- en convenantbenadering ... 267
4.6 Standpunt over bestaande maar gewijzigde instrumenten ... 269
4.6.1 Planschade ... 269
4.6.2 Planbaten ... 270
4.6.3 Lasten ... 271
4.6.4 Recht van voorkeur ... 271
4.6.5 Instrumenten voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten ... 272

2 Aanleiding

De Vlaamse regering keurde op 12 januari het voorontwerp van Instrumentendecreet goed. Dit decreet bevat de instrumenten die overheden kunnen gebruiken om een actief grondbeleid te voeren.

Deze regelgeving is relevant voor lokale besturen, omdat het instrumenten zijn om het gewenste beleid zoals dit is opgenomen in structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere beleidsdocumenten concreet te maken. Zo is de verwachting dat het in goede banen leiden van het 'hoger ruimtelijk rendement' vooral wordt ondersteund via de instrumenten van dit decreet. Tot slot hebben de voorgestelde wijzigingen ook een belangrijke financiële impact op de lokale besturen.

De VVSG is niet om advies gevraagd. Het betreft dus een advies uit eigen beweging.

3 Inhoud van het Instrumentendecreet

Het Instrumentendecreet bevat een reeks van instrumenten die een duurzaam grond- en pandenbeleid ondersteunen. Het gaat daarbij zowel om bestaande instrumenten die gewijzigd worden en verplaatst naar het Instrumentendecreet (regelgeving leegstand bedrijfspanden, koopplicht, planbaten, planschade, …) als een aantal echt nieuwe instrumenten (contract- en convenant benadering, herverkaveling uit kracht van wet en regionale verhandelbare ontwikkelingsrechten).

Hoewel het decreet een groot aantal instrumenten omvat, moet het worden opgevat als een 'aanbouwdecreet'. Het is de bedoeling dat in de toekomst nog bijkomende instrumenten aan de regelgeving worden toegevoegd.

Voor sommige van deze instrumenten moet nog een uitvoeringsbesluit worden opgemaakt dat uitvoering geeft aan het decreet.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de instrumenten met de meeste impact voor de lokale besturen.

3.1 (Grotendeels) nieuwe instrumenten

3.1.1 Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten (art. 71)

De afgelopen jaren werd hoopvol gekeken naar de Verenigde Staten, waar een systeem van 'verhandelbare ontwikkelingsrechten' bestaat. Het Instrumentendecreet vertaalde dit Amerikaanse systeem naar de Vlaamse context.

Het Vlaamse gewest kan een convenant sluiten met het betrokken gemeente- en provinciebestuur of –besturen met het oog op het opzetten van het regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten in een afgebakend gebied. Hierbij wordt een herverdeling van ontwikkelingen tussen meer en minder ontwikkelde delen van het gebied nagestreefd door de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en de overdracht van ontwikkelingsrechten. De financiële minwaarde van niet ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van bestaand aanbod ('zendende locatie') wordt hierbij gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten (naar de 'ontvangende locatie'). Beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden kunnen vergoed worden uit meerwaarden van winstgevende ontwikkelingen elders. Hiervoor is de opmaak van een 'ontwikkelingsrechtenplan', gekoppeld aan een RUP noodzakelijk. Ze wordt uitgevoerd door een 'rechtenbank'. De waardebepaling van de rechten (in min of in meer) gebeurt door de Landcommissie. Het is een alternatief voor planschade en planbaten, aangezien deze binnen het gebied worden uitgeschakeld.

De Memorie van Toelichting van het Instrumentendecreet geeft overigens heel wat bedenkingen over de praktische toepasbaarheid van dit instrument. Op Vlaams niveau dit instrument toepassen zou moeilijk zijn . En ook uit een studie blijkt dat de mogelijkheden om dit instrument in te zetten op zuiver gemeentelijk niveau 'eerder onrealistisch' zijn[1]. Het regionale niveau wordt dan ook als het beste niveau gezien.

3.1.2 Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (art. 160 ev)

Het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting voerde een nieuw instrument in - "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" - opgenomen. Met dat instrument worden tegelijkertijd met de omwisseling van gebiedsbestemmingen, de eigenaars en gebruikers geruild, om zo tot een optimaler grondgebruik te komen. Dit instrument, waar nog nauwelijks ervaring mee is opgedaan, wordt via het Instrumentendecreet geïntegreerd in de procedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Nieuw ten opzichte van de huidige situatie is dat niet alleen bestemmingen kunnen worden uitgeruild, maar dat dit ook gaat om de uitwisseling van andere stedenbouwkundige voorschriften. Een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil kan worden opgelegd tegen de wil van de eigenaars, (itt. regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten).

3.1.3 Convenant- en contract benadering (art. 33, MvT: p. 27)

Een derde nieuw instrument is de convenant- en contract benadering. Hierdoor wordt het mogelijk om gebiedsgericht af te wijken van de toegelaten functies voor zover het gaat om tijdelijke kleinschalige en niet-agrarische activiteiten die ruimtelijk aanvaardbaar zijn in bestaande en niet verkrotte gebouwen in agrarisch gebied en meergezinswoningen.

---

[1] Verhandelbare ontwikkelingsrechten en verdichting: een haalbaarheidsstudie naar het gebruik van Vor in de gemeente Brasschaat, in: Ruimte en Maatschappij 9 (2), 5-25, december 2017.

Gemeenten die dat wensen sluiten een convenant af met de Vlaamse overheid. Hierin zijn de (ruimtelijke en procedurele) randvoorwaarden bepaald, waaronder de gemeente (dus vooralsnog niet de provincie] contracten met de individuele eigenaars kan aangaan via een 'activiteitencontract', een overeenkomst naar burgerlijk recht. Het vormt een bijkomend alternatief voor de bestaande vergunningsprocedure voor zonevreemde functiewijzigingen. Door het contract kunnen activiteiten die normaal zijn uitgesloten toch worden toegelaten; bijkomende constructies kunnen niet worden vergund. De gemeentelijke overheid zou bepaalde tegenprestaties kunnen eisen (bv 'ontharding' of een financiële bijdrage). De decreetgever gaat ervan uit dat iemand die vrijwillig een contract aangaat ook meer geneigd is om er zich daadwerkelijk aan te houden. Als het toch op handhaving aankomt gebeurt die handhaving door de gemeente op burgerrechtelijke wijze, dus buiten de spelregels handhaving ruimtelijke ordening om.

3.2 Bestaande maar gewijzigde instrumenten

3.2.1 Planschade (art. 130 ev)

Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond ondervindt als zijn grond door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is. Het is de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt die de planschade moet betalen aan de eigenaar. De planschaderegeling wordt aangepast op heel wat punten.

1. **Voortaan vergoed aan de actuele waarde**
   Een eigenaar die planschade heeft, krijgt van de overheid bedrag dat hij ooit voor de grond betaalde, verhoogd met de index (de 'geactualiseerde verwervingswaarde'). In de toekomst zal de eigenaar de actuele grondwaarde krijgen, dat wil zeggen dat de overheid hem vergoed aan de huidige, venale marktwaarde, aan de hand van decretaal bepaalde objectieve factoren.

2. **Ook vergoeding voor niet direct bebouwbare grond**
   De gronden die niet aan een verharde weg liggen en die niet voorzien zijn van elektriciteit komen in de huidige planschaderegeling niet in aanmerking voor een vergoeding. Hetzelfde geldt voor gronden die op meer dan 50 meter van zo'n uitgeruste weg liggen.

   In de toekomst wordt het verlies van waarde van deze achterliggende grond wél vergoed.

3. **Percentage van de vergoeding wordt verhoogd**
   De planschadevergoeding bedraagt momenteel 80% van de waardevermindering van de grond. De overige 20% moet de eigenaar zelf dragen

   In de toekomst wordt de vergoeding bepaald op 100% van de waardevermindering.

4. **Overheden onderling uitgesloten van planschadevergoeding**

Als de Vlaamse overheid een planinitiatief neemt waardoor gronden in eigendom van een lokaal bestuur worden bestuur worden herbestemd naar een 'zachte' bestemming, wordt de lokale overheid als eigenaar vergoed voor de schade. Andersom geldt ook: als door een lokaal planinitiatief een grond van de provinciale of gewestelijke overheid wordt herbestemd naar een 'zachte' bestemming, moet de lokale overheid planschade betalen.

In de toekomst is dit niet langer het geval. Art. 15§2 bepaalt immers dat administratieve overheden niet in aanmerking komen. Dit wordt gemotiveerd in de Memorie van Toelichting vanuit het algemeen belang. Elk overheidsniveau werkt ten behoeve van het algemeen belang, en dus zou het niet logisch zijn om de ene overheid aan de andere te laten betalen.

5. **Gerechtelijke procedure wordt administratieve procedure**
   Planschadevorderingen zijn een bevoegdheid van de rechtbank voor eerste aanleg.

   In de toekomst wordt de procedure administratief afgehandeld. Dit heeft tot gevolg dat het voor eigenaren de drempel lager wordt om een vergoeding aan te vragen; en zou mogelijkerwijs tot gevolg hebben dat daardoor eerder een vergoeding wordt gevraagd.

6. **Planschade wordt berekend door de initiatiefnemende overheid**
   De rechtbank stelt een deskundige aan om de waardevermindering in te schatten.

   In de toekomst wordt het de initiatiefnemende overheid zélf die de hoogte van de planschade bepaalt (art 11) , aan de hand van de in de regelgeving bepaalde methodiek. De Vlaamse Landcommissie heeft hierin een adviserende rol. De initiatiefnemende overheid moet dus zelf energie en middelen steken in het bepalen de vergoeding én is bovendien ook beroepsinstantie in eerste aanleg. Daarna is beroep mogelijk bij de Vlaamse regering.

7. **Verruiming van de termijn van opeisbaarheid van de planschadevergoeding**
   Momenteel dient de eigenaar een aanvraag in uiterlijk 1 jaar na het ontstaan van het recht een vraag voor planschadevergoeding in. Dat 'ontstaansfeit' moet zich wel binnen de vijf jaar na inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan voordoen.

   In de toekomst heeft de betrokkene twee jaar de tijd om de vergoeding aan te vragen; de vijf jaren-termijn blijft behouden. In twee gevallen geldt er een onmiddellijke opeisbaarheid, zonder dat er zich een ontstaansfeit voordoet, nl. als de grond is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (muv parkgebied) en ligging in watergevoelig openruimtegebied.

Uit berekeningen gemaakt door een aantal gemeenten blijkt de enorme financiële impact voor gemeenten:

case	omschrijving	omvang	huidige bestemming	toekomstige bestemming	huidige geraamde planschade (in euro)	toekomstige geraamde planschade (in euro)
1	woongebied dat kan functioneren als 'groene vinger'	41ha	woongebied	grotendeels landbouw en bos	73.000	27 miljoen
2	slecht gelegen 'overbodig' woonuitbreidingsgebied	8 ha	woonuitbreidingsgebied	open ruimte bestemming	510.000	3,3 miljoen
3	grotendeels schrappen van kleiner woongebied in nabij kleine kern in buitengebied	12600m2	woongebied	open ruimte bestemming	568.000	1,5 miljoen
4a	kleiner niet ontsloten gebied wordt opgenomen in stedelijke groenstructuur	25000m2	woongebied	groengebied	0	2,9 miljoen
4b	kleiner niet ontsloten gebied wordt opgenomen in stedelijke groenstructuur	11000m2	woongebied	groengebied	0	1,3 miljoen
5	herontwikkeling gebied met aandacht voor water		woongebied	gemengd wonen, waterbuffer, groen	95000	2 miljoen

De achtergrond van de berekening is in bijlage opgenomen.

3.2.2 Planbaten (art. 133 ev)

Planbaten is een belasting die moet worden betaald door de eigenaar aan de overheid als door de bestemmingswijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan een grond duidelijk méér waard. De opbrengst van de planbaten gaan naar het planbatenfonds. Dit fonds dient grotendeels om Vlaams ruimtelijke projecten mee te bekostigen.

Nieuw is dat een planbatenheffing niet enkel verschuldigd is bij een bestemmingswijziging, maar ook bij het wijzigen van bestaande stedenbouwkundige voorschriften, meer concreet wanneer een planwijziging tot gevolg heeft dat binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”, “bedrijvigheid” of “recreatie” valt, een verhoging van de dichtheid, een vermeerdering van het aantal bouwlagen of een verhoging van de bouwhoogte of van de

bouwdiepte mogelijk wordt ten opzichte van de tot dan toe geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Belangrijke wijziging is ook dat de planbatenheffing thans wordt berekend op grond van de gecreëerde meerwaarde en aan de hand van een groot aantal schijven. Het aantal schijven wordt via het Instrumentendecreet teruggebracht tot twee schijven. Voor de gecreëerde meerwaarde onder of tot 250.000 euro geldt een heffingspercentage van 25%. Voor de gecreëerde meerwaarde boven 250.000 euro geldt een heffingspercentage van 50%.

3.2.3 Lasten bij de omgevingsvergunning (art. 174 ev)

Lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning krijgt. Het Instrumentendecreet verduidelijkt/ legt meer in detail vast onder welke voorwaarden de vergunningverlenende overheid een financiële bijdrage kan vragen. Zo moet de bijdrage proportioneel zijn en ook in de nabijheid van het project worden gerealiseerd.

Het opleggen van een last is, zoals nu, meestal facultatief, maar wordt straks volgens het Instrumentendecreet in een aantal gevallen verplicht, te weten 1) bij ontwikkelingen voor groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebied (m.u.v. SHM) en 2) bij het verkavelen van gronden (m.u.v. SHM) 3) een vergunning voor zonevreemde constructies, zonevreemde functiewijzigingen en wanneer gebruikt wordt gemaakt van de ‘afwerkingsregel’. In dit laatste geval moet de last overigens financieel van aard zijn, en niet in natura.

Over de (on)mogelijkheid om al dan niet een sociale last op te leggen, zegt de regelgeving niets, waardoor we er wellicht vanuit moeten gaan dat het niet de bedoeling is van de decreetgever dat dit (weer) maakt.

3.2.4 Recht van voorkeur (art. 164, MvT p. 50)

Het recht van voorkeur houdt in dat de Vlaamse Grondenbank de ‘preferentiële koper’ is van onroerende goederen, gelegen in ‘zachte’ bestemmingszones, die een overheid wenst te vervreemden. Door een recht van voorkeur te geven aan de Grondenbank wordt voorkomen dat onroerende goederen eerst aan derden worden verkocht, waarna een andere overheid in het kader van haar taken ze weer moet kopen. Het instrument bestaat al via het Decreet Landinrichting reeds enkele jaren. De wijzigingen zijn erop gericht de werking van het recht van voorkeur te verbeteren. Zo wordt onder meer verduidelijkt wat de gang van zaken is als een overheid slechts een deel van de gronden wenst te verkopen en worden de termijnen verduidelijkt .

3.2.5 Instrumenten voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten (art 98 ev. en MvT: p.54)

Het Leegstandsdecreet van bedrijfsruimten heeft tot doel om eigenaars van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten aan te zetten deze gebouwen te herontwikkelen. Op dit moment vindt een evaluatie plaats; en anticiperend op de uitkomsten wordt alvast de subsidieregeling en de vrijstellings- en opschortingsgronden bijgesteld. Concreet zal in de toekomst het subsidiepercentage mee afhangen van de mogelijkheden tot een hoger ruimtelijk rendement. De definitie van leegstand wordt verduidelijkt (moet gaan om wettelijk toegelaten benutting) en de subsidie voor de herontwikkeling van onderbenutte gebouwen en terreinen worden gedifferentieerd.

3.2.6 Andere instrumenten

Behalve de hierboven besproken instrumenten zijn er nog een reeks andere bestaande maar 'verbeterde' instrumenten die worden opgenomen in het Instrumentendecreet. Ze worden hier niet verder behandeld, omdat de wijziging ten opzichte van de huidige regelgeving of de impact voor de lokale besturen op het eerste oog eerder bescheiden is.

Het gaat om:

- Coördinatie van de instrumenten natuur- en landinrichting, waardoor het mogelijk wordt om de instrumenten uit het Decreet Landinrichting ook in te zetten ter uitvoering van een natuurinrichtingsproject.
- Erfdienstbaarheden tot openbaar nut, waarbij de erfdienstbaarheid uit het Decreet Natuurbehoud en het Decreet Landinrichting wordt afgestemd.
- Koopplichten, waarbij de overheid verplicht kan zijn een eigendom te kopen indien er sprake is van een ernstige waardevermindering. Via het Instrumentendecreet worden de bestaande sectorale koopplichten (natuurbehoud, waterbeleid, ruimtelijke ordening, waterkeringen, landinrichting) op elkaar afgestemd wat de berekeningswijze en procedure.
- Compenserende vergoedingen. De huidige regelgeving kent nu al in sommige gevallen een vergoeding toe voor het verlies dat eigenaars en gebruikers van een grond kennen als de overheid in het kader van het algemeen belang maatregelen oplegt die de gebruiksmogelijkheden ervan beperken. Het gaat dan om bijvoorbeeld het verbod op het gebruik van bepaalde bestrijdingsmiddelen, het opleggen van een waterpeilwijziging, het opleggen van een erfdienstbaarheid voor een wandelpad of de wijziging van landbouw naar natuurgebied. De gebruikersvergoeding is een eenmalige vergoeding van het inkomstenverlies dat de gebruiker, bijvoorbeeld de pachter, lijdt als gevolg van die maatregelen. De eigenaarsvergoeding is een eenmalige vergoeding voor de daling van de waarde van het eigendom als gevolg van de maatregel. De vergoeding is enkel opeisbaar als de schade ook effectief wordt geleden. De via het Instrumentendecreet geregelde afstemming heeft betrekking op stroomlijning van de procedures, gecentraliseerde monitoring, tegengaan van dubbele vergoedingen,… .

4 Standpunt

4.1 Algemene beoordeling

Het Instrumentendecreet moet de overheden instrumenten geven die ondersteunen dat ruimtelijke projecten op de juiste plek (nl. kernversterkend) terecht komen en die projecten van goede kwaliteit (nl. met voldoende aandacht voor groen, parkeren, …) zijn.
De gemeenten zijn vragende partij om zo'n gereedschapskist aan instrumenten te hebben, met daarin nieuwe of verbeterde instrumenten om zo uitvoering te kunnen geven aan principes als kernversterking. Zij waarderen dan ook de inspanningen van de Vlaamse regering om te komen tot een reeks van instrumenten die overheden daadwerkelijk ondersteunen in het voeren van een beter ruimtelijk beleid.

De vraag is of dit voorontwerp van decreet aan de grote verwachtingen van gemeenten, nl. vlot werkbare instrumenten die daadwerkelijk een bijdrage leveren om meer orde te scheppen in de ruimtelijke ordening, voldoet.

Wij stellen echter een reeks van belangrijke tekortkomingen vast, waardoor we menen dat het antwoord op voorgaande vraag negatief beantwoord moet worden. We denken dat gemeenten niet massaal en veelvuldig met de instrumenten van dit decreet aan de slag zullen gaan, waardoor op het terrein, ondanks de veelheid aan instrumenten, er weinig verandert.

Een eerste grote tekortkoming is de grote werklast voor lokale besturen indien zij met deze instrumenten aan de slag gaan. Deels is dat verklaarbaar; er wordt immers ingegrepen op het eigendomsrecht; hetgeen vanzelfsprekend met de nodige garanties gepaard moet gaan. Bijvoorbeeld voor de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zal veel overleg met de betrokkenen nodig zijn om draagvlak voor de ruil te krijgen. En om het instrument van de overdraagbare ontwikkelingsrechten moet een apart ontwikkelingsplan worden opgemaakt, naast het ruimtelijk uitvoeringsplan. Bij de convenant en contractbenadering zal de gemeente met iedere eigenaar een apart contract dat maatgerichte afspraken vastlegt, moeten opstellen. Voor een ander deel is die bijkomende werklast overbodig: zoals voor de invoering van de verscherpte motiveringsplicht, het afsluiten van convenanten om als lokaal bestuur een initiatief te mogen nemen en de ondersteuning van de Landcommissies in hun werking.
De benodigde capaciteit die gemoeid is met de inzet van sommige van deze instrumenten, maakt daarom dat we niet verwachten dat deze instrumenten op korte termijn massaal zullen worden ingezet en dus geen grote verschuiving van de bouwlocaties met zich mee zal brengen.
Het feit dat Vlaanderen ondersteuning biedt via de Instrumentengids is een goede zaak, maar duidt tegelijkertijd op de complexiteit van de regelgeving.
Overigens is de grote werklast niet uniek voor de lokale overheid. Ook Vlaanderen zal als het Instrumentendecreet werkelijkheid wordt belangrijke investeringen moeten doen, zodat

gegarandeerd kan worden dat de Landcommissies vlot werken en convenanten met de lokale overheid vlot kunnen worden afgeleverd.

Een tweede knelpunt is de grote financiële kost die het aan de slag gaan met de instrumenten van het instrumentendecreet met zich meebrengt. Zo ondersteunt de VVSG dat eigenaren wiens grond een waardevermindering kent door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan billijk worden vergoed; maar we wijzen er wel op dat die keuze een belangrijke (negatieve) financiële impact voor gemeenten impliceert. Daarom is het minstens noodzakelijk dat de inkomsten uit planbaten worden vergroot (zoals door het Instrumentendecreet wordt geregeld) én dat de inkomsten uit planbaten die door lokale besturen worden gecreëerd ook weer terugvloeien naar de lokale besturen. In dit verband pleiten we er ook voor om gemeenten die ertoe worden aangezet om de open ruimte te vrijwaren moeten daar ook financieel voor worden beloond, bv. via het Gemeentefonds, of via financiële ondersteuning door Vlaanderen als gemeenten herbestemmingen doorvoeren die onevenredig veel planschade met zich meebrengen. Een ander voorbeeld is dat ook het uitschakelen van de planschade als een gemeentelijke grond wordt herbestemd financieel verlies voor de gemeente.

Als deze twee knelpunten door aanpassing van het voorontwerp of het voorzien van flankerende maatregelen niet zullen worden aangepakt, dan vrezen we dat het Instrumentendecreet haar hoge verwachtingen (nl. een sprong naar een betere ruimtelijke ordening) niet waar zal maken.

4.2 Snel resultaten voor bestaande Vlaamse initiatieven (WORG, MKWB, positieve en negatieve lijst woonuitbreidingsgebieden

De afgelopen jaren kondigde de Vlaamse overheid drie grote initiatieven aan die er onmiddellijk en rechtstreeks toe bijdragen dat er niet langer wordt gebouwd in gebieden die daar eigenlijk niet geschikt voor zijn: de watergevoelige open ruimte gebieden (WORG), de meest kwetsbare waardevolle bossen en de (positieve en) negatieve lijst van de woonuitbreidingsgebieden.

De gemeenten zijn wel degelijk vragende partij dat Vlaanderen snel resultaten in deze dossiers kan voorleggen om zo zélf en op korte termijn op grotere schaal de doelstellingen waarvoor het Instrumentdecreet wordt opgemaakt te realiseren.

4.3 Betrokkenheid lokale besturen

De gemeenten zijn belangrijke uitvoerders van het Instrumentendecreet. We stellen vast dat we maar beperkt bij de totstandkoming van het decreet zijn betrokken. De gemeenten zijn vragende partij om bij de verdere uitwerking van deze regelgeving, duidelijk meer dan nu, betrokken te worden.

4.4 Verscherpte motiveringsplicht

Het Instrumentendecreet legt een verscherpte motiveringsplicht op. Die verscherpte motiveringsplicht geldt naast de algemene motiveringsplicht en is van toepassing bij de gecombineerde inzet van instrumenten uit het Instrumentendecreet onderling of een gecombineerde inzet met instrumenten buiten het Instrumentendecreet om, zoals een ruimtelijk uitvoeringsplan of subsidies. De bedoeling is dat zo tot een beter afgewogen instrumentenkeuze wordt gekomen. De Vlaamse regering kan deze verscherpte motiveringsplicht via een uitvoeringsbesluit nog nader regelen.

De gemeenten zijn van mening dat de gewone motiveringsplicht al bijzonder streng is. Gemeenten besteden –terecht- veel tijd en middelen aan het motiveren van hun handelingen. In die zin menen we dat het weinig uitmaakt of er nu wél of geen verscherpte motiveringsplicht geldt. Echter, wetsmatiging en de vergrote kans op het fouten bij een verscherpte motiveringsplicht zijn voor de VVSG argumenten om ervoor te pleiten om géén verscherpte motiveringsplicht in te voeren.

Als de verscherpte toch wordt ingevoerd dan vragen gemeenten dat Vlaanderen 1) gemeenten daadwerkelijk ondersteunt in de inschatting of de verscherpte motiveringsplicht van toepassing is en 2) als deze van toepassing is, het juist gebruik van de verscherpte motiveringsplicht verder wordt toegelicht. Dit kan bijvoorbeeld door het ter beschikking stellen van modellen of het meegeven van randvoorwaarden. Op deze manier kan de vertraging van procedures omwille van een onverhoopt gebrekkige motivatie worden voorkomen.

4.5 Standpunt over (grotendeels) nieuwe instrumenten

4.5.1 Regionale VOR en herverkaveling uit kracht van wet

Met beide instrumenten hebben gemeenten nog geen ervaring. Het lijkt behoorlijk complex en tijdsintensief om hier als gemeente of groep van gemeenten aan te beginnen. Het aanvoelen is dat deze instrumenten niet massaal zullen worden ingezet, terwijl er maatschappelijk wel degelijk een urgentie is om te ondersteunen om te bouwen op ruimtelijk geschikte locaties. De gemeenten doen daarom de suggestie dat Vlaanderen de eerste tientallen projecten zeer intensief begeleidt om hen enthousiast te maken, hier uit te leren en de resultaten ervan te delen.

4.5.2 Contract- en convenantbenadering

De gemeenten staan, minstens zoals de contract en convenantbenadering nu staat verwoord in het ontwerp, negatief tegenover dit instrument.

Ten eerste menen we dat dit voor gemeenten een erg arbeidsintensief instrument is. De gemeente waar de vraag leeft om dit instrument in te zetten (en we vermoeden dat er vanuit

de eigenaren van de niet vergunde zonevreemde activiteiten zeker vraag is) dient immers eerst te onderhandelen met de Vlaamse overheid over de grote lijnen. De VVSG vindt het in het kader van de 'ontvoogding' niet logisch dat er maar contracten mogen worden afgesloten als de overheid eerst een convenant afsluit met de andere overheid. Ook zonder convenant moeten overheden onderling kunnen samenwerken als dat nodig is.
Als er dan toch sprake blijft van een convenant, pleiten we om het convenant werkbaar te houden, ervoor dat e gemeenten met één overheid het convenant afsluit. Dit betekent concreet dat Vlaanderen en provincie onderling zullen moeten afstemmen wie de gesprekken voert.

Als dat convenant er is zal er vervolgens met iedere individuele eigenaar moeten worden onderhandeld over de ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien dient deze beoordeling zich maximaal om de 10 jaar te herhalen, hetgeen telkens een nieuwe inspanning vraagt van de gemeenten. De gemeenten vinden overigens wél dat gelet op de unieke terreinkennis die bij de gemeenten aanwezig is, het de gemeente moet zijn die deze contracten afsluit.

We vrezen bovendien dat de wijze waarop het instrument convenant- en contractbenadering op dit moment is geformuleerd in de praktijk betekent dat de open ruimte verder 'verrrommelt'. Zonevreemde functies die in se niet kunnen worden toegelaten en meergezinswoningen in bestaande gebouwen kunnen immers worden geaccepteerd op basis van zo'n contract. Gelet op de omvang van de investeringen die gemoeid zijn met het behoud van een functie ter plekke of het opdelen van een woning in een meergezinswoning valt niet te verwachten dat 'tijdelijkheid' veel voorkomt.

Het lijkt ons zinvoller om op korte termijn na te gaan of het Besluit zonevreemde functiewijzigingen niet kan worden verruimd. Daar waar dit Besluit geen oplossing biedt kan de opmaak van een RUP een oplossing zijn, met als voordeel een langdurige rechtszekerheid voor de betrokkene na afloop van een duidelijk ruimtelijk samenhangend planproces. De convenant- contractbenadering zou maar toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet vergunbare zonevreemde functiewijzigingen voor zover die géén financiële investeringen (meer) behoeven. Het via contract toelaten van de creatie van meergezinswoningen in voormalige hoeves zou best geschrapt worden.

De gemeenten vinden het dus niet wenselijk het instrument convenant- en contractbenadering zomaar naar 'de prullenmand' te verwijzen. We denken dat de convenant- en contractbenadering mogelijkerwijs wél succes kan hebben in een beperkt aantal specifieke gevallen en onder 'strenge' randvoorwaarden. Welke dat dan zijn zou voorwerp kunnen zijn van een nadere studie.

Tot slot pleiten de gemeenten er ook voor om de rolverdeling rond de handhaving van contracten te verduidelijken. In de MvT (p. 31) staat vermeld dat 'zowel de lokale als de Vlaamse overheid zich engageren om een actief handhavingsbeleid te voeren. De lokale

overheid op de eerste plaats daar waar zij beslist niet over te gaan tot een contract. De Vlaamse overheid ten aanzien van haar handhavingsprioriteiten'.

Daarbij wordt de verwachting uitgesproken dat het 'vanzelfsprekend' is dat gemeenten handhaven als zijn niet overgaan tot het sluiten van een contract ten aanzien van tijdelijke functies. De gemeenten zijn van mening dat kan worden verwacht dat zij niet perse optreden tegen niet vergunde illegale functies waarvan zij weigeren een contract af te sluiten, bijvoorbeeld omdat de eigenaar en de gemeente het niet eens raken over het contract.

Van de gemeente kan echter wél worden verwacht dat zij kunnen (en dus niet per definitie zullen) handhaven als er een contract is aangegaan en dat contract op essentiële punten niet wordt nageleefd. Gemeenten moeten daarbij op ondersteuning van de Vlaamse overheid kunnen rekenen. Bovendien moet worden verduidelijkt wat de Vlaamse handhaving concreet inhoudt. De zin ''De Vlaamse overheid ten aanzien van haar handhavingsprioriteiten" is behoorlijk onduidelijk.

4.6 Standpunt over bestaande maar gewijzigde instrumenten

4.6.1 Planschade

Het voorontwerp van decreet wijzigt de wijze waarop de planschade wordt berekend drastisch. De VVSG ondersteunt dat eigenaren wiens grond een waardevermindering kent door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan billijk worden vergoed. We wijzen erop dat de voorgestelde berekeningswijze echter een belangrijke (negatieve) financiële impact voor gemeenten betekent. De nieuwe planschaderegeling betekent dan ook dat gemeenten géén of nog maar zelden planinitiatieven zullen nemen die gronden herbestemmen van 'hard' naar 'zacht'. Deze wijziging van de regelgeving heeft een tegengesteld effect dan wat het beoogt.

De nieuwe berekeningswijze kan daarom niet op deze manier worden ingevoerd of maar worden ingevoerd als gemeenten gecompenseerd worden voor de extra uitgaven die deze wijziging met zich meebrengen. Dit kan door 1) de opbrengst van de planbaten naar de gemeenten te doen vloeien 2) gemeenten die open ruimte vrijwaren daar ook financieel voor te belonen , bv. via het Gemeentefonds, en 3) via bijkomende financiële ondersteuning door Vlaanderen. Overigens neemt het Instrumentendecreet een aantal initiatieven om méér inkomsten te genereren uit het ruimtelijk beleid, maar deze dekken bij lange na niet de extra uitgaven[2].

[2] het Instrumentendecreet verschillende maatregelen worden genomen om extra inkomsten te verwerven die het ruimtelijk beleid ondersteunen, maar dat deze maatregelen tegelijkertijd niet Het gaat dan met name om 1) de uitbreiding van de planbatenheffing naar bepaalde wijzigingen van stedenbouwkundige voorschriften zonder dat er sprake is van een bestemmingswijziging 2) tariefverhoging van de planbaten 3) in bepaalde gevallen verplichte lasten bij verkavelingsvergunningen en groepswoningbouwprojecten in woonuitbreidingsgebieden 4) de invoering van het verplicht opleggen van financiële lasten als

De lokale overheden worden volgens het voorontwerp daarnaast uitgesloten van planschade indien een gewestelijk plan of provinciaal plan een wijziging doorvoert. Weliswaar werken alle overheden voor het algemeen belang, dat neemt niet weg dat een herbestemming waardoor bouwmogelijkheden verloren gaan, een financieel verlies is voor dat lokale bestuur, dat die middelen niet elders meer kan inzetten. De gemeenten pleiten er dan ook voor om lokale besturen wel degelijk in aanmerking te laten komen voor planschade.

4.6.2 Planbaten

De gemeenten vinden het redelijk dat een deel van de meerwaarde die wordt gecreëerd door een herbestemming van 'zacht naar 'hard' wordt gecompenseerd door het betalen van planbaten. De nieuwe voorgestelde percentages van 25% en 50% van de meerwaarde lijken ons heel redelijk. Zo gaat immers nog altijd 50% tot 75% van de door de overheid gecreëerde meerwaarde naar de eigenaar. Ook dan nog zal overigens de planbaten de kosten van de planschade niet dekken.

De gemeenten pleiten er wél voor om de opbrengst van de gemeentelijke planbaten ook terug te laten vloeien naar de gemeenten.

Nu is dat maar ten dele. De opbrengsten van het Grondfonds gaan maar voor een klein deel (nl. als het te maken heeft met bedrijvigheid) rechtstreeks naar de betrokken overheid. Daardoor mist het lokaal bestuursniveau middelen om op andere plekken in de gemeente een planinitiatief te nemen dat gronden weer een 'zachte' bestemming geeft. Als de opbrengst van de planbaten effectief naar de initiatief nemende overheid gaat die dit dan ook moet besteden aan planschade, mits motivatie als dat niet gebeurt, kan dit overheden stimuleren daadwerkelijk gronden te herbestemmen, ongeacht planschade. Zo'n herbestemming is natuurlijk geen doel op zich, maar het is toch zo dat Vlaanderen juist wordt gekenmerkt door veel niet gerealiseerde 'harde' bestemmingen dei eigenlijk slecht zijn gelegen.

De gemeenten vinden het eveneens een goede zaak dat niet alleen een herbestemming van een 'zachte' naar een 'harde' bestemming belast kan worden met planbaten, maar dat ook als een grond door het aanpassen van de stedenbouwkundige voorschriften een grond een stuk meer waard wordt, een deel daarvan wordt afgeroomd ten gunste van de gemeenschap.

Daarnaast zijn we ook tevreden dat betalen van planbaten niet belet dat in de eigenlijke vergunningsaanvraag ook nog lasten worden opgelegd.

---

de vergunning wordt verleend door gebruik te maken van afwijkingsmogelijkheden. Daarbij moet overigens worden opgemerkt dat het merendeel van de planbaten naar het gewest gaat, ook al is de planbaten gecreëerd door een lokaal planinitiatief.

4.6.3 Lasten

De gemeenten stellen vast dat het reeds decennialang bestaande instrumentarium om lasten (en voorwaarden) te koppelen aan vergunningen leidt tot betere projecten op het terrein. Het is dan ook essentieel dat ook in de toekomst gemeenten lasten (en voorwaarden) kunnen blijven opleggen.
We staan achter het principe dat het een last (of voorwaarde) in verhouding tot de omvang van het project moet staan. Gelet op de sterke verdichting die plaatsvindt en nog zal plaatsvinden zijn we wel vragende partij dat de wijze waarop lasten (en voorwaarden) kunnen worden opgelegd creatiever dan nu vaak gebeurt, kan worden ingevuld. Daarom juichen we toe dat voortaan expliciet wordt gemaakt dat verschillende kleinere financiële bijdragen van ontwikkelaars door de vergunningverlenende overheid kunnen worden 'opgespaard' om later één groter project in de nabijheid van de aanvragen te realiseren (voorbeeld: één parkje nadat verschillende appartementsgebouwen zijn opgetrokken).

Daarnaast vragen de gemeenten om art. 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet te behouden. Hierdoor is het mogelijk dat gemeenten via bestuursdwang zelf de werken uitvoert en de kosten doorrekent aan de houder van de vergunning. Er is geen reden om dit instrument te schrappen. Er is nog te weinig ervaring mee én alle instrumenten om lasten (en voorwaarden) daadwerkelijk te doen uitvoeren, kunnen maar helpen. De Vlaamse regering motiveert dit via een verwijzing naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, (mvt p 44), maar geeft geen inhoudelijke motivatie.

De werklast om ervoor te zorgen dat de last daadwerkelijk wordt uitgevoerd, ligt bij zo'n waarborg en de wijze waarop de bestuursdwang is geformuleerd echter bij de overheid. Het uitvoeren van lasten (en voorwaarden) is echter niet per se de corebusiness van de overheid. De praktijk wijst ook uit dat vooraf de kost van de last (of voorwaarde) niet altijd correct is in te schatten, waardoor soms de borg 'laten' goedkoper is dan de last (of voorwaarde) realiseren. Bovendien worden door het opleggen van een waarborg mensen en bedrijven opgezadeld met extra kosten.

De VVSG vraagt daarom om de regelgeving zodanig aan te vullen dat de houders van de vergunning worden gemotiveerd de opgelegde last of voorwaarde zélf op kwalitatieve wijze te realiseren. Dat kan als de Vlaamse overheid in de regeling bepaalt dat de vergunningverlenende overheid een dwangsom kan opleggen, als de last (of voorwaarde) niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd; en stelselmatig verhoogt naar gelang de uitvoering van de last (of voorwaarde) op zich laat wachten. Daarom moet het mogelijk worden dat de bevoegde overheid in een vergunning ook een last onder dwangsom bepaalt.

4.6.4 Recht van voorkeur

In bepaalde gevallen geldt er een recht van voorkeur. Als het recht van voorkeur onverhoopt niet wordt toegepast, schrijft het Instrumentendecreet een regeling uit: de Vlaamse

Grondenbank heeft het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld en alsnog aan te kopen, of het recht om een schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs.

De MvT geeft niet aan hoe vaak in het verleden het recht van voorkeur onterecht niet is aangeboden.

De gemeenten vinden dat in het kader van behoorlijk bestuur het eigenlijk niet kan/mag voorkomen dat als het recht van voorkeur van toepassing is, dit recht niet wordt toegepast. Overigens zal ook de instrumenterende ambtenaar een verkopende overheid erop wijzen dat het recht van voorkeur moet worden toegepast.

Het miskennen van het voorkeursrecht zal dan ook –gelukkig- uitzondering zijn. Maar een fout is menselijk en ook de overheid kan fouten maken. Het is een goede zaak dat als het nog mogelijk is de zaak te herstellen , de eigendomsoverdracht naar de overheid alsnog plaatsvindt.

Het is volgens ons echter niet nodig daarnaast om de mogelijkheid om een schadevergoeding te eisen, decretaal te regelen. Zo'n schadevergoeding draagt niet bij tot een beter landgebruik. Het kan hooguit overheden aanzetten om nauwkeuriger met het recht van voorkeur om te gaan; maar gelet op de onbekendheid of het in het verleden is misgegaan, gelet op de aard van overheden is het weinig waarschijnlijk dat zij stelselmatig het recht van voorkeur niet zouden toepassen. Het recht om een schadevergoeding te vorderen is op zo'n moment louter een 'straf', die niet bijdraagt tot verbetering op het terrein.

De huidige mogelijkheden om via een rechtbank schadevergoeding te eisen volstaan.

4.6.5 Instrumenten voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten

De gemeenten kunnen de voorgestelde aanpassingen ondersteunen, maar wil graag haar eerdere pleidooi herhalen, namelijk: de subsidies in het kader van het decreet leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten zouden nóg meer een hefboom moeten zijn om het behoud van ruimte voor bedrijvigheid – op de geschikte locaties- te stimuleren. Vandaag wordt - omwille van o.a. zuivere marktprincipes - te snel gekozen voor een herbestemming richting (meestal) wonen. Uit de cijfers van de laatste jaren blijkt dat minder dan de helft van de met subsidies gereactiveerde bedrijfsruimten beschikbaar blijven voor bedrijvigheid, ondanks het feit dat het om soms zeer goed gelegen locaties gaat voor economische activiteiten (bv. langs waterwegen, maar evengoed in een stedelijke context waar het de beleidsambitie is om bedrijvigheid te re-integreren). Kortom, op locaties die geschikt zijn voor bedrijvigheid moet de maatregel het behoud van bedrijvigheid maximaal stimuleren, op locaties daarentegen die slecht gelegen zijn voor bedrijvigheid moet er voornamelijk een stimulans zijn om te kunnen omvormen naar bv wonen.

Daarnaast zijn de gemeenten géén vragende partij om de Verwervingssubsidies in het kader van de leegstaande bedrijfsruimten open te stellen voor private actoren. De Verwervingssubsidies worden in de praktijk voornamelijk ingezet om (zeer) problematische sites waarvoor geen tot weinig marktinteresse bestaat, te herontwikkelen. In deze dossiers zijn de verwervingssubsidies dan ook absoluut noodzakelijk om een herontwikkelingsproject te kunnen realiseren.
Het gebrek aan interesse vanuit de private sector is dikwijls het gevolg van de complexiteit van dossiers, de aanwezigheid van een substantieel obstakel (erfgoed, morfologie terrein, ontsluiting, complexe eigenaarsstructuur, …), een te laag verwacht rendement of een te eenzijdige interesse/expertise (op 1 segment, meestal wonen) vanuit de individuele marktspelers (vandaar ook de veel te lage herbenutting van de leegstaande bedrijfsruimten i.f.v. bedrijvigheid en het te hoge aandeel herbestemming naar wonen). Op deze manier laat de verwervingssubsidie gemeenten toe om zowel een strategische rol te spelen als een complementaire rol (daar waar de markt aarzelt).

Verder dient de vraag gesteld te worden of en in welke mate de vermeende marktverstoring effectief plaats vindt. Hoewel deze stelling meermaals terugkeert (ook in een eerder SARO-advies), werd ze tot op heden enkel gestaafd aan de hand van een of enkele anekdotische voorbeelden, maar nooit ten gronde aangetoond. Daarom is het nuttig naar de beschikbare cijfers te kijken. Uit een analyse van de uitgekeerde subsidies blijkt immers dat het aandeel van de verwervingssubsidies behoorlijk laag ligt, namelijk slechts 7,5% van het totale bedrag aan uitgereikte subsidies (verwerving + sanering, periode 2012-2016). Bovendien, in dezelfde periode bedroeg het aandeel subsidies (verwerving + sanering) uitgekeerd aan (semi-)publieke actoren 22% en het aandeel subsidies uitgekeerd aan private actoren (enkel sanering) 78%. De vermeende marktverstoring moet met andere woorden op verschillende manier genuanceerd worden.

Tot slot, in de plaats van bij de verwervingssubsidies te focussen op het onderscheid publiek – privaat, en om op basis van – volgens ons – foutieve argumenten, het toepassingsgebied te verruimen naar de private sector, zou er eventueel wel kunnen overwogen worden om de verwervingssubsidies voor te behouden voor de publieke sector, maar deze te beperken tot onrendabele projecten (cfr. de regeling voor de subsidies voor bedrijventerreinen) en/of voor verwervingen waarbij het resultaat een hergebruik voor bedrijvigheid is en/of aan de mate waarin er sprake zal zijn van een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement (cfr. de voorgestelde wijziging m.b.t. de hoogte van de subsidie).

VOORONTWERP VAN DECREET VAN 20 JULI 2018

Vlaamse Regering

Voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Titel 1. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Dit decreet wordt aangehaald als: het Instrumentendecreet van xx xxxxx 20xx.

Art. 3. Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:

1° administratieve overheid: elke instantie vallend onder artikel xx van het bestuursdecreet van xx xxxx 20xx;

2° beveiligde zending: een aangetekende brief, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3° beschermingsmaatregel: een maatregel die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op de fysieke leefomgeving, waaronder het milieu, natuur en landschap, maar zonder dat het perceel van de betrokkene fysische wijzigingen ondergaat;

4° Deposito- en consignatiekas: het bestuur zoals bedoeld in artikel 1 van het Koninklijk Besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de deposito- en consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934;

5° gebruiksbeperking: een beperking op het gebruik van een onroerend goed als gevolg van bindende maatregelen in het algemeen belang die door administratieve overheden opgelegd zijn op basis van de sectorale regelgeving;

6° initiatiefnemer: de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor het besluit waarin de

gebruiksbeperkingen worden opgelegd waardoor het recht op een compenserende vergoeding als vermeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 6, of de mogelijkheid om een koopplicht als vermeld in titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, toe te passen, ontstaat;

7° instrument: een middel om een ruimtelijk project mogelijk te maken en te realiseren;

8° Vlaamse Grondenbank : de Vlaamse Grondenbank, opgericht bij decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

Hoofdstuk 2. Doelstelling

Art. 4. Dit decreet beoogt een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen binnen de doelstellingen van het omgevingsbeleid, zoals vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 1.2.1 van het decreet van 5 mei 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Om dit doel te bereiken, voorziet het decreet in een verscherpte motiveringsplicht bij een beslissing tot inzet van de instrumenten, vermeld in artikel 3, en in titel 2 en 3 in een vereenvoudiging en harmonisering van instrumenten voor wat betreft de inhoud en de procedures.

Hoofdstuk 3. Inzet van instrumenten

Art. 5. Een gecombineerde inzet van instrumenten kan alleen op grond van een gemotiveerde beslissing van een administratieve overheid.

In het eerste lid wordt verstaan onder instrumenten:

1° de instrumenten, vermeld in titel 2 tot en met 5 van dit decreet;

2° de registratie en de subsidiëring van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld artikel 3 tot en met 14 en artikel 42 tot en met 49 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

3° de natuurinrichting, vermeld in artikel 47 en 47bis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

4° het recht van voorkeur, vermeld artikel 19/1 tot en met 19/3 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

5° de planschade en de planbaten, vermeld artikel 2.6.1 tot en met 2.6.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

6° de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, vermeld in artikel 2.1.61 tot en met 2.1.66 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;

7° de stedenbouwkundige lasten, vermeld in artikel 75 tot en met 77 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Een gecombineerde inzet van de instrumenten, vermeld in het eerste en tweede lid, met andere instrumenten dan de instrumenten, vermeld in het eerste en tweede lid, kan alleen op grond van een gemotiveerde beslissing van de administratieve overheid.

Art. 6. De beslissing, vermeld in artikel 5, eerste en derde lid, heeft betrekking op een project, een plan of een programma. Die beslissing kan bestaan uit een of meer samenhangende beslissingen.

Art. 7. In de motivering, vermeld in artikel 5, wordt aangetoond dat de gezamenlijke inzet van instrumenten voldoet aan de criteria van legitimiteit, billijkheid, efficiëntie en effectiviteit.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen voor de werkwijze voor de totstandkoming van die motivering, de organisatie en de procedure daarvoor.

Bij de inzet van de instrumenten conform deel 2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting ter uitvoering van een landinrichtingsproject, een ander project, plan of een programma, een beheervisie of een natuurinrichtingsproject conform artikel 1.1.4, §1, van het voormelde decreet maakt die motiveringsplicht al deel uit van de vereiste instrumentenafweging conform artikel 5 van dit decreet.

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 8. In deze titel wordt verstaan onder:

1° aanvrager:
   a) de zakelijk gerechtigde of zijn gelijkgestelde conform artikel 8, 2°, a) die een eigenaarsvergoeding vraagt;
   b) de gebruiker die een gebruikersvergoeding vraagt;
2° begunstigde:
   a) de begunstigde van de eigenaarsvergoeding is de zakelijk gerechtigde op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, of zijn echtgenoot of echtgenote, of zijn wettelijk samenwonende partner, en de erfopvolgers aan wie het recht op eigenaarsvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
   b) de begunstigde van de gebruikersvergoeding is de gebruiker op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, of zijn echtgenoot of echtgenote, of zijn wettelijk samenwonende partner, en de erfopvolgers aan wie het recht op gebruikersvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
3° compenserende vergoeding: een eenmalige vergoeding die de overheid uitbetaalt om de kapitaalschade bij de zakelijk gerechtigde en het inkomstenverlies bij de gebruiker door gebruiksbeperkingen te vergoeden;
4° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt conform boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek;
5° landcommissie: een landcommissie als vermeld in artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
6° perceel: kadastraal perceel;
7° zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
   a) de volle of blote eigendom;
   b) het recht van opstal of van erfpacht;
   c) het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 2. Doelstelling en toepassingsgebied

Art. 9. Titel 2 uit dit decreet heeft tot doel de onderlinge afstemming van de volgende compenserende vergoedingen op het vlak van de procedure en de berekening van de vergoeding, op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de compenserende vergoeding en de initiatiefnemer:

1° de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
2° de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3° de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4° de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
5° de compenserende vergoeding voor de uitvoering een natuurinrichtingsproject, vermeld in artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
6° de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 17, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
7° de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
8° de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
9° eventuele andere vergoedingen dan de compenserende vergoedingen, vermeld in punt 1° tot en met 8°, ingevoerd door de Vlaamse Regering, die door de Vlaamse Regering onder de werking van dit decreet worden gebracht.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 10. §1. Het agentschap staat in voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een vergoedingenloket en een vergoedingendatabank, en ondersteunt de landcommissies bij hun taken in het kader van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de betaling van werkingsmiddelen aan het agentschap voor zijn taken ter uitvoering van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In het eerste lid wordt verstaan onder agentschap: de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt een schaderamingsrapport of schaderapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

De territoriaal bevoegde landcommissie stelt op vraag van de initiatiefnemer een schaderamingsrapport op voordat ze een beleidsbeslissing neemt die aanleiding kan geven tot compenserende vergoedingen. Het schaderamingsrapport bevat ten minste een berekening van de mogelijke compenserende vergoedingen op het niveau van het project, plan of programma.

De territoriaal bevoegde landcommissie stelt een schaderapport op naar aanleiding van een of meer aanvragen om een compenserende vergoeding te verkrijgen. Op basis daarvan neemt de initiatiefnemer of de landcommissie zelf, naargelang het geval, de beslissing over die aanvraag of aanvragen conform artikel 11. Het schaderapport bevat ten minste een beoordeling of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, en in het positieve geval de berekening van de compenserende vergoedingen.

De landcommissie kan voor haar taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

De landcommissie is belast met de vereffening van de bedragen die verbonden zijn aan de beslissing over de toekenning van een compenserende vergoeding, en de initiatiefnemer is gehouden die bedragen terug te betalen aan de landcommissie.

De Vlaamse Regering kan nadere regels stellen over het schaderamingsrapport, het schaderapport, het overleg, de advisering, en de uitbetaling bedoeld in deze paragraaf.

Art. 11. §1. Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede, het derde en het vierde lid, toegepast.

De initiatiefnemer neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie. De aanvrager kan vragen om door de initiatiefnemer gehoord te worden voor het nemen van de ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de initiatiefnemer een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

Als de aanvrager niet akkoord gaat met de definitieve beslissing van de initiatiefnemer, vermeld in het derde lid, kan hij eenmalig beroep aantekenen bij de hiervoor bevoegde burgerlijke rechtbank binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede, het derde en het vierde lid, toegepast.

De landcommissie gaat na of de aanvrager recht heeft op een compenserende vergoeding en neemt een ontwerpbeslissing, na raadpleging van de initiatiefnemer en op basis van een door haar opgemaakt schaderapport. De aanvrager kan vragen om door de landcommissie gehoord te worden voor het nemen van de ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de landcommissie een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de landcommissie een definitieve beslissing op basis van een door haar opgemaakt schaderapport en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

Als de aanvrager niet akkoord gaat met de definitieve beslissing van de landcommissie, vermeld in het derde lid, kan hij eenmalig beroep aantekenen bij de hiervoor bevoegde burgerlijke rechtbank binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt.

§3. Als de aanvrager bij een positieve definitieve beslissing niet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, het uitbetaalde bedrag terugstort, bevat de beslissing een bepaling die inhoudt dat dat wordt beschouwd als een afstand van

een eventuele vordering die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter.

§4. De Vlaamse Regering regelt de administratieve procedure, met inbegrip van een beroepsprocedure en de vervaltermijnen, tot het verkrijgen van een compenserende vergoeding nader. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 12. De geschillen over compenserende vergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed.

Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de initiatiefnemer die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de landcommissie die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen.

Zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag en in voorkomend geval over het eenmalig beroep, is de vordering onontvankelijk.

Art. 13. §1. De aanvraag voor een compenserende vergoeding is onontvankelijk zolang een vordering van de aanvrager tot vergoeding die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter aanhangig is, of zolang de aanvrager het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding aanvecht voor de administratieve rechter.

§2. Als het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding door de administratieve rechter wordt geschorst, wordt de uitbetaling geschorst.

Als het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding door de administratieve rechter wordt vernietigd, wordt de uitbetaling stopgezet en worden de betaalde tranches teruggevorderd.

§3. De Vlaamse Regering kan de toepassing van de eerste en tweede paragraaf nader regelen.

Art. 14. De aanvraag voor een compenserende vergoeding wordt op straffe van verval binnen een periode van twee jaar na het ontstaan van het recht op een compenserende vergoeding gedaan.

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer of van de landcommissie, vermeld in artikel 11, aan de aanvrager werd betekend.

De vordering voor een compenserende vergoeding wordt op straffe van verval ingesteld binnen een periode van een jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing over de aanvraag.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van het eerste en tweede lid nader regelen.

Hoofdstuk 4. Eigenaarsvergoeding

Afdeling 1. Begrip en begunstigde

Art. 15. §1. De eigenaarsvergoeding is een compensatie voor een daling van de eigenaarswaarde als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 9, 1°, 2°, 3°, 5°, 7°, 8° en 9°.

§2. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding:

1° administratieve overheden, met uitzondering van lokale overheden als vermeld artikel xx van het bestuursdecreet van xx xxxx 20xx, de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in artikel 2, §1, 20°, van de Vlaamse Wooncode, de havenbedrijven zoals vermeld in artikel 2, 1° van het Decreet houdende het beleid en het beheer van de zeehavens van 2 maart 1999 en de investeringsmaatschappijen zoals vermeld in artikel 2, 5° van het Decreet betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid van 7 mei 2004;

2° percelen die zijn opgenomen in een grondruilplan, dat de laatste 10 jaar door de landcommissie definitief werd vastgesteld, als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een eigenaarsvergoeding

Art. 16. §1. Het recht op eigenaarsvergoeding ontstaat bij het in werking treden van bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg en van beschermingsmaatregelen. Het recht kan uitgeoefend worden bij een overdracht ten bezwarende titel of bij de inbreng in een vennootschap die plaatsvond binnen een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van de beslissing van de voormelde gebruiksbeperking.

De Vlaamse Regering kan nader bepalen welke maatregelen als beschermingsmaatregelen worden aangemerkt.

Bij een planschadevergoeding als vermeld in artikel 9, 1°, van dit decreet, kan het recht op een eigenaarsvergoeding ook uitgeoefend worden bij de weigering van een omgevingsvergunning om bouwwerken te verrichten als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, of bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest binnen een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van de voormelde gebruiksbeperking.

Bij de overdracht of de inbreng aan verbonden vennootschappen en personen als vermeld in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, en geassocieerde vennootschappen als vermeld in artikel 12 van het voormelde wetboek, kan geen recht op een eigenaarsvergoeding uitgeoefend worden.

Het recht op de eigenaarsvergoeding als vermeld in artikel 9, 1° en 2° van dit decreet kan onmiddellijk uitgeoefend worden na de inwerkingtreding van de voormelde gebruiksbeperking

1° ingeval de bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg betrekking hebben op een ruimtelijk kwetsbaar gebied als vermeld in artikel 1.1.2., 10°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met uitzondering van parkgebieden

2° op de dag van publicatie bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van een watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1, van de voormelde codex.

§2. Bij andere gebruiksbeperkingen dan de gebruiksbeperkingen, vermeld in paragraaf 1, die niet samenhangen met de gebruiksbeperkingen, vermeld in paragraaf 1, ontstaat het recht op een eigenaarsvergoeding op het moment dat de

gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor het goed van de begunstigde in waarde daalt.

§3. De uitoefening van het recht op een eigenaarsvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 14, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van deze paragraaf nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de eigenaarsvergoeding

Art. 17. §1. De eigenaarsvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: A = B – C, waarbij:

1° A: de gezamenlijke vergoeding voor de zakelijk gerechtigden;
2° B: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;
3° C: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

§2.De landcommissie bepaalt B en C en berekent de eigenaarsvergoeding conform de formule, vermeld in paragraaf 1, in haar schaderapport, vermeld in artikel 10, §2.

§3. De objectieve factoren die de eigenaarswaarde van het perceel kunnen beïnvloeden en waarop de venale waarde wordt gebaseerd, zijn:

1° de oppervlakte,
2° de ligging,
3° het bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening, inzonderheid de ligging binnen een woonreservegebied en het ontwikkelingsperspectief voor dit woonreservegebied,
4° het al dan niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de afstand tot deze uitgeruste weg,
5° de aanwezige constructies en opstanden,
6° de cultuurwaarde,
7° het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden,
8° de verwervingswaarde indien deze gekend is,
9° het tijdstip van verwerving en de bestemming op moment van verwerving,
10° de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid, het door de Vlaamse Regering goedgekeurde ontwikkelingsperspectief indien het een signaalgebied betreft, de aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied,
11° de aard en de impact van de gebruiksbeperking,
12° de technische bebouwbaarheid,
13° het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

De ligging van het perceel als objectieve factor tot waardebepaling wordt in het bijzonder beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming ‘woongebied’, vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”, vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de eigenaarsvergoeding nader.

Ze bepaalt dat eigenaarsvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend. Ze bepaalt dat de verwervingssubsidies in mindering worden gebracht a rato van de looptijd van de subsidie en van de reeds uitbetaalde schijven van deze subsidie.

Hoofdstuk 5. Gebruikersvergoeding

Afdeling 1. Begrip en begunstigde

Art. 18. §1. De gebruikersvergoeding is een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde beroepsinkomsten als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 9, 4°, 5°, 6°, 8° en 9°.

§2. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een gebruikersvergoeding:

1° administratieve overheden, met uitzondering van lokale overheden als vermeld in artikel xx van het bestuursdecreet van xx xxxx 20xx, de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in artikel 2, §1, 20°, van de Vlaamse Wooncode, de havenbedrijven zoals vermeld in artikel 2, 1° van het Decreet houdende het beleid en het beheer van de zeehavens van 2 maart 1999 en de investeringsmaatschappijen zoals vermeld in artikel 2, 5° van het Decreet betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid van 7 mei 2004;

2° percelen die zijn opgenomen in een grondruilplan, dat de laatste 10 jaar door de landcommissie definitief werd vastgesteld, als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een gebruikersvergoeding

Art. 19. §1. Het recht op een gebruikersvergoeding ontstaat na de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, op het moment dat deze effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor de begunstigde inkomsten dreigt te verliezen.

§2. Het recht op een gebruikersvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 14, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van deze paragraaf nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de gebruikersvergoeding

Art. 20. §1. De gebruikersvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: X = Y - Z, waarbij:

1° X: de vergoeding voor de gebruikers;

2° Y: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;

3° Z: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van het actuele en wettige gebruik.

De landcommissie bepaalt Y en Z en berekent de gebruikersvergoeding conform de formule, vermeld in het eerste lid, en vermeldt ze in haar schaderapport, vermeld in artikel 10, §2. De berekening van het verlies van de gebruikswaarde is gebaseerd op een berekend aandeel van de

onteigeningsvergoeding voor gebruikers op basis van reële gederfde beroepsinkomsten en bedrijfsgegevens.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de gebruikersvergoeding nader. Ze bepaalt dat gebruikersvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 21. Een dubbele vergoeding voor dezelfde gebruiksbeperking op hetzelfde onroerend goed is uitgesloten.

Een eigenaarsvergoeding sluit geen gebruikersvergoeding uit, en omgekeerd.

Opeenvolgende compenserende vergoedingen zijn niet uitgesloten..

De eigenaarsvergoeding kan niet worden verkregen als voor hetzelfde onroerend goed een koopplicht of een andere maatregel die privaatrechtelijk wijzigingen aanbrengt in het eigendoms- of gebruiksrecht, wordt aangevraagd of gevorderd, of werd verkregen.

Een planschadevergoeding als vermeld in artikel 9, 1°, kan niet worden verleend als de schade in aanmerking komt voor een andere compenserende vergoeding.

Bij niet-naleving van de regels, vermeld in de bepalingen van dit decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan, of bij bedrog worden de lopende betalingen stopgezet en de al betaalde tranches teruggevorderd.

De Vlaamse Regering kan de samenloop van compenserende vergoedingen nader regelen.

Art. 22. §1. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een eigenaarsvergoeding een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van paragraaf 1.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 23. In deze titel wordt verstaan onder:
1° aanvrager: de volle of blote eigenaar die het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, vraagt;
1° tot aankoop verplichte entiteit: de entiteit die een koopplicht kan vervullen als vermeld in de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid;
2° eigenaarsvergoeding: een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 15 van dit decreet.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 24. §1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op:
1° de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
2° de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

3° de koopplicht, vermeld in artikel 17, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
4° de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
5° de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
6° de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

De Vlaamse Regering kan de andere koopplichten dan de koopplichten, vermeld in het eerste lid, punt 1° tot en met 7°, bepalen die onder de werking van deze titel worden gebracht.

§2. De koopplichten, vermeld in paragraaf 1, zijn alleen van toepassing op onroerende goederen in het Vlaamse Gewest.

Een administratieve overheid komt niet in aanmerking voor een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in paragraaf 1, met behoud van de toepassing van artikel 31, vierde lid.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 25. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer. De Vlaamse Regering kan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Art. 26. §1. De Vlaamse Grondenbank staat in voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een koopplichtenloket.

Alle aanvragen tot het vervullen van een koopplicht worden gericht aan de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Grondenbank bezorgt de aanvraag tot verplichte aankoop aansluitend aan de tot aankoop verplichte entiteit.

§2. Bij de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede tot en met vierde lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van de koopplicht vervuld zijn en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het beoordelingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een beslissing op basis van het beoordelingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De tot aankoop verplichte entiteit berekent vervolgens de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schattingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot

aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing op basis van het schattingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De Vlaamse Grondenbank kan voor haar taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

§3. Bij de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, wordt de procedure, vermeld in het tweede lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van die koopplicht vervuld zijn, berekent de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing, rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§4. De Vlaamse Regering regelt de administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, en de ontwikkeling van een koopplichtenloket nader. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 27. De aanvrager dient de aanvraag tot het vervullen van een koopplicht op straffe van verval in bij de Vlaamse Grondenbank binnen een periode van twee jaar na het van kracht worden van de gebruiksbeperking.

De aanvraag voor het vervullen van een koopplicht is onontvankelijk zolang:

1° een vordering van de aanvrager tot het vervullen van een koopplicht die op dezelfde feiten gebaseerd is, bij de burgerlijke rechter aanhangig is;

2° de aanvrager de gebruiksbeperking, vermeld in artikel 24, §1, voor de administratieve rechter aanvecht;

3° zolang er geen definitieve beslissing is over de aanvraag voor een eigenaarsvergoeding van de aanvrager voor hetzelfde onroerend goed.

De aanvraag voor het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, is bovendien onontvankelijk zolang de verwervingstitel voor het betrokken onroerend goed niet wordt voorgelegd.

De termijn, vermeld in het eerste lid, wordt in de gevallen, vermeld in het tweede en derde lid, ook geschorst.

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer, vermeld in het zesde lid, aan de aanvrager werd betekend.

De initiatiefnemer brengt de aanvrager binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek met een beveiligde zending op de hoogte van zijn beslissing. Als hij dat niet doet, wordt de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking van rechtswege verlengd met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op de onroerende goederen van de aanvrager.

Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop het verzoek aan de initiatiefnemer werd betekend.

Art. 28. De geschillen over de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed. De vordering wordt op straffe van verval ingesteld binnen een periode van een jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing over de aanvraag. Zolang er over de aanvraag geen definitieve beslissing is genomen, is de vordering onontvankelijk.

Als de vastgestelde aankoopprijs wordt betwist, zal de tot aankoop verplichte entiteit het onroerend goed aankopen tegen de prijs die vastgesteld is in het vonnis of arrest dat in kracht van gewijsde is gegaan. Als de rechter de vordering inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden

Art. 29. §1. De aanvrager kan het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, vragen als aan al de voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht is voldaan.

§2. Voor de toepassing van de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, geldt minstens een van de volgende situaties:
1° de waardevermindering van het onroerend goed is ernstig als door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking de eigenaarswaarde van het goed met meer dan 50% is verminderd;
2° de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang als het onroerend goed ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.

De Vlaamse Regering bepaalt wat verstaan wordt onder het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering.

§3. De eigenaarswaarde, vermeld in paragraaf 2, 1°, wordt bepaald op basis van de venale waarde, die gebaseerd is op de objectieve factoren die de waarde van een onroerend goed kunnen beïnvloeden.

De Vlaamse Regering kan de objectieve factoren die de waarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden en waarop de venale waarde wordt gebaseerd, nader bepalen.

§4. Paragraaf 2 en 3 zijn niet van toepassing op de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°.

§5. De tot aankoop verplichte entiteiten kunnen de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, vervullen als aan al de voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht is voldaan.

§6. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1.

Art. 30. De mogelijkheid voor de aanvrager om een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, toe te passen, wordt geschorst zolang een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is op een deel of het geheel van het onroerend goed.

De vervaltermijn, vermeld in artikel 27, eerste lid, wordt in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van dit artikel nader regelen.

Hoofdstuk 5. Bepalen van de aankoopprijs

Art. 31. De aankoopprijs van de onroerende goederen wordt voor de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, 8°, berekend conform de vergoedingsregels die gelden voor onteigening ten algemenen nutte. Bij het bepalen van de aankoopprijs wordt geen rekening gehouden met de waardevermindering die voortvloeit uit de gebruiksbeperking. Voor de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, wordt de door de aanvrager betaalde koopprijs, verhoogd met de lasten en kosten, en geactualiseerd aan de hand van het indexcijfer van de consumptieprijzen, terugbetaald.

Het bedrag dat de aanvrager ontvangt met toepassing van dit artikel, wordt in voorkomend geval verminderd met het bedrag dat ten gevolge van de toepassing van een eigenaarsvergoeding voor hetzelfde onroerend goed werd uitbetaald alsook met het bedrag van de vergoeding dat door de burgerlijke rechter voor hetzelfde onroerend goed werd toegekend op basis van dezelfde feiten.

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Als aan de voorwaarden van een koopplicht is voldaan, kan een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest aan de Vlaamse Grondenbank een ruil met een gelijkwaardige grond vragen.

De Vlaamse Regering kan het bepalen van de aankoopprijs nader regelen.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 32. Als de aanvrager een koopplicht toepast, kan hij geen aanspraak meer maken op een eigenaarsvergoeding of andere koopplicht van het Vlaamse Gewest voor hetzelfde onroerend goed.

De Vlaamse Regering kan nadere regels stellen voor de rangorde waarin de koopplichten vervuld moeten worden bij samenloop van verschillende koopplichten.

Titel 4. Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 33. In deze titel wordt verstaan onder:

1° activiteitencontract: een overeenkomst naar burgerlijk recht, met het oog op een functiewijziging, die gesloten is tussen de territoriaal bevoegde gemeente en een contractant, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 48 tot 71 en de bepalingen van het toepasselijke convenant;

2° agrarisch gebied: elk gebied dat ressorteert onder de gebiedsaanduiding "landbouw", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 4° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

3° contractant: een persoon die de activiteit uitoefent of uitbaat in het gebouw en contractspartij is bij het activiteitencontract;
4° convenant: een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten is tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met artikel 41 tot 47;
5° een goede ruimtelijke ordening: de beoordelingsgrond zoals vermeld in artikel 4.3.1., § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
6° het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw: hiermee wordt de voorwaarde bedoeld zoals vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, 1°, c), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7° parkgebied: elk gebied dat ressorteert onder de subcategorie "parkgebied", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 6°, b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 34. Met een activiteitencontract kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften, vermeld in artikel 1.1.2, 13°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 35. Om een beroep te kunnen doen op het activiteitencontract is er een convenant, conform artikel 41 tot 47, gesloten tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente.

Art. 36. Om een beroep te kunnen doen op het activiteitencontract, moet aan al de volgende voorwaarden voldaan zijn:
1° voor het gebied waar het goed gelegen is, werd een convenant afgesloten;
2° ligging in een agrarisch gebied, met uitzondering van agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, of ligging in een parkgebied;
3° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle volgende vereisten:
   a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat;
   b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot;
   c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund, onverminderd artikel 38;
   d) het gebouw of het gebouwencomplex is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag al bestaat;
   e) het gebouw of het gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe activiteit. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe activiteit als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe activiteit.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarde zoals vermeld in 1°, de ligging van het goed in een agrarisch gebied, met uitzondering van agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, of ligging in een parkgebied aanvullen met andere niet geëigende bestemmingen.

Art. 37. De voorwaarde, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is niet van toepassing bij het activiteitencontract.

Art. 38. Het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw, kan door de zonevreemde activiteit die erin wordt uitgeoefend en de van vergunning vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen, het gebouw niet uitsluiten om in aanmerking te komen voor een activiteitencontract. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.

Art. 39. Er kan geen activiteitencontract worden aangegaan als de beoogde activiteit onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3. Decretale beoordelingsgronden

Art. 40. Het sluiten van een activiteitencontract wordt in elk geval geweigerd als de aangevraagde activiteit afbreuk doet aan:
1° het toepasselijke convenant;
2° de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De gemeente kan het activiteitencontract toch sluiten als de overeenstemming van het aangevraagde activiteit met het convenant en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het contractueel inlassen van tegenprestaties.

De overeenstemming van de activiteit met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld conform artikel 4.3.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 4. Het convenant

Afdeling 1. Rechtskarakter

Art. 41. Het convenant vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen en voor het stedenbouwkundig attest.

Als overeenkomst is het convenant een beleidsdocument dat alleen als toetsingskader geldt voor het sluiten van individuele activiteitencontracten op het grondgebied van de betrokken gemeente.

Bij het aangaan van verbintenissen in het convenant schikken de partijen zich naar het ruimtelijk structuurplan of het ruimtelijk beleidsplan van het niveau in kwestie.

Afdeling 2. Territoriaal werkingsgebied

Art. 42. Het convenant wordt gesloten voor het geheel of een gedeelte van het grondgebied van de betrokken gemeente.

Afdeling 3. Inhoud en procedure

Art. 43. In iedere convenant worden afspraken gemaakt over:
1° de verbintenissen van de partijen, waaronder in het bijzonder de verbintenis van alle partijen om afspraken te maken over het niet geëigend gebruik- van leegstaande bedrijfszetels en andere bedrijfsgebouwen en de
de inspanningsverbintenis van alle partijen tot het voeren van een handhavingsbeleid voor zonevreemde functiewijzigingen;
2° de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten;
3° de remediërende en sanctionerende maatregelen bij niet-naleving van het convenant.

Het ruimtelijk functioneren van de landbouwactiviteiten die door het sluiten van een activiteitencontract in het gedrang kunnen komen, maakt altijd deel uit van de ruimtelijke randvoorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2°.

De Vlaamse Regering kan nadere regels uitwerken met betrekking tot de verbintenissen, vermeld in het eerste lid.

Art. 44. De Vlaamse Regering start de onderhandelingen voor het sluiten van een convenant pas op als de betrokken gemeente daarvoor een gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek heeft ingediend.

Het gebiedsgerichte en het gemotiveerde verzoek, vermeld in het eerste lid, bestaat minstens uit:
1° de omschrijving van de gebiedsgerichte afbakening;
2° de omschrijving van de mogelijke gevolgen voor de activiteiten die behoren tot de hoofdfunctie van het gebied.

Met de voorgestelde gebiedsgerichte afbakening kan het grondgebied van de verzoekende gemeente overschreden worden.

In het tweede en derde lid wordt verstaan onder gebiedsgerichte afbakening: een gebied waarbinnen de ruimtelijke randvoorwaarden voor een verruimde mogelijkheid tot functiewijzigingen sterk gelijkaardig of vrijwel identiek zijn.

Art. 45. §1. Zodra de betrokken partijen het eens zijn over het ontwerp van convenant, wordt het ontwerp bezorgd aan de gemeenteraad en gedurende dertig dagen onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De betrokken gemeente zorgt ervoor dat het bestaan van het ontwerp nog voor de start van het openbaar onderzoek minstens wordt aangekondigd:
1° door een aanplakking in de gemeente;
2° door een bericht in het Belgisch Staatsblad en ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;
3° een bericht op de website van de gemeente.

De aankondiging, vermeld in het tweede lid, vermeldt minstens:
1° waar het ontwerp ter inzage ligt;
2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;
3° het adres waarop de aan de gemeente gerichte opmerkingen en bezwaren, vermeld in paragraaf 5, moeten aankomen of kunnen worden afgegeven.

Het openbaar onderzoek start ten vroegste op de tiende dag na de dag waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is.

De Vlaamse Regering kan nadere regels voor het openbaar onderzoek vaststellen.

§2. Het ontwerp van convenant wordt vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad tot het einde van het openbaar onderzoek ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

§3. De bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk bij het verstrijken van het openbaar onderzoek aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd met een beveiligde zending.

De gemeenteraden van de aanpalende gemeenten in het Vlaamse Gewest en de provincieraden van de aanpalende provincies in het Vlaamse Gewest kunnen binnen dezelfde termijn als de termijn, vermeld in artikel 45, §1, eerste lid , hun advies bezorgen.

§4. De partijen bij het convenant bepalen wie ze aanschrijven met het oog op het verstrekken van een advies. Hierbij wordt ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat, het advies vanuit landbouwkundig oogpunt gevraagd aan de door de Vlaamse Regering aan de duiden adviesinstantie.

§5. De partijen bij het convenant beoordelen de adviezen, de bezwaren en de opmerkingen die eventueel zijn gemaakt.

Als ze het wenselijk achten de inhoud van het convenant aan te passen, zal het nieuwe ontwerp van convenant het voorwerp uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek en een nieuw advies vanuit landbouwkundig oogpunt ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat door de Vlaamse Regering aan de duiden adviesinstantie, vermeld in §4. .

Als het ontwerp van convenant aan de vooropgestelde doelstellingen beantwoordt, wordt het convenant formeel gesloten door de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde ministers of hun gemachtigde enerzijds en het college van burgemeester en schepenen, gemachtigd door een gemeenteraadsbesluit, anderzijds.

§6. Het gesloten convenant wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en is te allen tijde raadpleegbaar op het gemeentehuis of op de website van de betrokken gemeente.

§7. De Vlaamse Regering kan nadere regels vastleggen voor het verloop van de procedure, vermeld in paragraaf 1 tot en met 6.

Afdeling 4. Beëindigingswijzen en opschorting

Art. 46. §1. Het convenant is een overeenkomst van onbepaalde duur en kan alleen op de volgende wijzen beëindigd worden:
1° door een opzegging door een van de partijen of beide partijen samen;
2° door een ontbinding wegens ernstige wanprestatie.

§2. Het convenant kan bij een ernstige tekortkoming buitengerechtelijk ontbonden worden door een verklaring tot ontbinding aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Vanaf de ontvangst van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, treden de volgende rechtsgevolgen in:
1° er kunnen geen nieuwe activiteitencontracten gesloten worden;
2° bestaande activiteitencontracten kunnen niet langer rechtsgeldig verlengd worden;
3° alle kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten zijn van rechtswege ontbonden.

In het convenant wordt de wijze bepaald waarop de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten worden opgelijst.

Het convenant bepaalt ook de wijze waarop de medecontractanten van de gemeente bij de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten op de hoogte worden gebracht van de ontbinding van het convenant en de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten.
Als een verklaring tot ontbinding met een beveiligde zending wordt bezorgd, behoudt het convenant zijn uitwerking voor de duurtijd van de overige activiteitencontracten.

§3. Het convenant kan opgezegd worden door een verklaring tot opzegging aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Vanaf de ontvangst van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, treden de volgende rechtsgevolgen in:
1° er kunnen geen nieuwe activiteitencontracten gesloten worden;
2° bestaande activiteitencontracten kunnen niet langer rechtsgeldig verlengd worden.

Bij een opzegging behoudt het convenant zijn uitwerking voor de duurtijd van alle gesloten activiteitencontracten.

Art. 47. Het convenant kan opgeschort worden. In dat geval blijven alle activiteitencontracten hun geldigheid behouden zonder dat er nieuwe activiteitencontracten gesloten kunnen worden. Bestaande activiteitencontracten die binnen de periode van opschorting eindigen, kunnen nog rechtsgeldig verlengd worden.

Zodra de ingeroepen wanprestatie verholpen is, kan de opschorting opgeheven worden als er op dat ogenblik nog geen verklaring tot ontbinding werd betekend. Bij de opheffing van een opschorting krijgt het convenant opnieuw volwaardig uitwerking.

Zowel de opschorting als de opheffing van een opschorting wordt met een beveiligde zending op het adres van de wederpartij meegedeeld en vindt uitwerking op de datum van de ontvangst van die zending.

Hoofdstuk 5. Het activiteitencontract

Afdeling 1. Zonevreemde economische activiteiten

Art. 48. Het activiteitencontract kan zonevreemde economische activiteiten toestaan. Zone-eigen hoofd- en nevenactiviteiten zijn toegestaan.

Het activiteitencontract kan voorwaarden en beperkingen opleggen aan de uitoefening van de activiteit, zoals onder meer vermeld in artikel 40, tweede lid.

Art. 49. De houder van het activiteitencontract is vrijgesteld van de verplichting om een omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige functiewijzigingen, vermeld in artikel 4.2.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en voor het gewoonlijk gebruik van een grond, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de voormelde codex, waarvoor een activiteitencontract werd gesloten, te verkrijgen gedurende de duurtijd van het contract.

Afdeling 2. Meergezinswonen

Art. 50. Het activiteitencontract kan meergezinswonen toestaan. Zone-eigen hoofd- en nevenactiviteiten zijn toegestaan.

Meergezinswonen als vermeld in het eerste lid, is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden:
1° in een gebouw of gebouwencomplex dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 36, worden er meerdere wooneenheden gecreëerd;
2° elke wooneenheid is een woning als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het activiteitencontract kan voorwaarden en beperkingen opleggen aan de uitoefening van de activiteit, zoals onder meer vermeld in artikel 40, tweede lid.

Art. 51. De houder van het activiteitencontract is vrijgesteld van de verplichting om een omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige functiewijzigingen, vermeld in artikel 4.2.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor het gewoonlijk gebruik van een grond, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de voormelde codex, en voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden, vermeld in artikel 4.2.1, 7°, van de voormelde codex, waarvoor een activiteitencontract werd gesloten, te verkrijgen gedurende de duurtijd van het contract.

Afdeling 3. Modaliteiten van het contract

Art. 52. Het activiteitencontract wordt gesloten voor een bepaalde duur van maximaal tien jaar.

Uiterlijk zes maanden voor de afloop van het contract kan de houder van het contract vragen om het contract te verlengen of te vernieuwen, zonder dat hij recht heeft op een verlenging of vernieuwing.

Het is verboden om in het activiteitencontract clausules tot stilzwijgende verlenging of vernieuwing van het activiteitencontract op te nemen.

Art. 53. Een activiteitencontract wordt altijd geacht aangegaan te zijn onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Art. 54. In het activiteitencontract wordt een periodieke rapporteringsverplichting opgelegd aan de contractant ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen. De modaliteiten van deze verplichting worden bepaald in het convenant.

Art. 55. In het activiteitencontract verbindt de contractant zich steeds tot tegenprestaties die worden geleverd ter compensatie van de toegestane zonevreemde activiteit. Deze tegenprestaties nemen de vorm aan van een financiële bijdrage. Het convenant kan de criteria vastleggen wat de omvang en de aard van deze tegenprestaties en de modaliteiten ervan betreft.

Aan het activiteitencontract kunnen financiële waarborgen gekoppeld worden. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

Art. 56. In onderling overleg kunnen de contractspartijen niet-substantiële wijzigingen aanbrengen in het activiteitencontract onverminderd artikel 40

Een wijziging is niet-substantieel als cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen hebben geen significante ruimtelijke impact;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mee.

In geval van wijziging blijven alle andere bepalingen van het activiteitencontract onverminderd gelden.

Art. 57. Een activiteitencontract kan eenzijdig gewijzigd worden door het college van burgemeester en schepenen in geval van nieuwe regels van dwingend recht eisen van algemeen belang met een impact op het contract, of schade aan de omgeving of derden.

Art. 58. Een activiteitencontract kan op de volgende manieren beëindigd worden:
1° door eenzijdige opzegging door de overheid of de contractant;
2° door beëindiging in onderling overleg;
3° door ontbinding zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst;
4° door ontbindende voorwaarden.

De beëindigingswijzen worden uitdrukkelijk in het contract opgenomen.

Art. 59. Het activiteitencontract bevat uitdrukkelijk clausules over:
1° de modaliteiten van de overdracht van het activiteitencontract;
2° de toetreding tot het activiteitencontract;
3° de mogelijkheid en de grenzen van schadebedingen;
4° een uitdrukkelijk ontbindend beding.

Art. 60. Als het activiteitencontract wordt beëindigd, wordt er teruggekeerd naar de rechtstoestand die bestond voor het aangaan van het activiteitencontract.

Afdeling 4. Procedure tot sluiting van het activiteitencontract

Art. 61. §1. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het goed is gelegen waarop het activiteitencontract betrekking heeft, is bevoegd om het contract te sluiten.

§2. Het activiteitencontract ontstaat vanaf het ogenblik dat het schriftelijk door de partijen is ondertekend. Er kunnen meerdere partijen tegelijk een activiteitencontract sluiten.

Als de contracterende partij niet dezelfde is als de eigenaar van het onroerend goed, toont hij aan dat de eigenaar toestemming heeft gegeven.

Art. 62. Zowel de contractant als het college van burgemeester en schepenen kan het initiatief nemen om contractbesprekingen aan te gaan. Een verzoek tot onderhandelen wordt met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is en in voorkomend geval aan de contractant.

Het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de contractant nemen binnen dertig dagen vanaf de ontvangst van het verzoek een beslissing over het al dan niet aangaan van de contractbesprekingen. Bij een positieve beslissing starten de contractbesprekingen die eindigen in een ontwerp van activiteitencontract.

Art. 63. Het ontwerp van activiteitencontract is onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen en start tien dagen na de opmaak van het ontwerp van activiteitencontract. Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon kan gedurende die termijn zijn standpunten, opmerkingen en bezwaren indienen.

Het openbaar onderzoek wordt op kosten van de contractant gevoerd.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal van het openbaar onderzoek op.

Het college van burgemeester en schepenen en de contractant houden met de relevante opmerkingen en bezwaren rekening tijdens de contractbesprekingen en in het definitieve activiteitencontract.

De Vlaamse Regering zal verdere modaliteiten bepalen voor het openbaar onderzoek.

Art. 64. De Vlaamse Regering wijst de instanties aan die over het ontwerp van activiteitencontract advies verlenen.

De adviezen worden aan het college van burgemeester en schepenen uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die begint op de dag na de dag van de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

De adviezen worden door de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde aangevraagd.

Art. 65. Het activiteitencontract wordt gesloten binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf het einde van het openbaar onderzoek.

Een afschrift van het activiteitencontract wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en met een beveiligde zending bezorgd aan de contractant en aan de adviserende instanties, vermeld in artikel 64.

Art. 66. Een mededeling die te kennen geeft dat het activiteitencontract is gesloten, wordt door de contractant gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop het activiteitencontract betrekking heeft. De contractant brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen vanaf de datum van de ontvangst van het gesloten activiteitencontract van het college van burgemeester en schepenen.

Art. 67. Een activiteitencontract mag uitgevoerd worden als de contractant niet binnen zestig dagen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een jurisdictioneel beroep.

Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van het activiteitencontract en het bijbehorende dossier liggen bij de gemeente ter inzage.

Afdeling 5. Gevolgen van het activiteitencontract

Art. 68. Bij het sluiten van een activiteitencontract wordt het bestaande gebouw beschouwd als een zonevreemde constructie, met de volgende beperkingen:

1° het is niet toegestaan bestaande constructies uit te breiden of nieuwe constructies op te richten voor de uitoefening van de activiteiten die he voorwerp van het activiteitencontract uitmaken;

2° er kan geen planologisch attest als vermeld in artikel 4.4.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden aangevraagd voor de constructies die het voorwerp van het activiteitencontract uitmaken.

Op deze beperkingen zijn de toepassingsvoorwaarden van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot en met 4.4.11 en artikel 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onverminderd van toepassing.

Art. 69. Het activiteitencontract kan pas worden overgedragen na een voorafgaande melding aan het college van burgemeester en schepenen.

Afdeling 6. Handhaving

Art. 70. De handelingen en omissies met betrekking tot de contractueel toegestane activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden, die gesteld worden ter uitvoering van een activiteitencontract, vallen buiten de toepassing van titel VI van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het tweede lid geldt alleen voor de handelingen en omissies verbonden aan het activiteitencontract vanaf het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 62 , tot aan de definitieve beëindiging van het activiteitencontract, onverminderd artikel 50 en 51.

Het tweede lid is niet van toepassing op handelingen en omissies die verbonden zijn aan het activiteitencontract, en cumulatief aan de volgende voorwaarden voldoen:

1° manifest buiten de toepassing van de contractueel toegestane activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden vallen;
2° een significante ruimtelijke impact hebben;
3° kennelijk een contractbreuk uitmaken.

Titel 5. Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Hoofdstuk 1. Definities en doelstelling

Art. 71. In deze titel wordt verstaan onder:

1° aanbod: de gronden waar functies zoals wonen, bedrijvigheid, handel, recreatie of openbaar nut toegelaten zijn en waarop nog geen ontwikkeling voor de betrokken functies heeft plaatsgehad;
2° betrokken uitvoerende besturen: de besturen waarbij er zich op het grondgebied ervan ontvangende en zendende locaties zullen bevinden, of waarbij er op het grondgebied ervan een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing zullen zijn;
3° convenant: een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten wordt tussen het Vlaams Gewest en een provincie of een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met artikels 73 tot en met 77;
4° coördinerende instantie: het Vlaams Gewest, een provincie, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, die de procesbegeleidende rol voor het regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten opneemt; deze rol onderscheidt zich van de rol als projectpartij;
5° dwingende ontvangende locatie: een ontvangende locatie waar bij ontwikkeling minimumvereisten gelden voor de ontwikkeling;
6° dwingende zendende locatie: een zendende locatie waar een ontwikkelingsverbod of beperking van ontwikkeling geldt;
7° facultatieve ontvangende locatie: een ontvangende locatie waar bij ontwikkeling geen minimumvereisten gelden voor de ontwikkeling, en waarbij de eigenaar kan of eigenaars kunnen kiezen om al dan niet de ontwikkeling of bijkomende ontwikkeling te realiseren waarvoor de inzet van ontwikkelingsrechten vereist is;
8° facultatieve zendende locatie: een zendende locatie waar geen ontwikkelingsverbod of beperking van ontwikkeling geldt, en waarbij de eigenaar kan of eigenaars kunnen kiezen om te ontwikkelen of de ontwikkelingsrechten over te dragen;
9° ontvangende locatie: de gronden die al dan niet al behoren tot het aanbod en waar overeenkomstig de ruimtelijke beleidsopties ontwikkeling of een meer intense ontwikkeling gewenst is, en waar de inzet van ontwikkelingsrechten vereist is voor ontwikkeling of bijkomende ontwikkeling;

10° ontwikkeling: bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaalde functie op een bepaalde locatie. De ontwikkeling kan slaan op de mogelijkheid van bebouwing/gebruik op zich of op de intensiteit van bebouwing/gebruik, zoals het aantal eenheden, het aantal bouwlagen, de vloeroppervlakte;
11° ontwikkelingsrecht: het recht om een ontwikkeling te realiseren, uitgedrukt in een eenheid van ontwikkeling;
12° overdracht: het verhandelen of verplaatsen van ontwikkelingsrechten;
13° projectpartijen: de bij het regionale project met overdracht van ontwikkelingsrechten betrokken uitvoerende besturen;
14° rechtenbank: een Vlaamse instantie, met als hoofdtaak het faciliteren van de aan- en verkopen van ontwikkelingsrechten;
15° systeem: een regionaal systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten;
16° zendende locatie: een deel van het aanbod waar overeenkomstig de ruimtelijke beleidsopties ontwikkeling niet of minder gewenst is, en waarbij aan de eigenaar of de eigenaars ter compensatie ontwikkelingsrechten worden toegekend die kunnen worden overgedragen.

Art. 72. Een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten is een gebiedsgericht project waarbij, overeenkomstig een gedragen ruimtelijke beleidsvisie, een herverdeling van ontwikkelingen tussen meer en minder ontwikkelbare delen van het gebied wordt nagestreefd. Dat wordt gedaan door de opmaak van een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen en de overdracht van ontwikkelingsrechten.

De financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van het bestaande bestemde aanbod wordt daarbij gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten.

De inzet van ontwikkelingsrechten is vereist voor ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaande bestemde aanbod behoorden en voor meer intense ontwikkeling van gronden die al tot het bestaande bestemde aanbod behoorden. De ontwikkelingsrechten worden overgedragen via de rechtenbank.

Hoofdstuk 2. Het convenant regionale ontwikkelingsrechten

Afdeling 1. Het afsluiten van het convenant

Art. 73. Het convenant is een overeenkomst die wordt gesloten tussen de Vlaamse Regering en de projectpartijen voor het opzetten van een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten in een afgebakend gebied.

Art. 74. De Vlaamse Regering kan, op eigen initiatief of op gemotiveerd verzoek van een of meer gemeenten, al dan niet in samenwerking met een of meer provincies, onderhandelingen aangaan over het afsluiten van een convenant.

Het verzoek gaat uit van of is bekrachtigd door alle betrokken gemeenteraden en provincieraden. De onderhandelingen worden gevoerd door de betrokken colleges van burgemeester en schepenen en deputaties.

Art. 75. §1. In een convenant over de toepassing van een systeem worden afspraken gemaakt over:
1° de verbintenissen van de partijen, waaronder in het bijzonder de inspanningsverbintenis van alle partijen tot het voeren van een afgestemd beleid inzake lasten bij de omgevingsvergunning;
2° de aanstelling en verbintenissen van de coördinerende instantie;

3° de wijze van ondersteuning, begeleiding, informatie-uitwisseling en aansturing van en rapportering over de voortgang van de toepassing van de regionale ontwikkelingsrechten, toegespitst op de naleving van het convenant;
4° de krijtlijnen van het systeem.

Het convenant neemt afspraken op over:
1° de gevallen waarin en de wijze waarop het convenant tijdens de looptijd ervan kan worden gewijzigd;
2° de werkwijze in het kader van de vroegtijdige beëindiging of opschorting van het convenant;
3° de remediërende en sanctionerende maatregelen bij niet-naleving van het convenant.

De Vlaamse Regering kan nadere regels over de vorm en de inhoud van het convenant bepalen.

§2. De krijtlijnen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, hebben minstens betrekking op:
1° de begrenzing van de projectregio;
2° de doelstelling van het project;
3° de rol van de coördinerende instantie;
4° de rol en de taken van de rechtenbank;
5° de looptijd van het project, in het bijzonder de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten en de termijn waarbinnen ontwikkelingsrechten kunnen worden ingezet;
6° de minimale en maximale verhouding tussen toegekende ontwikkelingsrechten in de zendende locaties en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten in de ontvangende locaties bij de start van het project, en de verhouding tussen nog niet overgedragen en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten gedurende de looptijd van het project;
7° een monitoringssysteem, evaluatiemechanismen en mogelijkheden voor bijsturing tijdens de geldingstermijn van het project.

Art. 76. §1. De Vlaamse Regering kan pas een convenant sluiten als al de volgende aspecten op kennelijk voldoende wijze zijn onderbouwd of onderzocht:
1° de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
2° de inschatting van de ruimtebehoeften voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft, voor een bepaalde termijn;
3° de analyse van de bestaande voorraad en het aanbod voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
4° de confrontatie van ruimtebehoefte, voorraad, aanbod en visie voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
5° de omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven en de inzet van ontwikkelingsrechten te eisen;
6° de locatie en de omvang van zendende en ontvangende locaties, met een specificatie van de beoogde minontwikkeling en meerontwikkeling, en een duiding of die minontwikkeling al dan niet verplicht wordt;
7° de spreiding van bestaande ontwikkelingsrechten in zendende en ontvangende locaties in de startfase, gebaseerd op de stedenbouwkundige voorschriften voor elke plek en de trendmatige ontwikkeling, eventueel gecorrigeerd met een factor die rekening houdt met een eventueel globaal overaanbod van bestemde ruimte voor de functie of functies in de betrokken regio;
8° de evolutie in de tijd van het aanbod aan en de vraag naar ontwikkelingsrechten, rekening houdend met de aanduiding van zendende

en ontvangende locaties, en met de verhandelingstermijn van de ontwikkelingsrechten;
9° het mechanisme van prijsbepaling, in het bijzonder of de prijs vrij overeengekomen wordt of gereguleerd wordt;
10° de rol en de taken van de rechtenbank;
11° de mechanismen die garanderen dat eigenaars die op hun grond in de toekomst een minontwikkeling opgelegd krijgen, daarvoor een billijke vergoeding ontvangen;
12° de afstemming tussen het systeem en het beleid inzake lasten bij de omgevingsvergunning;
13° de mechanismen voor eventuele bijsturing tijdens de geldingstermijn van het project.

§2. De Vlaamse Regering kan zich bij convenant slechts verbinden om op te treden als coördinerende instantie indien aan al de volgende voorwaarden is voldaan:
1° het schaalniveau van het project is van die aard dat er minstens twee provinciebesturen zijn betrokken als projectpartij;
2° het project heeft een duidelijke voorbeeld- en signaalfunctie voor de realisatie van de doelstellingen en ontwikkelingsprincipes opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Art. 77. De onderhandelingen leiden in voorkomend geval tot een ontwerp van een convenant over de toepassing van een systeem.

Over het ontwerp van convenant wordt in de betrokken gemeenten ten minste één informatie- en inspraakvergadering georganiseerd.

Art. 78. Zodra de betrokken partijen het eens zijn over het ontwerp van convenant, dat in voorkomend geval aangepast is naar aanleiding van de informatie- en inspraakvergaderingen, wordt dat ontwerp bezorgd aan de betrokken gemeenteraden en provincieraden voor goedkeuring.

Afdeling 2. Rechtsgevolgen van het convenant

Art. 79. Het convenant vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen en voor het stedenbouwkundig attest.

Als overeenkomst is het convenant een beleidsdocument dat alleen als toetssteen geldt voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwikkelingsrechtenplannen en de uitvoering van het regionale systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten.

Afdeling 3. Einde van het convenant

Art. 80. Het convenant wordt beëindigd bij gerechtelijke of buitengerechtelijke ontbinding, bij het verstrijken van de overeengekomen duur of bij uittreding uit het convenant door de Vlaamse Regering.

Het convenant kan bij een ernstige tekortkoming buitengerechtelijk ontbonden worden door een verklaring tot ontbinding aan de wederpartij met beveiligde zending te bezorgen.

Het convenant kan opgezegd worden door een verklaring tot opzegging aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Afdeling 4. Wijziging van het convenant

Art. 81. Het convenant kan met instemming van beide partijen gewijzigd worden, met behoud van de toepassing van artikel 74 tot en met 77.

Art. 82. De uitwerking van artikels 79 en 80 kan nader geregeld worden in het convenant.

Hoofdstuk 3. Het ontwikkelingsrechtenplan

Afdeling 1. Opmaak en wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan

Art. 83. Het systeem treedt in werking bij de definitieve vaststelling conform artikel 2.2.10, §5, of 2.2.15, §6, of 2.2.21, §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van een gewestelijk of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of een of meer gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen samen met een ontwikkelingsrechtenplan.

Art. 84. §1. Een ontwikkelingsrechtenplan bevat:

1° de omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven en de inzet van ontwikkelingsrechten te eisen;

2° een grafisch plan met aanduiding van zendende en ontvangende locaties, met een specificatie of het gaat om facultatieve dan wel dwingende zendende of ontvangende locaties, en met een perceels- of oppervlaktegebonden gebiedsgerichte aanduiding van de bestaande ontwikkelingsrechten;

3° de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten, met een maximum van tien jaar voor de verkoop van ontwikkelingsrechten uit dwingende zendende locaties;

4° het mechanisme van prijsbepaling;

5° de contactgegevens van een rechtenbank en de rol van de rechtenbank;

6° de vermelding van de verplichting om de overdracht van ontwikkelingsrechten te laten registreren en de wijze van registratie, met inbegrip van een anonieme registratie van de prijs.

De onderdelen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 4°, hebben verordenende kracht.

§2. Het ontwikkelingsrechtenplan kan bepalen dat alle ontwikkelingsrechten verplicht via de rechtenbank overgedragen worden, en dat de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten aankoopt, anders bepaald wordt dan of verschilt van de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten verkoopt.

Art. 85. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan stedenbouwkundige voorschriften bevatten voor gebieden die niet als zendende of ontvangende locatie zijn aangeduid.

Het ontwikkelingsrechtenplan kan facultatieve zendende locaties aanduiden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan geen nieuwe stedenbouwkundige voorschriften bevat.

De aanduiding van dwingende zendende locaties en facultatieve of dwingende ontvangende locaties gaat altijd gepaard met de vaststelling van nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor de betrokken locaties in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Art. 86. Een ontwikkelingsrechtenplan wordt tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels die bepaald zijn voor het opmaken van dat uitvoeringsplan, conform artikel 2.2.7 tot en met 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 87. Een ontwikkelingsrechtenplan blijft gelden tot het wordt gewijzigd of opgeheven. Het kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd of opgeheven.

De regels voor het opmaken van een ontwikkelingsrechtenplan zijn ook van toepassing op de wijziging ervan.

Als de wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan alleen betrekking heeft op de aanduiding van bijkomende facultatieve zendende locaties zonder dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt gemaakt, volgt de vaststelling van de aanduiding dezelfde procedure als een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Afdeling 2. Uitvoering van het ontwikkelingsrechtenplan

Art. 88. Vanaf de inwerkingtreding van het systeem is, voor de duur van de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten, de toepassing van planschade uitgeschakeld in de dwingende zendende locaties.

In de ontvangende locaties is de toepassing van de planbaten voor de volledige looptijd van het regionaal project, vermeld in artikel 71, uitgeschakeld.

Art. 89. Elke overdracht van een of meer ontwikkelingsrechten wordt geregistreerd in het vergunningenregister van de gemeente. De prijs wordt geregistreerd overeenkomstig de modaliteiten die het ontwikkelingsrecht daarvoor bepaalt.

Art. 90. De overdracht van een of meer ontwikkelingsrechten in een facultatieve zendende locatie doet, naargelang het geval, een bouwverbod ontstaan voor de functie of een verhoudingsgewijs lagere ontwikkelingsmogelijkheid op het betrokken perceel. Dat bouwverbod of die beperking wordt geregistreerd in het plannen- en vergunningenregister van de gemeente.

Art. 91. Als voor de realisatie van werken en handelingen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, ontwikkelingsrechten zullen worden ingezet, wordt dat vermeld in de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het ontwikkelingsrecht wordt als ingezet beschouwd op het ogenblik dat de vergunning definitief is en uitgevoerd is. De inzet van een ontwikkelingsrecht wordt geregistreerd in het vergunningenregister van de gemeente. Een ontwikkelingsrecht kan maar één keer worden ingezet.

Het verval van een vergunning maakt de ontwikkelingsrechten in kwestie opnieuw inzetbaar.

Art. 92. In dwingende zendende locaties blijft het bouwverbod ook na de verhandelingstermijn bestaan, met dien verstande dat de eigenaar van het perceel die zijn ontwikkelingsrechten niet heeft overgedragen, aanspraak kan maken op een planschadevergoeding met toepassing van artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Als de voormelde eigenaar een deel van de ontwikkelingsrechten heeft overgedragen, wordt de eventuele planschadevergoeding overeenkomstig verminderd.

In afwijking van artikel 2.6.2, §1, zesde lid, van dezelfde codex ontstaat het recht op planschadevergoeding bij het verstrijken van de verhandelingstermijn, vermeld in artikel 83, §1, eerste lid, 3°.

Art. 93. Aangekochte ontwikkelingsrechten uit zendende locaties blijven ook na de verhandelingstermijn inzetbaar. Als ontwikkelingsrechten niet inzetbaar zijn

doordat er onvoldoende ontvangende locaties zijn, kunnen die verkocht worden aan de rechtenbank.

Afdeling 3. Rol van de rechtenbank

Art. 94. Een rechtenbank kan ontwikkelingsrechten verkopen voor een prijs die lager ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de verkoop in kwestie voorafgaat.

Een rechtenbank kan ontwikkelingsrechten kopen aan een prijs die hoger ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de aankoop in kwestie voorafgaat.

Art. 95. Als de rechtenbank deficitair is, wordt het tekort aangevuld door een dotatie van de projectpartijen volgens een vooraf afgesproken verdeelsleutel.

Hoofdstuk 4. Informatieplichten

Art. 96. §1. Als een onroerend goed in het ontwikkelingsrechtenplan het voorwerp uitmaakt van een overdracht in eigendom, de vestiging van zakelijke rechten, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de inbreng in een vennootschap, neemt de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten over de voormelde rechtshandelingen een verwijzing naar het ontwikkelingsrechtenplan op.

Iedereen die een onderhandse akte over de rechtshandelingen, vermeld in het eerste lid, opmaakt, is onderworpen aan diezelfde informatieplicht.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de informatieplichten.

§2. Als een onroerend goed in het ontwikkelingsrechtenplan het voorwerp uitmaakt van een overdracht in eigendom, de vestiging van zakelijke rechten, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de inbreng in een vennootschap, wordt een uittreksel van dit plan als bijlage bij de akte gevoegd, en samen met de akte op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het uittreksel van het ontwikkelingsrechtenplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van een uittreksel van dit plan.

Titel 6. Billijke schadevergoeding

Art. 97. Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van vijf jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegenaanleg, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van tien jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van vijftien jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

In het eerste, tweede en derde lid wordt verstaan onder overheidsmaatregel: een beschermingsmaatregel, een inrichting- of beheermaatregel of een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op het milieu. De Vlaamse Regering stelt de maatregel die als overheidsmaatregel wordt aangemerkt, vast.

Na vaststelling van de overheidsmaatregel, zijn artikel 10, 11, §2 tot en met §4, artikel 12, 13 en 14 daarop van overeenkomstige toepassing.

De billijke schadevergoeding is steeds de uitkomst van de redelijke verhouding tussen de oorzaak, de overheidsmaatregel en het gevolg, de schade ingevolge het bouwverbod. De Vlaamse regering kan de criteria vastleggen waarmee bepaald wordt wat de omvang is van de billijke schadevergoeding.

Titel 7. Wijzigingsbepalingen

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 98. In artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, vervangen bij het decreet van 20 december 1996 en gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003, 11 mei 2012, 5 juli 2013 en 13 december 2013, wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

"6° vernieuwing: het gecoördineerd geheel van toegestane maatregelen voor de sanering en/of herbestemming van een leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte om ze opnieuw te laten voldoen aan de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en/of geschikt te maken voor herbestemming. Vernieuwing kan dus ook infrastructuurwerken omvatten die nodig zijn om aan de bedrijfsruimte de gepaste ontsluiting te geven;".

Art. 99. In artikel 11 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013 en 12 juli 2013, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° de beëindiging van de gehele of gedeeltelijke leegstand en/of de gehele of gedeeltelijke verwaarlozing, waarbij alleen de wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen;".

Art. 100. In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 20 december 1996 en gewijzigd bij de decreten van 6 juli 2001 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de verwerving en sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, de

erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.";

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede "met toepassing van 1" vervangen door de zinsnede "Met toepassing van paragraaf 1" en worden de woorden "onroerend goed" vervangen door het woord "bedrijfsruimte";

3° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan elke natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon en publiekrechtelijke rechtspersoon die niet in paragraaf 1 is vermeld, en die hoogstens twee jaar eigenaar is van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.";

4° in paragraaf 4 wordt de zinsnede ", zoals bedoeld in § 3" vervangen door de zinsnede "als vermeld in paragraaf 3" en worden de woorden "het onroerend goed" vervangen door de woorden "de bedrijfsruimte";

5° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§5. De Vlaamse Regering kan het bedrag van de financiële ondersteuning, vermeld in paragraaf 1 en 3, in functie van het beleid in openruimtegebieden of verstedelijkte gebieden differentiëren op basis van de mate waarin de sanering en de te realiseren herbestemming een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement teweegbrengt onder meer op het vlak van:
1° de versterking van de groen-blauwe dooradering;
2° de versterking van de open ruimte;
3° de vermindering van de verhardingsgraad;
4° de versterking van het collectief toegankelijke karakter;
5° de versterking van verweving, met aandacht voor energievoorzieningen, andere voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en wonen.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels voor de toepassing van dit artikel.".

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen

Art. 101. In artikel 6 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen, gewijzigd bij de decreten van 21 april 2006 en 16 juni 2006, wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

"Als de aankoop niet in der minne geregeld kan worden, is de procedure, vermeld in artikel 7, van toepassing. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van xx xxxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 102. Artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 april 2006, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 8. De gewestelijke waterbeheerders betalen een vergoeding als het onroerend goed in waarde daalt door de uitvoering van de werken, vermeld in artikel 4.

De bepalingen van titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze vergoeding.”.

Art. 103. Aan artikel 9, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd:

“De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Art. 104. Aan artikel 2 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 mei 2014, wordt een punt 72° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“72° decreet van 28 maart 2014: het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.”.

Art. 105. Artikel 42 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 juli 2002, 16 juni 2006 en 9 mei 2014, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 42. De eigenaar van een onroerend goed kan van de Vlaamse Grondenbank de verwerving daarvan eisen als hij aantoont dat, ten gevolge van de aanduiding van dat onroerend goed als een GEN of GENO of de opname ervan in een vastgesteld managementplan Natura 2000 als vermeld in artikel 50octies, §1, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”.

Art. 106. In artikel 47 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 juli 2002 en gewijzigd bij het decreet van 30 april 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. Om een natuurinrichtingsproject te realiseren, kan de Vlaamse Regering de volgende maatregelen uitvoeren:

1° de vrijwillige herverkaveling en de herverkaveling uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.15 tot en met 2.1.52 van het decreet van 28 maart 2014;
2° de inrichtingswerken, met inbegrip van de inrichtingswerken uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.1 van het decreet van 28 maart 2014;
3° de bewarende maatregelen om te voorkomen dat, vanaf het moment van de aanduiding, het gebruik of de plaatsgesteldheid van het gebied zodanig gewijzigd wordt dat het natuurinrichtingsproject belemmerd wordt;
4° het tijdelijk opheffen van de bevoegdheden van de administratieve overheid en openbare besturen gedurende de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
5° het tijdelijk beperkingen opleggen aan het genot van onroerende goederen tijdens de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
6° de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie, vermeld in artikel 2.1.69 tot en met artikel 2.1.74. van het decreet van 28 maart 2014;

7° het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vermeld in artikel 2.1.3 van het decreet van 28 maart 2014.

Bij de inrichtingswerken, vermeld in het eerste lid, 2°, en de erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vermeld in het eerste lid, 7°, zijn artikel 2.1.4 en 2.1.5 van het decreet van 28 maart 2014 omtrent de vergoeding voor waardeverlies van gronden van overeenkomstige toepassing.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregelen, vermeld in het eerste lid, 3°, 4° en 5°, nadere regels vaststellen.";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. De Vlaamse Regering stelt voor elk natuurinrichtingsproject een of meerdere projectrapporten vast.

Een projectrapport bestaat ten minste uit een opsomming van de uit te voeren maatregelen en een instrumentafweging voor de inzet van de maatregelen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de inhoud van het projectrapport en over de procedure voor de opmaak en de vaststelling van het projectrapport.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de voorbereiding, de uitvoering en de opvolging van natuurinrichtingsprojecten.";

3° aan paragraaf 4 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de vergoeding een compenserende vergoeding is als vermeld in artikel 9, 5°, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx, wordt deze geregeld in laatstgenoemd decreet.".

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

Art. 107. In artikel 17 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij het decreet van 12 december 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. De eigenaar van een onroerend goed kan van de tot aankoop verplichte entiteit, de verwerving daarvan eisen als hij aantoont dat, ten gevolge van de afbakening van een oeverzone of overstromingsgebied waarbinnen dat onroerend goed is gelegen, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.";

2° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.";

3° in paragraaf 2 worden het vierde en het vijfde lid opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Art. 108. In artikel 19/2 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening" vervangen door de woorden "aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen";

2° er worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:
"Voor de toepassing van het eerste lid geldt dat een bestemmingsvoorschrift van een plan van aanleg in elk geval vergelijkbaar is met een subcategorie of categorie van gebiedsaanduiding, als die concordantie vermeld wordt in de tabel, vermeld in artikel 7.4.13, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of in de concordantielijst, bepaald krachtens artikel 7.4.13, tweede lid, van de voormelde codex.

Het recht van voorkeur geldt op het hele onroerend goed zodra het onroerend goed voor meer dan 80% gelegen is in de bestemmingscategorieën, vermeld in het eerste lid.".

Art. 109. In artikel 19/3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor paragraaf 1, die paragraaf 1/1 wordt, een nieuwe paragraaf 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§1. In dit artikel wordt verstaan onder ruimtelijk geheel : twee of meer kadastrale percelen of delen van kadastrale percelen, die samen een gemeenschappelijke grens hebben.";

2° in paragraaf 1 worden de woorden "het aankoopcomité" vervangen door de zinsnede "een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex";

3° aan paragraaf 1 worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Het recht van voorkeur is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook als het maar op een deel van het onroerend goed slaat.
Als het onroerend goed waarop het recht van voorkeur van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, maar een deel van het te verkopen onroerend goed is, doet de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest voor dat deel een afzonderlijk aanbod.

Van de bepalingen in het tweede lid kan worden afgeweken als het te verkopen onroerend goed, waarop maar een deel van het voorkeurrecht van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, een ruimtelijk geheel vormt dat de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest niet wil splitsen. In dat geval wordt het geheel aangeboden voor één prijs en oefent de Vlaamse Grondenbank die het recht van voorkeur wil uitoefenen, het recht van voorkeur op het geheel uit.";

4° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "twee maanden" vervangen door de woorden "zestig dagen";

5° aan paragraaf 2 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De termijn, vermeld in het eerste lid, wordt als volgt berekend: de termijn wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De voormelde termijn begint te lopen na datum van de beveiligde zending vermeld in paragraaf 1 en omvat alle dagen. De vervaldag is in de termijn inbegrepen. De vervaldag wordt niet verplaatst als hij op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag valt.";

6° in paragraaf 2, tweede lid worden de woorden "vanaf de datum van" vervangen door de woorden "na datum van".

Art. 110. In hetzelfde decreet, het laatste gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016, bekrachtigd bij het decreet van 18 november 2016, wordt een artikel 19/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 19/4. §1. Bij miskenning van het recht van voorkeur heeft de Vlaamse Grondenbank het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld voor een prijs die niet hoger mag zijn dan de venale waarde, zoals geschat door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter, of het recht om een schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs.

§2. De vordering wordt, op straffe van verval, ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, binnen de termijn van een jaar nadat de akte is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

§3. De vordering tot indeplaatsstelling wordt gelijktijdig tegen de verkoper en de koper ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De Vlaamse Grondenbank betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden en, in voorkomend geval, aan de Vlaamse Grondenbank het deel van de prijs die de koper heeft betaald dat hoger is dan de door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter bepaalde venale waarde.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

§4. De vordering tot schadevergoeding wordt tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar ingesteld. Ze kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20% van de prijs.".

Art. 111. Artikel 20 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 12 juli 2013 en 28 maart 2014, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

Art. 112. In artikel 10, §4, en 21, §2, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 worden de woorden "gebruiks- of bestemmingsbeperkingen" vervangen door het woord "gebruiksbeperkingen".

Art. 113. Artikel 73 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Hoofdstuk 7. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 114. In het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 6.1.1;
2° artikel 6.2.3.

Art. 115. Aan artikel 6.2.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De bestemmingswijzigingscompensatie wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.".

Art. 116. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 6.2.5;
2° artikel 6.2.6, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011;
3° artikel 6.2.7 tot en met 6.2.9;
4° artikel 6.2.9/1, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014;
5° artikel 6.2.10;
6° artikel 6.2.11, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014;
7° artikel 6.2.12 tot en met 6.2.14.

Art. 117. In artikel 6.3.1 van hetzelfde decreet wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"De compensatie ten gevolge van beschermingsvoorschriften wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx".

Art. 118. In artikel 6.3.2 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 119. Artikel 6.3.3 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.3.3. De voorwaarden, vermeld in artikel 6.2.4, zijn van overeenkomstige toepassing.".

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut

Art. 120. In artikel 3 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° gebruiker: een gebruiker als vermeld in artikel 2.1.1., 5°, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;".

Art. 121. In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deze gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.";

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 122. In artikel 5 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Deze gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx".

Art. 123. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 6, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014;
2° artikel 7 en 8;
3° artikel 10;
4° artikel 10/1, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014.

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 124. Aan artikel 2.1.2, §7, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervangen bij het decreet van 25 april 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het sluiten van convenanten of activiteitencontracten als vermeld in titel 4, hoofdstuk 1 tot en met 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.".

Art. 125. In artikel 2.2.5, §1, 9°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016, wordt het woord "bestemmingswijziging" vervangen door de woorden "wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften".

Art. 126. Aan artikel 2.3.1. van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt na het derde lid toegevoegd:
"Stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 4.2.20, § 1, eerste tot en met derde lid, vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.".

Art. 127. In artikel 2.3.2, §2, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 4 april 2014, 25 april 2014, 15 juli 2016 en 8 december 2017, wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 128. Artikel 2.4.10, §2, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"§2. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in paragraaf 1. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van xx xxxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 129. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 1, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 25 april 2014, wordt vóór artikel 2.6.1 het volgende opschrift ingevoegd:

"Onderafdeling 1. Algemene bepalingen".

Art. 130. Artikel 2.6.1 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014, 25 april 2014 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.6.1. §1. De ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2 en 3, kan een bouw- of verkavelingsverbod dat volgt uit de definitieve vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan, aanleiding geven tot planschadevergoeding.

§2. Planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplan niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of om te verkavelen, terwijl het volgens de voor het perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan die golden op de dag die aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan voorafging, wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

§3. Er is geen planschadevergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:

1° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing;

2° bij een verbod om een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of om bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;

3° bij een verbod om de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend;

4° bij een verbod om te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen niet heeft die in een ruimtelijk uitvoeringsplan vastgesteld zijn,;

5° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;

6° bij een verbod om een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat het vermelde verbod inhoudt;

7° bij gebouwen of vaststaande inrichtingen die vernield zijn door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw is bepaald met toepassing van artikel 12, §3, eerste lid, van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;

8° bij een weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;

9° als de waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt en berekend is conform artikel 2.6.2, §1, van deze codex, niet meer bedraagt dan 20% van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten;

Art. 131. In artikel 2.6.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 19 december 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. Alleen de waardevermindering die voortvloeit uit het plan, vermeld in artikel 2.6.1, §2, kan in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

Het recht op planschadevergoeding wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.";

2° paragraaf 2 en paragraaf 3 worden opgeheven;

3° in paragraaf 4 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als het perceel, vermeld in het eerste lid, het enige onroerende goed is waarvan de betrokkene eigenaar is, kan hij de terugkoop door het gewest, de provincie of de gemeente eisen. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 132. In artikel 2.6.3 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 133. In artikel 2.6.4 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin worden de woorden "of bijzonder plan van aanleg" opgeheven;

2° aan het artikel, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden een paragraaf 2, een paragraaf 3 en een paragraaf 4 toegevoegd, die luiden als volgt:

"§2. Er is eveneens een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan op een perceel één of meer van de hiernavolgende wijzigingen doorvoert:
1° een verhoging van de dichtheid;
2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen;
3° een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte.

De planbatenheffing, vermeld in het eerste lid, is alleen verschuldigd voor wijzigingen doorgevoerd binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid" of "recreatie" valt.

§3. Er is eveneens een planbatenheffing verschuldigd wanneer met toepassing van artikel 7.4.4/1 een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan herzien of opgeheven wordt en die herziening of opheffing het volgende mogelijk maakt:
1° een verhoging van de dichtheid;
2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen;
3° een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte.

De planbatenheffing, vermeld in het eerste lid, is alleen verschuldigd voor herzieningen of opheffingen doorgevoerd binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid" of "recreatie" valt.

§4. In de hiernavolgende artikelen wordt met 'planwijziging' bedoeld de bestemmingswijziging, vermeld in paragraaf 1, of de vaststelling, herziening of opheffing van voorschriften bedoeld in de paragrafen 2 en 3.".

Art. 134. In artikel 2.6.5 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de punten 1° en 2° wordt het woord "bestemmingswijziging" vervangen door het woord "planwijziging";

2° in punt 1° worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging";

3° in punt 2° wordt de zinsnede "minder dan vijfentwintig procent van een perceel bestrijkt en/of" opgeheven;

4° punt 4°, punt 6° en punt 7° worden opgeheven;

5° in punt 5° worden de woorden "het plan" vervangen door de woorden "de planwijziging"

6° er wordt een punt 9° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"9° gedurende de volledige looptijd van het project, vermeld in artikel 71 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.".

Art. 135. In artikel 2.6.6, eerste lid, 1°, worden de woorden "de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 136. In artikel 2.6.7, eerste lid, 1°, worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 137. In artikel 2.6.8, eerste lid, worden de woorden "het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de betrokken planwijziging".

Art. 138. Artikel 2.6.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 1 juli 2016 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 2.6.10. §1. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de planwijziging. Hierbij wordt in voorkomend geval rekening gehouden met:

1° de maatregelen opgelegd in de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer,
2° de maatregelen opgelegd in de verordeningen bedoeld in artikel 2.2.5, §2, eerste lid VCRO.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt voor elke planwijziging een meerwaarderamingsrapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

Het meerwaarderamingsrapport bevat een vermoede meerwaarde voor elk perceel dat gevat is door de planwijziging en in voorkomend geval, een financiële raming van de maatregelen zoals vermeld in paragraaf 1.

De vermoede meerwaarde is het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de planwijziging, en de eigenaarswaarde na de planwijziging.

De bepaling van de eigenaarswaarde gebeurt met toepassing van artikel 17, §3, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de opmaak van het meerwaarderamingsrapport."

Artikel 2.6.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 1 juli 2016 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 2.6.10. §1. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de planwijziging.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt voor elke planwijziging een meerwaarderamingsrapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

Het meerwaarderamingsrapport bevat een vermoede meerwaarde voor elk perceel dat gevat is door de planwijziging.

De vermoede meerwaarde is het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de planwijziging, en de eigenaarswaarde na de planwijziging.

De bepaling van de eigenaarswaarde gebeurt met toepassing van artikel 17, §3, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de opmaak van het meerwaarderamingsrapport.".

Art. 139. Artikel 2.6.11 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.6.11. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de meerwaarde van een perceel verdeeld in twee schijven:
- eerste schijf: meerwaarde lager dan of gelijk aan 250.000 euro, belast aan 25 percent;
- tweede schijf: meerwaarde hoger dan 250.000 euro, belast aan 50 percent.

De verplichtingen met betrekking tot de ontwikkelingskosten uit de overeenkomsten zoals bedoeld in artikel 2.2.5, §2, tweede lid VCRO, worden in mindering gebracht van de planbatenheffing bedoeld in het eerste lid. De overeenkomsten bevatten een gedetailleerde financiële raming van deze ontwikkelingskosten.

Art. 140. Artikel 2.6.12 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 141. In artikel 2.6.13, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "door het departement aangeleverde gegevens" vervangen door de woorden "het meerwaarderamingsrapport,";

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede "Het departement verzamelt, ontsluit en beheert" vervangen door de zinsnede "Het departement en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, verzamelen, ontsluiten en beheren";

3° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat" vervangen door de woorden "de planwijziging";

4° in paragraaf 2, 4°, wordt de zinsnede "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, vermeld in artikel 2.6.4," vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 142. In artikel 2.6.14 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 4 april 2014, 25 april 2014 en 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging";

2° aan paragraaf 1, eerste punt toegevoegd:

"Het louter openvallen van een nalatenschap, een uitonverdeeldheidtreding naar aanleiding van een nalatenschap en een schenking ten kosteloze titel vallen hier niet onder."

3° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Indien in de periode tussen de inwerkingtreding van de planwijziging en een verrichting, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, één of meer nieuwe planwijzigingen in werking treden, worden voor de toepassing van deze afdeling de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste planwijziging en de stedenbouwkundige voorschriften na de laatste planwijziging met elkaar vergeleken.".

Art. 143. In artikel 2.6.16, §6, van dezelfde codex worden tussen de woorden "het departement" en "een protocol" de woorden "en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, en de Landcommissies, opgericht bij artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting" ingevoegd.

Art. 144. In artikel 2.6.17 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 13 december 2013, 4 april 2014, 25 april 2014, 1 juli 2016 en 8 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Onverminderd artikel 2.2.2, §2, vierde lid, worden uitgaven ten laste van het Fonds op de volgende wijze aangerekend:

1° de inkomsten die voortkomen uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt, worden gestort in het Rubiconfonds, vermeld in artikel 28 van het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003;

2° de inkomsten uit andere gewestelijke bestemmingswijzigingen dan deze, vermeld in 1°, worden gestort op een rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 van deze codex, en aangewend voor activeringsprojecten als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat de door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen betaalde heffingen te allen tijde worden ingezet voor strategische projecten voor een doelgroepengericht woonbeleid;

3° de inkomsten die voortkomen uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging worden doorgestort naar respectievelijk de betrokken provincie of gemeente;

4° de inkomsten die voortvloeien uit een herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van deze codex worden doorgestort naar de betrokken gemeente.

Provincies en gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bestemd wordt binnen het lokale ruimtelijke beleid.

2° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de verdeling van de planbatenheffingen.".

Art. 145. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 2, onderafdeling 7, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010 en 13 december 2013, wordt het opschrift van sectie 2, vervangen door wat volgt:

"Sectie 2. Monitoring".

Art. 146. In artikel 2.6.19 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "evaluatiemechanisme" vervangen door het woord "monitoringsmechanisme";

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Het monitoringsmechanisme, vermeld in het eerste lid, leidt vijfjaarlijks tot een globaal monitoringsrapport dat aan de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement wordt voorgelegd.".

Art. 147. In artikel 2.6.20 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 25 april 2014, wordt het woord "bestemmingswijzigingen" vervangen door de woorden "wijzigingen van stedenbouwkundige voorschriften".

Art. 148. Aan artikel 4.1.1, 7°, b), van dezelfde codex, wordt de volgende zin toegevoegd:

"Specifiek wat de functie, vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen betreft, is er ook sprake van een hoofdzakelijk vergund karakter als de activiteit op dat ogenblik toegestaan wordt op basis van een activiteitencontract als vermeld in titel 4, hoofdstuk 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.".

Art. 149. In artikel 4.4.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervangen bij het decreet van 8 december 2017, wordt de zinsnede ", tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden" vervangen door de zinsnede ", tenzij de voorschriften, andere dan verkavelingsvoorschriften, deze handelingen uitdrukkelijk verbieden".

Art. 150. In artikel 4.4.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 11 mei 2012 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. Als in laatste administratieve aanleg een omgevingsvergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies als vermeld in paragraaf 1, kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.";

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 151. In artikel 5.1.1, §1, eerste lid, 3°, van dezelfde codex worden de woorden "planologische bestemmingswijziging" vervangen door de woorden "wijziging van stedenbouwkundige voorschriften".

Art. 152. In artikel 5.2.1, §1 van dezelfde codex wordt in het eerste lid een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:
"7° of er aan de hand van het stedenbouwkundig uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend,
a) een ontwikkelingsrecht is overgedragen zoals vermeld in artikel 89 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;
b) een bouwverbod geldt zoals vermeld in artikel 90 van hetzelfde decreet;
c) een ontwikkelingsrecht is ingezet zoals vermeld in artikel 91 van hetzelfde decreet."

Art. 153. In artikel 5.2.5 van dezelfde codex wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:
" Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen.
In voorkomend geval worden ook vermeld:
1° de maatregelen, vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, die werden opgelegd met betrekking tot het goed of de hangende procedures die strekken tot het opleggen van dergelijke maatregelen;
2° de op het goed rustende voorkooprechten, vermeld in artikel 2.4.1;
3° het feit dat op het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
4° de overdracht, inzet van ontwikkelingsrechten of het bouwverbod zoals vermeld in artikel 89 tot en met 91 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;"

Art. 154. In artikel 5.6.8 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 8 december 2017, wordt paragraaf 6 vervangen door wat volgt:

"§6. Eigenaars van gronden die in watergevoelig openruimtegebied liggen, aangeduid conform dit artikel, kunnen een vergoeding verkrijgen met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als deze die gelden voor de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, waarbij:
1° het recht op vergoeding ontstaat conform artikel 16, §1, 5° lid van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;
2° het vorderingsrecht vervalt twee jaar nadat het recht op vergoeding is ontstaan;
3° de vergoedingsgerechtigde diegene is die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden.

De vergoeding wordt gevorderd ten aanzien van het Vlaamse Gewest en aangerekend op het Rubiconfonds.”.

Hoofdstuk 10. Wijzigingen van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 155. Artikel 28 van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten wordt opgeheven.

Art. 156. In artikel 32 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “en artikel 28, die in werking treden” vervangen door de zinsnede “, dat in werking treedt”.

Hoofdstuk 11. Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Art. 157. Aan artikel 1.1.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting wordt een punt 11° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“11° projectrapport: een projectrapport als vermeld in artikel 47, §3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.”.

Art. 158. In artikel 1.1.4, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“4° ter uitvoering van het projectrapport voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject.”;

2° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In het tweede lid, 4°, wordt verstaan onder natuurinrichtingsproject: een natuurinrichtingsproject als vermeld in artikel 47, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.”.

Art. 159. In artikel 2.1.3 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden “landinrichtingsplan of inrichtingsnota” vervangen door de zinsnede “landinrichtingsplan, projectrapport of inrichtingsnota”;

2° in het derde lid worden de woorden “landinrichtingsplan of de inrichtingsnota” vervangen door de zinsnede “landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota”.

Art. 160. In artikel 2.1.4 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.”;

2° paragraaf 2 wordt opgeheven;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "landinrichtingsplan of de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota".

Art. 161. In artikel 2.1.9, §2, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "landinrichtingsplan, de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport, de inrichtingsnota".

Art. 162. In deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, wordt het opschrift van afdeling 5 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 5. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 163. Artikel 2.1.61 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.61. Herverkaveling uit kracht van wet kan gekoppeld worden aan de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn, en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden gelijktijdig worden aangepast. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt een optimaler en evenwichtiger grondgebruik. De stedenbouwkundige voorschriften en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden kunnen gelijktijdig aangepast worden conform artikel 2.1.63 tot en met 2.1.66.".

Art. 164. In artikel 2.1.63 van hetzelfde decreet worden de woorden "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" vervangen door de woorden "herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 165. In artikel 2.1.64, §1, van hetzelfde decreet wordt het woord "omwisseling" vervangen door het woord "aanpassing".

Art. 166. In artikel 2.1.65 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, worden de woorden "de wijziging van het bestemmingsgebied ten gevolge van de planologische ruil" vervangen door de woorden "de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan";

2° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn voor de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan;";

3° in paragraaf 2, eerste lid, 4°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn voor de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan";

4° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "het bestemmingsgebied" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften";

5° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

6° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, a), worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

7° in paragraaf 3, eerste lid, 4°, a), worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

8° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

9° in paragraaf 7 worden de woorden "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" telkens vervangen door de woorden "herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 167. Aan deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, wordt een afdeling 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 6. Recht van voorkeur".

Art. 168. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 1 juli 2016, wordt in afdeling 6, ingevoegd bij artikel 153, een artikel 2.1.66/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/1. Om het doel van een landinrichtingsproject of een project, plan of programma te realiseren, kan de Vlaamse Grondenbank een recht van voorkeur uitoefenen. Het recht van voorkeur is van toepassing bij de verkoop van onroerende goederen die in de zones liggen die door de Vlaamse Regering zijn aangeduid als een zone waar het recht van voorkeur geldt met toepassing van dit decreet. Het besluit dat de zone waarbinnen het recht van voorkeur geldt, aanduidt, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse Regering stelt regels vast voor de totstandkoming van de aanduiding van de zones waar het recht van voorkeur geldt, de afbakening en de opheffing van het recht van voorkeur, en de wijze van bekendmaking van het recht van voorkeur.".

Art. 169. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 1 juli 2016, wordt in dezelfde afdeling 6 een artikel 2.1.66/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/2. Artikel 19/1, 19/2, tweede lid, artikel 19/3 en 19/4 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op het recht van voorkeur, vermeld in artikel 2.1.66/1.".

Art. 170. In artikel 2.1.75 van hetzelfde decreet worden het derde en het vierde lid opgeheven.

Art. 171. Artikel 2.1.76 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.76. De bepalingen van titel 3 , hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75.".

Art. 172. Artikel 2.1.77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.77. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75.".

Art. 173. In artikel 2.2.1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° de herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan;".

Art. 174. In artikel 2.2.2 van hetzelfde decreet wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De Vlaamse Regering kan de landcommissies uitbreiden met maximaal drie leden.

De paragraaf 1, tweede en vierde lid, §2 en §3 zijn van toepassing op het eerste lid.".

Art. 175. In artikel 4.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt de zin "Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist." opgeheven;

2° in het derde lid wordt de zin "Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist." opgeheven.

Hoofdstuk 12. Wijzigingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Art. 176. Aan artikel 68, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2015, wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"10° voor constructies en voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die deel uitmaken van een activiteitencontract als vermeld in artikel 33, 1°, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.".

Art. 177. Artikel 75 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 75. §1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde

van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

§2. De lasten als vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren. Voordat er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de door haar gemachtigde ambtenaar of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zoveel mogelijk wordt beperkt;

2° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

§3. De lasten kunnen ook geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van een storting van een geldwaarde die bestemd wordt voor de uitvoering van de handelingen en werken, vermeld in paragraaf 2. In dat geval wijst de bevoegde overheid in de vergunning de handelingen en werken, vermeld in paragraaf 2, aan die op die manier gefinancierd zullen worden.

§4. De bevoegde overheid is verplicht lasten te verbinden aan een omgevingsvergunning voor groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebieden en voor het verkavelen van gronden, tenzij de aanvraag ingediend is door een sociale huisvestingmaatschappij.

De bevoegde overheid kan lasten in de vorm van een financiële bijdrage verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt verleend in toepassing van volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3. van voormelde codex;

2° de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van voormelde codex;

3° de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23. van voormelde codex.

§5. De lasten bevinden zich in de nabijheid van de projecten die deze lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te voorziene gevolgen van het project. De bevoegde overheid brengt hierbij de verschuldigde planbaten in de zin van artikel 2.6.4, §2 en §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in mindering. Hiermee wordt bedoeld dat er geen lasten kunnen worden opgelegd die reeds inbegrepen zijn in de verschuldigde planbatenheffing in de zin van artikel 2.6.4 §2 en §3 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

De bevoegde overheid kan de criteria vastleggen waarmee bepaald wordt wat de omvang en de aard van de financiële bijdrage zijn, binnen welke termijnen die lasten moeten worden uitgevoerd, rekening houdend met een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.

De vergunningverlenende overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te

verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§6. Lasten kunnen ook inhouden dat bij de werken die begonnen zijn, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

§7. Als voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt de vergunningverlenende overheid van rechtswege een last aan de omgevingsvergunning met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

§8. Als de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.”.

Art. 178. Artikel 77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 77. §1. Voor de lasten, vermeld in artikel 75, §2, verleent de houder van de daarop betrekking hebbende vergunning een financiële waarborg voordat er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in artikel 75, §1, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De vergunningverlenende overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.

De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de in het kader van de lasten al verrichte investeringen, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de vergunningverlenende overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

§3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de vergunnende overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.

§4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de vergunningverlenende overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten vermeld in de vergunning;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.

Art. 179. Aan artikel 99, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"5° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd,
a) niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgevoerd.
b) niet binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegenaanleg zijn uitgevoerd.
c) niet binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg zijn uitgevoerd."

Titel 8. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Evaluatie

Art. 180. De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een evaluatie. De conclusies van die evaluatie worden vastgelegd in een rapport dat ook beleidsaanbevelingen over mogelijke nieuwe of aangepaste realisatiegerichte instrumenten omvat. Het rapport wordt om de vijf jaar, vanaf het jaar dat volgt op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, aan het Vlaams Parlement bezorgd.

De Vlaamse Regering onderwerpt in dit rapport in het bijzonder titel 4 en titel 5 van dit decreet aan evaluatie met het oog op aanbevelingen voor bijstelling.

Hoofdstuk 2. Opdracht tot codificatie

Art. 181. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en de volgende decreten, voor zover ze betrekking hebben op het realisatiegerichte instrumentarium, codificeren, met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.:
1° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
2° het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
3° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
4° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
5° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
6° het Bodemdecreet van 27 oktober 2006;
7° het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
8° de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
9° het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
10° het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Voor de opdracht tot codificatie, vermeld in het eerste lid, kan de Vlaamse Regering:
1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;

2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen , met de nieuwe nummering overeenbrengen;
3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen om eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving;
4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

De codificatie zal het volgende opschrift dragen: "Vlaamse Instrumentencodex van (datum)".

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Art. 182. De uitvoeringsbesluiten van de decreten, vermeld in artikel 171, eerste lid, blijven gelden tot ze worden gewijzigd of opgeheven.

Art. 183. Artikel 9 tot en met artikel 17 van dit decreet zijn van toepassing op vorderingen tot planschadevergoeding ingesteld en aanvragen tot compenserende vergoeding ingediend vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel XXX / vermelde artikelen.

Art. 184. Op de gebruiksbeperkingen waardoor de mogelijkheid bestaat om een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 9 of een koopplicht als vermeld in artikel 24 toe te passen, die van kracht zijn voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet, blijven de bepalingen van toepassing zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet.

Dit decreet is niet van toepassing op lopende aanvragen tot het vervullen van een koopplicht of lopende gerechtelijke procedures die onderworpen blijven aan de bepalingen zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet.

Art. 185. Artikel 132 tot en met artikel 144 zijn van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen en op besluiten van de gemeenteraad tot herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarvoor het openbaar onderzoek werd aangekondigd na de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen.

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding

Art. 186. De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding van artikel 29, §2, eerste lid, 2°.

Art. 187. Artikels 71 tot en met 96 treden in werking nadat de rechtenbank zoals vermeld in artikel 71, 14° is opgericht.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 64.038/1
van 30 oktober 2018

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest
'betreffende het realisatiegerichte instrumentarium'

Op 24 juli 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 7 september 2018,[*] een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest 'betreffende het realisatiegerichte instrumentarium'.

Het voorontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 11 oktober 2018. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Chantal BAMPS, staatsraden, Michel TISON en Johan PUT, assessoren, en Wim GEURTS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur-afdelingshoofd.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 30 oktober 2018.

*

[*] Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege wordt verlengd met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond[1], alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet – "Instrumentendecreet" genoemd – beoogt een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen binnen de doelstellingen van het omgevingsbeleid, zoals vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en artikel 1.2.1 van het decreet van 5 mei 1995 'houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid'.

Om dit doel te bereiken, voorziet het ontworpen decreet in een verscherpte motiveringsplicht bij een beslissing tot inzet van de instrumenten, vermeld in artikel 3, en – in de titels 2 en 3 – in een vereenvoudiging en harmonisering van instrumenten op het vlak van de inhoud en de procedures (artikel 4 van het voorontwerp).

Het voorontwerp omvat:

a) een algemeen luik met basisbegrippen en bepalingen over de doelstelling van het decreet en de afgewogen inzet van instrumenten (titel 1);

b) een luik rond harmonisering, met name van compenserende vergoedingen (titel 2) en van de koopplichten (titel 3);

c) een luik met nieuwe instrumenten, met name activiteitenconvenanten en -contracten (titel 4), verhandelbare ontwikkelingsrechten (titel 5) en de billijke schadevergoeding (titel 6);

d) een uitgebreid deel met wijzigingsbepalingen van andere decreten, met het oog op het verbeteren van bestaande grondgebonden en realisatiegerichte instrumenten (titel 7);

e) een slotgedeelte, met bepalingen over de evaluatie en codificatie van het ontworpen Instrumentendecreet, alsook de nodige overgangs- en inwerkingtredingsbepalingen (titel 8).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

ALGEMENE OPMERKINGEN

3.1. Het voorontwerp bevat tal van delegaties van verordenende bevoegdheid aan de Vlaamse Regering.

[1] Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder "rechtsgrond" de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

3.2.1. De meeste van de aan de Vlaamse Regering verleende opdrachten kunnen worden ingepast in de algemene uitvoeringsbevoegdheid van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' (hierna: BWHI).

3.2.2. Voorts kan worden aangenomen dat de delegatie van regelgevende bevoegdheid in een aangelegenheid die door de Grondwet niet is voorbehouden aan de decreetgever, in overeenstemming is met artikel 78 BWHI.[2]

De decreetgever maakt in dat geval immers gebruik van de hem door de Grondwetgever verleende vrijheid om in een dergelijke aangelegenheid te beschikken en het staat in beginsel aan de decreetgever om in die aangelegenheden te beoordelen of zulk een machtiging aan de uitvoerende macht al dan niet aan beperkingen dient te worden onderworpen. Niettemin dient de decreetgever bij het verlenen van een dergelijke machtiging het bepaalde in artikel 78 BWHI in acht te nemen, wat inhoudt, enerzijds, dat de machtiging voldoende duidelijk en ondubbelzinnig is en, anderzijds, dat de machtiging wordt verleend in overeenstemming met de andere bepalingen van de Grondwet en het internationale recht (en dit "krachtens de Grondwet [zelf]"). Tevens neemt dit niet weg dat de democratische legitimiteit van de met de delegaties beoogde regeling zou worden versterkt door de voornaamste onderdelen ervan in het decreet te regelen. De openbare bespreking ervan in het parlement biedt daarenboven meer inzicht in de belangenafweging die daarbij werd gemaakt dan het geval is voor een regeling bij besluit.

3.2.2.1. Gelet op het aldus geschetste kader moet worden vastgesteld dat het voorontwerp van decreet diverse bepalingen bevat waarin aan de Vlaamse Regering bevoegdheden worden gedelegeerd op een te onbepaalde wijze. Het betreft delegatiebepalingen die nader zouden moeten worden afgebakend. Daarbij gaat het meer in het bijzonder om de artikelen 7, tweede lid (vaststellen van nadere regels voor de werkwijze voor de totstandkoming van de motivering, de organisatie en de procedure voor de gezamenlijke inzet van instrumenten), 22, § 2, (vaststellen van nadere regels in verband met het betrokken aanbod tot ruil van een gelijkwaardige grond) en 31, vijfde lid (het bepalen van de aankoopprijs nader regelen), van het voorontwerp.

3.2.2.2. Sommige andere delegatiebepalingen die het voorontwerp bevat zijn dan weer te ruim geformuleerd in die zin dat bepaalde onderdelen ervan beter in de tekst van het voorontwerp zelf zouden worden geregeld of dat de aan de Vlaamse Regering gedelegeerde bevoegdheden het best zouden worden ingeperkt. Dit is het geval voor de in te ruime bewoordingen geredigeerde delegatiebepalingen van de artikelen 9, 9° (bepalen van andere vergoedingen dan de compenserende vergoedingen), 24, § 1, tweede lid (bepalen van andere koopplichten), 29, § 6 (bepalen van nadere voorwaarden voor koopplichten), artikel 36, tweede lid (bepalen van aanvullende niet geëigende bestemmingen), en 100, 5° (bepalen van de voorwaarden en nadere regels voor de toepassing van artikel 42 van het decreet van 19 april 1995 'houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten'), van het voorontwerp.

---

[2] Zie ook: GwH 15 januari 2009, nr. 8/2009, B.6.2; GwH 8 maart 2012, nr. 36/2012, B.6.1; GwH 18 juli 2013, nr. 107/2013, B.10.2; GwH 11 juni 2015, nr. 86/2015, B.8; GwH 28 april 2016, nr. 56/2016, B.14.4; GwH 28 april 2016, nr. 57/2016, B.24; GwH 9 juni 2016, nr. 89/2016, B.6.3; GwH 22 september 2016, nr. 118/2016, B.4.

4.1. In artikel 11, § 1, vierde lid en § 2, vierde lid, van het voorontwerp wordt bepaald dat wanneer een definitieve beslissing is genomen in verband met een compenserende vergoeding van respectievelijk de initatiefnemer (§ 1) en de landcommissie (§ 2), de aanvrager eenmalig beroep kan aantekenen bij de hiervoor bevoegde burgerlijke rechtbank binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 11, § 3, van het voorontwerp stelt dat als de aanvrager bij een positieve definitieve beslissing niet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, het uitbetaalde bedrag terugstort, de beslissing een bepaling bevat die inhoudt dat dit wordt beschouwd als een afstand van een eventuele vordering die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter.

Artikel 12 van het voorontwerp bevat nadere regels in verband met de geschillen over compenserende vergoedingen, artikel 28, eerste en tweede lid, van het voorontwerp bevat voorschriften betreffende de bevoegde rechter voor geschillen over koopplichten en artikel 96, § 2, van het voorontwerp regelt de overschrijving op het hypotheekkantoor.[3]

4.2. Gevraagd welke gewestbevoegdheid de basis vormt voor voornoemde bepalingen, antwoordde de gemachtigde:

> "Het Vlaamse Gewest baseert zich voor deze bepaling op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen die de decreetgever machtigt om een aangelegenheid te regelen waarvoor de federale wetgever in beginsel bevoegd is, indien dit noodzakelijk is voor de uitoefening van haar gewestelijke bevoegdheid. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof kan er beroep gedaan worden op voormeld artikel 10 indien de aan de federale wetgever voorbehouden bevoegdheid voor een gedifferentieerde regeling vatbaar is en indien de weerslag van de decretale regeling op die voorbehouden aangelegenheid slechts marginaal is. De voorgestelde bepaling voldoet aan deze voorwaarden."

4.3. Volgens de gemachtigde vormt bijgevolg artikel 10 BWHI de bevoegdheidsrechtelijke grondslag voor de ontworpen bepalingen.

Er dient evenwel te worden opgemerkt dat opdat de decreetgever, om die bepalingen te kunnen aannemen, een beroep zou kunnen doen op de in artikel 10 BWHI bedoelde impliciete bevoegdheden, daartoe vereist is dat die reglementering als noodzakelijk kan worden beschouwd voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de ontworpen bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.[4]

---

[3] Gelet op de wet van 11 juli 2018 'in het kader van de integratie van de hypotheekkantoren in de Administratie Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën en van de nieuwe organisatie- en bevoegdheidsverdeling binnen de Administratie Rechtszekerheid', zijn er geen hypotheekkantoren meer. De ontworpen bepaling dient te worden afgestemd op de nieuwe regels die gelden i.v.m. patrimoniumdocumentatie.

[4] Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bv.: GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010, B.3.3; GwH 13 november 2013, nr. 154/2013, B.7.1.

Door de gemachtigde wordt in zijn toelichting louter geponeerd dat voldaan is aan de voornoemde voorwaarden om op grond van artikel 10 BWHI regelend op te treden. Noch in deze toelichting, noch in de memorie van toelichting wordt evenwel enige verantwoording in dit verband gegeven.

Het verdient aanbeveling dat de memorie van toelichting zou worden aangevuld met een verantwoording die niet enkel aantoont dat het noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de eigen gewestelijke bevoegdheid dat het domein van de federale wetgever wordt betreden, maar tevens dat het federale bevoegdheidsterrein dat aldus wordt betreden door de decreetgever zich wel degelijk leent tot een gedifferentieerde regeling en dat het optreden van deze laatste slechts een marginale weerslag heeft op de desbetreffende federale bevoegdheid.

Indien in de memorie van toelichting bij het voorontwerp geen gedegen verantwoording kan worden verstrekt waarbij wordt aangetoond dat aan de voornoemde voorwaarden is voldaan, dienen de betreffende bepalingen uit het voorontwerp te worden weggelaten.

5.1. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is een verschil in behandeling slechts verenigbaar met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie, wanneer dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betrokken maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.[5]

5.2.1. In artikel 16 van het voorontwerp wordt bepaald dat het recht op een eigenaarsvergoeding "onmiddellijk" kan worden uitgeoefend ingeval de gebruiksbeperking voortvloeit uit een planwijziging naar ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebied) of uit de aanduiding van een watergevoelig openruimtegebied. In de andere gevallen ontstaat het recht pas "op het moment dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor het goed van de begunstigde in waarde daalt".

Gevraagd naar een verantwoording voor dit onderscheid in behandeling antwoordde de gemachtigde:

> "Zoals in de memorie van toelichting wordt vermeld, geldt de onmiddellijke opeisbaarheid zowel voor planschade als kapitaalschade. Het toepassingsgebied van de onmiddellijke opeisbaarheid wordt uitgebreid omwille van het verschil dat ontstond tussen planschade en bestemmingswijzigingscompensatie. Aangezien de bestemmingswijzigingscompensatie quasi steeds gaat over een wijziging naar 'groen' en dus ruimtelijk kwetsbare gebieden, zal deze automatische opeisbaarheid de regel worden bij deze eigenaarsvergoeding. De aanpassing die in 2016 (artikel 6.2.11 van het decreet grond- en pandenbeleid via het decreet landinrichting) werd doorgevoerd voor deze eigenaarsvergoeding (overdracht als ontstaansfeit), wordt op deze manier teniet gedaan.

[5] Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bv.: GwH 17 juli 2014, nr. 107/2014, B.12; GwH 25 september 2014, nr. 141/2014, B.4.1; GwH 30 april 2015, nr. 50/2015, B.16; GwH 18 juni 2015, nr. 91/2015, B.5.1; GwH 16 juli 2015, nr. 104/2015, B.6; GwH 16 juni 2016, nr. 94/2016, B.3.

Het voorzien van de onmiddellijke opeisbaarheid is ook ingegeven vanuit de doelstelling om de burger zo weinig mogelijk administratieve last te bezorgen in die specifieke gevallen waar de bestemmingswijziging duidelijk bedoeld is om bebouwing te verhinderen."

5.2.2. De artikelen 18 tot 20 van het voorontwerp regelen de gebruikersvergoeding, zijnde een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde beroepsinkomsten als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 9, 4°, 5°, 6°, 8° en 9°, van het voorontwerp.

Gevraagd hoe in het licht van het gelijkheidsbeginsel wordt verantwoord dat deze gebruikersvergoeding enkel een compensatie is wanneer er gederfde beroepsinkomsten zijn en dat bijgevolg een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde onroerende inkomsten is uitgesloten, antwoordde de gemachtigde:

"Bij het verlies van beroepsinkomsten is een compensatie meer aan de orde dan wanneer er geen verlies is aan (beroeps)inkomsten. Het is de eigenaar die de begunstigde is van onroerende inkomsten en (…) een eigenaarsvergoeding (krijgt) (hoofdstuk 4)."

5.2.3. De door de gemachtigde in het licht van het gelijkheidsbeginsel gegeven verantwoording blijft beperkt tot een loutere toelichting van de beleidsvisie.

Bijgevolg dient te worden opgemerkt dat noch het om advies voorgelegde voorontwerp, noch de door de gemachtigde gegeven toelichtingen elementen bevatten die redelijkerwijs kunnen verantwoorden waarom het recht op een eigenaarsvergoeding "onmiddellijk" kan worden uitgeoefend ingeval de gebruiksbeperking voortvloeit uit een planwijziging naar ruimtelijk kwetsbaar gebied of uit de aanduiding van een watergevoelig openruimtegebied en waarom in de andere gevallen het recht pas ontstaat "op het moment dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor het goed van de begunstigde in waarde daalt". Evenmin wordt een deugdelijke verantwoording in het licht van het gelijkheidsbeginsel gegeven voor het feit dat de gebruikersvergoeding enkel een compensatie is wanneer er gederfde beroepsinkomsten zijn en dat een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde onroerende inkomsten is uitgesloten.

5.3. Net zo min is een deugdelijke verantwoording terug te vinden voor het feit dat in het ontworpen artikel 75, § 4, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014 (artikel 177 van het voorontwerp) door de bevoegde overheid een last in de vorm van een financiële bijdrage kan worden verbonden aan een omgevingsvergunning die onder meer wordt verleend met toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 VCRO en dat uit de artikelen 34 en volgende van het voorontwerp (inzonderheid de artikelen 36 en 37) volgt dat geen financiële lasten kunnen verbonden worden aan het sluiten van een activiteitencontract zodat beide functiewijzigingen verschillend worden behandeld.

5.4. Gelet op het voorgaande is de Raad van State, afdeling Wetgeving, van oordeel dat de voornoemde bepalingen van het voorontwerp problematisch zijn in het licht van de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie.

6.1. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het convenant en het activiteitencontract bedoeld zijn om een oplossing te bieden voor de talrijke niet-agrarische activiteiten die worden uitgeoefend in de agrarische gebieden. Met deze benadering wordt blijkbaar een oplossing nagestreefd buiten het bestaande instrumentarium van de ruimtelijke ordening, waarbij het systeem van 'convenant- en contractbenadering' veeleer aanleunt bij een klassiek individueel contract, in de plaats van bij de klassieke vergunningverlening.

6.2. Met betrekking tot gebiedsgerichte afwijkingen van functies wordt een convenant in artikel 33, 4°, van het voorontwerp omschreven als een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten is tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met de artikelen 41 tot 47. Een activiteitencontract wordt in artikel 33, 1°, van het voorontwerp gedefinieerd als een overeenkomst naar burgerlijk recht, met het oog op een functiewijziging, die gesloten is tussen de territoriaal bevoegde gemeente en een contractant, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met de bepalingen van de artikelen 48 tot 71 en de bepalingen van het toepasselijke convenant.

In het kader van de regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten wordt een convenant in artikel 71, 3°, van het voorontwerp omschreven als een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten wordt tussen het Vlaamse Gewest en een provincie of een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met de artikelen 73 tot 77; in artikel 73 van het voorontwerp wordt een convenant gedefinieerd als een overeenkomst die wordt gesloten tussen de Vlaamse Regering en de projectpartijen voor het opzetten van een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten in een afgebakend gebied.

6.3. Uit artikel 34 van het voorontwerp blijkt dat met een activiteitencontract kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 41, tweede lid, van het voorontwerp bepaalt dat het convenant een beleidsdocument is dat alleen als toetsingskader geldt voor het sluiten van individuele activiteitencontracten op het grondgebied van de betrokken gemeente. In artikel 75 van het voorontwerp wordt onder meer bepaald dat in een convenant over de toepassing van een systeem afspraken worden gemaakt "over de voortgang van de toepassing van de regionale ontwikkelingsrechten". Uit het laatstgenoemde artikel blijkt tevens dat sommige elementen van de regeling niet door algemeen bindende normatieve bepalingen worden geregeld maar wel in een te sluiten overeenkomst tussen de Vlaamse Regering en de projectpartijen en dat de te sluiten convenanten niet enkel rechtsgevolgen zullen hebben voor de betrokkenen maar wellicht ook voor, onder meer, eigenaars van gronden gelegen binnen de projectregio, wat erop neerkomt dat aan bepaalde onderdelen van de convenanten een verordenend karakter moet worden toegekend (zie inzonderheid artikel 75, § 2, 1°, 5° en 6°).

Er rijzen bijgevolg bepaalde vragen bij de wettigheid van deze instrumenten.

6.3.1. Gevraagd hoe kan worden verantwoord dat met een overeenkomst naar burgerlijk recht kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften[6] (artikel 34 van het voorontwerp), antwoordde de gemachtigde:

> "De verhouding van de figuur van de contractbenadering tot de bestaande stedenbouwkundige voorschriften kadert in de vaststelling van het generieke karakter van de bestaande regelgeving (vooral inzake zonevreemde functiewijzigingen) als één van de voornaamste tekortkomingen in een beleid hieromtrent.
>
> De mogelijkheden die in de bestaande regelgeving zijn voorzien, laten onvoldoende ruimte om rekening te houden met de specifieke kenmerken van de gebouwen of de omgeving. Zo is het bijvoorbeeld denkbaar dat een functiewijziging onder bepaalde voorwaarden wenselijk kan zijn, terwijl ze door de bestaande regelgeving inzake de zonevreemde functiewijzigingen niet is toegelaten. Omgekeerd is het denkbaar dat een functiewijziging door de bestaande regelgeving inzake zonevreemde functiewijzigingen wordt toegelaten, terwijl de functiewijziging in het concrete geval niet wenselijk is.
>
> Met het decreet wordt daarom de mogelijkheid gecreëerd om van de geldende stedenbouwkundige voorschriften door het sluiten van een activiteitencontract af te wijken. Anders zou de vooropgestelde doelstelling van maatwerk in functie van de specifieke kenmerken van de gebouwen of de omgeving niet worden bereikt.
>
> Er wordt daarom een bijkomende rechtsbasis ingevoerd, die toelaat om in geval van toepassing van de contractbenadering af te wijken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften."

6.3.2. Gevraagd hoe een overeenkomst naar burgerlijk recht een beleidsdocument kan vormen voor andere overeenkomsten naar burgerlijk recht (artikel 41, tweede lid van het voorontwerp), antwoordde gemachtigde:

> "In grote lijnen zal het convenant uiteenvallen in twee delen. Een eerste deel bestaat uit een set aan ruimtelijke randvoorwaarden waaronder de betrokken gemeente activiteitencontracten mag afsluiten (het convenant als toetsingskader). Het tweede deel van het convenant bestaat uit verbintenissen in hoofde van beide partijen en een aantal meer procedurele bepalingen om de goede (door)werking van het convenant te verzekeren (het convenant als beleidsovereenkomst). Waar het convenant als loutere beleidsovereenkomst een identieke invulling kan krijgen doorheen diverse convenanten, zal het convenant als toetsingskader steeds toegespitst zijn op (desgevallend een deel van) het grondgebied van de betrokken gemeente.
>
> Essentieel is dat het voor de gemeenten slechts mogelijk wordt om activiteitencontracten af te sluiten nadat zij zelf een contract, 'convenant' genoemd, gesloten hebben met het Vlaams Gewest. In die zin is het convenant een primordiale stap voor de contractbenadering. Daarnaast vormt het convenant ook een toetsingskader. Het convenant zorgt ervoor dat de betrokken gemeenten niet alle vrijheid hebben bij het toestaan van functiewijzigingen en het maken van ruimtelijke afspraken in activiteitencontracten.

[6] Artikel 1.1.2., 13° VCRO vermeldt RUP's, PA, stedenbouwkundige verordeningen, herkenbare onderdelen van projectbesluiten die gelden als RUP.

De niet verordenende aard van het convenant komt dan ook reeds voort uit het enkele feit dat het een overeenkomst naar burgerlijk recht betreft. Het aspect 'toetsingskader' dat inherent is aan het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening en een echte bijzonderheid is vergeleken met het gebruik van het instrument convenant in andere beleidsdomeinen, lijkt daaraan niets te kunnen veranderen. In dat verband zou men hooguit van een quasi-verordenend karakter kunnen spreken nu het convenant in hoofde van het bestuur verplicht als toetsingskader geldt voor individuele activiteitencontracten.

Aangezien het convenant geen verordenend karakter heeft en enkel bijkomende voorwaarden koppelt aan een mogelijks te benutten verruiming van de zonevreemde functiewijzigingen, genereert het zoals gezegd geen onmiddellijke rechtsgevolgen ten aanzien van particulieren. Het convenant is als beleidsovereenkomst ten aanzien van particulieren res inter alios acta.

Het convenant genereert onmiddellijk gevolgen ten aanzien van de betrokken partijen, het Vlaams Gewest en de betrokken gemeente. Als overeenkomst strekt het convenant hen tot wet (artikel 1134 BW). Beide partijen kunnen zich beroepen op de inhoud van het convenant. In het convenant worden de nodige waarborgen ingebouwd om de naleving ervan te garanderen en worden in dat verband de nodige middelen aan de partijen aangereikt. Bij betwistingen zal de bevoegde rechtbank deze van het arrondissement Brussel zijn (territoriaal bevoegdheidsbeding op te nemen in het convenant)."

6.3.3. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de argumentatie van de gemachtigde om middels een activiteitencontract te kunnen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, niet overtuigt, vermits niets belet dat de stedenbouwkundige voorschriften (op gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk niveau – algemeen bindende voorschriften) volgens de geëigende procedures zouden worden aangepast zodat de beoogde functiewijzigingen wel mogelijk zijn. Evenmin overtuigt zijn stelling dat de convenant geen verordenend karakter heeft (hoogstens een quasi-verordenend karakter) nu artikel 35 van het voorontwerp bepaalt dat een activiteitencontract slechts mogelijk is indien er een convenant is gesloten en artikel 43, eerste lid, 2°, van het voorontwerp stelt dat iedere convenant de ruimtelijke randvoorwaarden bevat waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten.

6.4. Er dient te worden opgemerkt dat uit de vaste adviespraktijk van de Raad van State blijkt dat regelgeving via het contractuele procedé problematisch is indien door middel van dergelijke overeenkomsten verordenende bevoegdheid wordt uitgeoefend ten aanzien van derden. Uit de beginselen die de uitoefening van de normatieve functie beheersen, vloeit immers voort dat in een convenant/contract enkel praktische afspraken kunnen worden opgenomen die een concretisering inhouden van de bij decreet of, binnen de grenzen waarbinnen delegaties toelaatbaar zijn, bij uitvoeringsbesluit vastgestelde regels. De betrokken aangelegenheden zullen bijgevolg hetzij bij decreet, hetzij bij besluit van de Vlaamse Regering dienen te worden geregeld.

Vermits de bepalingen die betrekking hebben op het convenant en het activiteitencontract meer inhouden dan praktische afspraken die de concretisering inhouden van de afwijkingsmogelijkheden die de regelgever in de eerste plaats zelf moet uitwerken, volgt uit het voorgaande *a fortiori* dat titel 4 in zijn geheel en de in titel 5 ontworpen bepalingen die

betrekking hebben op het convenant dan ook geen doorgang kunnen vinden en weggelaten moeten worden uit het voorontwerp.

7.1. Voor de toepassing van het thans voorliggende voorontwerp zullen nog verschillende uitvoeringsregelingen moeten worden aangenomen. De draagwijdte van sommige van de in het voorontwerp opgenomen maatregelen is thans dan ook moeilijk in te schatten. Bij het aannemen van de uitvoeringsregelingen zal er over moeten worden gewaakt dat de eigendomsbeperkende maatregelen die er desgevallend in voorkomen evenredig zijn met de door de decreetgever nagestreefde doelstelling van algemeen belang en dat hierdoor niet aan een bepaalde categorie van particulieren lasten worden opgelegd die groter zijn dan die welke een persoon in het algemeen belang moet dragen.[7]

7.2. Een aantal van de ontworpen beperkingen van het gebruik van de betrokken gronden zouden kunnen worden aangemerkt als een inmenging in het recht op het ongestoord genot van eigendom, zoals omschreven in artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM. Een beperking van "het ongestoord genot" van eigendom houdt evenwel niet *ipso facto* een schending in van artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM. Het tweede lid van artikel 1 van het voornoemde protocol bepaalt immers dat het recht op ongestoord genot "op geen enkele wijze" het recht aantast dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met "het algemeen belang". Derhalve kan de ordening van de ruimte op wettige wijze eigendomsbeperkingen inhouden.

Bij de verdere uitwerking of implementatie van de hier ontworpen regeling dient er dan ook te worden op toegezien dat de daarbij tot stand gebrachte maatregelen zullen kunnen beantwoorden aan de in artikel 1, tweede lid, van het eerste aanvullend protocol bedoelde hypothese.

8.1. Tot slot dient te worden opgemerkt dat in een aantal ontworpen bepalingen wordt verwezen naar de federale wetgeving terzake. Bij wijze van voorbeeld kan worden kan worden gewezen op:

- artikel 12, eerste lid, van het voorontwerp luidens hetwelk de geschillen over compenserende vergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed;

- artikel 28, eerste lid, van het voorontwerp luidens hetwelk de geschillen over de koopplichten behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed.

8.2. Voornoemde bepalingen zijn een loutere herformulering van regels die reeds vervat liggen in de federale wetgeving. Bepalingen die alleen maar een bestaande norm in herinnering brengen door die over te nemen of te parafraseren, zijn overbodig, omdat daardoor

[7] Zie in dat verband onder meer GwH 19 april 2012, nr. 55/2012, B.3.2; GwH 1 oktober 2015, nr. 132/2015, B.8.1 en B.8.2.

onduidelijkheid dreigt te ontstaan omtrent de juridische aard van de overgenomen bepalingen en erdoor verkeerdelijk de indruk kan worden gewekt dat de overgenomen regels kunnen worden gewijzigd door de overheid die de regels overneemt. Enkel wanneer het voor een goed begrip van de ontworpen regeling onontbeerlijk is dat dergelijke bepalingen worden overgenomen, kan dergelijke werkwijze worden gebillijkt, en dan enkel op voorwaarde dat de oorsprong van de betrokken regels wordt vermeld ("Overeenkomstig artikel …") en dat de overname correct en letterlijk gebeurt om geen onduidelijkheid te doen ontstaan omtrent de juiste draagwijdte ervan. Bijgevolg moeten ofwel de ontworpen bepalingen worden weggelaten ofwel worden aangepast zoals hiervoor vermeld.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Opschrift

9. Het verdient aanbeveling het opschrift te specificeren naar omgevingsbeleid toe.

Artikel 4

10. In artikel 4, tweede lid, van het voorontwerp dient de verwijzing naar artikel 3 te worden gecorrigeerd door een verwijzing naar artikel 5.

Artikel 8

11. In artikel 8, 1°, a), van het voorontwerp wordt de "gelijkgestelde" vermeld maar niet in artikel 8, 1°, b), van het voorontwerp. Gevraagd hoe dit verschil wordt verantwoord, antwoordde de gemachtigde:

> "Het betreft inderdaad een vergetelheid. Er kan voorgesteld worden om de tekst als volgt aan te passen.
>
> > 'Artikel 8, 1°, b) de gebruiker of zijn gelijkgestelde conform artikel 8, 2°, b) die een gebruikersvergoeding vraagt.'"

De tekst van de ontworpen bepaling kan worden aangepast in de zin zoals aangegeven door de gemachtigde, met dien verstande dat duidelijk wordt vermeld dat de vervanging betrekking heeft op artikel 8, 1°, b), van het voorontwerp, dat dient te luiden als volgt: "b) de gebruiker of zijn gelijkgestelde conform 2°, b), die een gebruikersvergoeding vraagt".

Artikel 11

12.1. Bij de in artikel 11 van het voorontwerp uitgewerkte procedure kan de vraag worden gesteld in hoeverre er voldoende mechanismen zijn ingebouwd voor een correct vergoedingssysteem nu deze vergoedingen niet forfaitair worden berekend.

12.2. In artikel 11, § 3, van het voorontwerp wordt bepaald dat als de aanvrager bij een positieve definitieve beslissing niet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, het uitbetaalde bedrag terugstort, de beslissing een bepaling bevat die inhoudt dat dit wordt beschouwd als een afstand van een eventuele vordering die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter.

Het recht op toegang tot een rechter is een algemeen rechtsbeginsel dat met inachtneming van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de artikelen 6 en 13 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en van artikel 47 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie moet worden gewaarborgd. Het vormt een wezenlijk aspect van het recht op een eerlijk proces en is fundamenteel in een rechtsstaat. Het recht om zich tot een rechter te wenden, heeft bovendien zowel betrekking op de vrijheid om in rechte op te treden als op de vrijheid om zich te verdedigen.

Het recht op toegang tot een rechter is evenwel niet absoluut. Het kan het voorwerp uitmaken van financiële beperkingen, voor zover die beperkingen geen afbreuk doen aan de essentie zelf van dat recht. De beperkingen van dat recht moeten redelijk evenredig zijn met het gewettigde doel dat zij nastreven. De reglementering dienaangaande moet de rechtszekerheid en de goede rechtsbedeling nastreven en mag als dusdanig geen beperkingen opleveren die de rechtzoekende verhinderen de inhoud van zijn geschil voor de bevoegde rechter te brengen.[8]

De ontworpen bepaling kan beschouwd worden als een financiële beperking voor de toegang tot de rechter. De erin vervatte regeling inzake terugstorting zal bijgevolg als redelijk evenredig moeten kunnen worden verantwoord in het licht van het gewettigde doel dat wordt nagestreefd.

Artikel 12

13. Luidens het derde lid van artikel 12 van het voorontwerp is de vordering onontvankelijk zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag en in voorkomend geval over het eenmalig beroep.

De draagwijdte van deze bepaling is niet duidelijk. Gevraagd welke vordering hier wordt bedoeld, antwoordde de gemachtigde:

> "Dit betreft het éénmalig beroep bij de burgerlijke rechter. Deze verwijzing betreft een materiële vergissing. De tekst kan als volgt worden aangepast:
>
> > 'Zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag, is de vordering onontvankelijk."'

Deze suggestie van de gemachtigde kan worden bijgetreden.

[8] EHRM, Stagno t. België, 7 juli 2009, § 25; RTBF t. België, 29 maart 2011, § 69; GwH nr. 48/2015 van 30 april 2015, B.18.1.

Artikel 29

14. Artikel 29, § 2, eerste lid, 1°, van het voorontwerp bepaalt dat de waardevermindering van het onroerend goed ernstig is als door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking de eigenaarswaarde van het goed met meer dan 50% is verminderd.

Er dient te worden opgemerkt, enerzijds, dat 50 % hoger is dan bijvoorbeeld de in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 'tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003' vastgestelde 20 % en, anderzijds, dat het percentage van 50 momenteel niet wordt vermeld in de bepalingen die worden opgesomd in artikel 24, § 1, eerste lid, van het voorontwerp.

Zoals artikel 29, § 2, eerste lid, 1°, van het voorontwerp, is geformuleerd, lijkt het om een wettelijk vermoeden te gaan volgens hetwelk in het gegeven geval de waardevermindering van het onroerend goed ernstig is. Dit wettelijk vermoeden wordt niet aangemerkt als onweerlegbaar zodat mindere waardeverminderingen niet zijn uigesloten. Bovendien wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd en rijst de vraag of dit wel de bedoeling is.

Artikel 70

15. In artikel 70, tweede lid, van het voorontwerp dient de verwijzing naar het tweede lid te worden gecorrigeerd door een verwijzing naar het eerste lid.

Artikel 71

16. Gevraagd of het in artikel 71, 11°, omschreven ontwikkelingsrecht lichamelijke roerende goederen of onlichamelijke roerende goederen vormen of zakelijke rechten betreffen, antwoordde de gemachtigde:

> "De ontwikkelingsrechten zijn o.i. onlichamelijke roerende goederen. Zie het onderzoek waarnaar in het algemeen deel van de Memorie van Toelichting wordt verwezen, gepubliceerd op de website van het Departement Omgeving: https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/9086
>
> Zie specifiek de juridische nota, https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/Adviesnota%20VOR%20%282016%29%20Bijlage%201%20IC.pdf, randnummer 17 en volgende.
>
> De ontwikkelingsrechten zijn geen zakelijke rechten. Een ontwikkelingsrecht is geen afsplitsbaar onderdeel van het eigendomsrecht, maar een vergoeding voor een erfdienstbaarheid van openbaar nut. Zie de in vorig antwoord vermelde nota."

Het verdient aanbeveling om deze verduidelijking op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 72

17.1. In artikel 72, tweede lid, van het voorontwerp wordt bepaald dat de financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van het bestaande bestemde aanbod daarbij wordt gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten.

Gevraagd of de financiële minwaarde niet wordt gecompenseerd met de toekenning van ontwikkelingsrechten die kunnen worden verkocht of verplaatst veeleer dan met de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten, antwoordde de gemachtigde:

> "Terechte opmerking. De formulering in het voorontwerp is niet helemaal accuraat. Zie ook ons antwoord hierboven op de tweede vraag over artikel 71, 11°.
>
> In de praktijk voelt de eigenaar die ontwikkelingsrechten kreeg zich natuurlijk pas vergoed als hij die rechten verkocht heeft of zelf elders heeft ingezet, vandaar de huidige vermelding in het voorontwerp."

Het verdient aanbeveling de ontworpen bepaling te herformuleren rekening houdende met de toelichting van de gemachtigde.

17.2. In artikel 72, derde lid, van het voorontwerp wordt bepaald dat de inzet van ontwikkelingsrechten is vereist voor ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaande bestemde aanbod behoorden en voor meer intense ontwikkeling van gronden die al tot het bestaande bestemde aanbod behoorden en dat de ontwikkelingsrechten worden overgedragen via de rechtenbank. In artikel 84, § 2, van het voorontwerp, wordt daarentegen vermeld dat het ontwikkelingsrechtenplan kan bepalen dat alle ontwikkelingsrechten verplicht via de rechtenbank overgedragen worden, en dat de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten aankoopt, anders bepaald wordt dan of verschilt van de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten verkoopt.

De onderlinge verhouding tussen deze bepalingen zou beter tot uitdrukking moeten worden gebracht in de tekst van het voorontwerp.

Artikel 83

18.1. In artikel 83 van het voorontwerp wordt bepaald dat het systeem in werking treedt bij de definitieve vaststelling conform artikel 2.2.10, § 5, 2.2.15, § 6, of 2.2.21, § 6, VCRO, van een gewestelijk of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of een of meer gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen samen met een ontwikkelingsrechtenplan.

De artikelen 2.2.11 (gewestelijk RUP), 2.2.17 (provinciaal RUP) en 2.2.25 (gemeentelijk RUP) VCRO bepalen wanneer die RUP's in werking treden. Volgens de ontworpen bepaling treedt het systeem eerder in werking dan de RUP's zelf.

Gevraagd of met deze bepaling dan impliciet wordt afgeweken van de aangehaalde bepalingen uit de VCRO en of dit verenigbaar is met artikel 86 van het voorontwerp waarin wordt bepaald dat een ontwikkelingsrechtenplan tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen wordt aan de procedureregels die bepaald zijn voor het opmaken van dat

uitvoeringsplan, conform artikel 2.2.7 tot en met 2.2.25 van de VCRO, antwoordde de gemachtigde:

> "Het systeem is gedefinieerd in artikel 71, 15), als "een regionaal systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten". Dat staat niet gelijk met het project, dat ruimer gaat en bijv. ook de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen omvat, zie artikel 72. Het "systeem" slaat op de gelding van het ontwikkelingsrechtenplan en de feitelijke verhandeling van de ontwikkelingsrechten.
>
> De opmerking over de inwerkingtreding is terecht. Het zou logischer en correcter zijn om te bepalen dat het systeem in werking treedt bij de inwerkingtreding van de plannen (en niet bij de definitieve vaststelling er van)."

Het verdient aanbeveling de tekst van de ontworpen bepaling aan te passen in de door de gemachtigde gesuggereerde zin.

18.2. Bovendien dient te worden opgemerkt dat een 'regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten' een gebiedsgericht project is waarbij, overeenkomstig een gedragen ruimtelijke beleidsvisie, een herverdeling van ontwikkelingen tussen meer en minder ontwikkelbare delen van het gebied wordt nagestreefd, wat wordt gedaan door de opmaak van een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen en de overdracht van ontwikkelingsrechten (artikel 72, eerste lid, van het voorontwerp).

Gevraagd naar het verband tussen het ontwikkelingsrechtenplan (artikel 83 en volgende van het voorontwerp) en het regionale project, antwoordde de gemachtigde:

> "Cf. supra, en artikel 72 en artikel 84 van het voorontwerp. Het ontwikkelingsrechtenplan is één van de instrumenten binnen het regionale project. Er kan opgemerkt worden dat de voorgestelde decretale bepalingen nog niet voldoende precies zijn over het verband en het onderscheid tussen de duurtijd van het project, de verhandeltermijn van ontwikkelingsrechten, en de geldingsduur van het ontwikkelingsrechtenplan. De invloed van een beëindiging van het convenant behoort nu al tot de verplichte inhoud van het convenant (artikel 75, tweede lid), maar aangezien dit kan doorwerken naar subjectieve rechten van eigenaars moet dit mogelijks nader gepreciseerd worden."

Het antwoord van de gemachtigde geeft aan dat de regeling die is vervat in titel 5 van het voorontwerp onvolledig is en op diverse punten aan een aanvulling toe is.[9]

Artikel 88

19. In artikel 88, tweede lid, van het voorontwerp corrigere men de verwijzing naar artikel 71 door een verwijzing naar artikel 72.

[9] Deze titel bevat slechts twee delegaties aan de Vlaamse Regering m.b.t. punctuele aspecten met name in de artikelen 75, § 1, tweede lid, en 96, § 1, derde lid.

Artikel 89

20. In artikel 89 van het voorontwerp vervange men het woord 'ontwikkelingsrecht' door het woord 'ontwikkelingsrechtenplan'.

Artikel 94

21. Artikel 94 van het voorontwerp omschrijft de rol van de rechtenbank en bevat bepalingen in verband met de prijszetting van de aankoop en verkoop van ontwikkelingsrechten door deze publiek gestuurde rechtenbank. Het "verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR)-systeem"[10] is geconcipieerd als een alternatief systeem ten opzichte van het werken met planschade en planbaten.

Gevraagd of er, in het licht van de mogelijk marktverstorende werking van de tussenkomst van de "rechtenbank" bij VOR, een objectief te verantwoorden motief bestaat voor het mogelijke verschil tussen de te berekenen min- of meerwaarde via de planschade- en planbatenregeling aan de ene kant en via de VOR-regeling aan de andere kant, antwoordde de gemachtigde:

> "Het systeem moet zo geconcipieerd zijn dat de verhandeling van ontwikkelingsrechten vergelijkbare financiële compensaties oplevert als het planschadesysteem, vandaar de bepalingen van artikel 76 (geen VOR-systeem zonder dat evenwicht vraag-aanbod en prijsmechanisme grondig onderzocht zijn).
>
> Zoals ook is aangehaald in antwoord op de vragen 51 en 58 van de Raad van State (reeks 2), schakelt artikel 88 van het voorontwerp het planschadesysteem uit gedurende de verhandelingstermijn. Deze maximumtermijn geeft eigenaars die geconfronteerd worden met een definitief bouwverbod (dwingende zendende locaties dus) enerzijds de mogelijkheid om uit te kijken naar de beste prijs, en anderzijds de terugvalpositie van de mogelijkheid van planschadevergoeding na het verstrijken van de verhandelingstermijn. Zo kan de eigenaar die van mening is onvoldoende vergoed te worden door verkoop van de ontvangen ontwikkelingsrechten (hij vindt dat hij een te lage prijs krijgt), alsnog rekenen op een vergoeding via het planschadesysteem (artikel 92 van het voorontwerp). In facultatieve zendende locaties is dat niet relevant. Er is immers geen bouwverbod, je kiest als eigenaar zelf of je bouwt of de ontwikkelingsrechten verkoopt.
>
> Artikel 92 bepaalt dat de eigenaar die zijn ontwikkelingsrechten niet verkocht heeft, na de verhandelingstermijn (terug) recht heeft op planschade. De eigenaar die de ontwikkelingsrechten wel verkocht heeft, heeft geen recht op planschade. De eigenaar kiest zelf om te verkopen of de termijn te laten verstrijken en aanspraak te maken op

[10] Uit de memorie van toelichting blijkt dat de essentie van dit instrument erin bestaat om beperkingen van ontwikkelingsmogelijkheden te vergoeden uit meerwaarden van winstgevende ontwikkelingen elders, door het verhandelen van ontwikkelingsrechten. Dit vormt een instrument ter economisering van publieke rechten. R. TIMMERMANS stelt in dit verband het volgende : *"De desbetreffende verdeling houdt in dat men, onder invloed van de europeanisering, bij de toewijzing van de publieke rechten werk maakt van het aanbestedings- en mededingingsrecht. Dientengevolge krijgt elkeen, die in aanmerking wil komen voor de schaarse vergunning, gelijke kansen voor mededinging en moet de finale voorkeur worden beoordeeld op basis van objectieve en transparante normen."* Zie R. TIMMERMANS, "De begaanbare weg tussen verhandelbare ontwikkelingsrechten en appartementseigendom: niet bouwen brengt ook geld op", *T. App*., 2018/1, 3-13; J.A. NISSEN, B. HUBEAU, S. PAUWELS en E. VAN ZIMMEREN, "Een toekomst voor verhandelbare ontwikkelingsrechten in Vlaanderen ? Een verkenning van een aantal bestuurlijke en juridische uitdagingen, *TROS*, 2018, 135-157.

planschade. Dat is ook de reden waarom een maximumtermijn is gezet op de verhandelingstermijn.

Om dezelfde reden is in artikel 94 en 95 van het voorontwerp bepaald dat de rechtenbank deficitair kan werken, wat inhoudt rechten aan een hogere prijs inkopen en rechten aan een lagere prijs verkopen dan de prijs die door de markt tot stand is gekomen. Ook dit is bedoeld om eventuele discrepanties tussen het VOR-systeem enerzijds en de planschadevergoedingen en planbatenheffing zo beperkt mogelijk te kunnen houden."

Uit dit antwoord kan afgeleid worden dat de gemachtigde van oordeel is dat de keuzevrijheid van de eigenaar inherent is aan het systeem en geen ongelijke behandeling met zich brengt. Of dit werkelijk zo is, kan in dit stadium van de regelgeving moeilijk worden beoordeeld, zodat op dit punt dan ook een voorbehoud dient te worden gemaakt.

Artikel 96

22. In artikel 96, § 1, van het voorontwerp wordt bepaald dat, als een onroerend goed in het ontwikkelingsrechtenplan het voorwerp uitmaakt van een overdracht in eigendom, de vestiging van zakelijke rechten, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de inbreng in een vennootschap, de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten over de voormelde rechtshandelingen een verwijzing naar het ontwikkelingsrechtenplan opneemt.

Gevraagd naar de sanctie indien deze informatie niet is opgenomen in de onderhandse en authentieke akten, antwoordde de gemachtigde:

"Het voorontwerp voorziet (nog) niet in een sanctieregeling. Het lijkt aangewezen dat deze informatieverplichtingen op dezelfde manier gesanctioneerd worden als de vergelijkbare informatieverplichtingen van artikel 5.2.1 e.v. VCRO. Dit zou veronderstellen dat aan het voorontwerp een wijzigingsartikel voor artikel 6.2.2 VCRO wordt toegevoegd."

Met dit voorstel kan worden ingestemd.

Artikel 97

23. Aan de gemachtigde werd gevraagd of een billijke schadevergoeding mogelijk is wanneer een bepaalde locatie opgenomen is in een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten, waarbij die locatie is opgenomen als dwingend zendende locatie of als facultatieve zendende locatie en in beide hypothesen er voor die locatie een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning is zoals bedoeld in artikel 97 van het voorontwerp. De gemachtigde antwoordde:

"Deze opmerking is terecht. Er moet in het voorontwerp geregeld worden dat de combinatie van beide instrumenten niet mogelijk is."

Er kan worden ingestemd met de voorgestelde aanpassing aan het voorontwerp.

Artikel 100

24. Door het ontworpen artikel 42 van het decreet van 19 april 1995 'houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten' worden wijzigingen aangebracht in de financiële ondersteuning ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Aan de gemachtigde werd gevraagd hoe de verschillende behandeling van (semi-) publiekrechtelijke en privaatrechtelijke actoren wordt verantwoord en of deze regeling werd aangemeld bij de Europese Commissie in het kader van de staatssteunvoorschriften. De gemachtigde deelde in dat verband mee wat volgt:

> "Het instrumentendecreet voorziet op dit aspect geen wijziging van het bestaande decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Het instrumentendecreet voorziet enkel in een verdere differentiatie van de subsidieregeling conform de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dit wordt momenteel verder uitgewerkt met het oog op een uitvoeringsbesluit.
>
> Tijdens het toenmalig goedkeuringstraject van het 'leegstandsdecreet' werd aangegeven dat het niet van toepassing verklaren van de subsidieregeling voor het verwerven van grond voor de private sector een bewuste (beleids)keuze betrof. De subsidieregeling werd toen niet aangemeld bij Europa.
>
> Het standpunt van de VVSG naar aanleiding van het instrumentendecreet is opgenomen in de memorie van toelichting en gaat in op de verschillende benadering van (semi-)publieke en private actoren. Hier wordt geargumenteerd dat de verwervingssubsidies in de praktijk hoofdzakelijk worden ingezet om (zeer) problematische sites, waarvoor geen tot weinig marktinteresse bestaat, te herontwikkelen. De VVSG geeft daarbij aan dat er eventueel wel kan overwogen worden om de verwervingssubsidies voor te behouden voor de publieke sector, maar deze te beperken tot onrendabele projecten. Deze suggestie kan verder worden onderzocht bij de voorbereiding van bovenvermeld uitvoeringsbesluit."

Er dient te worden opgemerkt dat om te beoordelen of aanmelding bij de Europese Commissie vereist is, dit voorontwerp samen dient bekeken te worden met het uitvoeringsbesluit dat ter verdere uitwerking van deze regeling kan worden aangenomen.

Artikel 104

25. Artikel 2 van het decreet van 21 oktober 1997 'betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu' telt reeds een punt 72. Men hernummere derhalve de nieuw in te voegen definitie.

Artikel 107

26. In het ontworpen artikel 17, §2, tweede lid, van het decreet van 18 juli 2003 'betreffende het integraal waterbeleid' wordt bepaald dat "De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx."

De verwijzing naar de bepalingen die gelden voor de hier bedoelde vergoeding moet ter wille van de rechtszekerheid op een meer specifieke wijze gebeuren.

De gemachtigde gaf dienaangaande de volgende toelichting:

> "Hier dient verwezen te worden naar de titel 2 van het instrumentendecreet waarin de bepalingen zijn opgenomen over de compenserende vergoedingen.
>
> Voorstel tot formulering:
>
> 2° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:
>
> > 'De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in titel 2 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.'"

De tekst van de ontworpen bepaling dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin.

Een gelijkaardige opmerking dient te worden gemaakt ten aanzien van de verwijzingen die voorkomen in het ontworpen artikel 6.2.4, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid' (artikel 115 van het voorontwerp), in het ontworpen artikel 6.3.1, derde lid, van hetzelfde decreet (artikel 117 van het voorontwerp), en in het ontworpen artikel 2.1.4, § 1, tweede lid, van het decreet van 28 maart 2014 'betreffende de landinrichting' (artikel 160 van het voorontwerp).

Artikel 109

27. In artikel 109, 5°, van het voorontwerp wordt bepaald dat de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt gerekend van middernacht tot middernacht, dat deze begint te lopen na datum van de beveiligde zending vermeld in paragraaf 1, en dat deze alle dagen omvat, dat de vervaldag in de termijn is inbegrepen en dat de vervaldag niet verplaatst wordt als hij op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag valt.

Gevraagd hoe verantwoord wordt dat de vervaldag niet wordt verplaatst als hij op één van de hier opgesomde dagen valt, antwoordde de gemachtigde:

> "Het niet verplaatsen van de vervaldag wanneer die op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag valt is naar analogie met de regelgeving betreffende de decretale voorkooprechten. Het is de bedoeling de procedure voor aanbieding en uitoefening recht van voorkeur in de toekomst elektronisch te laten verlopen. Hiervoor zal een aangepast loket worden ontwikkeld. In dat geval zal deze berekeningswijze meteen geharmoniseerd zijn met deze van de decretale voorkooprechten. Het niet verplaatsen van de vervaldag heeft bovendien enkel een impact op de termijn die de Vlaamse grondenbank ter beschikking heeft voor het uitoefenen van het recht van voorkeur. De Vlaamse grondenbank zal immers moeten rekening houden met deze bepaling voor een tijdige aanvaarding van een aanbieding."

Het verdient aanbeveling deze verantwoording op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 120

28. De verwijzing naar het artikel waarin de term "gebruiker" wordt omschreven, is foutief. Er moet worden gerefereerd aan artikel 8, 4°, van het Instrumentendecreet.

Artikel 124

29. Artikel 2.1.2. VCRO bevat geen paragraaf 7.

Door de gemachtigde werd in dat verband het volgende tekstvoorstel geformuleerd:

> "Art. 124. Aan artikel 2.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vervangen bij het decreet van 5 mei 2018, wordt een derde paragraaf toegevoegd, die luidt als volgt:
>
> > 'De beleidsplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het sluiten van convenanten of activiteitencontracten als vermeld in titel 4, hoofdstuk 1 tot en met 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx'."

Hiermee kan worden ingestemd.

Artikel 125

30. In het ontworpen artikel 2.2.5, §1, 9°, VCRO wordt het woord "bestemmingswijziging" vervangen door de woorden "wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften".

Gevraagd waarom hier niet langer een bestemmingswijziging wordt vermeld en hoe dit kan worden verantwoord, nu door artikel 133 van het voorontwerp, dat artikel 2.6.4. van de VCRO beoogt te wijzigen, wel de vermelding van een bestemmingswijziging wordt behouden, antwoordde de gemachtigde:

> "Met deze bepaling wordt het begrip 'bestemmingswijziging' vervangen door 'wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften' om aan te sluiten met de wijzigingen in functie van nieuwe planbatenregeling (waar het begrip 'planwijziging' wordt ingevoerd, wat kan inhouden een 'bestemmingswijziging' of een wijziging van voorschriften). Het lijkt inderdaad correcter om in VCRO artikel 2.2.5, §1, 9° de term 'planwijziging' te gebruiken in plaats van 'bestemmingswijziging'."

Deze suggestie van de gemachtigde kan worden bijgetreden.

Artikel 126

31. Artikel 4.2.20 VCRO waarnaar wordt verwezen in het ontworpen artikel 2.3.1. van dezelfde codex, is opgeheven bij artikel 307 van het decreet van 25 april 2014 'betreffende de omgevingsvergunning'. De ontworpen bepaling wordt hierdoor onbegrijpelijk.

De gemachtigde gaf dienaangaande de volgende toelichting:

"Deze opmerking is terecht. De regeling van de last is opgenomen in het Omgevingsvergunningen-decreet.

De bepaling wordt geherformuleerd als volgt:

'Art. 126. Aan artikel 2.3.1. van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt na het derde lid toegevoegd:

'Stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 75, eerste tot en met vierde lid van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning , vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden''."

De tekst van de ontworpen bepaling dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin, met dien verstande dat in het tekstvoorstel duidelijker moet worden tot uitdrukking gebracht dat de voorgestelde bepalingen in een afzonderlijk lid van artikel 2.3.1 VCRO worden opgenomen, tenzij de bedoeling erin zou bestaan om artikel 2.3.1, derde lid, VCRO aan te vullen met de voorgestelde zinnen.

Artikel 130

32. In het ontworpen artikel 2.6.1, § 3, 7° VCRO wordt verwezen naar de wet van 12 juli 1976 'betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen'.

Deze wet is echter, wat de tegemoetkoming voor schade, aangericht door algemene rampen in het Vlaamse Gewest betreft, opgeheven bij artikel 28 van het decreet van 3 juni 2016 'betreffende de tegemoetkoming voor schade, aangericht door algemene rampen in het Vlaamse Gewest'.

De gemachtigde verklaarde in dat verband dat de ontworpen bepaling zal worden nagekeken en aangepast.

Artikel 133

33. Gevraagd aan de gemachtigde welke artikelen met "in de hiernavolgende artikelen" in het ontworpen artikel 2.6.4.,§ 4, VCRO worden bedoeld, werd het volgende meegedeeld:

"Hiermee wordt verwezen naar alle gewijzigde artikels in de VCRO mbt de planbatenheffing. "Hiernavolgende artikelen" wordt dus bij voorkeur vervangen door "deze afdeling", zodat deze term steeds van toepassing is binnen de afdeling die betrekking heeft op de planbatenheffing."

Deze suggestie van de gemachtigde kan worden bijgetreden.

Artikel 138

34. In artikel 138 van het voorontwerp wordt tweemaal artikel 2.6.10 VCRO gewijzigd. Gevraagd of het om een vergissing gaat, antwoordde de gemachtigde:

> "Deze opmerking is terecht. Dit is een redactionele fout. Het is de bedoeling dat de eerste wijziging blijft staan en de tweede wijziging van hetzelfde artikel geschrapt wordt."

De tekst van de ontworpen bepaling dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin.

Artikel 142

35.1. In artikel 142, 2°, van het voorontwerp wordt bepaald dat in artikel 2.6.14 VCRO aan paragraaf 1 een eerste punt wordt toegevoegd. Gevraagd waar die ontworpen bepaling precies wordt toegevoegd, antwoordde de gemachtigde:

> "De verwijzing is inderdaad onduidelijk. Het gaat om een toevoeging aan paragraaf 1, eerste lid, 1°. Dat is het punt dat gaat over de overdrachtsvormen."

De verwijzing dient verduidelijkt te worden in de door de gemachtigde vermelde zin.

35.2. Gevraagd of de ontworpen bepaling in artikel 142, 3°, van het voorontwerp een wijziging inhoudt in vergelijking met de huidige regeling, rekening houdende met de vaststelling dat de huidige regeling geen rekening houdt met de eerste wijziging en de ontworpen regeling geen rekening houdt met de tussenliggende wijziging, antwoordde de gemachtigde:

> "Met deze wijziging wordt het begrip 'bestemmingswijziging' vervangen door 'planwijziging' zoals ook toegelicht bij het antwoord op vraag 8. Meer bepaald zal er bijvoorbeeld bij de berekening van planbatenheffing ten gevolge van wijzigingen in de stedenbouwkundige voorschriften, zoals omschreven in artikel 133 van het instrumentendecreet, inderdaad geen rekening gehouden worden met tussenliggende wijzigingen indien deze zich zouden voorgedaan hebben. Het meerwaarderamingsrapport zal dus enkel rekening houden met de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste planwijziging en deze na de laatste planwijziging."

Het verdient aanbeveling deze verduidelijking op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 144

36. Gevraagd waarom in het ontworpen artikel 2.6.17, § 3, VCRO enkel melding wordt gemaakt van inkomsten die voortkomen uit bestemmingswijzigingen en of de inkomsten die voortkomen uit de andere planwijzigingen naar de middelenbegroting gaan, antwoordde de gemachtigde:

> "De opmerking is terecht. Het lijkt correct dat enkel in het wijzigingsvoorstel van VCRO art. 2.6.17, §3 enkel in 1° het begrip bestemmingswijziging best blijft staan, omdat

daar een andere gebiedscategorie wordt aangeduid. In VCRO art. 2.6.17, §3 2° en 3° wordt voorgesteld om het begrip 'bestemmingswijziging' te vervangen door 'planwijziging'."

Deze suggestie van de gemachtigde kan worden bijgetreden.

Artikel 148

37. In artikel 148 van het voorontwerp wordt aan artikel 4.1.1, 7°, b), VCRO de volgende zin toegevoegd:

"Specifiek wat de functie, vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen betreft, is er ook sprake van een hoofdzakelijk vergund karakter als de activiteit op dat ogenblik toegestaan wordt op basis van een activiteitencontract als vermeld in titel 4, hoofdstuk 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract".

37.1. Gevraagd naar de precieze draagwijdte van de zinsnede 'specifiek wat de functie betreft', antwoordde de gemachtigde:

"Deze bepaling is toegevoegd voor Titel 3 Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte functies. In het licht van de doelstelling van dit instrument is het aangewezen om de voorwaarde dat het gebouw 'hoofdzakelijk vergund' moet zijn, te milderen. Indien de constructie niet hoofdzakelijk vergund is voor de functie en dus voor de niet agrarische economische activiteit of voor het meergezinswonen, die erin wordt uitgeoefend, zou de constructie niet in aanmerking komen voor een activiteitencontract (evenmin als het voor een vergunning in aanmerking komt) omdat het dan niet hoofdzakelijk vergund is (zie artikel 4.1.1., 7° VCRO). Dit zou betekenen dat de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijn de regeling niet toepasbaar zou maken.

Er wordt daarom decretaal bepaald dat het niet hoofdzakelijk vergund zijn van het gebouw, omwille van de functie (niet agrarische economische activiteit of het meergezinswonen) die erin wordt uitgeoefend, het gebouw als dusdanig niet uitsluit om in aanmerking te komen voor een activiteitencontract. Zoniet zou de doelstelling van de decreetgever niet kunnen worden bereikt.

Dezelfde redenering geldt voor vrijgestelde en meldingsplichtige handelingen.

Wanneer de (meldingsplichtige) constructies in het kader van de contractbenadering echter niet gepaard gaan met een functiewijziging (dit is het geval wanneer tijdens de duur van het contract, en dus nadat de functiewijziging reeds werd doorgevoerd, bepaalde meldingsplichtige werken moeten worden gerealiseerd), dan zou dit in principe niet kunnen, nu het gebouw 'niet hoofdzakelijk vergund is'. Daarom wordt decretaal bepaald dat het contract bijdraagt tot het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract."

Het verdient aanbeveling deze verduidelijking te integreren in de memorie van toelichting.

37.2. Gevraagd waarom de toevoeging precies gebeurt in artikel 4.1.1., § 1, 7°, b), VCRO gaf de gemachtigde de volgende toelichting:

> "In artikel 4.1.1., § 1, 7°, b) in de VCRO wordt het begrip hoofdzakelijk vergund gedefinieerd. Het is logisch dat deze precisering ivm de vermelde functies hier wordt toegevoegd omdat het begrip' hoofdzakelijk vergund' zowel in het instrumentendecreet (voor de contractbenadering) als in de VCRO (voor de vergunningen) wordt gehanteerd. De basis van dit begrip ligt in de geëigende regelgeving, de VCRO.
>
> De opmerking is wel terecht naar b) toe. Er is in feite geen reden om naar de contractbenadering onderscheid te maken tussen bedrijven en overige constructies. Daarom wordt b) geschrapt in de bepaling en gewijzigd naar c).
>
> Art. 148. Aan artikel 4.1.1, 7° van dezelfde codex wordt c) toegevoegd:
>
> > 'Specifiek wat de functie, vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen betreft, is er ook sprake van een hoofdzakelijk vergund karakter als de activiteit op dat ogenblik toegestaan wordt op basis van een activiteitencontract als vermeld in titel 4, hoofdstuk 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.'."
>
> De verwijzing dient aangepast te worden in de door de gemachtigde vermelde zin.

Artikel 152

38.1. Artikel 5.2.1, § 1, VCRO bevat reeds een punt 7. Bijgevolg dient het nieuwe punt te worden toegevoegd als punt 8.

38.2. Gevraagd wat de sanctie is voor de onderhandse of authentieke akte indien deze informatie niet wordt vermeld en wat de gevolgen zijn ten aanzien van de instrumenterende ambtenaar bij niet vermelding, antwoordde de gemachtigde:

> "Het voorontwerp voorziet (nog) niet in een sanctieregeling. Het lijkt aangewezen dat deze informatieverplichtingen op dezelfde manier gesanctioneerd worden als de vergelijkbare informatieverplichtingen van artikel 5.2.1 e.v. VCRO. Dit zou veronderstellen dat aan het voorontwerp een wijzigingsartikel voor artikel 6.2.2 VCRO wordt toegevoegd."

Het verdient aanbeveling deze toelichting op te nemen in de memorie van toelichting.

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 153 van het voorontwerp.

Artikel 175

39. Door artikel 175, 1° en 2°, van het voorontwerp worden wijzigingen aangebracht in respectievelijk het tweede en derde lid van artikel 4.1.1. van het decreet van 28 maart 2014. Met deze wijzigingen wordt de specifieke vorm van toezicht, zijnde de machtiging, opgeheven.

Gevraagd onder welke vorm van toezicht de (beslissingen tot) toepassing van de hier bedoelde instrumenten voortaan vallen en op welke wijze dit wordt geregeld, antwoordde de gemachtigde:

> "De gemeenten en provincies zullen voortaan autonoom kunnen beslissen welke instrumenten uit deel 2 van het decreet landinrichting zij zullen inzetten voor de realisatie van een gemeentelijk respectievelijk provinciaal project, plan of programma. Er is niet langer een machtiging van de Vlaamse Regering vereist als de gemeente of provincie bepaalde 'zwaardere' instrumenten wil inzetten. De gemeenten en provincies zijn verantwoordelijk voor hun eigen beleidskeuzes.
>
> Er wordt geen specifieke vorm van toezicht voorzien in het decreet landinrichting. Het algemeen bestuurlijk toezicht is van toepassing (zie titel VIII van het Gemeentedecreet en titel VIII van het Provinciedecreet)."

Het verdient aanbeveling deze verduidelijking op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 177

40. Gevraagd waarom in het ontworpen artikel 75, § 4, eerste lid, van het decreet van 25 april 2014 'betreffende de omgevingsvergunning' enkel de sociale huisvestingsmaatschappijen worden vrijgesteld en of deze onderworpen zijn aan een andere erkenning, antwoordde de gemachtigde:

> "Er wordt vanuit gegaan dat sociale huisvestingsmaatschappijen een doelstelling hebben van algemeen belang ten op zichte van projectontwikkelaars die een winstmodel nastreven. Vanuit het beleid lijkt het logisch om hen daarom geen lasten, compensaties op te leggen.
>
> Hierover werd door de adviesraden ook een opmerking gemaakt naar beweerde ongelijkheid toe. In de Memorie wordt verwezen naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof waarin vermeld wordt dat als de wetgever een aspect van het maatschappelijk leven regelt het aan hem toekomt te oordelen welke elementen determinerend zijn om bepaalde toestanden gelijk dan wel ongelijk te behandelen. Het is een logische keuze van de decreetgever vanuit hun specifieke opdracht binnen het algemeen belang een uitzondering te maken voor sociale huisvestingsmaatschappijen."

Het verdient aanbeveling deze verantwoording op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 178

41. Gevraagd wie in het ontworpen artikel 77, § 2, van het decreet van 25 april 2014 wordt bedoeld met de term 'het bestuur', antwoordde de gemachtigde:

> "Met bestuur wordt bedoeld de vergunningverlenende overheid. De term bestuur komt oneigenlijk over. Deze opmerking is terecht. "Bestuur" wordt best vervangen door "vergunningverlenende overheid". Dit geldt ook voor de tweede vermelding in artikel 177, § 8."

Het verdient aanbeveling deze toelichting op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 182

42. Gevraagd welke uitvoeringsbesluiten en welke decreten worden bedoeld, antwoordde de gemachtigde:

> "Het betreft een foutieve verwijzing naar artikel 171. Er moet verwezen naar de decreten die in artikel 181 zijn opgenomen in de opdracht tot codificatie."

De tekst van artikel 182 van het voorontwerp dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin.

Artikel 183

43. De bepaling van artikel 183 van het voorontwerp dient nog te worden aangevuld met de verwijzing naar de bedoelde artikelen.

Artikel 185

44. Gevraagd naar de precieze bedoeling van artikel 185 van het voorontwerp, nu de artikelen 132 tot 144 van het voor advies voorliggende voorontwerp van decreet wijzigingsbepalingen zijn, antwoordde de gemachtigde:

> "De bedoeling van dit artikel is om een overgangsregeling te maken voor de wijzigingen via deze artikels 132 tot 144 aan de VCRO. Ze hebben betrekking op de herschreven regeling voor de planbatenheffing.
>
> Het is aangewezen artikel 185 te herformuleren met een rechtstreekse verwijzing naar de sectorale bepalingen in de VCRO: artikel 2.6.3 tot en met artikel 2.6.17:
>
> Art. 185. Artikel 2.6.3 tot en met 2.6.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening zijn van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen en op besluiten van de gemeenteraad tot herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarvoor het openbaar onderzoek werd aangekondigd na de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen."

De tekst van artikel 185 van het voorontwerp dient te worden aangepast in de door de gemachtigde vermelde zin.

Artikel 186

45. Luidens artikel 186 van het voorontwerp bepaalt de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding van artikel 29, § 2, eerste lid, 2°, van het voor advies voorliggende voorontwerp van decreet.

Voornoemde bepaling bevat één van de situaties voor de toepassing van de koopplichten vermeld in artikel 24, § 1, eerste lid, 1° tot 4°, 6° en 7°, van het voorontwerp. Het tweede lid van artikel 29, § 2, van het voorontwerp stelt dat de Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder "het ernstig in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering".

Gelet op het feit dat de rest van artikel 29 van het voorontwerp in werking treedt volgens de normale regels, komt het bijgevolg aan de Vlaamse Regering toe om te bepalen wanneer de tweede hypothese toegepast zal kunnen worden.

Er dient evenwel te worden opgemerkt dat, wat de koopplicht vermeld in artikel 24, § 1, eerste lid, 7°, van het decreet van 28 maart 2014 betreft, artikel 2.1.75 van hetzelfde decreet de koopplicht 'in geval het ernstig in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering" bevat. In dit laatste artikel worden het derde en het vierde lid opgeheven door artikel 170 van het voorontwerp en wordt door artikel 171 van het voorontwerp bepaald dat die koopplicht onderworpen is aan de koopplichtbepalingen van voorliggend voorontwerp van Instrumentendecreet.

Aangezien al deze bepalingen, met uitzondering van artikel 29, § 2, eerste lid, 2°, van het voorontwerp volgens de normale regels in werking treden, rijst de vraag of er aldus geen temporele lacune dreigt te ontstaan voor de toepassing van deze hypothese in het kader van het decreet van 28 maart 2014.

Een vergelijkbare vraag kan worden gesteld bij de koopplicht bedoeld in artikel 24, § 1, eerste lid, 2° (artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 gewijzigd bij artikel 105 van voorliggend voorontwerp) en 3° (artikel 17, § 1, van het decreet van 18 juli 2003).

Het verdient aanbeveling om de temporele werking van al deze bepalingen na te zien en zo nodig onderling af te stemmen zodat geen twijfel kan ontstaan over hun temporele werking.

DE GRIFFIER	DE VOORZITTER
Wim GEURTS	Marnix VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Titel 1. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Dit decreet wordt aangehaald als: het Instrumentendecreet van […].

Art. 3. Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:
1° administratieve overheid: elke instantie vallend onder artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
2° beveiligde zending: een aangetekende brief, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
3° beschermingsmaatregel: een maatregel die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op de fysieke leefomgeving, waaronder het milieu, natuur en landschap, maar zonder dat het perceel van de betrokkene fysische wijzigingen ondergaat;
4° Deposito- en Consignatiekas: het bestuur zoals bedoeld in artikel 1 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de deposito- en consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934;
5° gebruiksbeperking: een beperking op het gebruik van een onroerend goed als gevolg van bindende maatregelen in het algemeen belang die door administratieve overheden opgelegd zijn op basis van de sectorale regelgeving;
6° initiatiefnemer: de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor het besluit waarin de gebruiksbeperkingen worden opgelegd waardoor het recht op een compenserende vergoeding als vermeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 6, of de mogelijkheid om een koopplicht als vermeld in titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, toe te passen, ontstaat;
7° instrument: een middel om een ruimtelijk project mogelijk te maken en te realiseren;
8° Vlaamse Grondenbank: de Vlaamse Grondenbank, opgericht bij decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

Hoofdstuk 2. Doelstelling

Art. 4. Dit decreet beoogt een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen binnen de doelstellingen van het omgevingsbeleid, zoals vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 1.2.1 van het decreet van 5 mei 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Om dit doel te bereiken, voorziet het decreet in een verscherpte motiveringsplicht bij een beslissing tot inzet van de instrumenten, vermeld in artikel 5, en in titel 2 en 3 in een vereenvoudiging en harmonisering van instrumenten voor wat betreft de inhoud en de procedures.

Hoofdstuk 3. Inzet van instrumenten

Art. 5. Een gecombineerde inzet van instrumenten kan alleen op grond van een gemotiveerde beslissing van een administratieve overheid.

In het eerste lid wordt verstaan onder instrumenten:

1° de instrumenten, vermeld in titel 2 tot en met 5 van dit decreet;
2° de registratie en de subsidiëring van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld artikel 3 tot en met 14 en artikel 42 tot en met 49 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
3° de natuurinrichting, vermeld in artikel 47 en 47bis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
4° het recht van voorkeur, vermeld artikel 19/1 tot en met 19/3 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
5° de planschade en de planbaten, vermeld artikel 2.6.1 tot en met 2.6.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
6° de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, vermeld in artikel 2.1.61 tot en met 2.1.66 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
7° de lasten, vermeld in artikel 75 tot en met 77 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Een gecombineerde inzet van de instrumenten, vermeld in het eerste en tweede lid, met andere instrumenten dan de instrumenten, vermeld in het eerste en tweede lid, kan alleen op grond van een gemotiveerde beslissing van de administratieve overheid.

Art. 6. De beslissing, vermeld in artikel 5, eerste en derde lid, heeft betrekking op een project, een plan of een programma. Die beslissing kan bestaan uit een of meer samenhangende beslissingen.

Art. 7. In de motivering, vermeld in artikel 5, wordt aangetoond dat de gezamenlijke inzet van instrumenten voldoet aan de criteria van legitimiteit, billijkheid, efficiëntie en effectiviteit.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen voor de werkwijze voor de totstandkoming van die motivering, de organisatie en de procedure daarvoor.

Bij de inzet van de instrumenten conform deel 2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting ter uitvoering van een landinrichtingsproject, een ander project, plan of een programma, een beheervisie of een natuurinrichtingsproject conform artikel 1.1.4, §1, van het voormelde decreet maakt die

motiveringsplicht al deel uit van de vereiste instrumentenafweging conform artikel 5 van dit decreet.

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 8. In deze titel wordt verstaan onder:
1° aanvrager:
   a) de zakelijk gerechtigde of zijn gelijkgestelde conform artikel 8, 2°, a), die een eigenaarsvergoeding vraagt;
   b) de gebruiker of zijn gelijkgestelde conform artikel 8, 2°, b), die een gebruikersvergoeding vraagt;
2° begunstigde:
   a) de begunstigde van de eigenaarsvergoeding is de zakelijk gerechtigde op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, of zijn echtgenoot of echtgenote, of zijn wettelijk samenwonende partner, en de erfopvolgers aan wie het recht op eigenaarsvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
   b) de begunstigde van de gebruikersvergoeding is de gebruiker op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, of zijn echtgenoot of echtgenote, of zijn wettelijk samenwonende partner, en de erfopvolgers aan wie het recht op gebruikersvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
3° compenserende vergoeding: een eenmalige vergoeding die de overheid uitbetaalt om de kapitaalschade bij de zakelijk gerechtigde en het inkomstenverlies bij de gebruiker door gebruiksbeperkingen te vergoeden;
4° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt conform boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek;
5° landcommissie: een landcommissie als vermeld in artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
6° perceel: kadastraal perceel;
7° zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
   a) de volle of blote eigendom;
   b) het recht van opstal of van erfpacht;
   c) het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 2. Doelstelling en toepassingsgebied

Art. 9. Titel 2 uit dit decreet heeft tot doel de onderlinge afstemming van de volgende compenserende vergoedingen op het vlak van de procedure en de berekening van de vergoeding, op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de compenserende vergoeding en de initiatiefnemer:
1° de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
2° de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3° de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4° de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
5° de compenserende vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject, vermeld in artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

6° de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
7° de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
8° de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 10. §1. Het agentschap staat in voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een vergoedingenloket en een vergoedingendatabank, en ondersteunt de landcommissies bij hun taken in het kader van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de betaling van werkingsmiddelen aan het agentschap voor zijn taken ter uitvoering van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In het eerste lid wordt verstaan onder agentschap: de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt een schaderamingsrapport of schaderapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

De territoriaal bevoegde landcommissie stelt op vraag van de initiatiefnemer een schaderamingsrapport op voordat ze die beleidsbeslissing neemt die aanleiding kan geven tot compenserende vergoedingen. Het schaderamingsrapport bevat ten minste een berekening van de mogelijke compenserende vergoedingen op het niveau van het project, plan of programma.

De territoriaal bevoegde landcommissie stelt een schaderapport op naar aanleiding van een of meer aanvragen om een compenserende vergoeding te verkrijgen. Op basis daarvan neemt de initiatiefnemer of de landcommissie zelf, naargelang het geval, de beslissing over die aanvraag of aanvragen conform artikel 11. Het schaderapport bevat ten minste een beoordeling of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, en in het positieve geval de berekening van de compenserende vergoedingen.

De landcommissie kan voor haar taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

De landcommissie is belast met de vereffening van de bedragen die verbonden zijn aan de beslissing over de toekenning van een compenserende vergoeding, en de initiatiefnemer is gehouden die bedragen terug te betalen aan de landcommissie.

De Vlaamse Regering kan nadere regels stellen over het schaderamingsrapport, het schaderapport, het overleg, de advisering, en de uitbetaling bedoeld in deze paragraaf.

Art. 11. §1. Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede en het derde lid, toegepast.

De initiatiefnemer neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie. De aanvrager kan vragen om door de initiatiefnemer gehoord te worden voor het nemen van de ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de initiatiefnemer een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§2. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede en het derde lid, toegepast.

De landcommissie gaat na of de aanvrager recht heeft op een compenserende vergoeding en neemt een ontwerpbeslissing, na raadpleging van de initiatiefnemer en op basis van het door haar opgemaakt schaderapport. De aanvrager kan vragen om door de landcommissie gehoord te worden voor het nemen van de ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de landcommissie een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de landcommissie een definitieve beslissing op basis van een door haar opgemaakt schaderapport en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§3. De Vlaamse Regering regelt de administratieve procedure en de vervaltermijnen tot het verkrijgen van een compenserende vergoeding nader. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 12. De geschillen over compenserende vergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter.

Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de initiatiefnemer die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de landcommissie die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen.

Zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag is de vordering onontvankelijk. Zolang na uitbetaling ten gevolge van een door de aanvrager gunstige definitieve beslissing, de aanvrager de uitbetaalde compenserende vergoeding niet heeft teruggestort, is de vordering onontvankelijk.

Art. 13. §1. De aanvraag voor een compenserende vergoeding is onontvankelijk zolang een vordering van de aanvrager tot vergoeding die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter aanhangig is, of zolang de aanvrager het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding aanvecht voor de administratieve rechter.

§2. Als het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding door de administratieve rechter wordt geschorst, wordt de uitbetaling geschorst.

Als het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding door de administratieve rechter wordt vernietigd, wordt de uitbetaling stopgezet en worden de betaalde tranches teruggevorderd.

§3. De Vlaamse Regering kan de toepassing van de eerste en tweede paragraaf nader regelen.

Art. 14. De aanvraag voor een compenserende vergoeding wordt op straffe van verval binnen een periode van twee jaar na het ontstaan van het recht op een compenserende vergoeding gedaan.

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Die verlengde termijn vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer of van de landcommissie, vermeld in artikel 11, aan de aanvrager werd betekend.

De vordering voor een compenserende vergoeding wordt op straffe van verval ingesteld binnen een periode van een jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing over de aanvraag.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van het eerste en tweede lid nader regelen.

Hoofdstuk 4. Eigenaarsvergoeding

Afdeling 1. Begrip en begunstigde

Art. 15. §1. De eigenaarsvergoeding is een compensatie voor een daling van de eigenaarswaarde als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 9, 1°, 2°, 3°, 5°, 7°, 8° en 9°.

§2. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding:

1° administratieve overheden, met uitzondering van lokale overheden als vermeld artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 2, §1, 20°, van de Vlaamse Wooncode, de havenbedrijven zoals vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet houdende het beleid en het beheer van de zeehavens van 2 maart 1999 en de investeringsmaatschappijen zoals vermeld in artikel 2, 5°, van het decreet betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid van 7 mei 2004;

2° percelen die zijn opgenomen in een grondruilplan, dat de laatste 10 jaar door de landcommissie definitief werd vastgesteld als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een eigenaarsvergoeding

Art. 16. §1. Het recht op eigenaarsvergoeding ontstaat bij het in werking treden van bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg en van beschermingsmaatregelen.

De Vlaamse Regering kan nader bepalen welke maatregelen als beschermingsmaatregelen worden aangemerkt.

§2. Bij andere gebruiksbeperkingen dan de gebruiksbeperkingen, vermeld in paragraaf 1, die niet samenhangen met de gebruiksbeperkingen, vermeld in paragraaf 1, ontstaat het recht op een eigenaarsvergoeding op het moment dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor het goed van de begunstigde in waarde daalt.

§3. De uitoefening van het recht op een eigenaarsvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 14, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van deze paragraaf nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de eigenaarsvergoeding

Art. 17. §1. De eigenaarsvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: A = B – C, waarbij:
1° A: de gezamenlijke vergoeding voor de zakelijk gerechtigden;
2° B: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;
3° C: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

§2. De landcommissie bepaalt B en C en berekent de eigenaarsvergoeding conform de formule, vermeld in paragraaf 1, in haar schaderapport, vermeld in artikel 10, §2.

§3. De objectieve factoren die de eigenaarswaarde van het perceel kunnen beïnvloeden en waarop de venale waarde wordt gebaseerd, zijn:
1° de oppervlakte;
2° de ligging;
3° het bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening, inzonderheid de ligging binnen een woonreservegebied en het ontwikkelingsperspectief voor dit woonreservegebied;
4° het al dan niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de afstand tot deze uitgeruste weg;
5° de aanwezige constructies en opstanden;
6° de cultuurwaarde;
7° het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden;
8° de verwervingswaarde indien deze gekend is;
9° het tijdstip van verwerving en de bestemming op moment van verwerving;
10° de watertoets zoals bedoeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, het door de Vlaamse Regering goedgekeurde ontwikkelingsperspectief indien het een signaalgebied betreft, de aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied;
11° de aard en de impact van de gebruiksbeperking;
12° de technische bebouwbaarheid;
13° het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

De ligging van het perceel als objectieve factor tot waardebepaling wordt in het bijzonder beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming "woongebied", vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen, of die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de eigenaarsvergoeding nader.

Ze bepaalt dat eigenaarsvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend. Ze bepaalt dat de verwervingssubsidies in mindering worden gebracht a rato van de looptijd van de subsidie en van de reeds uitbetaalde schijven van deze subsidie.

Hoofdstuk 5. Gebruikersvergoeding

Afdeling 1. Begrip en begunstigde

Art. 18. §1. De gebruikersvergoeding is een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde beroepsinkomsten als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 9, 4°, 5°, 6°, 8° en 9°.

§2. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een gebruikersvergoeding:
1° administratieve overheden, met uitzondering van lokale overheden als vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 2, §1, 20°, van de Vlaamse Wooncode, de havenbedrijven zoals vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet houdende het beleid en het beheer van de zeehavens van 2 maart 1999 en de investeringsmaatschappijen zoals vermeld in artikel 2, 5°, van het decreet betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid van 7 mei 2004;
2° percelen die zijn opgenomen in een grondruilplan, dat de laatste 10 jaar door de landcommissie definitief werd vastgesteld als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een gebruikersvergoeding

Art. 19. §1. Het recht op een gebruikersvergoeding ontstaat na de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, op het moment dat deze effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor de begunstigde inkomsten dreigt te verliezen.

§2. Het recht op een gebruikersvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 14, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van deze paragraaf nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de gebruikersvergoeding

Art. 20. §1. De gebruikersvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: X = Y - Z, waarbij:
1° X: de vergoeding voor de gebruikers;
2° Y: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;
3° Z: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van het actuele en wettige gebruik.

De landcommissie bepaalt Y en Z en berekent de gebruikersvergoeding conform de formule, vermeld in het eerste lid, en vermeldt ze in haar schaderapport, vermeld in artikel 10, §2. De berekening van het verlies van de gebruikswaarde is

gebaseerd op een berekend aandeel van de onteigeningsvergoeding voor gebruikers op basis van reële gederfde beroepsinkomsten en bedrijfsgegevens.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de gebruikersvergoeding nader. Ze bepaalt dat gebruikersvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 21. Een dubbele vergoeding voor dezelfde gebruiksbeperking op hetzelfde onroerend goed is uitgesloten.

Een eigenaarsvergoeding sluit geen gebruikersvergoeding uit, en omgekeerd.

Opeenvolgende compenserende vergoedingen zijn niet uitgesloten.

De eigenaarsvergoeding kan niet worden verkregen als voor hetzelfde onroerend goed een koopplicht of een andere maatregel die privaatrechtelijk wijzigingen aanbrengt in het eigendoms- of gebruiksrecht, wordt aangevraagd of gevorderd, of werd verkregen.

Een planschadevergoeding als vermeld in artikel 9, 1°, kan niet worden verleend als de schade in aanmerking komt voor een andere compenserende vergoeding.

Bij niet-naleving van de regels, vermeld in de bepalingen van dit decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan, of bij bedrog worden de lopende betalingen stopgezet en de al betaalde tranches teruggevorderd.

De Vlaamse Regering kan de samenloop van compenserende vergoedingen nader regelen.

Art. 22. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een eigenaarsvergoeding een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 23. In deze titel wordt verstaan onder:
1° aanvrager: de volle of blote eigenaar die het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, vraagt;
2° tot aankoop verplichte entiteit: de entiteit die een koopplicht kan vervullen als vermeld in de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid;
3° eigenaarsvergoeding: een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 15 van dit decreet.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 24. §1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op:
1° de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
2° de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
3° de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
4° de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

5° de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
6° de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

§2. De koopplichten, vermeld in paragraaf 1, zijn alleen van toepassing op onroerende goederen in het Vlaamse Gewest.

Een administratieve overheid komt niet in aanmerking voor een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in paragraaf 1, met behoud van de toepassing van artikel 31, vierde lid.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 25. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer. De Vlaamse Regering kan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Art. 26. §1. De Vlaamse Grondenbank staat in voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een koopplichtenloket.

Alle aanvragen tot het vervullen van een koopplicht worden gericht aan de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Grondenbank bezorgt de aanvraag tot verplichte aankoop aansluitend aan de tot aankoop verplichte entiteit.

§2. Bij de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 6° en 7°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede tot en met vierde lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van de koopplicht vervuld zijn en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het beoordelingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een beslissing op basis van het beoordelingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De tot aankoop verplichte entiteit berekent vervolgens de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schattingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing op basis van het schattingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De Vlaamse Grondenbank kan voor haar taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

§3. Bij de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, wordt de procedure, vermeld in het tweede lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van die koopplicht vervuld zijn, berekent de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing, rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§4. De Vlaamse Regering regelt de administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, en de ontwikkeling van een koopplichtenloket nader. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 27. De aanvrager dient de aanvraag tot het vervullen van een koopplicht op straffe van verval in bij de Vlaamse Grondenbank binnen een periode van twee jaar na het van kracht worden van de gebruiksbeperking.

De aanvraag voor het vervullen van een koopplicht is onontvankelijk zolang:

1° een vordering van de aanvrager tot het vervullen van een koopplicht die op dezelfde feiten gebaseerd is, bij de burgerlijke rechter aanhangig is;
2° de aanvrager de gebruiksbeperking, vermeld in artikel 24, §1, voor de administratieve rechter aanvecht;
3° zolang er geen definitieve beslissing is over de aanvraag voor een eigenaarsvergoeding van de aanvrager voor hetzelfde onroerend goed.

De aanvraag voor het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, is bovendien onontvankelijk zolang de verwervingstitel voor het betrokken onroerend goed niet wordt voorgelegd.

De termijn, vermeld in het eerste lid, wordt in de gevallen, vermeld in het tweede en derde lid, ook geschorst.

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer, vermeld in het zesde lid, aan de aanvrager werd betekend.

De initiatiefnemer brengt de aanvrager binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek met een beveiligde zending op de hoogte van zijn beslissing. Als hij dat niet doet, wordt de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking van rechtswege verlengd met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op de onroerende goederen van de aanvrager. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop het verzoek aan de initiatiefnemer werd betekend.

Art. 28. De geschillen over de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter. De vordering wordt op straffe van verval ingesteld binnen een periode van een jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing over de aanvraag. Zolang er over de aanvraag geen definitieve beslissing is genomen, is de vordering onontvankelijk.

Als de vastgestelde aankoopprijs wordt betwist, zal de tot aankoop verplichte entiteit het onroerend goed aankopen tegen de prijs die vastgesteld is in het vonnis

of arrest dat in kracht van gewijsde is gegaan. Als de rechter de vordering inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden

Art. 29. §1. De aanvrager kan het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, vragen als aan al de voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht is voldaan.

§2. Voor zover de voorwaarden van de koopplichten vermeld in artikel 24, §1, betrekking hebben op één of beide van de volgende situaties geldt dat:

1° de waardevermindering of de ernstige waardevermindering betrekking heeft op een vermindering van de eigenaarswaarde van het onroerend goed van meer dan 50% door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;

2° het ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering betrekking heeft op het onroerend goed dat ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.

De Vlaamse Regering bepaalt wat verstaan wordt onder het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering.

§3. De eigenaarswaarde, vermeld in paragraaf 2, 1°, wordt bepaald op basis van de venale waarde, die gebaseerd is op de objectieve factoren die de waarde van een onroerend goed kunnen beïnvloeden.

De Vlaamse Regering kan de objectieve factoren die de waarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden en waarop de venale waarde wordt gebaseerd, nader bepalen.

§4. Paragraaf 2 en 3 zijn niet van toepassing op de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, 5°.

§5. De tot aankoop verplichte entiteiten kunnen de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, vervullen als aan al de voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht is voldaan.

§6. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1.

Art. 30. De mogelijkheid voor de aanvrager om een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, toe te passen, wordt geschorst zolang een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is op een deel of het geheel van het onroerend goed.

De vervaltermijn, vermeld in artikel 27, eerste lid, wordt in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van dit artikel nader regelen.

Hoofdstuk 5. Bepalen van de aankoopprijs

Art. 31. De aankoopprijs van de onroerende goederen wordt voor de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7° en 8°, berekend conform de vergoedingsregels die gelden voor onteigening ten algemenen nutte. Bij het bepalen van de aankoopprijs wordt geen rekening gehouden met de waardevermindering die voortvloeit uit de gebruiksbeperking. Voor de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, 5°, wordt de door de aanvrager betaalde koopprijs, verhoogd met de lasten en kosten, en geactualiseerd aan de hand van het indexcijfer van de consumptieprijzen, terugbetaald.

Het bedrag dat de aanvrager ontvangt met toepassing van dit artikel, wordt in voorkomend geval verminderd met het bedrag dat ten gevolge van de toepassing van een eigenaarsvergoeding voor hetzelfde onroerend goed werd uitbetaald alsook met het bedrag van de vergoeding dat door de burgerlijke rechter voor hetzelfde onroerend goed werd toegekend op basis van dezelfde feiten.

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Als aan de voorwaarden van een koopplicht is voldaan, kan een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest aan de Vlaamse Grondenbank een ruil met een gelijkwaardige grond vragen.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 32. Als de aanvrager een koopplicht toepast, kan hij geen aanspraak meer maken op een eigenaarsvergoeding of andere koopplicht van het Vlaamse Gewest voor hetzelfde onroerend goed.

De Vlaamse Regering kan nadere regels stellen voor de rangorde waarin de koopplichten vervuld moeten worden bij samenloop van verschillende koopplichten.

Titel 4. Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 33. In deze titel wordt verstaan onder:

1° activiteitencontract: een sui generis overeenkomst, met de kenmerken van een administratief, formeel, en wederkerig contract, gesloten tussen de territoriaal bevoegde gemeente en een contractant. Het wordt gesloten met het oog op een functiewijziging en de inhoud is in overeenstemming met de bepalingen van artikel 48 tot en met 71 en de bepalingen van het toepasselijke convenant;

2° agrarisch gebied: elk gebied dat ressorteert onder de gebiedsaanduiding "landbouw", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 4°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

3° contractant: een persoon die de activiteit uitoefent of uitbaat in het gebouw en contractspartij is bij het activiteitencontract;

4° convenant: een door het Vlaamse Gewest en een gemeente gesloten beleidsovereenkomst tot tenuitvoerlegging van haar beleid en waarvan de inhoud in overeenstemming is met artikel 41 tot en met 47;

5° een goede ruimtelijke ordening: de beoordelingsgrond zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

6° het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw: hiermee wordt de voorwaarde bedoeld zoals vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, 1°, c), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° parkgebied: elk gebied dat ressorteert onder de subcategorie "parkgebied", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 6°, b), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 34. Met een activiteitencontract kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften, vermeld in artikel 1.1.2, 13°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 35. Om een beroep te kunnen doen op het activiteitencontract is er een convenant, conform artikel 41 tot en met 47, gesloten tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente.

Art. 36. Om een beroep te kunnen doen op het activiteitencontract, moet aan al de volgende voorwaarden voldaan zijn:
1° voor het gebied waar het goed gelegen is, werd een convenant afgesloten;
2° ligging in een agrarisch gebied, met uitzondering van agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, of ligging in een parkgebied;
3° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle volgende vereisten:
   a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat;
   b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot;
   c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund, onverminderd artikel 38;
   d) het gebouw of het gebouwencomplex is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die op het ogenblik van de aanvraag al bestaat;
   e) het gebouw of het gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe activiteit. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe activiteit als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe activiteit.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarde, vermeld in punt 2°, de ligging van het goed in een agrarisch gebied, met uitzondering van agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, of ligging in een parkgebied aanvullen met andere niet geëigende bestemmingen.

Art. 37. De voorwaarde, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is niet van toepassing bij het activiteitencontract.

Art. 38. Het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw, kan door de zonevreemde activiteit die erin wordt uitgeoefend en de van vergunning vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen, het gebouw niet uitsluiten om in aanmerking te komen voor een activiteitencontract. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.

Art. 39. Er kan geen activiteitencontract worden aangegaan als de beoogde activiteit onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3. Decretale beoordelingsgronden

Art. 40. Het sluiten van een activiteitencontract wordt in elk geval geweigerd als de aangevraagde activiteit afbreuk doet aan:
1° het toepasselijke convenant;
2° de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De gemeente kan het activiteitencontract toch sluiten als de overeenstemming van het aangevraagde activiteit met het convenant en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het contractueel inlassen van tegenprestaties.

De overeenstemming van de activiteit met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld conform artikel 4.3.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 4. Het convenant

Afdeling 1. Rechtskarakter

Art. 41. Het convenant vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen en voor stedenbouwkundige attesten.

Als overeenkomst is het convenant een beleidsdocument dat alleen als toetsingskader geldt voor het sluiten van individuele activiteitencontracten op het grondgebied van de betrokken gemeente.

Bij het aangaan van verbintenissen in het convenant schikken de partijen zich naar het ruimtelijk structuurplan of het ruimtelijk beleidsplan van het niveau in kwestie.

Afdeling 2. Territoriaal werkingsgebied

Art. 42. Het convenant wordt gesloten voor het geheel of een gedeelte van het grondgebied van de betrokken gemeente.

Afdeling 3. Inhoud en procedure

Art. 43. In iedere convenant worden afspraken gemaakt over:
1° de verbintenissen van de partijen, waaronder in het bijzonder de verbintenis van alle partijen om afspraken te maken over het niet geëigend gebruik van leegstaande bedrijfszetels en andere bedrijfsgebouwen en de inspanningsverbintenis van alle partijen tot het voeren van een handhavingsbeleid voor zonevreemde functiewijzigingen;
2° de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten;
3° de remediërende en sanctionerende maatregelen bij niet-naleving van het convenant.

Het ruimtelijk functioneren van de landbouwactiviteiten die door het sluiten van een activiteitencontract in het gedrang kunnen komen, maakt altijd deel uit van de ruimtelijke randvoorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2°.

De Vlaamse Regering kan nadere regels uitwerken met betrekking tot de verbintenissen, vermeld in het eerste lid.

Art. 44. De Vlaamse Regering start de onderhandelingen voor het sluiten van een convenant pas op als de betrokken gemeente daarvoor een gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek heeft ingediend.

Het gebiedsgerichte en het gemotiveerde verzoek, vermeld in het eerste lid, bestaat minstens uit:
1° de omschrijving van de gebiedsgerichte afbakening;
2° de omschrijving van de mogelijke gevolgen voor de activiteiten die behoren tot de hoofdfunctie van het gebied.

Met de voorgestelde gebiedsgerichte afbakening kan het grondgebied van de verzoekende gemeente overschreden worden.

In het tweede en derde lid wordt verstaan onder gebiedsgerichte afbakening: een gebied waarbinnen de ruimtelijke randvoorwaarden voor een verruimde mogelijkheid tot functiewijzigingen sterk gelijkaardig of vrijwel identiek zijn.

Art. 45. §1. Zodra de betrokken partijen het eens zijn over het ontwerp van convenant, wordt het ontwerp bezorgd aan de gemeenteraad en gedurende dertig dagen onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De betrokken gemeente zorgt ervoor dat het bestaan van het ontwerp nog voor de start van het openbaar onderzoek minstens wordt aangekondigd:
1° door een aanplakking in de gemeente;
2° door een bericht in het Belgisch Staatsblad en ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;
3° een bericht op de website van de gemeente.

De aankondiging, vermeld in het tweede lid, vermeldt minstens:
1° waar het ontwerp ter inzage ligt;
2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;
3° het adres waarop de aan de gemeente gerichte opmerkingen en bezwaren, vermeld in paragraaf 5, moeten aankomen of kunnen worden afgegeven.

Het openbaar onderzoek start ten vroegste op de tiende dag na de dag waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is.

De Vlaamse Regering kan nadere regels voor het openbaar onderzoek vaststellen.

§2. Het ontwerp van convenant wordt vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad tot het einde van het openbaar onderzoek ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

§3. De bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk bij het verstrijken van het openbaar onderzoek aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd met een beveiligde zending.

De gemeenteraden van de aanpalende gemeenten in het Vlaamse Gewest en de provincieraden van de aanpalende provincies in het Vlaamse Gewest kunnen binnen dezelfde termijn als de termijn, vermeld in artikel 45, §1, eerste lid, hun advies bezorgen.

§4. De partijen bij het convenant bepalen wie ze aanschrijven met het oog op het verstrekken van een advies. Hierbij wordt ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat, het advies vanuit landbouwkundig oogpunt gevraagd aan de door de Vlaamse Regering aan de duiden adviesinstantie.

§5. De partijen bij het convenant beoordelen de adviezen, de bezwaren en de opmerkingen die eventueel zijn gemaakt.

Als ze het wenselijk achten de inhoud van het convenant aan te passen, zal het nieuwe ontwerp van convenant het voorwerp uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek, en ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat een nieuw advies vanuit landbouwkundig oogpunt, van de door de Vlaamse Regering aan te duiden adviesinstantie, vermeld in paragraaf 4.

Als het ontwerp van convenant aan de vooropgestelde doelstellingen beantwoordt, wordt het convenant formeel gesloten door de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde ministers of hun gemachtigde enerzijds en het college van burgemeester en schepenen, gemachtigd door een gemeenteraadsbesluit, anderzijds.

§6. Het gesloten convenant wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en is te allen tijde raadpleegbaar op het gemeentehuis of op de website van de betrokken gemeente.

§7. De Vlaamse Regering kan nadere regels vastleggen voor het verloop van de procedure, vermeld in paragraaf 1 tot en met 6.

Afdeling 4. Beëindigingswijzen en opschorting

Art. 46. §1. Het convenant is een overeenkomst van onbepaalde duur en kan alleen op de volgende wijzen beëindigd worden:
1° door een opzegging door een van de partijen of beide partijen samen;
2° door een ontbinding wegens ernstige wanprestatie.

§2. Het convenant kan bij een ernstige tekortkoming buitengerechtelijk ontbonden worden door een verklaring tot ontbinding aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Vanaf de ontvangst van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, treden de volgende rechtsgevolgen in:
1° er kunnen geen nieuwe activiteitencontracten gesloten worden;
2° bestaande activiteitencontracten kunnen niet langer rechtsgeldig verlengd worden;
3° alle kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten zijn van rechtswege ontbonden.

In het convenant wordt de wijze bepaald waarop de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten worden opgelijst.

Het convenant bepaalt ook de wijze waarop de medecontractanten van de gemeente bij de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten op de hoogte worden gebracht van de ontbinding van het convenant en de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten.

Als een verklaring tot ontbinding met een beveiligde zending wordt bezorgd, behoudt het convenant zijn uitwerking voor de duurtijd van de overige activiteitencontracten.

§3. Het convenant kan opgezegd worden door een verklaring tot opzegging aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Vanaf de ontvangst van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, treden de volgende rechtsgevolgen in:
1° er kunnen geen nieuwe activiteitencontracten gesloten worden;

2° bestaande activiteitencontracten kunnen niet langer rechtsgeldig verlengd worden.

Bij een opzegging behoudt het convenant zijn uitwerking voor de duurtijd van alle gesloten activiteitencontracten.

Art. 47. Het convenant kan opgeschort worden. In dat geval blijven alle activiteitencontracten hun geldigheid behouden zonder dat er nieuwe activiteitencontracten gesloten kunnen worden. Bestaande activiteitencontracten die binnen de periode van opschorting eindigen, kunnen nog rechtsgeldig verlengd worden.

Zodra de ingeroepen wanprestatie verholpen is, kan de opschorting opgeheven worden als er op dat ogenblik nog geen verklaring tot ontbinding werd betekend. Bij de opheffing van een opschorting krijgt het convenant opnieuw volwaardig uitwerking.

Zowel de opschorting als de opheffing van een opschorting wordt met een beveiligde zending op het adres van de wederpartij meegedeeld en vindt uitwerking op de datum van de ontvangst van die zending.

Hoofdstuk 5. Het activiteitencontract

Afdeling 1. Zonevreemde economische activiteiten

Art. 48. Het activiteitencontract kan zonevreemde economische activiteiten toestaan. Zone-eigen hoofd- en nevenactiviteiten zijn toegestaan.

Het activiteitencontract kan voorwaarden en beperkingen opleggen aan de uitoefening van de activiteit, zoals onder meer vermeld in artikel 40, tweede lid.

Art. 49. De houder van het activiteitencontract is vrijgesteld van de verplichting om een omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige functiewijzigingen, vermeld in artikel 4.2.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en voor het gewoonlijk gebruik van een grond, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de voormelde codex, waarvoor een activiteitencontract werd gesloten, te verkrijgen gedurende de duurtijd van het contract.

Afdeling 2. Meergezinswonen

Art. 50. Het activiteitencontract kan meergezinswonen toestaan. Zone-eigen hoofd- en nevenactiviteiten zijn toegestaan.

Meergezinswonen als vermeld in het eerste lid, is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

1° in een gebouw of gebouwencomplex dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 36, worden er meerdere wooneenheden gecreëerd;
2° elke wooneenheid is een woning als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het activiteitencontract kan voorwaarden en beperkingen opleggen aan de uitoefening van de activiteit, zoals onder meer vermeld in artikel 40, tweede lid.

Art. 51. De houder van het activiteitencontract is vrijgesteld van de verplichting om een omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige functiewijzigingen, vermeld in artikel 4.2.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor het gewoonlijk gebruik van een grond, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de voormelde codex, en voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden, vermeld in artikel

4.2.1, 7°, van de voormelde codex, waarvoor een activiteitencontract werd gesloten, te verkrijgen gedurende de duurtijd van het contract.

Afdeling 3. Modaliteiten van het contract

Art. 52. Het activiteitencontract wordt gesloten voor een bepaalde duur van maximaal tien jaar.

Uiterlijk zes maanden voor de afloop van het contract kan de houder van het contract vragen om het contract te verlengen of te vernieuwen, zonder dat hij recht heeft op een verlenging of vernieuwing.

Het is verboden om in het activiteitencontract clausules tot stilzwijgende verlenging of vernieuwing van het activiteitencontract op te nemen.

Art. 53. Een activiteitencontract wordt altijd geacht aangegaan te zijn onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Art. 54. In het activiteitencontract wordt een periodieke rapporteringsverplichting opgelegd aan de contractant ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen. De modaliteiten van deze verplichting worden bepaald in het convenant.

Art. 55. In het activiteitencontract verbindt de contractant zich steeds tot tegenprestaties die worden geleverd ter compensatie van de toegestane zonevreemde activiteit. Deze tegenprestaties nemen de vorm aan van een financiële bijdrage. Het convenant kan de criteria vastleggen wat de omvang en de aard van deze tegenprestaties en de modaliteiten ervan betreft.

Aan het activiteitencontract kunnen financiële waarborgen gekoppeld worden. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

Art. 56. In onderling overleg kunnen de contractspartijen niet-substantiële wijzigingen aanbrengen in het activiteitencontract onverminderd artikel 40.

Een wijziging is niet-substantieel als cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen hebben geen significante ruimtelijke impact;
2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
3° de wijzigingen brengen geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mee.

In geval van wijziging blijven alle andere bepalingen van het activiteitencontract onverminderd gelden.

Art. 57. Een activiteitencontract kan eenzijdig gewijzigd worden door het college van burgemeester en schepenen in geval van nieuwe regels van dwingend recht eisen van algemeen belang met een impact op het contract, of schade aan de omgeving of derden.

Art. 58. Een activiteitencontract kan op de volgende manieren beëindigd worden:
1° door eenzijdige opzegging door de overheid of de contractant;
2° door beëindiging in onderling overleg;
3° door ontbinding zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst;
4° door ontbindende voorwaarden.

De beëindigingswijzen worden uitdrukkelijk in het contract opgenomen.

Art. 59. Het activiteitencontract bevat uitdrukkelijk clausules over:
1° de modaliteiten van de overdracht van het activiteitencontract;
2° de toetreding tot het activiteitencontract;
3° de mogelijkheid en de grenzen van schadebedingen;
4° een uitdrukkelijk ontbindend beding.

Art. 60. Als het activiteitencontract wordt beëindigd, wordt er teruggekeerd naar de rechtstoestand die bestond voor het aangaan van het activiteitencontract.

Afdeling 4. Procedure tot sluiting van het activiteitencontract

Art. 61. §1. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het goed is gelegen waarop het activiteitencontract betrekking heeft, is bevoegd om het contract te sluiten.

§2. Het activiteitencontract ontstaat vanaf het ogenblik dat het schriftelijk door de partijen is ondertekend. Er kunnen meerdere partijen tegelijk een activiteitencontract sluiten.

Als de contracterende partij niet dezelfde is als de eigenaar van het onroerend goed, toont hij aan dat de eigenaar toestemming heeft gegeven.

Art. 62. Zowel de contractant als het college van burgemeester en schepenen kan het initiatief nemen om contractbesprekingen aan te gaan. Een verzoek tot onderhandelen wordt met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is en in voorkomend geval aan de contractant.

Het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de contractant nemen binnen dertig dagen vanaf de ontvangst van het verzoek een beslissing over het al dan niet aangaan van de contractbesprekingen. Bij een positieve beslissing starten de contractbesprekingen die eindigen in een ontwerp van activiteitencontract.

Art. 63. Het ontwerp van activiteitencontract is onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen en start tien dagen na de opmaak van het ontwerp van activiteitencontract. Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon kan gedurende die termijn zijn standpunten, opmerkingen en bezwaren indienen.

Het openbaar onderzoek wordt op kosten van de contractant gevoerd.

De algemeen directeur of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal van het openbaar onderzoek op.

Het college van burgemeester en schepenen en de contractant houden met de relevante opmerkingen en bezwaren rekening tijdens de contractbesprekingen en in het definitieve activiteitencontract.

De Vlaamse Regering zal verdere modaliteiten bepalen voor het openbaar onderzoek.

Art. 64. De Vlaamse Regering wijst de instanties aan die over het ontwerp van activiteitencontract advies verlenen.

De adviezen worden aan het college van burgemeester en schepenen uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die begint op de dag na de dag van de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

De adviezen worden door de algemeen directeur of zijn gemachtigde aangevraagd.

Art. 65. Het activiteitencontract wordt gesloten binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf het einde van het openbaar onderzoek.

Een afschrift van het activiteitencontract wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en met een beveiligde zending bezorgd aan de contractant en aan de adviserende instanties, vermeld in artikel 64.

Art. 66. Een mededeling die te kennen geeft dat het activiteitencontract is gesloten, wordt door de contractant gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop het activiteitencontract betrekking heeft. De contractant brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De algemeen directeur of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen vanaf de datum van de ontvangst van het gesloten activiteitencontract van het college van burgemeester en schepenen.

Art. 67. Een activiteitencontract mag uitgevoerd worden als de contractant niet binnen zestig dagen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een jurisdictioneel beroep.

Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van het activiteitencontract en het bijbehorende dossier liggen bij de gemeente ter inzage.

Afdeling 5. Gevolgen van het activiteitencontract

Art. 68. Bij het sluiten van een activiteitencontract wordt het bestaande gebouw beschouwd als een zonevreemde constructie, met de volgende beperkingen:

1° het is niet toegestaan bestaande constructies uit te breiden of nieuwe constructies op te richten voor de uitoefening van de activiteiten die het voorwerp van het activiteitencontract uitmaken;

2° er kan geen planologisch attest als vermeld in artikel 4.4.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden aangevraagd voor de constructies die het voorwerp van het activiteitencontract uitmaken.

Op deze beperkingen zijn de toepassingsvoorwaarden van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot en met 4.4.11, en artikel 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onverminderd van toepassing.

Art. 69. Het activiteitencontract kan pas worden overgedragen na een voorafgaande melding aan het college van burgemeester en schepenen.

Afdeling 6. Handhaving

Art. 70. De handelingen en omissies met betrekking tot de contractueel toegestane activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden, die gesteld worden ter uitvoering van een activiteitencontract, vallen buiten de toepassing van titel VI van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het eerste lid geldt alleen voor de handelingen en omissies verbonden aan het activiteitencontract vanaf het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 62, tot aan de definitieve beëindiging van het activiteitencontract, onverminderd artikel 50 en 51.

Het eerste lid is niet van toepassing op handelingen en omissies die verbonden zijn aan het activiteitencontract, en cumulatief aan de volgende voorwaarden voldoen:
1° manifest buiten de toepassing van de contractueel toegestane activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden vallen;
2° een significante ruimtelijke impact hebben;
3° kennelijk een contractbreuk uitmaken.

Titel 5. Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Hoofdstuk 1. Definities en doelstelling

Art. 71. In deze titel wordt verstaan onder:
1° aanbod: de gronden waar functies zoals wonen, bedrijvigheid, handel, recreatie of openbaar nut toegelaten zijn en waarop nog geen ontwikkeling voor de betrokken functies heeft plaatsgehad;
2° betrokken uitvoerende besturen: de besturen waarbij er zich op het grondgebied ervan ontvangende en zendende locaties zullen bevinden, of waarbij er op het grondgebied ervan een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing zullen zijn;
3° convenant: een door het Vlaamse Gewest en een gemeente gesloten beleidsovereenkomst tot tenuitvoerlegging van haar beleid en waarvan de inhoud in overeenstemming is met artikel 73 tot en met 77;
4° coördinerende instantie: het Vlaamse Gewest, een provincie, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, die de procesbegeleidende rol voor het regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten opneemt; deze rol onderscheidt zich van de rol als projectpartij;
5° dwingende ontvangende locatie: een ontvangende locatie waar bij ontwikkeling minimumvereisten gelden voor de ontwikkeling;
6° dwingende zendende locatie: een zendende locatie waar een ontwikkelingsverbod of beperking van ontwikkeling geldt;
7° facultatieve ontvangende locatie: een ontvangende locatie waar bij ontwikkeling geen minimumvereisten gelden voor de ontwikkeling, en waarbij de eigenaar kan of eigenaars kunnen kiezen om al dan niet de ontwikkeling of bijkomende ontwikkeling te realiseren waarvoor de inzet van ontwikkelingsrechten vereist is;
8° facultatieve zendende locatie: een zendende locatie waar geen ontwikkelingsverbod of beperking van ontwikkeling geldt, en waarbij de eigenaar kan of eigenaars kunnen kiezen om te ontwikkelen of de ontwikkelingsrechten over te dragen;
9° ontvangende locatie: de gronden die al dan niet al behoren tot het aanbod en waar overeenkomstig de ruimtelijke beleidsopties ontwikkeling of een meer intense ontwikkeling gewenst is, en waar de inzet van ontwikkelingsrechten vereist is voor ontwikkeling of bijkomende ontwikkeling;
10° ontwikkeling: bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaalde functie op een bepaalde locatie. De ontwikkeling kan slaan op de mogelijkheid van be-

bouwing/gebruik op zich of op de intensiteit van bebouwing/gebruik, zoals het aantal eenheden, het aantal bouwlagen, de vloeroppervlakte;
11° ontwikkelingsrecht: het recht om een ontwikkeling te realiseren, uitgedrukt in een eenheid van ontwikkeling;
12° overdracht: het verhandelen of verplaatsen van ontwikkelingsrechten;
13° projectpartijen: de bij het regionale project met overdracht van ontwikkelingsrechten betrokken uitvoerende besturen;
14° rechtenbank: een Vlaamse instantie, met als hoofdtaak het faciliteren van de aan- en verkopen van ontwikkelingsrechten;
15° systeem: een regionaal systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten;
16° zendende locatie: een deel van het aanbod waar overeenkomstig de ruimtelijke beleidsopties ontwikkeling niet of minder gewenst is, en waarbij aan de eigenaar of de eigenaars ter compensatie ontwikkelingsrechten worden toegekend die kunnen worden overgedragen.

Art. 72. Een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten is een gebiedsgericht project waarbij, overeenkomstig een gedragen ruimtelijke beleidsvisie, een herverdeling van ontwikkelingen tussen meer en minder ontwikkelbare delen van het gebied wordt nagestreefd. Dat wordt gedaan door de opmaak van een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen en de overdracht van ontwikkelingsrechten.

De financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van het bestaande bestemde aanbod wordt daarbij gecompenseerd door de toekenning van ontwikkelingsrechten die kunnen worden verkocht of verplaatst.

De inzet van ontwikkelingsrechten is vereist voor ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaande bestemde aanbod behoorden en voor meer intense ontwikkeling van gronden die al tot het bestaande bestemde aanbod behoorden. De ontwikkelingsrechten kunnen worden overgedragen via de rechtenbank.

Hoofdstuk 2. Het convenant Regionale Ontwikkelingsrechten

Afdeling 1. Het afsluiten van het convenant

Art. 73. Het convenant is een overeenkomst die wordt gesloten tussen de Vlaamse Regering en de projectpartijen voor het opzetten van een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten in een afgebakend gebied.

Art. 74. De Vlaamse Regering kan, op eigen initiatief of op gemotiveerd verzoek van een of meer gemeenten, al dan niet in samenwerking met een of meer provincies, onderhandelingen aangaan over het afsluiten van een convenant.

Het verzoek gaat uit van of is bekrachtigd door alle betrokken gemeenteraden en provincieraden. De onderhandelingen worden gevoerd door de betrokken colleges van burgemeester en schepenen en deputaties.

Art. 75. §1. In een convenant over de toepassing van een systeem worden afspraken gemaakt over:
1° de verbintenissen van de partijen, waaronder in het bijzonder de inspanningsverbintenis van alle partijen tot het voeren van een afgestemd beleid inzake lasten bij de omgevingsvergunning;
2° de aanstelling en verbintenissen van de coördinerende instantie;
3° de wijze van ondersteuning, begeleiding, informatie-uitwisseling en aansturing van en rapportering over de voortgang van de toepassing van de regionale ontwikkelingsrechten, toegespitst op de naleving van het convenant;
4° de krijtlijnen van het systeem.

Het convenant neemt afspraken op over:
1° de gevallen waarin en de wijze waarop het convenant tijdens de looptijd ervan kan worden gewijzigd;
2° de werkwijze in het kader van de vroegtijdige beëindiging of opschorting van het convenant;
3° de remediërende en sanctionerende maatregelen bij niet-naleving van het convenant.

De Vlaamse Regering kan nadere regels over de vorm en de inhoud van het convenant bepalen.

§2. De krijtlijnen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, hebben minstens betrekking op:
1° de begrenzing van de projectregio;
2° de doelstelling van het project;
3° de rol van de coördinerende instantie;
4° de rol en de taken van de rechtenbank;
5° de looptijd van het project, in het bijzonder de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten en de termijn waarbinnen ontwikkelingsrechten kunnen worden ingezet;
6° de minimale en maximale verhouding tussen toegekende ontwikkelingsrechten in de zendende locaties en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten in de ontvangende locaties bij de start van het project, en de verhouding tussen nog niet overgedragen en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten gedurende de looptijd van het project;
7° een monitoringssysteem, evaluatiemechanismen en mogelijkheden voor bijsturing tijdens de geldingstermijn van het project.

Art. 76. §1. De Vlaamse Regering kan pas een convenant sluiten als al de volgende aspecten op kennelijk voldoende wijze zijn onderbouwd of onderzocht:
1° de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
2° de inschatting van de ruimtebehoeften voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft, voor een bepaalde termijn;
3° de analyse van de bestaande voorraad en het aanbod voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
4° de confrontatie van ruimtebehoefte, voorraad, aanbod en visie voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
5° de omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven en de inzet van ontwikkelingsrechten te eisen;
6° de locatie en de omvang van zendende en ontvangende locaties, met een specificatie van de beoogde minontwikkeling en meerontwikkeling, en een duiding of die minontwikkeling al dan niet verplicht wordt;
7° de spreiding van bestaande ontwikkelingsrechten in zendende en ontvangende locaties in de startfase, gebaseerd op de stedenbouwkundige voorschriften voor elke plek en de trendmatige ontwikkeling, eventueel gecorrigeerd met een factor die rekening houdt met een eventueel globaal overaanbod van bestemde ruimte voor de functie of functies in de betrokken regio;
8° de evolutie in de tijd van het aanbod aan en de vraag naar ontwikkelingsrechten, rekening houdend met de aanduiding van zendende en ontvangende locaties, en met de verhandelingstermijn van de ontwikkelingsrechten;
9° het mechanisme van prijsbepaling, in het bijzonder of de prijs vrij overeengekomen wordt of gereguleerd wordt;
10° de rol en de taken van de rechtenbank;
11° de mechanismen die garanderen dat eigenaars die op hun grond in de toekomst een minontwikkeling opgelegd krijgen, daarvoor een billijke vergoeding ontvangen;
12° de afstemming tussen het systeem en het beleid inzake lasten bij de omgevingsvergunning;

13° de mechanismen voor eventuele bijsturing tijdens de geldingstermijn van het project.

§2. De Vlaamse Regering kan zich bij convenant slechts verbinden om op te treden als coördinerende instantie indien aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het schaalniveau van het project is van die aard dat er minstens twee provinciebesturen zijn betrokken als projectpartij;

2° het project heeft een duidelijke voorbeeld- en signaalfunctie voor de realisatie van de doelstellingen en ontwikkelingsprincipes opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Art. 77. De onderhandelingen leiden in voorkomend geval tot een ontwerp van een convenant over de toepassing van een systeem.

Over het ontwerp van convenant wordt in de betrokken gemeenten ten minste één informatie- en inspraakvergadering georganiseerd.

Art. 78. Zodra de betrokken partijen het eens zijn over het ontwerp van convenant, dat in voorkomend geval aangepast is naar aanleiding van de informatie- en inspraakvergaderingen, wordt dat ontwerp bezorgd aan de betrokken gemeenteraden en provincieraden voor goedkeuring.

Afdeling 2. Rechtsgevolgen van het convenant

Art. 79. Het convenant vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen en voor het stedenbouwkundig attest.

Als overeenkomst is het convenant een beleidsdocument dat alleen als toetssteen geldt voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwikkelingsrechtenplannen en de uitvoering van het regionale systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten.

Afdeling 3. Wijziging van het convenant

Art. 80. Het convenant kan met instemming van beide partijen gewijzigd worden, met behoud van de toepassing van artikel 74 tot en met 77.

Het convenant bepaalt wat het gevolg is van de wijziging van het convenant op de opmaak, wijziging of opheffing van ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwikkelingsrechtenplannen.

Art. 81. De uitwerking van artikelen 79 en 82 kan nader geregeld worden in het convenant.

Afdeling 4. Einde van het convenant

Art. 82. Het convenant wordt beëindigd bij gerechtelijke of buitengerechtelijke ontbinding, bij het verstrijken van de overeengekomen duur of bij uittreding uit het convenant door de Vlaamse Regering.

Het convenant kan bij een ernstige tekortkoming buitengerechtelijk ontbonden worden door een verklaring tot ontbinding aan de wederpartij met beveiligde zending te bezorgen.

Het convenant kan opgezegd worden door een verklaring tot opzegging aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Beëindiging van het convenant houdt van rechtswege opheffing in van alle ontwikkelingsrechtenplannen verbonden aan het project.

Hoofdstuk 3. Het ontwikkelingsrechtenplan

Afdeling 1. Opmaak en wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan

Art. 83. Het systeem treedt in werking bij de inwerkingtreding van de plannen conform artikel 2.2.11 of 2.2.17 of 2.2.25, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van een gewestelijk of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of een of meer gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen samen met een ontwikkelingsrechtenplan.

Art. 84. §1. Een ontwikkelingsrechtenplan bevat:
1° de omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven en de inzet van ontwikkelingsrechten te eisen;
2° een grafisch plan met aanduiding van zendende en ontvangende locaties, met een specificatie of het gaat om facultatieve dan wel dwingende zendende of ontvangende locaties, en met een perceels- of oppervlaktegebonden gebiedsgerichte aanduiding van de bestaande ontwikkelingsrechten;
3° de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten, met een maximum van tien jaar voor de verkoop van ontwikkelingsrechten uit dwingende zendende locaties;
4° het mechanisme van prijsbepaling;
5° de contactgegevens van een rechtenbank en de rol van de rechtenbank;
6° de vermelding van de verplichting om de overdracht van ontwikkelingsrechten te laten registreren en de wijze van registratie, met inbegrip van een anonieme registratie van de prijs.

De onderdelen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 4°, hebben verordenende kracht.

§2. Het ontwikkelingsrechtenplan kan bepalen dat de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten aankoopt, anders bepaald wordt dan of verschilt van de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten verkoopt.

Art. 85. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan stedenbouwkundige voorschriften bevatten voor gebieden die niet als zendende of ontvangende locatie zijn aangeduid.

Het ontwikkelingsrechtenplan kan facultatieve zendende locaties aanduiden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan geen nieuwe stedenbouwkundige voorschriften bevat.

De aanduiding van dwingende zendende locaties en facultatieve of dwingende ontvangende locaties gaat altijd gepaard met de vaststelling van nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor de betrokken locaties in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Art. 86. Een ontwikkelingsrechtenplan wordt tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels die bepaald zijn voor het opmaken van dat uitvoeringsplan, conform artikel 2.2.7 tot en met 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 87. Een ontwikkelingsrechtenplan blijft gelden tot het wordt gewijzigd of opgeheven. Het kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd of opgeheven ongeacht een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan

De regels voor het opmaken van een ontwikkelingsrechtenplan zijn ook van toepassing op de wijziging ervan.

Als de wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan alleen betrekking heeft op de aanduiding van bijkomende facultatieve zendende locaties zonder dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt gemaakt, volgt de vaststelling van de aanduiding dezelfde procedure als een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Afdeling 2. Uitvoering van het ontwikkelingsrechtenplan

Art. 88. Vanaf de inwerkingtreding van het systeem is, voor de duur van de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten, de toepassing van planschade en de billijke schadevergoeding uitgeschakeld in de dwingende zendende locaties.

In de ontvangende locaties is de toepassing van de planbaten uitgeschakeld voor de volledige looptijd van het regionaal project, vermeld in artikel 72, dan wel tot aan de opheffing van het deel van het ontwikkelingsrechtenplan dat de betrokken locatie aanduidt als ontvangende locatie.

Art. 89. Elke overdracht van een of meer ontwikkelingsrechten wordt geregistreerd in het vergunningenregister van de gemeente en door de verkoper per beveiligde zending aan de rechtenbank gemeld. De prijs wordt geregistreerd overeenkomstig de modaliteiten die het ontwikkelingsrechtenplan daarvoor bepaalt.

Art. 90. De overdracht van een of meer ontwikkelingsrechten in een facultatieve zendende locatie doet, naargelang het geval, een bouwverbod ontstaan voor de functie of een verhoudingsgewijs lagere ontwikkelingsmogelijkheid op het betrokken perceel. Dat bouwverbod of die beperking wordt geregistreerd in het plannen- en vergunningenregister van de gemeente.

Een perceel in een facultatief zendende locatie kan echter verkocht worden met inbegrip van de ontwikkelingsrechten. In dat geval ontstaat er op dat moment geen bouwverbod.

Art. 91. Als voor de realisatie van werken en handelingen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, ontwikkelingsrechten zullen worden ingezet, wordt dat vermeld in de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het ontwikkelingsrecht wordt als ingezet beschouwd op het ogenblik dat de vergunning definitief is en uitgevoerd is. De inzet van een ontwikkelingsrecht wordt geregistreerd in het vergunningenregister van de gemeente en door de houder van de vergunning per beveiligde zending aan de rechtenbank gemeld. Een ontwikkelingsrecht kan maar één keer worden ingezet.

Het verval van een vergunning maakt de ontwikkelingsrechten in kwestie opnieuw inzetbaar.

Art. 92. In dwingende zendende locaties blijft het bouwverbod ook na de verhandelingstermijn of na het opheffen van het ontwikkelingsrechtenplan bestaan, met dien verstande dat de eigenaar van het perceel die zijn ontwikkelingsrechten niet heeft overgedragen, aanspraak kan maken op een planschadevergoeding met toepassing van artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Als de voormelde eigenaar een deel van de ontwikkelingsrechten heeft overgedragen, wordt de eventuele planschadevergoeding overeenkomstig verminderd.

In afwijking van artikel 2.6.2, §1, zesde lid, van dezelfde codex ontstaat het recht op planschadevergoeding bij het verstrijken van de verhandelingstermijn, vermeld in artikel 84, §1, eerste lid, 3°.

Art. 93. Aangekochte ontwikkelingsrechten uit zendende locaties blijven ook na de verhandelingstermijn inzetbaar. Als ontwikkelingsrechten niet inzetbaar zijn doordat er onvoldoende ontvangende locaties zijn, kunnen die verkocht worden aan de rechtenbank.

De opheffing van een ontwikkelingsrechtenplan beëindigt de verplichte inzet van ontwikkelingsrechten in ontvangende locaties.

De opheffing van een ontwikkelingsrechtenplan beëindigt de mogelijkheid om ontwikkelingsrechten over te dragen vanuit facultatieve zendende locaties. Vanaf dat ogenblik kunnen de betrokken ontwikkelingsrechten verkocht worden aan de rechtenbank, uiterlijk drie jaar na de opheffing.

Afdeling 3. Rol van de rechtenbank

Art. 94. Een rechtenbank kan ontwikkelingsrechten verkopen voor een prijs die lager ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de verkoop in kwestie voorafgaat.

Een rechtenbank kan ontwikkelingsrechten kopen aan een prijs die hoger ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de aankoop in kwestie voorafgaat.

Art. 95. Als de rechtenbank deficitair is, wordt het tekort aangevuld door een dotatie van de projectpartijen volgens een vooraf afgesproken verdeelsleutel.

Hoofdstuk 4. Informatieplichten

Art. 96. Als een onroerend goed in het ontwikkelingsrechtenplan het voorwerp uitmaakt van een verkoop of van een verhuring voor meer dan negen jaar, van een inbreng in een vennootschap, en ook van vestiging van erfpacht of opstal en van elke andere eigendomsoverdracht ten bezwarende titel neemt de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten over de voormelde rechtshandelingen een verwijzing naar het ontwikkelingsrechtenplan op.

Iedereen die een onderhandse akte over de rechtshandelingen, vermeld in het eerste lid, opmaakt, is onderworpen aan diezelfde informatieplicht.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de informatieplichten.

Titel 6. Billijke schadevergoeding

Art. 97. Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van vijf jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegenaanleg, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van tien jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen

een periode van vijftien jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

In het eerste, tweede en derde lid wordt verstaan onder overheidsmaatregel: een beschermingsmaatregel, een inrichting- of beheermaatregel of een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op het milieu. De Vlaamse Regering stelt de maatregel die als overheidsmaatregel wordt aangemerkt, vast.

Na vaststelling van de overheidsmaatregel, zijn artikel 10, 11, §2 en §3, 12, 13 en 14, daarop van overeenkomstige toepassing.

De billijke schadevergoeding is steeds de uitkomst van de redelijke verhouding tussen de oorzaak, de overheidsmaatregel en het gevolg, de schade ingevolge het bouwverbod. De Vlaamse Regering kan de criteria vastleggen waarmee bepaald wordt wat de omvang is van de billijke schadevergoeding.

Titel 7. Wijzigingsbepalingen

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 98. In artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, vervangen bij het decreet van 20 december 1996 en gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003, 11 mei 2012, 5 juli 2013 en 13 december 2013, wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

"6° vernieuwing: het gecoördineerd geheel van toegestane maatregelen voor de sanering en/of herbestemming van een leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte om ze opnieuw te laten voldoen aan de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en/of geschikt te maken voor herbestemming. Vernieuwing kan dus ook infrastructuurwerken omvatten die nodig zijn om aan de bedrijfsruimte de gepaste ontsluiting te geven;".

Art. 99. In artikel 11 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013 en 12 juli 2013, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° de beëindiging van de gehele of gedeeltelijke leegstand en/of de gehele of gedeeltelijke verwaarlozing, waarbij alleen de wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen;".

Art. 100. In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 20 december 1996 en gewijzigd bij de decreten van 6 juli 2001 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de verwerving en sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, de erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 7 mei

2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.";

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede "met toepassing van 1" vervangen door de zinsnede "Met toepassing van paragraaf 1" en worden de woorden "onroerend goed" vervangen door het woord "bedrijfsruimte";

3° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan elke natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon en publiekrechtelijke rechtspersoon die niet in paragraaf 1 is vermeld, en die hoogstens twee jaar eigenaar is van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.";

4° in paragraaf 4 wordt de zinsnede ", zoals bedoeld in §3" vervangen door de zinsnede "als vermeld in paragraaf 3" en worden de woorden "het onroerend goed" vervangen door de woorden "de bedrijfsruimte";

5° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§5. De Vlaamse Regering kan het bedrag van de financiële ondersteuning, vermeld in paragraaf 1 en 3, in functie van het beleid in openruimtegebieden of verstedelijkte gebieden differentiëren op basis van de mate waarin de sanering en de te realiseren herbestemming een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement teweegbrengt onder meer op het vlak van:
1° de versterking van de groen-blauwe dooradering;
2° de versterking van de open ruimte;
3° de vermindering van de verhardingsgraad;
4° de versterking van het collectief toegankelijke karakter;
5° de versterking van verweving, met aandacht voor energievoorzieningen, andere voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en wonen.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels voor de toepassing van dit artikel.".

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen

Art. 101. In artikel 6 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen, gewijzigd bij de decreten van 21 april 2006 en 16 juni 2006, wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

"Als de aankoop niet in der minne geregeld kan worden, is de procedure, vermeld in artikel 7, van toepassing. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van […] zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 102. Artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 april 2006, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 8. De gewestelijke waterbeheerders betalen een vergoeding als het onroerend goed in waarde daalt door de uitvoering van de werken, vermeld in artikel 4.

De bepalingen van titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op deze vergoeding.".

Art. 103. Aan artikel 9, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd:

"De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Art. 104. Aan artikel 2 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 mei 2014, wordt een punt 73° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"73° decreet van 28 maart 2014: het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.".

Art. 105. Artikel 42 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 juli 2002, 16 juni 2006 en 9 mei 2014, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 42. De eigenaar van een onroerend goed kan van de Vlaamse Grondenbank de verwerving daarvan eisen als hij aantoont dat, ten gevolge van de aanduiding van dat onroerend goed als een GEN of GENO of de opname ervan in een vastgesteld managementplan Natura 2000 als vermeld in artikel 50octies, §1, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 106. In artikel 47 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 juli 2002 en gewijzigd bij het decreet van 30 april 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. Om een natuurinrichtingsproject te realiseren, kan de Vlaamse Regering de volgende maatregelen uitvoeren:
1° de vrijwillige herverkaveling en de herverkaveling uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.15 tot en met 2.1.52 van het decreet van 28 maart 2014;
2° de inrichtingswerken, met inbegrip van de inrichtingswerken uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.1 van het decreet van 28 maart 2014;
3° de bewarende maatregelen om te voorkomen dat, vanaf het moment van de aanduiding, het gebruik of de plaatsgesteldheid van het gebied zodanig gewijzigd wordt dat het natuurinrichtingsproject belemmerd wordt;
4° het tijdelijk opheffen van de bevoegdheden van de administratieve overheid en openbare besturen gedurende de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
5° het tijdelijk beperkingen opleggen aan het genot van onroerende goederen tijdens de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
6° de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie, vermeld in artikel 2.1.69 tot en met artikel 2.1.74 van het decreet van 28 maart 2014;
7° het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vermeld in artikel 2.1.3 van het decreet van 28 maart 2014.

Bij de inrichtingswerken, vermeld in het eerste lid, 2°, en de erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vermeld in het eerste lid, 7°, zijn artikel 2.1.4 en 2.1.5 van het decreet van 28 maart 2014 omtrent de vergoeding voor waardeverlies van gronden van overeenkomstige toepassing.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregelen, vermeld in het eerste lid, 3°, 4° en 5°, nadere regels vaststellen.";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. De Vlaamse Regering stelt voor elk natuurinrichtingsproject een of meerdere projectrapporten vast.

Een projectrapport bestaat ten minste uit een opsomming van de uit te voeren maatregelen en een instrumentafweging voor de inzet van de maatregelen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de inhoud van het projectrapport en over de procedure voor de opmaak en de vaststelling van het projectrapport.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de voorbereiding, de uitvoering en de opvolging van natuurinrichtingsprojecten.";

3° aan paragraaf 4 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de vergoeding een compenserende vergoeding is als vermeld in artikel 9, 5°, van het Instrumentendecreet van […], wordt deze geregeld in laatstgenoemd decreet.".

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018

Art. 107. In artikel 1.3.3.3.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. De eigenaar van een onroerend goed kan van de tot aankoop verplichte entiteit, de verwerving daarvan eisen als hij aantoont dat, ten gevolge van de afbakening van een oeverzone of overstromingsgebied waarbinnen dat onroerend goed is gelegen, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van […] zijn van toepassing op deze koopplicht.";

2° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in titel 2 van het Instrumentendecreet van […].";

3° in paragraaf 2 worden het vierde en het vijfde lid opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Art. 108. In artikel 19/2 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening" vervangen door de woorden "aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen";

2° er worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Voor de toepassing van het eerste lid geldt dat een bestemmingsvoorschrift van een plan van aanleg in elk geval vergelijkbaar is met een subcategorie of categorie van gebiedsaanduiding, als die concordantie vermeld wordt in de tabel, vermeld in artikel 7.4.13, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of in de concordantielijst, bepaald krachtens artikel 7.4.13, tweede lid, van de voormelde codex.

Het recht van voorkeur geldt op het hele onroerend goed zodra het onroerend goed voor meer dan 80% gelegen is in de bestemmingscategorieën, vermeld in het eerste lid.".

Art. 109. In artikel 19/3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor paragraaf 1, die paragraaf 1/1 wordt, wordt een nieuwe paragraaf 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§1. In dit artikel wordt verstaan onder ruimtelijk geheel: twee of meer kadastrale percelen of delen van kadastrale percelen, die samen een gemeenschappelijke grens hebben.";

2° in paragraaf 1 worden de woorden "het aankoopcomité" vervangen door de zinsnede "een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex";

3° aan paragraaf 1 worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Het recht van voorkeur is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook als het maar op een deel van het onroerend goed slaat. Als het onroerend goed waarop het recht van voorkeur van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, maar een deel van het te verkopen onroerend goed is, doet de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest voor dat deel een afzonderlijk aanbod.

Van de bepalingen in het tweede lid kan worden afgeweken als het te verkopen onroerend goed, waarop maar een deel van het voorkeurrecht van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, een ruimtelijk geheel vormt dat de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest niet wil splitsen. In dat geval wordt het geheel aangeboden voor één prijs en oefent de Vlaamse Grondenbank die het recht van voorkeur wil uitoefenen, het recht van voorkeur op het geheel uit.";

4° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "twee maanden" vervangen door de woorden "zestig dagen";

5° in paragraaf 2 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De termijn, vermeld in het eerste lid, wordt als volgt berekend: de termijn wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De voormelde termijn begint te lopen na datum van de beveiligde zending vermeld in paragraaf 1 en omvat alle dagen. De vervaldag is in de termijn inbegrepen. De vervaldag wordt niet verplaatst als hij op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag valt.";

6° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "vanaf de datum van" vervangen door de woorden "na datum van".

Art. 110. In hetzelfde decreet, het laatste gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016, bekrachtigd bij het decreet van 18 november 2016, wordt een artikel 19/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 19/4. §1. Bij miskenning van het recht van voorkeur heeft de Vlaamse Grondenbank het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld voor een prijs die niet hoger mag zijn dan de venale waarde, zoals geschat door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter, of het recht om een schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs.

§2. De vordering wordt, op straffe van verval, ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, binnen de termijn van een jaar nadat de akte is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

§3. De vordering tot indeplaatsstelling wordt gelijktijdig tegen de verkoper en de koper ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De Vlaamse Grondenbank betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden en, in voorkomend geval, aan de Vlaamse Grondenbank het deel van de prijs die de koper heeft betaald dat hoger is dan de door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter bepaalde venale waarde.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

§4. De vordering tot schadevergoeding wordt tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar ingesteld. Ze kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20% van de prijs.".

Art. 111. Artikel 20 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 12 juli 2013 en 28 maart 2014, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

Art. 112. In artikel 10, §4, en 21, §2, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 worden de woorden "gebruiks- of bestemmingsbeperkingen" vervangen door het woord "gebruiksbeperkingen".

Art. 113. Artikel 73 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Hoofdstuk 7. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 114. In het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid worden de volgende artikelen opgeheven:
1° artikel 6.1.1;
2° artikel 6.2.3.

Art. 115. Aan artikel 6.2.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De bestemmingswijzigingscompensatie wordt geregeld in titel 2 van het Instrumentendecreet van […].".

Art. 116. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:
1° artikel 6.2.5;
2° artikel 6.2.6, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011;
3° artikel 6.2.7 tot en met 6.2.9;
4° artikel 6.2.9/1, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014;
5° artikel 6.2.10;
6° artikel 6.2.11, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014;
7° artikel 6.2.12 tot en met 6.2.14.

Art. 117. In artikel 6.3.1 van hetzelfde decreet wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"De compensatie ten gevolge van beschermingsvoorschriften wordt geregeld in titel 2 van het Instrumentendecreet van […].".

Art. 118. In artikel 6.3.2 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 119. Artikel 6.3.3 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.3.3. De voorwaarden, vermeld in artikel 6.2.4, zijn van overeenkomstige toepassing.".

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut

Art. 120. In artikel 3 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° gebruiker: een gebruiker als vermeld in artikel 8, 4°, van het Instrumentendecreet van […];".

Art. 121. In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deze gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3, en hoofdstuk 5 en 6, van het Instrumentendecreet van […].";

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 122. In artikel 5 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Deze gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3, en hoofdstuk 5 en 6, van het Instrumentendecreet van […]."

Art. 123. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:
1° artikel 6, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014;
2° artikel 7 en 8;
3° artikel 10;
4° artikel 10/1, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014.

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 124. Aan artikel 2.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervangen bij het decreet van 5 mei 2018, wordt een derde paragraaf toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. De beleidsplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het sluiten van convenanten of activiteitencontracten als vermeld in titel 4, hoofdstuk 1 tot en met 5, van het Instrumentendecreet van […]."

Art. 125. In artikel 2.2.5, §1, 9°, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016, wordt het woord "bestemmingswijziging" vervangen door het woord "planwijziging".

Art. 126. Aan artikel 2.3.1. van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een vierde lid toegevoegd:

"Stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 75, §§2, 3 en 6, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden."

Art. 127. In artikel 2.3.2, §2, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 4 april 2014, 25 april 2014, 15 juli 2016 en 8 december 2017, wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 128. Artikel 2.4.10, §2, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"§2. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in paragraaf 1. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van […] zijn van toepassing op deze koopplicht."

Art. 129. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 1, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 25 april 2014, wordt vóór artikel 2.6.1 het volgende opschrift ingevoegd:

"Onderafdeling 1. Algemene bepalingen".

Art. 130. Artikel 2.6.1 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014, 25 april 2014 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.6.1. §1. De ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2 en 3, kan een bouw- of verkavelingsverbod dat volgt uit de definitieve vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan, aanleiding geven tot planschadevergoeding.

§2. Planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplan niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of om te verkavelen, terwijl het volgens de voor het perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan die golden op de dag die aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan voorafging, wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

§3. Er is geen planschadevergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:
1° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing;
2° bij een verbod om een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of om bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;
3° bij een verbod om de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend;
4° bij een verbod om te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen niet heeft die in een ruimtelijk uitvoeringsplan vastgesteld zijn;
5° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;
6° bij een verbod om een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat het vermelde verbod inhoudt;
7° bij een weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;
8° als de waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt en berekend is conform artikel 2.6.2, §1, van deze codex, niet meer bedraagt dan 20% van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten.".

Art. 131. In artikel 2.6.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 19 december 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. Alleen de waardevermindering die voortvloeit uit het plan, vermeld in artikel 2.6.1, §2, kan in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

Het recht op planschadevergoeding wordt geregeld in het Instrumentendecreet van […].";

2° paragraaf 2 en paragraaf 3 worden opgeheven;

3° in paragraaf 4 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als het perceel, vermeld in het eerste lid, het enige onroerende goed is waarvan de betrokkene eigenaar is, kan hij de terugkoop door het gewest, de provincie of de gemeente eisen. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op deze koopplicht.".

Art. 132. In artikel 2.6.3 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 133. In artikel 2.6.4 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin worden de woorden "of bijzonder plan van aanleg" opgeheven;

2° aan het artikel, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden een paragraaf 2, een paragraaf 3 en een paragraaf 4 toegevoegd, die luiden als volgt:

"§2. Er is eveneens een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan op een perceel één of meer van de hiernavolgende wijzigingen doorvoert:
1° een verhoging van de dichtheid;
2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen;
3° een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte.

De planbatenheffing, vermeld in het eerste lid, is alleen verschuldigd voor wijzigingen doorgevoerd binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid" of "recreatie" valt.

§3. Er is eveneens een planbatenheffing verschuldigd wanneer met toepassing van artikel 7.4.4/1 een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan herzien of opgeheven wordt en die herziening of opheffing het volgende mogelijk maakt:
1° een verhoging van de dichtheid;
2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen;
3° een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte.

De planbatenheffing, vermeld in het eerste lid, is alleen verschuldigd voor herzieningen of opheffingen doorgevoerd binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid" of "recreatie" valt.

§4. In deze afdeling wordt met "planwijziging" bedoeld de bestemmingswijziging, vermeld in paragraaf 1, of de vaststelling, herziening of opheffing van voorschriften bedoeld in de paragrafen 2 en 3.".

Art. 134. In artikel 2.6.5 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de punten 1° en 2° wordt het woord "bestemmingswijziging" vervangen door het woord "planwijziging";

2° in punt 1° worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder

plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging";

3° in punt 2° wordt de zinsnede "minder dan vijfentwintig procent van een perceel bestrijkt en/of" opgeheven;

4° punt 4°, punt 6° en punt 7° worden opgeheven;

5° in punt 5° worden de woorden "het plan" vervangen door de woorden "de planwijziging";

6° er wordt een punt 9° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"9° gedurende de volledige looptijd van het project, vermeld in artikel 71 van het Instrumentendecreet van […]."."

Art. 135. In artikel 2.6.6, eerste lid, 1°, van dezelfde codex, worden de woorden "de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 136. In artikel 2.6.7, eerste lid, 1°, van dezelfde codex, worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 137. In artikel 2.6.8, eerste lid, van dezelfde codex, worden de woorden "het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de betrokken planwijziging".

Art. 138. Artikel 2.6.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 1 juli 2016 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 2.6.10. §1. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de planwijziging. Hierbij wordt in voorkomend geval rekening gehouden met:
1° de maatregelen opgelegd in de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer;
2° de maatregelen opgelegd in de verordeningen bedoeld in artikel 2.2.5, §2, eerste lid, VCRO.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt voor elke planwijziging een meerwaarderamingsrapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

Het meerwaarderamingsrapport bevat een vermoede meerwaarde voor elk perceel dat gevat is door de planwijziging en in voorkomend geval, een financiële raming van de maatregelen zoals vermeld in paragraaf 1.

De vermoede meerwaarde is het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de planwijziging, en de eigenaarswaarde na de planwijziging.

De bepaling van de eigenaarswaarde gebeurt met toepassing van artikel 17, §3, van het Instrumentendecreet van […].

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de opmaak van het meerwaarderamingsrapport."

Art. 139. Artikel 2.6.11 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.6.11. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de meerwaarde van een perceel verdeeld in twee schijven:

1° eerste schijf: meerwaarde lager dan of gelijk aan 250.000 euro, belast aan 25 percent;
2° tweede schijf: meerwaarde hoger dan 250.000 euro, belast aan 50 percent.

De verplichtingen met betrekking tot de ontwikkelingskosten uit de overeenkomsten zoals bedoeld in artikel 2.2.5, §2, tweede lid, VCRO, worden in mindering gebracht van de planbatenheffing bedoeld in het eerste lid. De overeenkomsten bevatten een gedetailleerde financiële raming van deze ontwikkelingskosten.".

Art. 140. Artikel 2.6.12 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 141. In artikel 2.6.13, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "door het departement aangeleverde gegevens" vervangen door de woorden "het meerwaarderamingsrapport,";

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede "Het departement verzamelt, ontsluit en beheert" vervangen door de zinsnede "Het departement en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, verzamelen, ontsluiten en beheren";

3° paragraaf 1, derde lid, wordt vervangen door wat volgt:

"De kohieren worden door de daartoe door de Vlaamse Regering gemachtigde ambtenaar uitvoerbaar verklaard, uiterlijk op 31 december van het jaar volgend op het kalenderjaar van de inwerkingtreding van de planwijziging die geldt als grondslag van de planbatenheffing.";

4° aan paragraaf 1 wordt een vierde lid toegevoegd dat luidt als volgt:

"Ingeval van uitschakeling van de planbaten overeenkomstig artikel 88, tweede lid, van het Instrumentendecreet van [...] worden de kohieren uitvoerbaar verklaard uiterlijk op 31 december van het jaar volgend op het kalenderjaar waarin het project afliep of het betrokken deel van het ontwikkelingsrechtenplan werd opgeheven.";

5° in paragraaf 2, 4°, wordt de zinsnede "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, vermeld in artikel 2.6.4," vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 142. Artikel 2.6.14 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 4 april 2014, 25 april 2014 en 18 december 2015, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 2.6.14. §1. De planbatenheffing is betaalbaar binnen een termijn van:
1° vijftien kalenderdagen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende een overdracht ten bezwarende titel, door de heffingsplichtige, van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel. Het louter openvallen van een nalatenschap, een uitonverdeeldheidtreding naar aanleiding van een nalatenschap, een schenking ten kosteloze titel en een overdracht ten bezwarende titel van een deel van de kavels binnen een verkaveling vallen hier niet onder;
2° vijfentwintig maanden na het verlenen van een definitieve omgevingsvergunning voor bouwwerken, vermeld in artikel 4.2.1, voor zover deze vergunning vóór de inwerkingtreding van de planwijziging niet kon worden verleend en

voor zover de handelingen niet louter betrekking hebben op het vellen van bomen, afbraakwerken of bodemsaneringswerken;

3° vijfentwintig maanden na het verlenen van een definitieve omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor zover deze vergunning vóór de inwerkingtreding van de planwijziging niet kon worden verleend.

Indien een omgevingsvergunning, vermeld in het eerste lid, 2° of 3°, uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, wordt de planbatenheffing gefaseerd betaald overeenkomstig de daartoe door de Vlaamse Regering bepaalde regelen. Binnen een termijn van vijfentwintig maanden na de aanvang van elke fase wordt de voor die fase verschuldigde heffing betaald.

§2. Indien een verrichting, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, moet de planbatenheffing betaald worden binnen een termijn van zes maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Indien een verrichting, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° en 3°, plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, moet de planbatenheffing betaald worden binnen een termijn van vijfentwintig maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

§3. In afwijking van paragraaf 1, is de planbatenheffing niet betaalbaar als de belastingplichtige aan de Vlaamse Belastingdienst meldt dat één van de volgende gevallen aangaande een vergunning, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° en 3°, zich voordoet:

1° het verval van de vergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen overeenkomstig artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

2° de afstand van de vergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen door middel van een melding per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen;

3° de afstand van de vergunning voor het verkavelen van gronden overeenkomstig artikel 104, eerste lid, van hetzelfde decreet.

Indien na toepassing van het eerste lid, een nieuwe vergunning als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° en 3°, verleend wordt, geldt opnieuw de termijn van betaalbaarheid, vermeld in paragraaf 1.

De melding aan de Vlaamse Belastingdienst gebeurt op straffe van onontvankelijkheid voor het verstrijken van de betalingstermijn, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere procedureregels met betrekking tot deze melding.

§4. Indien in de periode tussen de inwerkingtreding van de planwijziging en een verrichting, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, één of meer nieuwe planwijzigingen in werking treden, worden voor de toepassing van deze afdeling de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste planwijziging en de stedenbouwkundige voorschriften na de laatste planwijziging met elkaar vergeleken.".

Art. 143. In artikel 2.6.16, §6, van dezelfde codex, wordt tussen de woorden "het departement" en "een protocol" de zinsnede ", de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij en de Landcommissies, opgericht bij artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting" ingevoegd.

Art. 144. In artikel 2.6.17 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 13 december 2013, 4 april 2014, 25 april 2014, 1 juli 2016 en 8 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Onverminderd artikel 2.2.2, §2, vierde lid, worden uitgaven ten laste van het Fonds op de volgende wijze aangerekend:
1° de inkomsten die voortkomen uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, worden gestort in het Rubiconfonds, vermeld in artikel 28 van het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003;
2° de inkomsten uit andere gewestelijke planwijzigingen dan deze, vermeld in punt 1°, worden gestort op een rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 van deze codex, en aangewend voor activeringsprojecten als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat de door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen betaalde heffingen te allen tijde worden ingezet voor strategische projecten voor een doelgroepengericht woonbeleid;
3° de inkomsten die voortkomen uit een provinciale of gemeentelijke planwijziging worden doorgestort naar respectievelijk de betrokken provincie of gemeente;
4° de inkomsten die voortvloeien uit een herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van deze codex worden doorgestort naar de betrokken gemeente.

Provincies en gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bestemd wordt binnen het lokale ruimtelijke beleid.";

2° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de verdeling van de planbatenheffingen.".

Art. 145. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 2, onderafdeling 7, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010 en 13 december 2013, wordt het opschrift van sectie 2 vervangen door wat volgt:

"Sectie 2. Monitoring".

Art. 146. In artikel 2.6.19 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "evaluatiemechanisme" vervangen door het woord "monitoringsmechanisme";

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Het monitoringsmechanisme, vermeld in het eerste lid, leidt vijfjaarlijks tot een globaal monitoringsrapport dat aan de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement wordt voorgelegd.".

Art. 147. In artikel 2.6.20 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 25 april 2014, wordt het woord "bestemmingswijzigingen" vervangen door de woorden "wijzigingen van stedenbouwkundige voorschriften".

Art. 148. Aan artikel 4.1.1, 7°, van dezelfde codex, wordt een punt c) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"c) specifiek wat de functie, vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen betreft, is er ook sprake van een hoofdzakelijk vergund karakter als de activiteit op dat ogenblik toegestaan wordt op basis van een activiteitencontract als vermeld in titel 4, hoofdstuk 5, van het Instrumentendecreet van […]. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.".

Art. 149. In artikel 4.4.1, §2, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 8 december 2017, wordt de zinsnede ", tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden" vervangen door de zinsnede ", tenzij de voorschriften, andere dan verkavelingsvoorschriften, deze handelingen uitdrukkelijk verbieden".

Art. 150. In artikel 4.4.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 11 mei 2012 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. Als in laatste administratieve aanleg een omgevingsvergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies als vermeld in paragraaf 1, kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op deze koopplicht.";

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 151. In artikel 5.1.1, §1, eerste lid, 3°, van dezelfde codex worden de woorden "planologische bestemmingswijziging" vervangen door de woorden "wijziging van stedenbouwkundige voorschriften".

Art. 152. In artikel 5.2.1, §1, van dezelfde codex wordt aan het eerste lid een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"8° of er aan de hand van het stedenbouwkundig uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend:
a) een ontwikkelingsrecht is overgedragen als vermeld in artikel 89 van het Instrumentendecreet van […];
b) een bouwverbod geldt als vermeld in artikel 90 van hetzelfde decreet;
c) een ontwikkelingsrecht is ingezet als vermeld in artikel 91 van hetzelfde decreet.".

Art. 153. In artikel 5.2.5 van dezelfde codex wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen.

In voorkomend geval worden ook vermeld:
1° de maatregelen, vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, die werden opgelegd

met betrekking tot het goed of de hangende procedures die strekken tot het opleggen van dergelijke maatregelen;
2° de op het goed rustende voorkooprechten, vermeld in artikel 2.4.1;
3° het feit dat op het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
4° de overdracht, inzet van ontwikkelingsrechten of het bouwverbod zoals vermeld in artikel 89 tot en met 91 van het Instrumentendecreet van […];".

Art. 154. In artikel 5.6.8 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 8 december 2017, wordt paragraaf 6 vervangen door wat volgt:

"§6. Eigenaars van gronden die in watergevoelig openruimtegebied liggen, aangeduid conform dit artikel, kunnen een vergoeding verkrijgen met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als deze die gelden voor de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, waarbij:
1° het recht op vergoeding ontstaat conform artikel 16, §1, van het Instrumentendecreet van […];
2° het vorderingsrecht vervalt twee jaar nadat het recht op vergoeding is ontstaan;
3° de vergoedingsgerechtigde diegene is die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden.

De vergoeding wordt gevorderd ten aanzien van het Vlaamse Gewest en aangerekend op het Rubiconfonds.".

Art. 155. Aan artikel 6.2.2. van dezelfde codex wordt een punt 8° toegevoegd dat luidt als volgt:

"8° het schenden van de informatieplicht vermeld in artikel 96 van het Instrumentendecreet van […].".

Hoofdstuk 10. Wijzigingen van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 156. Artikel 28 van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten wordt opgeheven.

Art. 157. In artikel 32 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "en artikel 28, die in werking treden" vervangen door de zinsnede ", dat in werking treedt".

Hoofdstuk 11. Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Art. 158. Aan artikel 1.1.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting wordt een punt 11° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"11° projectrapport: een projectrapport als vermeld in artikel 47, §3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.".

Art. 159. In artikel 1.1.4, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° ter uitvoering van het projectrapport voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject.";

2° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"In het tweede lid, 4°, wordt verstaan onder natuurinrichtingsproject: een natuurinrichtingsproject als vermeld in artikel 47, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.".

Art. 160. In artikel 2.1.3 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden "landinrichtingsplan of inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, projectrapport of inrichtingsnota";

2° in het derde lid worden de woorden "landinrichtingsplan of de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota".

Art. 161. In artikel 2.1.4 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in titel 2 van het Instrumentendecreet van […].";

2° paragraaf 2 wordt opgeheven;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "landinrichtingsplan of de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota".

Art. 162. In artikel 2.1.9, §2, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "landinrichtingsplan, de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport, de inrichtingsnota".

Art. 163. In deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, wordt het opschrift van afdeling 5 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 5. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 164. Artikel 2.1.61 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.61. Herverkaveling uit kracht van wet kan gekoppeld worden aan de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn, en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden gelijktijdig worden aangepast. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt een optimaler en evenwichtiger grondgebruik. De stedenbouwkundige

voorschriften en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden kunnen gelijktijdig aangepast worden conform artikel 2.1.63 tot en met 2.1.66.".

Art. 165. In artikel 2.1.63 van hetzelfde decreet worden de woorden "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" vervangen door de woorden "herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 166. In artikel 2.1.64, §1, van hetzelfde decreet wordt het woord "omwisseling" vervangen door het woord "aanpassing".

Art. 167. In artikel 2.1.65 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, worden de woorden "de wijziging van het bestemmingsgebied ten gevolge van de planologische ruil" vervangen door de woorden "de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan";

2° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn voor de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan;";

3° in paragraaf 2, eerste lid, 4°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn voor de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan;";

4° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "het bestemmingsgebied" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften";

5° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

6° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, a), worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

7° in paragraaf 3, eerste lid, 4°, a), worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

8° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

9° in paragraaf 7 worden de woorden "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" telkens vervangen door de woorden "herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 168. Aan deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, wordt een afdeling 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 6. Recht van voorkeur".

Art. 169. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 1 juli 2016, wordt in afdeling 6, ingevoegd bij artikel 168, een artikel 2.1.66/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/1. Om het doel van een landinrichtingsproject of een project, plan of programma te realiseren, kan de Vlaamse Grondenbank een recht van voorkeur uitoefenen. Het recht van voorkeur is van toepassing bij de verkoop van onroerende goederen die in de zones liggen die door de Vlaamse Regering zijn aangeduid als een zone waar het recht van voorkeur geldt met toepassing van dit decreet. Het besluit dat de zone waarbinnen het recht van voorkeur geldt, aanduidt, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse Regering stelt regels vast voor de totstandkoming van de aanduiding van de zones waar het recht van voorkeur geldt, de afbakening en de opheffing van het recht van voorkeur, en de wijze van bekendmaking van het recht van voorkeur.".

Art. 170. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, wordt in dezelfde afdeling 6 een artikel 2.1.66/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/2. Artikel 19/1, 19/2, tweede lid, 19/3 en 19/4, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op het recht van voorkeur, vermeld in artikel 2.1.66/1.".

Art. 171. In artikel 2.1.75 van hetzelfde decreet worden het derde en het vierde lid opgeheven.

Art. 172. Artikel 2.1.76 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.76. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75.".

Art. 173. Artikel 2.1.77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.77. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75.".

Art. 174. In artikel 2.2.1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° de herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan;".

Art. 175. In artikel 2.2.2 van hetzelfde decreet wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De Vlaamse Regering kan de landcommissies uitbreiden met maximaal drie leden.

Paragraaf 1, tweede en vierde lid, §2 en §3, zijn van toepassing op het eerste lid.".

Art. 176. In artikel 4.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt de zin "Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist." opgeheven;

2° in het derde lid wordt de zin "Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist." opgeheven.

Hoofdstuk 12. Wijzigingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Art. 177. Aan artikel 68, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2015 en 15 juli 2016, wordt een punt 11° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"11° voor constructies en voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die deel uitmaken van een activiteitencontract als vermeld in artikel 33, 1°, van het Instrumentendecreet van […]."

Art. 178. Artikel 75 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 75. §1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

§2. De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren. Voordat er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de door haar gemachtigde ambtenaar of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zoveel mogelijk wordt beperkt;

2° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

§3. De lasten kunnen ook geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van een storting van een geldwaarde die bestemd wordt voor de uitvoering van de handelingen en werken, vermeld in paragraaf 2. In dat geval wijst de bevoegde overheid in de vergunning de handelingen en werken, vermeld in paragraaf 2, aan die op die manier gefinancierd zullen worden.

§4. De bevoegde overheid is verplicht lasten te verbinden aan een omgevingsvergunning voor groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebieden en voor het verkavelen van gronden, tenzij de aanvraag ingediend is door een sociale huisvestingmaatschappij.

De bevoegde overheid kan lasten in de vorm van een financiële bijdrage verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt verleend in toepassing van volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3. van voormelde codex;
2° de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot en met 4.4.20 van voormelde codex;
3° de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23. van voormelde codex.

§5. De lasten bevinden zich in de nabijheid van de projecten die deze lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te voorziene gevolgen van het project. De bevoegde overheid brengt hierbij de verschuldigde planbaten in de zin van artikel 2.6.4, §2 en §3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in mindering. Hiermee wordt bedoeld dat er geen lasten kunnen worden opgelegd die reeds inbegrepen zijn in de verschuldigde planbatenheffing in de zin van artikel 2.6.4, §2 en §3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De bevoegde overheid kan de criteria vastleggen waarmee bepaald wordt wat de omvang en de aard van de financiële bijdrage zijn, binnen welke termijnen die lasten moeten worden uitgevoerd, rekening houdend met een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.

De vergunningverlenende overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§6. Lasten kunnen ook inhouden dat bij de werken die begonnen zijn, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

§7. Als voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt de vergunningverlenende overheid van rechtswege een last aan de omgevingsvergunning met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

§8. Als de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.".

Art. 179. Artikel 77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 77. §1. Voor de lasten, vermeld in artikel 75, §2, verleent de houder van de daarop betrekking hebbende vergunning een financiële waarborg voordat er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in artikel 75, §1, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van

de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.

De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de in het kader van de lasten al verrichte investeringen, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

§3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de bevoegde overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.

§4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:
1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten vermeld in de vergunning;
2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.”.

Art. 180. Aan artikel 99, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2015, 15 juli 2016 en 8 december 2017, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd:
a) niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgevoerd;
b) niet binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegenaanleg zijn uitgevoerd;
c) niet binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg zijn uitgevoerd.”.

Titel 8. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Evaluatie

Art. 181. De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een evaluatie. De conclusies van die evaluatie worden vastgelegd in een rapport dat ook beleidsaanbevelingen over mogelijke nieuwe of aangepaste realisatiegerichte instrumenten omvat. Het rapport wordt om de vijf jaar, vanaf het jaar dat volgt op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, aan het Vlaams Parlement bezorgd.

De Vlaamse Regering onderwerpt in dit rapport in het bijzonder titel 4 en titel 5 van dit decreet aan evaluatie met het oog op aanbevelingen voor bijstelling.

Hoofdstuk 2. Opdracht tot codificatie

Art. 182. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en de volgende decreten, voor zover ze betrekking hebben op het realisatiegerichte instrumentarium, codificeren, met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie:

1° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
2° het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
3° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
4° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
5° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
6° het Bodemdecreet van 27 oktober 2006;
7° het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
8° de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
9° het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
10° het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Voor de opdracht tot codificatie, vermeld in het eerste lid, kan de Vlaamse Regering:

1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;
3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen om eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving;
4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

De codificatie zal het volgende opschrift dragen: "Vlaamse Instrumentencodex van […].".

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Art. 183. De uitvoeringsbesluiten van de decreten, vermeld in artikel 182, eerste lid, blijven gelden tot ze worden gewijzigd of opgeheven.

Art. 184. Artikel 9 tot en met artikel 17 van dit decreet zijn van toepassing op vorderingen tot planschadevergoeding ingesteld en aanvragen tot compenserende vergoeding ingediend vanaf de datum van de inwerkingtreding van vermelde artikelen.

Art. 185. Op de gebruiksbeperkingen waardoor de mogelijkheid bestaat om een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 9 of een koopplicht als vermeld in artikel 24 toe te passen, die van kracht zijn voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet, blijven de bepalingen van toepassing zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet.

Dit decreet is niet van toepassing op lopende aanvragen tot het vervullen van een koopplicht of lopende gerechtelijke procedures die onderworpen blijven aan de bepalingen zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet.

Op de natuurinrichtingsprojecten die overeenkomstig artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu zijn ingesteld voor de inwerkingtreding van artikel 106 van dit decreet blijven de bepalingen van artikel 47 van het voormelde decreet van 21 oktober 1997 van toepassing zoals die geldig waren voor de inwerkingtreding van artikel 106 van dit decreet.

Art. 186. Artikel 2.6.3 tot en met artikel 2.6.17 zijn van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen en op besluiten van de gemeenteraad tot herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarvoor het openbaar onderzoek werd aangekondigd na de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen.

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding

Art. 187. De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding van titel 2 en 3 en de artikelen 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 128, 130, 131, 132, 133 tot en met 147, 150, 154, 161, 171, 172 en 173.

Art. 188. Artikelen 71 tot en met 96 treden in werking nadat de rechtenbank, vermeld in artikel 71, 14°, is opgericht.

Brussel, 20 december 2019.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

BIJLAGE BIJ DE MEMORIE VAN TOELICHTING:
REGULERINGSIMPACTANALYSE

Voorontwerp van decreet houdende het realisatiegericht instrumentarium

REGULERINGSIMPACTANALYSE

INHOUD

Deel I – Aanleiding en doel 419
1.1 Titel 419
1.2 Aanleiding 419
1.3 Politieke doelstellingen 420
1.4 Vrije beleidsruimte en voorwerp van voorliggende RIA 422
1.5 Consultatie in het kader van het volledig instrumentendecreet 424
Deel II – Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies 426
2.1 Opties 426
2.1.1 Optie 1 – Nuloptie 427
2.1.2 Optie 2 – Activiteitencontract als nieuw instrument, naast vergunningen, zonder overkoepelende convenant 427
2.1.3 Optie 3 – Activiteitencontract met overkoepelende convenant als nieuw instrument, naast vergunningen 427
2.2 Effecten 427
2.2.1 Doelgroepen en betrokken partijen 427
2.2.2 Optie 1 – Nuloptie 428
2.2.3 Optie 2 –Activiteitencontract als nieuw instrument, naast vergunningen, zonder overkoepelende convenant 428
2.2.4 Optie 3 – Activiteitencontract met overkoepelende convenant als nieuw instrument, naast vergunningen 429
2.2.5 Keuze en motivering van de optie 429
2.3 Uitwerking, uitvoering en monitoring 430
2.3.1 Juridisch-technische uitwerking 430
2.3.2 Uitvoering en administratieve lasten 431
2.3.3 Handhaving 432
2.3.4 Evaluatie 433
2.4 Consultatie specifiek voor dit onderdeel 433
Deel III - Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten 435
3.1 Opties 435

3.1.1 Uitgangspunten 435
3.1.2 Optie 1 – Nuloptie: Geen nieuw VOR-systeem, behoud van bestaande (niet-geoptimaliseerde) instrumenten 436
3.1.3 Optie 2 – VOR-systeem met toepassing van geoptimaliseerde instrumenten 437
3.1.4 Optie 3 – VOR-systeem met nieuwe instrumenten 439
3.2 Effecten 440
3.2.1 Doelgroepen en betrokken partijen 440
3.2.2 Optie 1: Nuloptie - Geen instrumentele vernieuwing 440
3.2.3 Optie 2a – VOR-systeem met toepassing van geoptimaliseerde instrumenten (lokale transfer van ontwikkelingsrechten) 440
3.3 Uitwerking, uitvoering en monitoring 443
3.3.1 Juridisch-technische uitwerking 443
3.3.2 Uitvoering en administratieve lasten 443
3.3.3 Handhaving 444
3.3.4 Evaluatie 444
3.4 Consultatie specifiek voor dit onderdeel 444
Deel IV – Overige informatie voor de Inspectie van Financiën 447
4.1 Te verstrekken verantwoording 447
4.2 Budgettaire aspecten 448
4.2.1 Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies 448
4.2.2 Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten 448
4.2.3 Andere instrumenten vervat in het instrumentendecreet 448
Deel V – Samenvatting en contactinformatie 452
5.1 Samenvatting 452
5.2 Contactinformatie 454

DEEL I – AANLEIDING EN DOEL

1.1 Titel

Deze RIA voert een reguleringsimpactanalyse door van het voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegericht instrumentarium (verder: 'instrumentendecreet').

1.2 Aanleiding

Toenemende vraag naar geïntegreerde realisaties op het terrein

De vraag naar een meer realisatiegericht omgevingsbeleid is het laatste decennium steeds sterker geworden. Waar het ruimtelijk beleid (in de algemene zin) vroeger hoofdzakelijk aan de slag ging met visies en bestemmingsplannen, verschuift de aandacht meer naar de concrete realisatie op het terrein. Het volstaat niet om plannen te maken, ze moeten ook op het terrein uitgevoerd worden. Met het decreet betreffende de Landinrichting (december 2013) werd een eerste belangrijke stap gezet in het aanbieden van een realisatiegericht en samenhangend instrumentarium.

Maar het (overheids)instrumentarium om tot realisaties op het terrein te komen, blijft zeer uitgebreid en verspreid, net als de achterliggende regelgeving. Vanuit verschillende sectorale doelstellingen en hieraan verbonden regelgeving is een omvangrijk geheel aan instrumenten gecreëerd, soms zonder onderlinge samenhang. Dit gegeven bemoeilijkt ruimtelijke realisatietrajecten, niet alleen door het complex samenspel van uiteenlopende (sectorale) voorwaarden om instrumenten te kunnen inzetten maar ook door het gebrek aan overzicht van de bestaande instrumenten.

Vraag naar eenvoudige en doeltreffende instrumenten

Met het decreet betreffende de Landinrichting (december 2013) ontwikkelde de Vlaamse regering een breed inzetbare 'instrumentenkoffer' om oplossingen op maat te bieden. De 'instrumentenkoffer' bevat diverse instrumenten op het gebied van inrichting, beheer, grondverwerving, grondmobiliteit en flankerend beleid die op maat kan worden ingezet. Deze instrumenten kunnen in onderlinge samenhang worden ingezet voor de realisatie van plannen en projecten die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimte in Vlaanderen. Om de vijf jaar, vanaf het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van het decreet, dient het decreet te worden geëvalueerd. Het decreet is in werking getreden in 2014, wat betekent dat de eerste evaluatie over de toepassing van het decreet en de diverse instrumenten moet afgerond zijn in 2019. Deze eerste volledige evaluatie wordt momenteel voorbereid. De eerste ervaringen met betrekking tot de toepassing van de instrumenten en de instrumentafweging hebben reeds geleid tot een aantal zeer gerichte optimalisatievoorstellen.

Vanuit het perspectief 'omgevingsbeleid' dient zich de vraag aan om deze instrumentenkoffer uit te breiden met andere realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten en deze instrumenten verder te optimaliseren. Vereenvoudiging en harmonisering van procedures vormen daarbij de belangrijke uitdaging.

Nood aan geïntegreerde en afgewogen inzet van instrumenten

Ruimtelijke realisaties vergen doorgaans complexe en intensieve processen en samenwerkingsverbanden tussen diverse partners (overheden, burgers, middenveldorganisaties,…). De complexiteit van het bestaand instrumentarium en de hieraan verbonden procedures werd hierboven geschetst.

Een eenvoudiger instrumentarium vraagt een brede(re) inzetbaarheid en vergelijkbare toepassingen, onafhankelijk van de (bestuurlijke en ruimtelijke) context. Het decreet betreffende de Landinrichting introduceerde voor het eerst een aanpak waarbij de geïntegreerde inzet van instrumenten wordt mogelijk gemaakt voor ruimtelijke realisaties in de brede zin. De toegang tot deze instrumenten werd ook verbreed, door het spoor van de landinrichtingsplannen aan te vullen met een generiek spoor voor projecten, plannen en programma's van de overheid, met name via de inrichtingsnota's. Eerste praktijkervaringen met deze inrichtingsnota's leiden alvast tot een vraag naar een procedurele vereenvoudiging.

Het complexe samenspel tussen betrokken actoren vraagt een (initiatiefnemende) overheid die zich als een betrouwbare partner of regisseur bij de realisatie van ruimtelijke projecten opstelt. In veel gevallen gaat het om projecten die de schaal en de mogelijkheden van lokale overheden en individuele (private) actoren overstijgen. Een duurzaam en gedragen partnerschap vraagt een sterke dialoog met andere overheden, particulieren en andere betrokkenen, ook over de concrete uitvoeringsaspecten op het terrein. Een transparante afweging en motivering van de in te zetten instrumentenmix maakt daar deel van uit.

1.3 Politieke doelstellingen

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 stelt een omgevingsbeleid tot doel, met een gemoderniseerd instrumentarium en een gebiedsgerichte en geïntegreerde aanpak in combinatie met deze realisatiegerichte instrumenten. Tevens stelde het regeerakkoord tot doel om de conceptnota 'Harmonisering van de compenserende vergoedingen' [1] goedgekeurd door de Vlaamse regering op 20 december 2012, verder uit te voeren. Door middel van deze conceptnota besliste de regering om een ontwerp van regelgeving uit te werken inzake de procedure en berekeningswijze van compenserende vergoedingen uitbetaald door de overheid om beperkende of nadelige gevolgen op het grondgebruik in de brede zin door overheidsbeslissingen en bindende maatregelen te vergoeden.

Tot de opmaak van een 'instrumentendecreet' werd beslist vanuit de Beleidsnota Omgeving 2014 en de Beleidsbrief Omgeving 2015. Daarbij stelde de bevoegde minister een samenhangend traject voorop, met als doel (a) het bundelen van bestaande realisatiegerichte instrumenten die reeds een decretale basis hebben maar omwille van de transparantie beter worden samengebracht in één overzicht, (b) het verbeteren van bestaande instrumenten waarvoor wijzigingen nodig zijn in de huidige regelgeving, en (c) het ontwikkelen van nieuwe regelgeving voor ontbrekende (realisatiegerichte) instrumenten. Ook werd met de Beleidsbrief 2015 beslist om via het instrumentendecreet een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten te voorzien en de reeds genomen engagementen met betrekking tot het instrumentarium voor leegstaande en

[1] VR 2013 2012 DOC.1580/1

verwaarloosde bedrijfsruimten en tot de conceptnota 'harmonisering van compenserende vergoedingen' te honoreren.

Op 13 mei 2016 keurde de Vlaamse regering de conceptnota 'Inhoudelijke en procesgerelateerde krijtlijnen bij de opmaak van een 'instrumentendecreet' goed.[2] Met deze nota besliste de Vlaamse regering over de scope van het project en tegelijkertijd over de nagestreefde inhoud van het instrumentendecreet. Met deze conceptnota is bijgevolg de scope van het project, de samenstelling van de instrumentenbox, het achterliggend regelgevingsconcept en de opzet van een overkoepelend toetsingskader beslist. Ook de ontwikkeling van een instrumentengids, flankerend aan het instrumentendecreet, zit als beslissing vervat in deze conceptnota.

Scope project en inhoud instrumentenbox

Met de conceptnota voor het instrumentendecreet heeft de Vlaamse regering beslist over de scope van het project. Aan de hand van enkele principes wordt geduid op welke realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten wordt gefocust. De conceptnota voor het instrumentendecreet somt tevens de instrumenten concreet op.

Een eerste groep omvat bestaande instrumenten:
- de instrumentenkoffer voor landinrichting (decreet landinrichting):
  - inrichtingswerken, inrichtingswerken uit kracht van wet, erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vergoeding voor waardeverlies van gronden;
  - beheerovereenkomsten, dienstenvergoeding;
  - verwerving, recht van voorkoop, vrijwillige herverkaveling, herverkaveling uit kracht van wet, gebruiksruil, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil;
  - vergoedingen bij lokale grondenbanken, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, vrijwillige bedrijfsstopzetting, vrijwillige bedrijfsreconversie, koopplicht;
- beheersovereenkomsten PDPOIII;
- lokale grondenbanken (decreet Vlaamse Grondenbank, maar niet een aantal specifieke grondenbanken, zoals deze van de Antwerpse haven en deze van het geactualiseerd Sigmaplan);
- recht van voorkeur (decreet Vlaamse Grondenbank);
- ruilverkaveling (wetgeving ruilverkaveling);
- instrumenten en maatregelen verbonden aan natuurinrichting (decreet natuurbehoud).

Een tweede groep bevat bestaande instrumenten die nog gericht onderzoek vergen:
- financiële vergoedingen, zowel de vergoedingen genoemd in de conceptnota betreffende de harmonisering van compenserende vergoedingen (VR 2013 2012 DOC.1580) (met inbegrip van planschade) als andere vergoedingen die niet zijn opgenomen in betreffende conceptnota of die nadien zijn ontwikkeld;
- koopplicht (andere naast koopplicht decreet landinrichting);
- instrumenten ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- stedenbouwkundige lasten (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO));
- concessies, bezetting ter bede;
- zelfrealisatie (buiten onteigening);
- planologische ruil (VCRO);

[2] VR 2016 1305 DOC.0454/1

- planbaten (mogelijke wijzigingen vanuit harmonisering compenserende vergoedingen en ontwikkeling van systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR)).

Een derde groep zijn nieuwe instrumenten die in onderzoek en ontwikkeling zijn. Dit onderzoek moet uitwijzen of en hoe deze instrumenten decretaal kunnen uitgewerkt worden en een meerwaarde kunnen bieden. Het gaat om:
- Verhandelbare ontwikkelingsrechten;
- Convenanten en contracten om (gebiedsgericht) afwijkingsregels tijdelijk toe te staan met betrekking tot activiteiten op bepaalde sites.

Regelgevingsconcept instrumentenbox

De conceptnota regelt de regelgevingsconcept van het instrumentendecreet vanuit een maximale vrijwaring van de geëigende regelgeving. Bestaande te verbeteren en te harmoniseren instrumenten worden door middel van verwijzingen naar de eigen (sectorale) decreten gegroepeerd. De instrumenten zelf blijven verankerd in de sectorale regelgeving. Dergelijke aanpak heeft het voordeel dat het decreet niet zozeer gericht is op de instrumenten zelf (behoudens diverse optimalisaties), maar dat vooral een geïntegreerde en afgestemde inzet centraal staat. Door te werken met verwijzingen naar sectorale decreten blijven bovendien de uitvoeringsbepalingen (besluiten van de Vlaamse Regering) hieraan gekoppeld en gevrijwaard van onnodig complexe wijzigingen.

Voor nieuwe instrumenten laat de conceptnota meer in het midden of we worden ingebracht in geëigende regelgeving dan wel worden toegevoegd worden aan het (aanbouw)decreet.

Overkoepelend toetsingskader

De conceptnota bepaalt dat het instrumentendecreet een niet dwingend toetsingskader moet bevatten, waarin zowel regels van afweging van deze instrumenten als harmonisering van (een aantal of groepen van) deze instrumenten wordt beoogd. Het eerste luik van het toetsingskader moet de afweging van de realisatiegerichte instrumenten in functie van doelmatigheid omvatten. De instrumentenafweging in het decreet landinrichting wordt hiervoor als inspiratiebron genoemd. Het tweede luik betreft de harmonisering van de instrumenten en de inzet van deze instrumenten. Dit leidt tot het formuleren van harmoniseringsprincipes en de harmonisatie van instrumenten via het aanbouwdecreet in de sectorale regelgeving. Voor relevante instrumenten(groepen) worden voornamelijk procedurele parameters uitgelicht en gescreend met het oog op harmonisering en vereenvoudiging.

1.4 Vrije beleidsruimte en voorwerp van voorliggende RIA

Geen ruimte: decretaal initiatief gericht op realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten

Uit het voorgaande kan afgeleid worden dat reeds vastligt dat er een decretaal initiatief wordt genomen en dat de scope van dit initiatief zich richt op grondgebonden en realisatiegerichte ‘omgevingsinstrumenten’.

- **Geen ruimte: bundeling (verbeterde) bestaande instrumenten en nieuwe instrumenten, gekoppeld aan overkoepelend toetsingskader**

Uit het voorgaande kan afgeleid worden dat reeds vastligt dat via één decretaal initiatief wordt gewerkt aan de verbetering en vernieuwing van het realisatiegericht instrumentarium. De opzet van een overkoepelend toetsingskader (harmonisatie en afweging instrumenten) ligt ook vast.

- **Geen ruimte: inhoud en regelgevingsconcept instrumentenbox**

Uit het voorgaande kan afgeleid worden dat reeds vastligt welke (groepen van) instrumenten moeten deel uitmaken van het project. Instrumenten wordt opgenomen in het decreet voor zover ze een decretale verankering vergen (wat ook geldt in functie van optimalisatie of harmonisatie). Voor bestaande instrumenten wordt gewerkt met wijzigingsbepalingen in de geëigende regelgeving, wat ook de aanpassing of opmaak van uitvoeringsbesluiten minder complex maakt.

- **Wel ruimte – afbakening van het onderwerp van voorliggende RIA**

Niettegenstaande de bovenvermelde elementen die beslist beleid uitmaken, zijn er nog andere elementen waar wel beleidsruimte is, voornamelijk voor wat betreft de concretisering van het overkoepelend toetsingskader en de verdere uitwerking en concretisering van de verbeterde, geharmoniseerde en nieuwe instrumenten. Vanuit het proportionaliteitsbeginsel wordt de focus van voorliggende RIA gelegd op twee onderdelen, die de meeste vragen en discussies opleverde bij de totstandkoming van het instrumentendecreet:

1. De convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies
2. De regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Voor de overige onderdelen van het instrumentendecreet verwijzen we naar de uitgebreide memorie van toelichting.

1.5 Consultatie in het kader van het volledig instrumentendecreet

In wat volgt (par. 2.4 en 3.4), worden voor de twee inhoudelijke onderdelen de doelgroepen en betrokken partijen omschreven, alsook de consultatie van deze actoren bij de voorbereiding van de voorstellen.

Ook op een overkoepelend niveau is de totstandkoming van het decreet betreffende het realisatiegericht instrumentarium besproken met diverse actoren.

1. Task Force

De Task Force heeft het voorontwerp van decreet inhoudelijk vorm gegeven. Deze Task Force bestaat uit het kabinet van de bevoegde minister en de direct betrokken entiteiten. Het gaat om:

1. het kabinet van minister Schauvliege, vertegenwoordigd door de adjunct-kabinetschef RO en betrokken kabinetsmedewerkers;
2. Ruimte Vlaanderen,
3. Departement Leefmilieu en Energie,
4. Vlaamse Landmaatschappij,
5. Agentschap Natuur en Bos,
6. Vlaamse Milieumaatschappij,
7. Openbare Afvalstoffenmaatschappij.

Het kabinet van minister Schauvliege nam het voorzitterschap waar. Ruimte Vlaanderen was verantwoordelijk voor het secretariaat (coördinatie voorbereidende stukken, verslaggeving).

2. Klankbordgroep

Ook met andere beleidsdomeinen en andere bestuursniveaus is de inhoud van het voorontwerp decreet besproken. Dit gebeurde aan de hand van twee klankbordgroep-bijeenkomsten. Een eerste sessie was opgevat als een overwegend informatief moment (toelichting, ruimte voor informatieve vragen). De tweede sessie vond drie weken later plaats en diende om de teksten inhoudelijk te bespreken.

Buiten de entiteiten vertegenwoordigd in de Task Force, waren volgende overheden uitgenodigd en/of vertegenwoordigd op deze klankbordgroep:

8. Voor de Vlaamse overheid:
    1. Beleidsdomein Kanselarij & Bestuur, departement K&B,
    2. Beleidsdomein Landbouw & Visserij, departement L&V,
    3. Beleidsdomein RWO:
        - Agentschap Wonen,
        - Agentschap Onroerend Erfgoed,
    4. Beleidsdomein Financiën & Begroting: Vlaamse Belastingdienst,
    5. Beleidsdomein Economie, Wetenschap & Innovatie, Agentschap Innoveren & Ondernemen,
    6. Beleidsdomein Internationaal Vlaanderen, Toerisme Vlaanderen,
    7. Beleidsdomein Onderwijs & Vorming, Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs,
    8. Beleidsdomein Cultuur, Jeugd, Sport & Media, departement CJSM,

9. Beleidsdomein Mobiliteit & Openbare Werken:
    - Departement MOW,
    - Agentschap Wegen & Verkeer,
    - De Vlaamse Waterweg nv,
    - De Lijn,

9. De VVP (stafmedewerker, provincie Antwerpen, provincie Vlaams-Brabant),
10. De VVSG (stafmedewerker).

Voor de leesbaarheid worden hierna de vereiste RIA-onderdelen (opties, effecten, keuze en motivering van de optie, uitwerking, uitvoering en monitoring) besproken per instrument.

DEEL II – CONVENANT- EN CONTRACTBENADERING VOOR GEBIEDSGERICHTE AFWIJKINGEN VAN FUNCTIES

2.1 Opties

2.1.1. Uitgangspunten

- Uitgangspunt is de vraag hoe tijdelijke niet-agrarische activiteiten die niet in aanmerking komen voor een vergunning (omdat ze niet compatibel zijn met het toepasselijk bestemmingsvoorschrift) beter kunnen geregeld worden. De realiteit is dat er in agrarische gebieden talrijke niet-agrarische activiteiten op onwettige wijze worden uitgeoefend. Het gaat dan bijvoorbeeld concreet om kleinschalige activiteiten van handel, transport, bouw, elektriciteit,…

- Dit uitgangspunt wordt genomen vanuit de maatschappelijke vraag naar een evenwichtige oplossing vanuit verschillende betrokken actoren, zowel voor het creëren en 'regulariseren' van tijdelijke mogelijkheden als voor het bewaken van de ruimtelijke en landbouw-strategische waarde van de gebieden rond deze gebouwen.

- De premisse is sowieso dat de generieke vergunningsplichtige afwijkingsmogelijkheden op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (28/11/2003) blijven bestaan omdat het op dit ogenblik niet (politiek) haalbaar is dit in vraag te stellen. Dit heeft tot gevolg dat in elke optie het vergunningentraject voor zonevreemde functies telkens parallel blijft bestaan.

- De lasten worden grotendeels 'achter het bureau' ingeschat ("quick scan model") gelet op het feit dat het een nieuw instrument betreft. Het convenant is in dit geval nieuw omdat het een heel eigen karakter krijgt door het gebiedsgericht toetsingskader dat er deel van uitmaakt. Dit in vergelijking met andere convenanten die gekend zijn in de Vlaamse beleidscontext, zoals de brownfieldconvenanten.

- Bij de opmaak van het brownfielddecreet (30/03/2007) werden de lasten[3] ook ingeschat. Aangezien daar ook met een convenant wordt gewerkt, weliswaar van een ander gehalte (geen toetsingskader maar een beleidsovereenkomst), is ook voor de RIA gekeken naar parallellen.

- In de totstandkoming van het instrument "regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten" (infra), wordt ook een convenant gesloten. Aangezien voor deze projecten een lastenmeting werd uitbesteed[4], kunnen er ook parallellen getrokken met de lasten die bij het convenant werden gemeten.

- Het toetsingskader dat deel uitmaakt van het convenant kan vervangen worden door een gebiedsgerichte visie in een ander instrument (beleidskader, RUP), dat op zich ook een aantal lasten inhoudt. M.a.w. een optie zonder convenant, betekent niet automatisch dat er geen visie wordt ontwikkeld (in een ander instrument zoals een beleidskader, een verordenend plan, …) waar op zich ook lasten aan verbonden zijn.

[3] VR/2006/0812/DOC.1377/1

[4] Het onderzoek 'Doorrekening van administratieve overheidskosten verbonden aan de invoering van een systeem "verhandelbare ontwikkelingsrechten" in Vlaanderen' werd uitgevoerd door Indiville.

- De evaluatiebepaling in Hoofdstuk 1. Van Titel VIII. van het instrumentendecreet is een extra aandachtspunt bij dit nieuw instrument. Het is van belang dat een tijd na de inwerkingtreding van dit decreet de werking van het instrument wordt geëvalueerd en desnoods de regelgeving wordt bijgesteld. Dit geldt uiteraard ook voor de lasten die het instrument wel of niet tot gevolg hebben in meer of mindere mate.

- Het convenant zelf wordt bij sluiting uiteraard ook op zich voorgelegd aan de Vlaamse Regering, zodat telkens de budgettaire weerslag ervan voor de Inspecteur van Financiën moet ingeschat worden.

2.1.1 Optie 1 – Nuloptie

Het vermelde Besluit zonevreemde functiewijzigingen geldt generiek waardoor enkel vergunningen kunnen aangevraagd worden voor een beperkte lijst van zonevreemde functies in agrarisch gebied.

2.1.2 Optie 2 – Activiteitencontract als nieuw instrument, naast vergunningen, zonder overkoepelende convenant

Het vergunningentraject voor zonevreemde functies blijft parallel bestaan in deze optie, net zoals in alle andere opties, zoals bij de uitgangspunten vermeld.
Aangezien contractbenadering enkel voor de activiteit geldt, moet voor de aanvraag van constructieve ingrepen of milieutechnisch apart een omgevingsvergunning aangevraagd worden. In de nuloptie gaat een vergunning voor de functiewijziging vaak onmiddellijk gepaard met de vergunning voor constructieve ingrepen, maw in één instrument, de omgevingsvergunning. Hieruit zou kunnen een verzwaring van de last kunnen afgeleid worden.

2.1.3 Optie 3 – Activiteitencontract met overkoepelende convenant als nieuw instrument, naast vergunningen

Deze optie omvat automatisch optie 2, zodat hier dezelfde bemerkingen gelden.
Bovenop moet rekening gehouden worden met de specifieke aard van deze convenant. Het toetsingskader dat er deel vanuit maakt, kan in de optie 2 zonder convenant, vervangen worden door een gebiedsgerichte visie in een ander instrument (beleidskader, RUP), dat op zich ook een aantal lasten inhoudt.

2.2 Effecten

2.2.1 Doelgroepen en betrokken partijen

Het toepassingsgebied omvat het volledige Vlaamse grondgebied. Het instrument zich echter op regionale basis, bij één gemeente, of enkele gemeenten samen. Het toelaten van de activiteiten heeft enkel betrekking op bestaande gebouwen in agrarisch gebied.

- Doelgroepen

Overheid:

- Gemeente

Burger:

- Eigenaar
- Gebruiker/huurder
- Ondernemer

- Betrokken partijen
  - Vlaamse overheid
  - Provincie
  - Eigenaar
  - Gebruiker van de openruimte: landbouwer;

2.2.2 Optie 1 – Nuloptie

Voor deze optie worden geen effecten ingeschat.

2.2.3 Optie 2 –Activiteitencontract als nieuw instrument, naast vergunningen, zonder overkoepelende convenant

- Directe effecten voor doelgroepen
- Verdelingseffecten
- Indirecte effecten
- Vergelijkingstabel van effecten

Doelgroepen en betrokken partijen	**Baten**		**Kosten**	
	Omschrijving	**Schatting**	**Omschrijving**	**Schatting**
Gemeente			Implementatie systeem contractbenadering	
Burger	Meer zonevreemde functies mogelijk			
VO	Gebiedsgericht beleid – beleidsdoelstellingen doorvertaald in tegenprestaties		Ondersteuning in implementatie nieuw instrument	
Provincie				
Eigenaar	Meer zonevreemde functies mogelijk – stijging vastgoedwaarde			
Gebruiker open ruimte: landbouwer			Druk op sites met gebruikswaarde voor landbouw Waardestijging van landbouwgrond	

2.2.4 Optie 3 – Activiteitencontract met overkoepelende convenant als nieuw instrument, naast vergunningen

- Directe effecten voor doelgroepen
- Verdelingseffecten
- Indirecte effecten
- Vergelijkingstabel van effecten

Doelgroepen en betrokken partijen	**Baten**		**Kosten**	
	Omschrijving	**Schatting**	**Omschrijving**	**Schatting**
Gemeente	Gebiedsgericht beleid rond zonevreemde activiteiten		Haalbaarheidsonderzoek en onderhandeling convenant Openbaar onderzoek convenant Implementatie systeem contractbenadering	
Burger	Meer zonevreemde functies mogelijk			
VO	Gebiedsgericht beleid – beleidsdoelstellingen doorvertaald in tegenprestaties		Onderhandeling convenant Ondersteuning in implementatie nieuw instrument	
Provincie				
Eigenaar	Meer zonevreemde functies mogelijk – stijging vastgoedwaarde			
Gebruiker open ruimte: landbouwer	Betrokkenheid in convenant en contract. Belang van landbouwstrategische waarde vrijwaren.		Druk op sites met gebruikswaarde voor landbouw Waardestijging van landbouwgrond	

2.2.5 Keuze en motivering van de optie

De Taskforce van het instrumentendecreet heeft op 21 december 2016 de keuze gemaakt en gevalideerd om optie 3 uit te werken in het voorontwerp van decreet. De Task Force benadrukte dat de landbouwfunctie van de betrokken gebouwen steeds dient te primeren op andere (tijdelijke) activiteiten. Een getrapte aanpak werd door de Task Force noodzakelijk geacht, zodat andere activiteiten (tijdelijk) kunnen toegelaten worden, enkel wanneer de agrarische bedrijfsvoering niet meer bestaat of gewenste is. Het werken met een overkoepelend convenant en activiteitencontracten werd gezien als de beste werkwijze om bovengenoemde bekommernissen vanuit de Vlaams overheid te kunnen bewaken.

De keuze voor deze optie werd ook vanuit juridisch oogpunt onderzocht[5] en onderbouwd als volgt.

Voor agrarische gebieden van gemeenten waarmee een convenant is gesloten, wordt gekozen voor het feit dat de vergunningsweg voor een functiewijziging steeds kan worden bewandeld (uiteraard voor zover de beoogde functiewijziging behoort tot de lijst van toegelaten functiewijzigingen) naast de weg van het activiteitencontract (uiteraard voor zover de beoogde activiteit niet strijdt met wat in het convenant tussen de betrokken gemeente en het Vlaamse Gewest is afgesproken).

Op die manier komt tot uiting dat het activiteitencontract een ander instrument (met eigen kenmerken) is dan de stedenbouwkundige vergunning voor functiewijzigingen en dat het een eigen finaliteit heeft.

Dit is van belang om de risico's op schending van grondwettelijke principes zoals het gelijkheidsbeginsel en het standstill-beginsel te beperken. Indien de vergunningsweg volledig zou worden uitgesloten telkens wanneer een activiteitencontract mogelijk is omdat het betrokken onroerend goed gelegen is in een gemeente waarmee een convenant is gesloten, is er merkbaar minder sprake van een eigensoortig instrument met een eigen finaliteit, wat een groter risico oplevert op een potentiële schending van de voormelde grondwettelijke beginselen.

Is er geen convenant voorhanden, dan staat alleen de weg van de stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging open. In dat geval kan er vanuit gegaan worden dat de gemeente en/of de Vlaamse overheid het beleidsmatig niet wenselijk acht(en) om andere activiteiten in het betrokken agrarisch gebied toe te laten dan deze die via een vergunning kunnen worden toegelaten.

2.3 Uitwerking, uitvoering en monitoring

2.3.1 Juridisch-technische uitwerking

De gekozen optie leidt tot de volgende structuur van het betreffende deel in het instrumentendecreet (Titel VI -Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies):

Hoofdstuk 1. Begrip
Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied
Hoofdstuk 3. Decretale beoordelingsgronden
Hoofdstuk 4. Het convenant
- Afdeling 1. Rechtskarakter
- Afdeling 2 Territoriaal werkingsgebied
- Afdeling 3. Inhoud en procedure
- Afdeling 4. Beëindigingswijzen en opschorting

Hoofdstuk 5. Het activiteitencontract
- Afdeling 1. – Niet agrarische economische activiteiten

[5] "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen" (Eubelius, 29 april 2014);

Afdeling 2. Meergezinswonen
Afdeling 3. Modaliteiten van het contract
Afdeling 4. Procedure tot sluiting van het activiteitencontract
Afdeling 5. Gevolgen van het activiteitencontract
Afdeling 6. Handhaving

2.3.2 Uitvoering en beheerskosten voor de overheid

De implementatie van dit instrument betekent zowel het onderhandelen tot een convenant – bovenlokaal-, als het negotiëren tussen de lokale overheid en de burger (activiteitencontract). De dynamiek van het onderhandelen (versus het vertrouwde eenzijdig ontvangen van een verzoek of een aanvraag en beoordelen) is nieuw en vraagt ondersteuning vanuit de Vlaamse overheid. Infosessies en aangepaste handreikingen zullen nodig zijn, tot zeer intense individuelere begeleiding zeker in de opstartperiode van het instrument.

Voor de inschatting van de lasten bij de opmaak van het convenant is gekeken naar de meting n.a.v. regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten (infra) en de lastenmeting bij het brownfielddecreet van 2007.

Methodiek lastenmeting brownfielddecreet 2007

Inschatting per actor/partij in het convenant werd hier begroot à rato van **9.000 euro** (contacten leggen, vooronderhandelingen met de Vlaamse overheid, opmaak gemotiveerd, gebiedsgericht verzoek, indienen van het verzoek, de onderhandelingen zelf, openbaar onderzoek).

Per convenant waarbij 2 partijen zijn betrokken (Vlaamse overheid en gemeente) leidt dit tot een geactualiseerd[6] bedrag van **24.000 euro per convenant**.

In de (meer waarschijnlijke) situatie dat in een regio 4 gemeenten zijn betrokken en een convenant afsluiten (dus 4 convenanten per gemeente, samen onderhandeld met de Vlaamse overheid), komt de inschatting op een geactualiseerd bedrag van **96.000 euro.**

Methodiek lastenmeting verhandelbare ontwikkelingsrechten[7]

Voor de totstandkoming van een convenant wordt hier gerekend op 70 mandagen. Voor het openbaar onderzoek, dat voor regionale VOR-projecten het convenant vervat zit in het ruimtelijk uitvoeringsplan, 20 mandagen per openbaar onderzoek.

[6] Bedrag geactualiseerd van 2007 naar 2017 op basis van de langetermijnrente op staatsobligaties;
[7] Zie voetnoot 4;

Berekend voor 4 convenanten met telkens een gemeente, wil dit het volgende zeggen:

Convenanten onderhandelen en sluiten				
Totaal van 70 mandagen, waarvan 40 md adjunct van directeur (37,47/u) - Initiatiefnemer: 75%		11.390,88	3[8]	34.173
Totaal van 70 mandagen, waarvan 30 md expert Initiatiefnemer (67,31/u): 75%		15.346,68	3	46.040
Totaal van 70 mandagen, waarvan 40 md adjunct van directeur (37,47/u) - VO: 25%		11.390,88	1[9]	11.391
Totaal van 70 mandagen, waarvan 30 md expert (67,31/u) VO: 25%		15.346,68	1	15.347
Openbaar onderzoek				
Totaal van 20 mandagen, waarvan 10 md laag (30,66/u) initiatiefnemer: 100%		2.256,5	4	9.026
Totaal van 20 mandagen, waarvan 10 md adjunct van de directeur (37,47/u): initiatiefnemer: 100%		2.757,7	4	11.030,8
Totale kostprijs 4 convenanten tussen Vlaamse overheid en 4 gemeenten: 127.007,8 euro				

2.3.3 Handhaving

Het instrumentendecreet voorziet in artikel 69 in een handhavingsbepaling.
Er wordt een onderscheid gemaakt tijdens de duur van het contract:

1) wat betreft de toegelaten activiteit (het aspect functiewijziging en gewoonlijk gebruik in de zin van de artikelen 4.2.1, 5°en 6° VCRO) en de contractuele voorwaarden:

- Hier geldt de privaatrechtelijke handhaving (bevoegdheid burgerlijke rechtbanken) tijdens de duur van het contract;
- De klassieke handhaving (strafsancties, herstel, toezicht etc.) (titel VI VCRO) geldt niet, behoudens als ze cumulatief:
  - manifest buiten de toepassing van de contractueel toegelaten activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden vallen;
  - een significante ruimtelijke impact hebben;
  - kennelijk een contractbreuk uitmaken.

2) andere aspecten dan deze die betrekking hebben op de toegelaten activiteit of op de naleving van de contractuele voorwaarden van het activiteitencontract (bv. bouwwerken, …):

- Hier geldt de klassieke handhaving (Titel VI VCRO).

Na het beëindigen van het activiteitencontract (door het verstrijken van de duur, opzegging of ontbinding) is titel VI VCRO integraal van toepassing.

Het decreet legt ook op om in geval van niet-nakoming van het contract een schadebeding (desgevallend met bepaling van een maximumbedrag) of een uitdrukkelijk ontbindend beding in te lassen, wat de handhaving ten goede komt.

[8] Factor 3: 75% voor 4 gemeenten;
[9] Factor 1: 25% voor 1 VO;

2.3.4 Evaluatie

Het instrumentendecreet voorziet in een evaluatie-artikel (artikel 96) dat stelt dat het Vlaams parlement vijfjaarlijks wordt geïnformeerd over de toepassing van het decreet.

2.4 Consultatie specifiek voor dit onderdeel

1. Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO) – Beleidswerkgroep Ruimte Vlaanderen

Over dit instrument is sinds enkele jaren al een traject doorlopen. In 2006 is de themagroep "Hergebruik van leegstaande gebouwen op het platteland" van start gegaan binnen het IPO (Interbestuurlijk Plattelandsoverleg).
Begin 2012 werd in opdracht van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, een eerste draftnota voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg van dit IPO. Hierin werden nieuwe pistes naar voren geschoven: perimeter-RUP, beheer- en inrichtingsplannen, tijdelijke vergunningen ook voor functiewijzigingen en contractbenadering.
Men start vanuit de vaststelling dat er een belangrijke zonevreemde economische dynamiek is op het platteland, die slechts gedeeltelijk wordt gevat vanuit het huidig instrumentarium en de conclusie dat dergelijk transformatie van activiteiten in bestaande gebouwen toelaatbaar zou moeten kunnen mits een aantal randvoorwaarden. Ruimte Vlaanderen heeft hierop gewerkt met een beleidswerkgroep die samengesteld was uit leden van de voormalige themagroep (IPO), lokale overheden (drie Westvlaamse gemeenten en de provincie West-Vlaanderen), evenals de betrokken beleidsvelden: landbouw en economie.

2. BRV gebiedswerking Meetjesland en Pajottenland

Op initiatief van Minister Schauvliege werden in 10 gebieden in Vlaanderen de principes van het Groenboek (BRV) getoetst. Samen met vertegenwoordigers van lokale besturen en middenveld werden ruimtelijke uitdagingen per gebied erkend en werd een inhoudelijke scope bepaald. De gebiedswerking moest resulteren in beleidsaanbevelingen voor de verdere uitwerking van het BRV en concrete quick-wins die op korte termijn resultaat kunnen opleveren. In juni 2015 nam Minister Schauvliege de resultaten uit de 10 gebieden in ontvangst .
Vanuit de gebiedswerking in het Meetjesland en Pajottenland kwam men door middel van het debat met enkele van de betrokken lokale besturen tot verfijning en onderbouwing van de scope. De problematiek van niet-agrarische activiteiten t.h.v. leegstaande hoeves werd door de werkgroepen in het Meetjesland en het Pajottenland erkend, weliswaar vanuit twee verschillende invalshoeken. Niet-agrarische economische transformaties in voormalig agrarische gebouwen werden in het Meetjesland door de werkgroep erkend en geformuleerd. Voor het Pajottenland werd de beleidsaanbeveling geformuleerd gebiedsgericht meer mogelijkheden te voorzien voor woonontwikkeling (meergezinswoningen) in leegstaande hoeves.

3. Twee externe onderzoeken

Er werden in opdracht van het Departement Omgeving twee externe onderzoeken gevoerd.

Het eerste was een zuiver juridisch-instrumenteel onderzoek (desk top – zonder proefprojecten of interviews).[10]
De tweede studieopdracht[11] werd ingezet voor het onderzoek naar het instrument van het convenant en omvatte zowel een juridische als een ruimtelijke analyse (aan de hand van cases in twee testgebieden).
Hier werd zowel in Meetjesland als Pajottenland het instrument als proefproject uitgerold met actieve deelname van alle spelers op het terrein (lokale overheden: administratief en bestuurlijk, andere beleidsdomeinen). De bevindingen uit dit onderzoekstraject hebben geleid tot beleidsaanbevelingen voor toepassing van het instrument convenant (inhoudelijk en procesverloop) en tot ontwerp van regelgeving en het concreet uitwerken van een model-convenant. De laatste producten waren ook voorwerp van deze onderzoeksopdracht.

[10] "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen". (Eubelius, april 2014)
[11] "Onderzoek naar het instrument 'convenant' voor niet- agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen" (Atelier Romain, ILVO en LDR advocaten, september 2016)

DEEL III - REGIONALE PROJECTEN MET OVERDRACHT VAN ONTWIKKELINGSRECHTEN

3.1 Opties

De vraag naar de toepasbaarheid van overdraagbare ontwikkelingsrechten binnen de Vlaamse context is onderworpen aan een intensief onderzoeks- en overlegproces. In de periode september 2015 – juni 2016 heeft Ruimte Vlaanderen in samenwerking met een multidisciplinaire expertengroep de krijtlijnen en randvoorwaarden voor een VOR-systeem in Vlaanderen onderzocht.

Ruimtelijk inhoudelijke doelstellingen vormen de basis voor het ontwikkelen van een VOR-systeem. Door de betrokken deskundigen werd meermaals benadrukt dat een VOR-systeem geen louter financieel systeem mag zijn, maar vooral een ruimtelijk systeem moet zijn. Een VOR-systeem moet dus ingezet worden in functie van het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen en realisaties op de gewenste plaats, conform de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het vereveningsaspect, baten afromen in functie van het compenseren van het beperken van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden is dus hieraan ondergeschikt. Het onderzoek heeft zich hoofdzakelijk toegespitst op het thema wonen. Dit neemt niet weg dat de geformuleerde aandachtspunten voor de uitwerking van een VOR-systeem ook van toepassing zijn bij andere thema's. Verschillende VOR-markten zouden naast elkaar kunnen bestaan.

3.1.1 Uitgangspunten

Dit gaat over de vraag hoe beperkingen van ontwikkelingsmogelijkheden kunnen vergoed worden vanuit de meerwaardecreatie van ontwikkelingsmogelijkheden elders, door het verhandelen van ontwikkelingsrechten.

De maatschappelijke vraag naar dergelijk systeem wordt sedert geruime tijd opgeworpen door diverse Vlaamse actoren (beleid, provincies, middenveldorganisaties, academici,…). De zoektocht naar dergelijk systeem is tevens gekoppeld aan een algemene vraag naar een systeem dat flexibeler is en meer op maat van een ruimtelijk project kan ontwikkeld worden dan het bestaand systeem van planschade en planbaten. In het planschade/planbaten-systeem verlopen alle transacties (compensatie en afroming) via de overheid wat weinig flexibiliteit biedt. Bovendien is er geen evenwicht in het systeem. Planbaten kan niet gezien worden als een volwaardige tegenhanger van planschade. De vraag leeft dus of verevening niet rechtstreeks tussen eigenaars kan gebeuren zonder tussenkomst van de overheid Binnen een zuiver VOR-systeem kunnen de private partners een belangrijke rol spelen en is het zelfs mogelijk ontwikkelingsrechten te verhandelen zonder tussenkomst van de overheid;

Planschade en planbaten zijn gekoppeld aan bestemmingswijzigingen. Een VOR-systeem biedt meer mogelijkheden: ook binnen de geëigende bestemming (woongebied) kunnen meerwaarden (bv. een hogere toegestane dichtheid) afgeroomd worden (planbaten kunnen in dat geval niet geheven worden). In een vrijwillig VOR-systeem heeft de eigenaar bovendien de keuze om al dan niet te ontwikkelen. De flexibiliteit en uitgebreide mogelijkheden van een VOR-systeem zoals gekend in de Verenigde Staten, lagen aan de basis om de mogelijkheden van zo'n systeem binnen de Vlaamse context te onderzoeken.

- Het gevoerd onderzoek wees uit dat het opzetten van VOR-systeem zonder enig overheidsingrijpen niet haalbaar is.[12] Een loutere overname van een VOR-systeem zoals bijvoorbeeld gekend in de Verenigde Staten, is in de Vlaamse context immers veel complexer dan aanvankelijk werd aangenomen. Binnen de Vlaamse context zorgen juridische randvoorwaarden, waaronder de vereisten van billijke vergoeding en gelijkheidsbeginsel in combinatie met de reeds gebieds-dekkende bestemming van het grondgebied (via gewestplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen), voor een sterke beperking van de vrijheidsgraden van het systeem.
  Het onderzoek wees zelfs uit dat het opzetten van een VOR-systeem erg arbeidsintensief is voor de overheid: regelgeving, planvorming, waardering, prijsbepalingsmechanisme, registratie, monitoring (van vraag, aanbod, verhuisbewegingen, demografie,…), … . Een optie waarbij de verwachten evolutie wordt ingeschat zonder enig overheidsingrijpen is bijgevolg niet realistisch.

- De hierna besproken opties vloeien voort uit de conclusies en scenario's gegenereerd door bovenvermeld onderzoek. Het gevoerd onderzoek leverde een oplijsting van de bepalende factoren voor een VOR-systeem. Deze factoren moeten bijgevolg minimaal aanwezig zijn om tot een haalbaar VOR-systeem te kunnen komen. De opties zijn dus zodanig ontwikkeld dat elk van volgende factoren (potentieel) aanwezig zijn:[13]
  - Ruimtelijke inhoudelijke doelstellingen als basis voor het systeem (visie, doelstelling, thema);
  - Een toepassingsgebied op regionale (zijnde bovenlokale) schaal;
  - De keuze tussen een dwingend of een facultatief systeem;
  - De aanduiding van zendende en ontvangende locaties, met het opleggen van beperkingen;
  - Een markt(vraag), zodat er bereidheid is tot verhandelen van ontwikkelingsrechten, en schaarste om voldoende druk te hebben op de ontvangende locaties.

3.1.2 Optie 1 – Nuloptie: Geen nieuw VOR-systeem, behoud van bestaande (niet-geoptimaliseerde) instrumenten

De nuloptie houdt in dat de huidige wetgeving niet wordt aangepast. Vlaamse ruimtelijke doelstellingen moeten dus gerealiseerd worden via bestaande instrumenten voor ruilen en verplaatsen van ontwikkelingsmogelijkheden.

Het bestaande instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' (decreet Landinrichting) kan beschouwd worden als een op VOR-gebaseerd systeem. Dit instrument is erop gericht om tegelijkertijd met het ruilen van gebruik en eigendom van percelen, ook de gebiedsbestemmingen om te wisselen. Het is een recent instrument dat kan worden toegepast bij opmaak van een RUP.

Vanuit de bestudeerde cases (Zuienkerke en Wingene) tijdens het gevoerd onderzoek is gebleken dat dit instrument tot op heden enkel toegepast wordt op lokaal schaalniveau en dit ook het meest geschikte schaalniveau is voor dit instrument. Het gaat immers om een lokaal systeem: er is een directe link tussen de locaties (de ruil wordt vastgelegd in een

[12] Adviesnota verhandelbare ontwikkelingsrechten (2016) pp. 25-26
[13] We verwijzen naar de betreffende adviesnota voor een meer uitvoerige bespreking van deze factoren.

nieuw RUP), de koper ligt vast, er is geen verhandeling van rechten en de overheid moet bereid zijn om een plan op te maken.

Uit het onderzoek blijkt dat een VOR-systeem best niet op lokale schaal (niveau gemeente of kleiner) geïmplementeerd kan worden. Bij een 'echt' VOR-systeem moet de koper van VOR immers, een keuze hebben tussen aanbieders, is er een onderhandeling en is de tussenkomst van de overheid bij deze onderhandeling niet noodzakelijk. Volgens de experten kan er op dit lokale schaalniveau bovendien moeilijk een markt ontstaan waarop ontwikkelingsrechten kunnen worden verhandeld.

Met deze toepassing op lokaal niveau is er, mits ruil tussen grondeigenaren, sprake van een mogelijk systeem geïnspireerd op een VOR-systeem.

De nuloptie geeft onvoldoende uitvoering aan de doelstellingen van het instrumentendecreet.

De vraag naar een beperktere rol van de overheid wordt niet ingevuld. De inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil vergt immers een sturende rol van de overheid (onder meer door de opmaak van een RUP). In een VOR-systeem spelen de private partners een belangrijke rol.

Het huidige instrument is ook niet in staat om de volledige Vlaamse ruimtelijke doelstellingen te realiseren omwille van het lokale, eerder kleinschalige, karakter.

Optie 1 wordt gehanteerd als referentie-optie voor de afweging van effecten van opties 2 en 3.

3.1.3 Optie 2 – VOR-systeem met toepassing van geoptimaliseerde instrumenten

Het gevoerde onderzoek leverde enkele pistes op, waarbij 'een' VOR-systeem zou kunnen ontwikkeld worden met gebruik van bestaande maar te optimaliseren instrumenten.

- Optie 2a: Een alternatief lokaal scenario, met als doel om ontwikkelingsrechten van slecht gelegen onbebouwd aanbod te transfereren naar een goed gelegen locatie, bestaat erin om een bouwverbod op de zendende locaties op te leggen via vestiging van een openbare erfdienstbaarheid. De vergoeding van deze erfdienstbaarheid wordt dan bekostigd door een financiële bijdrage te vragen bij het toestaan van extra ontwikkelingsmogelijkheden op de goed gelegen locatie (bijvoorbeeld door middel van stedenbouwkundige last).
  Deze toepassing betreft zoals vermeld opnieuw een lokale toepassing en vereist een sterke tussenkomst van de gemeente, die met beide grondeigenaren onderhandelingen aangaat. Anderzijds moet voor deze toepassing geen RUP opgesteld worden door de gemeente wat de eenvoudigheid en flexibiliteit in grote mate verhoogt en een belangrijke winst is ten opzichte van de nuloptie. Er is geen interferentie met een hogere overheid. Alle expertise moet dus aanwezig zijn bij de gemeente. Vanuit deze overwegingen is het niet aangewezen om deze toepassing te beschouwen als verder te onderzoeken optie. De instrumenten die aan de basis liggen van dergelijk systeem (erfdienstbaarheden en stedenbouwkundige lasten) zitten wel vervat in het voorontwerp van instrumentendecreet en kunnen daarom aangegrepen worden met

het oog op lokale pilootprojecten. Verder juridisch onderzoek is bovendien nodig over het gebruik van erfdienstbaarheden in functie van een bouwverbod en over de concrete procedure om het bouwverbod en de stedenbouwkundige last aan elkaar te kunnen koppelen.
Net als de nuloptie is ook deze optie niet in staat om de volledige Vlaamse Ruimtelijke doelstellingen te realiseren omwille van het lokale, eerder kleinschalige, karakter.

- Optie 2b: Een tweede piste betreft het planschade/planbaten-systeem. Planschade is een vergoeding voor de minwaarde gecreëerd door een bestemmingswijziging die een locatie onbebouwbaar maakt. Planbaten is een afroming van meerwaarde door bestemmingswijziging die locaties bebouwbaar maakt. In een dergelijk systeem bestaat er geen band tussen herkomst- en ontvangstgebieden en wordt er met (aparte) fondsen gewerkt. Een VOR-systeem kan in principe opschuiven in de richting van een planschade- en planbatensysteem naar gelang het verband tussen herkomst- en ontvangstgebieden wordt losgekoppeld (bv. door verhandeling via een bank, wat gelijkaardig is als werken met een centraal fonds) en voor zover dezelfde verschillen in ontwikkelingsmogelijkheden financieel afgeroomd of vergoed worden.

  Planschade en planbaten blijven evenwel gekoppeld aan bestemmingswijzigingen, terwijl een VOR-systeem meer mogelijkheden moet bieden, met name op het niveau van de ontwikkeling. Ook binnen de geëigende bestemming (woongebied) kunnen immers meerwaarden (bv. een hogere toegestane dichtheid) afgeroomd worden (planbaten kunnen in dat geval niet geheven worden).

  In een VOR-systeem wordt ook meer overgelaten aan de markt dan in een planbaten-planschadesysteem en zijn de 'ontstaansfeiten' ontoereikend om van een echte overdracht te kunnen spreken. *De planschaderegeling voorziet immers in een compensatie van de huidige waarde zodra een perceel onbebouwbaar wordt en is onmiddellijk opeisbaar. De planbatenregeling recupereert slechts een klein deel van de meerwaarde die een herbestemming creëert en is bovendien pas invorderbaar wanneer het betreffende perceel werkelijk ontwikkeld wordt. Voor zover al praktisch organiseerbaar, zou deze aanpak tot een gigantisch deficit in de publieke financiën leiden.*[14]
  Om voldoende financiële middelen te hebben moet de huidige planschade-/planbatenregeling worden aangepast. Enerzijds moet er een sterker evenwicht komen op vlak van geïnde en uitbetaalde bedragen en het tijdstip van deze vergoedingen en inningen. De optimalisaties in planschade en planbaten opgenomen in het voorontwerp van instrumentendecreet kunnen deze verwachtingen slechts gedeeltelijk inlossen, zoals uitvoerig geschetst en beargumenteerd in de memorie van toelichting.
  Anderzijds dient een interbestuurlijk fonds opgezet worden waarin planbaten gestort worden en van waaruit planschade betaald kan worden en dit voor alle niveaus (lokaal, provinciaal en Vlaams). Een dergelijk Vlaams fonds biedt meer eenduidigheid door de koppeling van planschade en planbaten en biedt daarnaast ook een oplossing voor het vermijdingsgedrag, waarbij voornamelijk lokale overheden niet overgaan tot het opstellen van een RUP uit schrik om veroordeeld te worden tot planschade. De oprichting van dergelijk interbestuurlijk fonds zou een bijkomend decretaal initiatief vergen.

[14] Citaat expert, Adviesnota verhandelbare ontwikkelingsrechten, p. 27

De optimalisatie van planschade en planbaten leidt in elk geval niet tot een VOR-systeem aangezien er geen rechten verhandeld worden: er worden enkel rechten weggenomen en mogelijks vergoed. Hierbij dient echter ook opgemerkt dat bij het schrappen van aanbod niet alle eigenaars vergoed worden omwille van de huidige voorwaarde van de planschaderegeling.

Ten opzichte van de nuloptie kan deze optie ruimtelijke doelstellingen op Vlaams niveau realiseren. Ten opzichte van een 'echt' VOR-systeem blijft deze optie sterk gestuurd vanuit de overheid met minder inbreng van private partijen, worden niet alle eigenaars vergoed en kunnen ook geen meerwaarden afgeroomd worden binnen de geëigende bestemming.

3.1.4 Optie 3 – VOR-systeem met nieuwe instrumenten

Zoals uit voorgaande blijkt, zou een toepassing van een VOR-systeem of van een op VOR-gebaseerd systeem binnen Vlaamse context zich het best op regionale schaal situeren. De derde optie bouwt voort op het idee van een VOR-systeem op regionaal niveau, mits de decretale verankering van nieuwe instrumenten. De basis van het systeem is een gedragen ruimtelijke visie, waarbij ontwikkelingen ruimtelijk worden gestuurd naar de juiste plekken. De ruimtelijke ordening wordt bijgestuurd door het transfereren van ontwikkelingsrechten van slecht gelegen niet ontwikkeld aanbod naar goed gelegen locaties. De slecht gelegen locaties worden herbestemd of de grondeigenaar kan vrijwillig afstand doen van zijn ontwikkelingsrechten. Goed gelegen locaties (nieuw te ontwikkelen of te herontwikkelen) kunnen nieuwe/extra ontwikkelingsmogelijkheden toegewezen krijgen mits inzet van ontwikkelingsrechten en voldoende marktvraag.

Het gevoerde onderzoek leidde tot een opsomming van wat er decretaal geregeld dient te worden, wil men dergelijke (regionale) VOR-systemen mogelijk te maken.[15]

- De definiëring van het begrip 'regio'. Het onderzoek gaf nog geen duidelijkheid over het definiëren/afbakenen van een regio.
- Welke instrumenten naast elkaar kunnen worden ingezet en welke niet. Om het systeem van transfer van ontwikkelingsrechten mogelijk te maken, moet het planschade-/planbatensysteem uitgeschakeld worden binnen de afgebakende regio. Anderzijds mogen omwille van de vereisten van het gelijkheidsbeginsel vergoedingen niet te veel verschillen tussen de af te bakenen regio en andere regio's in Vlaanderen. Om die reden moet bijvoorbeeld de waardebepaling/vergoeding voor eigendomsbeperking in de verschillende systemen gelijkaardig zijn.
- De administratieve afhandeling van de transfers moet worden vastgelegd door de overheid, zoals het al of niet opzetten van een bank, de registratie van de transfer,…

De regio wordt vrij gelaten om een aantal parameters van het systeem zelf in te vullen. Echter, de (juridische) consequenties van de keuzes moeten hierbij duidelijk zijn.

- De regio kan kiezen voor een dwingend, vrijwillig of gemengd systeem. Zo kan een variatie aan zendende en ontvangende locaties aangeduid worden. Een grotere variatie zorgt wel voor een grotere complexiteit.
- Prijsbepaling via overheid of vrije markt: de prijsbepaling overlaten aan de vrije markt houdt het risico in dat niet voldaan wordt aan de eis van een billijke vergoeding. Het is hoogst onzeker of er wel een verhandeling van ontwikkelingsrechten op gang komt.

[15] Adviesnota verhandelbare ontwikkelingsrechten (2016) pp. 38-39

Het werken met een bank zou een oplossing kunnen bieden. Het onderzoek wees echter uit dat het opzetten van een bank niet gewenst is omwille van de grote overheidsinmenging.
- Welke keuze ook gemaakt wordt, een verregaande monitoring en opvolging van het systeem is noodzakelijk en betekent een zware administratieve last voor de regio en de Vlaamse overheid.

Regionale projecten kunnen helpen de Vlaamse doelstellingen te implementeren. De Vlaamse overheid heeft daarom de verantwoordelijkheid de regio's te stimuleren om dergelijke projecten op te starten. In functie van de eigen werking en eventuele bijsturing van regelgeving moet ook op Vlaams niveau een monitoring opgezet worden.
De uitwerking van een eerste test-case (Regionet Leuven) laat zien dat het wel degelijk mogelijk is om een VOR-systeem op regionaal niveau in te stellen, maar dat het systeem snel complex wordt door de verschillende randvoorwaarden. Anderzijds werd duidelijk dat een 'eenvoudige en snel in te voeren' variant van een VOR-systeem sowieso niet bestaat. De overheid heeft een erg sturende rol en krijgt een zware administratieve beheerskost.

3.2 Effecten

3.2.1 Doelgroepen en betrokken partijen

Het toepassingsgebied omvat het volledige Vlaamse grondgebied. Projecten kunnen zich zowel in de open ruimte als in de bebouwde ruimte situeren.

- Doelgroepen

Overheid: elke overheid die projecten plant en uitvoert
  - Vlaamse Overheid
  - Gemeenten en provincies miv autonome gemeentebedrijven en intercommunales

- Betrokken partijen
  - Individuele eigenaars van gronden
  - Ontwikkelaars
  - Adviesinstanties

3.2.2 Optie 1: Nuloptie - Geen instrumentele vernieuwing

Voor deze optie worden geen effecten ingeschat.

3.2.3 Optie 2a – VOR-systeem met toepassing van geoptimaliseerde instrumenten (lokale transfer van ontwikkelingsrechten)

Deze optie wordt niet verder onderzocht (omwille van de louter gemeentelijke aangelegenheid en nog uit te klaren juridische aspecten)

3.2.4 Optie 2b – VOR-systeem met toepassing van geoptimaliseerde instrumenten (planschade/planbaten)

- Directe effecten voor doelgroepen

Overheden

- De overheden op de verschillende bestuursniveaus kunnen hun beleid uitvoeren via het opstellen van RUP's met gebruik van planschade/planbaten. Het geoptimaliseerde systeem zorgt voor een beter financieel evenwicht tussen planschade en planbaten en zorgt voor meer duidelijkheid voor overheden (procedure en berekening).
- Mogelijks zal daardoor het gebruik van de instrumenten planschade/planbaten toenemen op gemeentelijk niveau (het bundelen van middelen kan ervoor zorgen dat gemeenten minder afgeschrikt worden van de financiële gevolgen van bestemmingswijzigingen door opmaak van plannen).
- Gebiedsgerichte samenwerking tussen overheden wordt niet gestimuleerd.

Eigenaars/ontwikkelaars
- Geoptimaliseerd systeem biedt meer duidelijkheid en zekerheid aan de burgers.
- Hebben geen inbreng bij de inzet van de instrumenten

Adviesinstanties
- Adviesinstanties worden geraadpleegd bij elke planningsinitiatief

- Verdelingseffecten

Door te werken met een interbestuurlijk fonds, ontstaat er een herverdeling van de middelen tussen alle betrokken overheden.

- Indirecte effecten

- Vergelijkingstabel van effecten

Doelgroepen en betrokken partijen	**Baten**		**Kosten**	
	Omschrijving	**Schatting**	**Omschrijving**	**Schatting**
Vlaamse overheid			Implementatiekost wijzigen planschade/planbaten-systeem en oprichten interbestuurlijk fonds	5.200 euro
Provincies en gemeenten	Meer duidelijkheid Grotere stimulans voor inzet instrumenten			
Eigenaars en ontwikkelaars	Meer duidelijkheid		Ondergaan initiatieven van overheden	
Adviesinstanties				

3.2.5 Optie 3 – Regionaal VOR-systeem met nieuwe instrumenten

- Directe effecten voor doelgroepen

Vlaamse overheid
- Ondersteuning van regio's nodig om ruimtelijk beleid te realiseren
- Monitoring

Gemeenten, provincies
- Nieuw instrument in te zetten ifv ruimtelijke sturing en verevening
- Ruimtelijk samenhang vergroot door de intense samenwerking tussen gemeenten en provincie(s) in het projectgebied/de regio.
- Sensibiliseren: het opzetten van een sensibiliseringscampagne zal noodzakelijk zijn om het VOR-systeem te kunnen realiseren.

Eigenaars
- Meer inbreng en keuzevrijheid bij inzet instrument

Adviesinstanties
- Worden geraadpleegd per regionaal project

- Verdelingseffecten
- Uitschakelen van planschade en planbaten in de regio veroorzaakt een verschuiving in financiële stromen tussen de betrokken actoren

Mogelijks ontstaan er randeffecten en verschillen tussen regio's (moeilijk in te schatten)
Er zullen meer onderhandelingen plaats vinden tussen eigenaars/ontwikkelaars onderling en ook met de lokale overheden.

- Indirecte effecten

Impact op marktwerking, vastgoedprijzen in regio en omliggende gemeenten? Moeilijk in te schatten.

- Vergelijkingstabel van effecten

Doelgroepen en betrokken partijen	**Baten**		**Kosten**	
	Omschrijving	**Schatting**	**Omschrijving**	**Schatting**
Vlaamse overheid	Na implementatie van het VOR-systeem in een regio: beperktere recurrente kosten		Implementatiekost nieuw instrument	
Provincies en gemeenten	Nieuw instrument in te zetten ifv realisatie ruimtelijke doelstellingen		Implementatiekost nieuw instrument	
	Grotere samenhang binnen regio door inzet instrument			
Eigenaars/ ontwikkelaars	Meer inspraak bij realisaties?			
Adviesinstanties				

3.2.6 Keuze en motivering van optie

De Taskforce van het instrumentendecreet heeft op 1 december 2016 de keuze gemaakt en gevalideerd om optie 3 uit te werken in het voorontwerp van decreet omdat dit het best aansluit bij het concept van verhandelbare ontwikkelingsrechten, toepasbaar in Vlaamse context.

Een VOR-systeem is een ruimtelijk sturingsinstrument en tevens ook een vereveningsinstrument. De flexibiliteit van een VOR-systeem en de inbreng van private partijen, zijn belangrijke criteria voor de keuze van het VOR-systeem. Vanuit de uitgevoerde studie bleek al dat een VOR-systeem binnen Vlaamse context het best op regionale schaal kan worden voorzien. Optie 3 voldoet dan ook het meest aan de vooropgestelde wensen en vereisten. Een ander belangrijk voordeel van optie 3 ten opzichte van het planschade/planbatensysteem (optie 2b) is dat ook meerwaarden binnen de geëigende bestemmingen kunnen worden afgeroomd. Binnen de context van het ruimtelijk beleid waarbij het uitbreiden van harde bestemmingen nauwelijks of niet meer mogelijk zal zijn en dus planbaten slechts minimaal zullen zijn, biedt een VOR-systeem zoals uitgewerkt in optie 3 de mogelijkheid om meerwaarden door het toelaten van meerontwikkelingen af te romen en te gebruiken als compensatie voor het beperken van ontwikkelingsmogelijkheden.

3.3 Uitwerking, uitvoering en monitoring

3.3.1 Juridisch-technische uitwerking

De gekozen optie leidt tot volgende structuur van het betreffende deel in het instrumentendecreet (Titel V – Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten).

Hoofdstuk 1 - Begrippen en doelstelling
Hoofdstuk 2 – Het convenant regionale ontwikkelingsrechten
- Afdeling 1. Het afsluiten van het convenant
- Afdeling 2. Rechtsgevolgen van het convenant
- Afdeling 3. Einde van het convenant
- Afdeling 4. Wijziging van het convenant

Hoofdstuk 3 – Het ontwikkelingsrechtenplan
- Afdeling 1. Opmaak en wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan
- Afdeling 2. Uitvoering van het ontwikkelingsrechtenplan
- Afdeling 3. Rol van de rechtenbank

Hoofdstuk 4 - Informatieplichten

3.3.2 Uitvoering en beheerskosten voor de overheid

De uitvoering van het instrument betekent een aanpassing zowel van de bestaande procedure voor de opmaak van een RUP als van de procedure voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. In beide gevallen betreft het een uitbreiding van de procedure. Infosessies en aangepaste handleidingen zullen nodig zijn.
Aanvullend op het onderzoek naar de toepasbaarheid van VOR werd een studie uitgevoerd over de bijhorende administratieve lasten bij het opzetten van een VOR-systeem.

Conclusies van de studie waren de hogere opstartkosten maar lagere recurrente kosten dan het geoptimaliseerde planbaten/planschadesysteem (optie 2b).
Ten opzichte van de nuloptie zijn de administratieve lasten beduidend lager omwille van het grotere schaalniveau.

Zie bijgevoegde tabel

Opstartkosten

	Regionale VOR	Planschade/planbaten
Initiatiefnemer(s1-2): gemeente	€ 5.588	€ 3.637
Initiatiefnemer(s3): regio	€ 2.699.274	-
Initiatiefnemer(s4-6): Vlaamse overheid	€ 7.167.053	€ 7.138.607
Aanvrager (eigenaar/gebruiker)	€ 89.085	€ 56.264
Andere belanghebbenden	€ 42.198	€ 28.132
Adviesinstanties	€ 51.259	€ 34.173
Totaal	**€ 10.054.457**	**€ 7.260.812**

Recurrente kosten

	Scenario 3	Scenario 6
Initiatiefnemer(s1-2): gemeente	€ 2.938	€ 9.730
Initiatiefnemer(s3): regio	€ 1.242.332	-
Initiatiefnemer(s4-6): Vlaamse overheid	€ 5.904.135	€ 18.719.201
Instrumenterend ambtenaar	€ 5.072.751	€ 11.014.211
Aanvrager (eigenaar/gebruiker)	€ 187.555	€ 198.168
VOR-bank	€ 152.277	-
Vergunningsaanvrager	€ 106.242	-
VLABEL	-	€ 56.966
Totaal	**€ 12.668.229**	**€ 29.998.276**

3.3.3 Handhaving

Het instrumentendecreet bevat geen strafbepalingen voor het deel betreffende de regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten.

3.3.4 Evaluatie

Het instrumentendecreet voorziet in een evaluatie-artikel (artikel 96), dat stelt dat het Vlaams Parlement vijfjaarlijks wordt geïnformeerd over de toepassing van het decreet.

3.4 Consultatie specifiek voor dit onderdeel

1. Expertengroep

Ruimte Vlaanderen coördineerde het onderzoek naar een VOR-systeem in Vlaanderen met de actieve ondersteuning en begeleiding van 8 externe experten. Zij vormden samen een expertengroep, die aan de hand van 5 interactieve workshops aspecten van het VOR-systeem behandelden. Hun bevindingen over de haalbaarheid/wenselijkheid van een VOR-systeem in Vlaanderen zitten vervat in individuele schriftelijke adviezen opgesteld

(raadpleegbaar via de website van Ruimte Vlaanderen). Een synthese van de onderzoeksresultaten is vervat in een overkoepelende 'Adviesnota verhandelbare ontwikkelingsrechten'.

De expertengroep werd multidisciplinair samengesteld (academici, Nederlandse onderzoekers met 'praktijkervaring VOR', planners, juristen, experten vastgoedontwikkeling, …) en bestond uit:
- Karin De Roo (LDR-Advocaten, juridisch expert RO),
- Leonie Janssen-Jansen (Universiteit Wageningen, academische kennis VOR),
- Ignace Claeys (Eubelius-advocaten, juridisch expert RO),
- Johan Van Reeth (Buur; ir. arch. ruimtelijk planner),
- Jan Verheyen (Rebelgroup; ir.arch., expertise vastgoedontwikkeling),
- Hans Leinfelder (KU Leuven; ir.arch. en docent ruimtelijke planning),
- Geert Haentjens (UGent; docent en expertise projectontwikkeling),
- Marjolein Dieperink (Houthoff Buruma & Universiteit Amsterdam, doctoraat VOR).

2. Stuurgroep verhandelbare ontwikkelingsrechten

De tussentijdse output werd voorgelegd aan een ruimere groep van stakeholders. Deze stuurgroep gaf terugkoppeling over de aangebrachte voorstellen en formuleerde eigen voorstellen. De stuurgroep vormde een politiek-maatschappelijk klankbord, gaf bijsturing en input over de haalbaarheid van de geformuleerde voorstellen.

De stuurgroep werd als volgt samengesteld:
- Ruimte Vlaanderen (voorzitter);
- Kabinet Schauvliege, cel ruimtelijke ordening;
- Vlaamse Confederatie Bouw (Marc Dillen en Nicola Loxham);
- Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (Tom Coppens);
- Vereniging Vlaamse Provincies (Stephan Reniers);
- Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (Olivier Carrette en Michaël Gurickx);
- Bond Beter Leefmilieu (Erik Grietens);
- Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (Lindsay Rinckhout, Zemst & Brecht Nuyttens, Kortrijk);
- Boerenbond (Saartje Degelin).

3. Begeleidingsgroep administratieve lastenmeting

Het onderzoek 'Doorrekening van administratieve overheidskosten verbonden aan de invoering van een systeem "verhandelbare ontwikkelingsrechten" in Vlaanderen' werd uitgevoerd door Indiville. Er is gewerkt met een inhoudelijke begeleidingsgroep. Daarnaast werden heel wat andere entiteiten/actoren bevraagd.

Begeleidingsgroep
- An Maeyens (Ruimte Vlaanderen)
- Ann Pisman (Ruimte Vlaanderen)
- Griet Lievois (Ruimte Vlaanderen)
- Inge Leenders (Ruimte Vlaanderen)
- Wolfgang Vandevyvere (Ruimte Vlaanderen)

Overige deelnemers

- Bert Barla (Vlaamse Landmaatschappij)
- Carl De Schepper (Agentschap Natuur en Bos)
- Erik Grietens (Bond Beter Leefmilieu)
- Eva Vercamst (Ruimte Vlaanderen)
- Hans Van den Berg (Ruimte Vlaanderen)
- Johan Thomas (Gemeente Zoutleeuw)
- Kris De Sagher (VLABEL)
- Liese Bongaerts (Ruimte Vlaanderen)
- Lindsay Rinckhout (Gemeente Zemst)
- Nathalie Quintelier (Dienst Vastgoedtransacties)
- Peter David (Ruimte Vlaanderen)
- Stephan Reniers (Regionet Leuven)
- Steven Hoornaert (Intercommunale Leiedal)

DEEL IV – OVERIGE INFORMATIE VOOR DE INSPECTIE VAN FINANCIËN

4.1 Te verstrekken verantwoording

Eigen aan realisatiegerichte instrumenten – en doel van het instrumentendecreet - is dat ze op een geïntegreerde wijze kunnen worden ingezet in gebiedsgerichte ruimtelijke processen, geïnitieerd vanuit diverse beleidsdomeinen en bestuursniveaus. Het is niet realistisch om de financiële impact verbonden aan de gebiedsgerichte inzet van deze instrumenten op het niveau van dit decreet in te schatten. Volgende aandachtspunten spelen daarbij mee.

De inzet van de instrumenten vervat in dit decreet, wordt geregeld via diverse (bestaande) procedures en processen. In de memorie van toelichting (pp. 9-10) wordt dit nader omschreven. Het zijn de concrete (ruimtelijke) doelstellingen en maatregelen voorzien in de betreffende projecten of plannen die de basis vormen voor een instrumentenmix op maat en voor de financiële raming gekoppeld aan deze instrumenten. De gemotiveerde beslissing over de inzet van de in het decreet vervatte instrumenten volgt een geëigende besluitvorming. Het is logisch dat in die gevallen waar de Vlaamse overheid initiatiefnemer is, de budgettaire impact van ruimtelijke en instrumentele keuzes op dit niveau worden omschreven. Enkele voorbeelden van dergelijke beslissingen zijn: de vaststelling van een landinrichtingsprojecten, een projectbesluit in het kader van de Complexe Projecten, de beslissing van de Vlaamse Regering met betrekking tot de signaalgebieden. Ook voorziet de nieuwe (administratieve) procedure voor de planschadevergoeding in een mogelijkheid om, voorafgaand aan de definitieve beslissing over een ruimtelijk uitvoeringsplan, een schaderamingsrapport op te vragen bij de landcommissie. Dit stelt de initiatiefnemer in staat om de financiële impact van een ruimtelijk uitvoeringsplan in beeld te krijgen bij de definitieve besluitvorming.

De keuze van ruimtelijke maatregelen en in te zetten instrumenten op het terrein maakt steeds deel uit van een multi-actor-proces. De afweging van instrumenten (onder meer ook op basis van beschikbare middelen) is per definitie een procesmatige voorwaarde voor duurzame ruimtelijke realisaties, die dus gefaciliteerd kunnen worden door het instrumentendecreet.

Ook op (een meer strategisch) niveau van (ruimtelijke) visievorming wordt voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen gewerkt aan een raming van kosten en baten. Dit is een voorbeeld van een financiële inschatting op een meer generiek niveau, in dit geval van het transitie-pad met betrekking tot het toekomstig ruimtebeslag (van 6ha/dag naar 0ha/da),[16] met een zoektocht naar alternatieven (en hun budgettaire gevolgen).

Op basis van voorgaande argumentatie wordt de financiële weerslag van het instrumentendecreet beschreven op het niveau van de noodzakelijke randvoorwaarden om een vlotte en degelijke toepassing van de betrokken instrumenten op elk bestuursniveau te kunnen garanderen (organisatorische aspecten, technische omkadering, ondersteuning van initiatiefnemers,…).

[16] Dit transitiepad vereist een beleid om het bestaand ruimtebeslag beter te benutten en tegelijk met delen van de juridische voorraad voor harde functies te neutraliseren.

4.2 Budgettaire aspecten

4.2.1 Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies

Dit nieuw instrument vormt tot op zekere hoogte een alternatief voor de bestaande vergunningsprocedures voor zonevreemde functiewijzigingen, met die nuancering dat ook afwijkingen op de bestaande regelingen inzake functiewijzigingen (tijdelijk) worden mogelijk gemaakt. De financiële weerslag van dit nieuw instrument is voor de Vlaamse overheid miniem vermits de toepassing, opvolging en ondersteuning zal worden opgenomen vanuit de bestaande werking. Dit instrument geeft dus geen aanleiding tot omvangrijke opstartkosten of andere investeringen.

4.2.2 Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Dit nieuw instrument vormt tot op zekere hoogte een alternatief voor de toepassing van planschade en planbaten – vermits deze worden uitgeschakeld - maar vergt niettemin belangrijke (financiële en personeelsmatige) inspanningen. Deze kosten hangen vrijwel volledig samen met de opzet van een gebiedsgericht project. De budgettaire impact van een regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten zal dus – in samenspraak met de Vlaamse overheid - begroot en onder de projectpartijen verdeeld worden tijdens de opstartfase van dit project (onderhandeling convenant regionale ontwikkelingsrechten). De Vlaamse overheid is geen projectpartij in een regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten, maar speelt enkel een rol in het onderhandelen en afsluiten van het convenant.

De (ontwikkelings)rechtenbank wordt opgericht door de projectpartijen, namelijk de betrokken gemeente- en provinciebesturen. De juridische vorm wordt uitgeklaard in het kader van het convenant. Een afzonderlijk (regelgevend of ander formeel) initiatief zal in dat geval moeten genomen worden. De opzet- en onderhoudskosten verbonden aan de rechtenbank zullen in dit kader worden uitgeklaard en desgevallend verdeeld onder de projectpartijen.

De aanpassing van bestaande registers geeft aanleiding tot een bijkomende investering. De noodzakelijke aanpassingen aan het DSI-systeem (uitwisselingsplatform voor stedenbouwkundige informatie) vragen een extra ontwikkeling. De kostprijs hiervan wordt geraamd om 20.000 euro. De noodzakelijke bijkomende monitoring in functie van eventuele bijsturing van het VOR-systeem kan ondervangen worden binnen de bestaande personeelscapaciteit van de Vlaamse Overheid.

4.2.3 Andere instrumenten vervat in het instrumentendecreet

a. Geharmoniseerde compenserende vergoedingen

De harmonisering van compenserende vergoedingen heeft een efficiëntieverhoging tot doel (stroomlijning procedures, bundeling van administratief beheer, gecentraliseerde monitoring via vergoedingendatabank, tegengaan van dubbele vergoedingen, geen overlap met koopplichtregeling,…). Het gaat dus om procedurele vereenvoudigingen, die in globo geen invloed hebben op de inkomsten en uitgaven van het Vlaams Gewest.

Een aantal aspecten met betrekking tot deze harmonisatie heeft wel een (tijdelijke) verschuiving van budgettaire middelen tot gevolg.

De opzet van het vergoedingenloket en vergoedingendatabank (in beheer door de Vlaamse Landmaatschappij), impliceert een éénmalige kost. Via een vergoedingendatabank wordt het totaaloverzicht over de uitgekeerde compenserende vergoedingen bewaard. De éénmalige kost voor de ontwikkeling van de vergoedingendatabank is eerder beperkt (50.000 euro). Het beoogde vergoedingenloket kan op termijn een e-vergoedingenloket zijn. Het is op dit moment nog niet met zekerheid te stellen of een digitaal loket voor alle soorten aanvragen opportuun is, bekeken vanuit de burger (die misschien documenten die enkel analoog beschikbaar zijn, zou moeten inscannen). De kost voor de ontwikkeling van een e-vergoedingenloket zal zo minimaal mogelijk gehouden worden door aan te sluiten op het bestaande platform van het voorkooploket. De kostprijs voor de ontwikkeling van een digitaal loket varieert tussen de 400.000 en 600.000 euro. Een digitaal vergoedingenloket lijkt een eenvoudiger loket te zijn dan bijvoorbeeld het voorkooploket (geen webservices nodig, eenvoudiger beheer van toegangsrechten, minder functies,…), waardoor de ontwikkelingskost eerder op 400.000 euro kan worden gebracht.

De werkingskosten van de landcommissies zullen toenemen ten gevolge van een verhoogd aantal dossiers en bijkomende taken (opmaak schaderamingsrapporten en schaderapporten, uitbestedingen aan landmeters of andere experten, andere administratieve en beheerstaken). Deze toename wordt grotendeels ondervangen door volgende elementen.
Enerzijds is er een positieve financiële impact door de afschaffing van de kapitaalschadecommissies (kosten secretariaat,…) en door het feit dat de oorspronkelijke taken van deze kapitaalschadecommissies worden overgenomen door de landcommissies maar op efficiëntere wijze kunnen worden afgehandeld (dankzij de afstemming met andere vergoedingsaanvragen).
Anderzijds voorziet het instrumentendecreet (artikel 8 paragraaf 1) in een basis om werkingsmiddelen aan te rekenen aan initiatiefnemers van de plannen/projecten die aanleiding vormen van de vergoedingen. Voor de inzet van instrumenten uit het decreet landinrichting was dergelijke basis reeds bestaande. Deze wordt nu uitgebreid voor de andere instrumenten zoals de planschadevergoeding.

Specifiek voor wat betreft de planschadevergoeding heeft de harmonisatie een omschakeling tot gevolg van de huidige gerechtelijke procedure naar een administratieve procedure. Dit heeft een belangrijke afname van gerechtskosten tot gevolg voor het Vlaams Gewest (aanstelling advocaten,…). De behandeling en beoordeling van de aanvragen tot planschadevergoeding vergt evenwel een bijkomende tijdsinzet van personeel.

b. <u>Geharmoniseerde koopplichten</u>

De harmonisering van koopplichten heeft een efficiëntieverhoging tot doel (gelijkschakeling beoordeling waardevermindering/leefbaarheid bedrijfsvoering, stroomlijning procedures, bundeling van administratieve afhandeling, gecentraliseerde monitoring via koopplichtenloket, geen overlap met compenserende vergoedingen,…) wat globaal gezien een positieve impact impliceert.

Geringe impact op werkingskosten Vlaamse Grondenbank: beperkt aantal dossiers koopplicht en geringe toename dossiers te verwachten na harmonisering.

De opzet van een koopplichtenloket impliceert een éénmalige kost en kan worden meegenomen in de ontwikkeling van het vergoedingenloket (zie hoger).

c. Billijke schadevergoeding

Een billijke schadevergoeding is een vergoeding die de overheid uitbetaalt als een rechtmatig verleende niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of om te verkavelen overeenkomstig de ruimtelijke bestemming, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel, die leidt tot een bouwverbod.

Op die wijze wordt tegemoetgekomen aan een arrest van het Grondwettelijk Hof van januari 2014, nr. 12/2014 (geïnspireerd door de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens) die naar aanleiding van een dergelijk geval in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarbij een verkavelingsvergunning onuitvoerbaar werd ingevolge een beschermingsbesluit (onroerend erfgoed), heeft geoordeeld dat de overheid gehouden is tot een schadevergoeding aan de betrokken grondeigenaars. Het onuitvoerbaar worden van de verkavelingsvergunning kan blijken uit het feit dat bv. omwille van een beschermingsbesluit of ingevolge beschermingsvoorschriften inzake Natura 2000-gebieden, niettegenstaande de verkavelingsvergunning, geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een aanvraag die nochtans conform de verkavelingsvergunning is. Dit probleem heeft zich ook reeds voorgedaan omwille van onuitvoerbaarheid ingevolge de waterproblematiek.

Belangrijk hierbij is ook het proportionaliteitsbeginsel: de overheidsmaatregel is van die aard dat ze tot een bouwverbod leidt. De beperking tot een periode van 10 jaar is redelijk verantwoord omdat planologische en milieuomstandigheden kunnen wijzigen. Voor wat betreft de procedure wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de procedure voor de compenserende vergoedingen.

De financiële impact op de budgetten van het Vlaams Gewest dient ingeschat te worden bij de vaststelling van de betreffende overheidsmaatregel die leidt tot een bouwverbod.

d. Optimalisaties van instrumenten

Het merendeel van de voorgestelde aanpassingen heeft geen invloed op de inkomsten en uitgaven van het Vlaams Gewest.

Afgestemde instrumenten natuurinrichting en landinrichting

De afstemming natuurinrichting op landinrichting heeft een efficiëntieverhoging tot doel (uniforme en vereenvoudigde procedure, onderhoud van één systeem, eenvoudiger kennisopbouw,…).

De werkingskosten van de landcommissies zullen toenemen als gevolg van een verhoogd aantal dossiers, maar daartegenover staat een afname van de werkingskosten van het projectcomité natuurinrichting.

Vereenvoudigde erfdienstbaarheden tot openbaar nut

Geen impact: een bestaande erfdienstbaarheid die niet wordt toegepast, wordt opgeheven.

Stedenbouwkundige lasten
Geen impact: de bestaande regeling wordt geoptimaliseerd waarbij de (huidige) bestuursdwang wordt vervangen door het verplicht opleggen van een financiële waarborg bij elke vergunning waarin een last wordt opgelegd. Deze optimalisatie heeft enkel impact op de personeelscapaciteit bij de vergunningverlenende overheid.

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
Dit instrument wordt geoptimaliseerd zodat het meer aangepast is aan de praktijkomstandigheden. De werkingskosten van de landcommissies zullen beperkt toenemen als gevolg van een beperkte toename van het aantal dossiers.

Toepassingsvoorwaarden planschadevergoeding
Geen impact: voor recent goedgekeurde of in procedure zijnde ruimtelijke uitvoeringsplannen wijzigen de toepassingsvoorwaarden voor planschade niet (zie overgangsbepaling artikel 103).

Naar aanleiding van het arrest nr. 140/2016 van 10 november 2016 van het Grondwettelijk Hof werd de '50 meter-regel' voor de planschade reeds bijgesteld in de lopende VCRO-wijziging. De financiële impact hiervan wordt bijgevolg besproken in dit kader.

Planbatenheffing
De opheffing van enkele uitzonderingsgronden en de invoering van arrondissementele correctiefactoren vergt een éénmalige aanpassingskost van het software-systeem van de Vlaamse Belastingdienst. Deze éénmalige kost wordt geraamd op 20.000 euro.

De afschaffing van enkele vrijstellingsgronden leidt op korte termijn niet tot bijkomende inning naar aanleiding van reeds goedgekeurde RUP's (geen retro-actieve inning).

Recht van voorkeur
Het invoeren van een projectmatig recht van voorkeur houdt slechts een beperkte toename van de werkingskosten van de Vlaamse Grondenbank in, omdat er reeds een generiek recht van voorkeur bestaat.

Instrumenten voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten
Geen impact: het voorontwerp decreet voorziet in een basis voor de verdere differentiatie van subsidiepercentages, die verder gedetailleerd wordt in een uitvoeringsbesluit. De financiële weerslag wordt doorgerekend in het kader van dit besluit. Aan de heffing voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten wordt niets gewijzigd.

DEEL V – SAMENVATTING EN CONTACTINFORMATIE

5.1 Samenvatting

Voorliggende RIA focust op twee nieuwe instrumenten vervat in het voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegericht instrumentarium ('instrumentendecreet'). Dit instrumentendecreet beantwoordt aan de toenemende vraag naar meer geïntegreerde realisaties op het terrein, de vraag naar een eenvoudig en doeltreffend instrumentarium en de nood aan geïntegreerde en afgewogen inzet van instrumenten.

De Vlaamse regering heeft via voorafgaande besluitvorming in hoge mate de opzet, scope en doel van dit instrumentendecreet vastgelegd (Vlaams Regeerakkoord, Beleidsnota en Beleidsbrief Omgeving, conceptnota VR 2016 1305 DOC;0454/1). De grootste vernieuwing (en dus ook mogelijke administratieve impact) is verbonden aan twee nieuwe instrumenten, met name de convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies en de regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten. Omdat dit nieuwe instrumenten zijn, is voorliggende impactanalyse te beschouwen als een eerste inschatting en vormt de evaluatie van de ingeschatte effecten en lasten een bijzonder aandachtspunt bij de uitvoering van de in het instrumentendecreet opgenomen evaluatiebepaling (Titel VIII, Hoofdstuk 1).

Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies

Voor dit instrument werden volgende 3 opties onderzocht:
Optie 1 – Nuloptie: het vermelde Besluit zonevreemde functiewijzigingen geldt generiek waardoor enkel vergunningen kunnen aangevraagd worden voor een beperkte lijst van zonevreemde functies in agrarisch gebied.
Optie 2 – Activiteitencontract als nieuw instrument, naast vergunningen, zonder overkoepelende convenant. Het vergunningentraject voor zonevreemde functies blijft parallel bestaan in deze optie, net zoals in alle andere opties.
Optie 3 – Activiteitencontract met overkoepelende convenant als nieuw instrument, naast vergunningen. Deze optie omvat automatisch optie 2. Bovenop moet rekening gehouden worden met de specifieke aard van deze convenant. Het toetsingskader dat er deel vanuit maakt, kan in de optie 2 zonder convenant, vervangen worden door een gebiedsgerichte visie in een ander instrument (beleidskader, RUP), dat op zich ook een aantal beheerskosten inhoudt.

Er werd gekozen voor optie 3 omdat dan tot uiting komt dat het activiteitencontract een ander instrument (met eigen kenmerken) is dan de stedenbouwkundige vergunning voor functiewijzigingen en dat het een eigen finaliteit heeft. Dit is van belang om de risico's op schending van grondwettelijke principes zoals het gelijkheidsbeginsel en het standstill-beginsel te beperken. Het werken met een overkoepelend convenant en activiteitencontracten werd ook gezien als de beste werkwijze om bovengenoemde bekommernissen vanuit de Vlaams overheid te kunnen bewaken.

De implementatie van dit instrument betekent zowel het onderhandelen tot een convenant (bovenlokaal) als het negotiëren tussen de lokale overheid en de burger (activiteitencontract). De dynamiek van het onderhandelen (versus het vertrouwde eenzijdig ontvangen van een verzoek of een aanvraag en beoordelen) is nieuw en vraagt ondersteuning vanuit de Vlaamse overheid. Deze taken worden opgevangen binnen het

bestaande personeelsbestand en binnen de bestaande personeelsbudgetten van het Vlaams Gewest.

De impact op de lokale besturen hangt sterk af van deze lokale besturen zelf, vermits zij initiatiefnemers zijn. Wellicht zal de opmaak van een gebiedsgerichte toetsingskader en van een voorstel van convenant door heel wat lokale besturen uitbesteed worden. Het activiteitencontract heeft een minimale bijkomende impact op de lokale besturen, vermits deze procedure een alternatief is voor de vergunningenprocedure.

Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Voor dit instrument werden 3 opties onderzocht:
Optie 1 – nuloptie: Er wordt geen nieuw VOR-systeem ingevoerd. Bestaande, niet geoptimaliseerde instrumenten voor ruilen en verplaatsen van ontwikkelingsmogelijkheden blijven behouden.
Optie 2 – VOR-systeem met geoptimaliseerde instrumenten: Optie 2a is een lokaal scenario waarbij een bouwverbod opgelegd wordt via vestiging van een openbare erfdienstbaarheid. De vergoeding van deze erfdienstbaarheid wordt bekostigd door het vragen van een financiële bijdrage bij het toestaan van extra ontwikkelingsmogelijkheden op een goed gelegen locatie.
Optie 2b betreft een optimalisatie van het planschade/planbatensysteem waarbij gestreefd wordt naar een sterker evenwicht op vlak van geïnde en uitbetaalde bedragen en het tijdstip van deze vergoedingen en inningen. Bijkomend wordt hiervoor een interbestuurlijk fonds voorzien.
Optie 3 – Regionaal VOR-systeem met nieuwe instrumenten. Op basis van een gedragen ruimtelijke visie wordt de ruimtelijke ordening bijgestuurd door het transfereren van ontwikkelingsmogelijkheden van slecht gelegen niet ontwikkeld aanbod naar nieuwe locaties.

Er werd gekozen voor optie 3 omdat deze optie het meest voldoet aan de vereisten van een flexibel systeem waarbij ook private partners een belangrijke inbreng kunnen hebben. Bovendien kunnen in deze optie ook meerwaarden binnen de geëigende bestemmingen worden afgeroomd.

De uitvoering van dit instrument betekent een aanpassing zowel van de bestaande procedure voor de opmaak van een RUP als van de procedure voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. In beide gevallen betreft het een uitbreiding van de procedure. Infosessies en aangepaste handleidingen zullen nodig zijn.

Dit nieuw instrument vormt tot op zekere hoogte een alternatief voor de toepassing van planschade en planbaten – vermits deze worden uitgeschakeld - maar vergt niettemin belangrijke (financiële en personeelsmatige) inspanningen. Het betreft een vrijwillig instrument, dat naar eigen wens kan ingezet worden door (een samenwerkingsverband van) gemeenten en provincie(s). Indien een project wordt geïnitieerd, genereert dit in elk geval een zware impact op (initiatief-nemende) lokale besturen, zowel naar personeelsinzet als naar financiële aspecten (uitbestedingen). Deze kosten hangen voor een groot deel samen met de opzet van een gebiedsgericht project maar ook tijdens de operationele periode van het project zijn er belangrijke kosten.

De Vlaamse overheid is geen projectpartij in een regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten, maar speelt enkel een rol in het onderhandelen en afsluiten van het convenant en in de adviesverlening van de RUP's waaraan ontwikkelingsrechtenplannen worden verbonden. De taken verbonden aan deze aspecten vragen dus bijkomende inzet van personeel en vergen bovendien een zeer specifieke expertise (ruimtelijke expertise in combinatie met economische achtergrond, inzicht in grondwaarderingen, inzicht in regio-gebonden markt-tendensen,…). Deze taken worden opgevangen binnen het bestaande personeelsbestand en binnen de bestaande personeelsbudgetten van het Vlaams Gewest.

5.2 Contactinformatie

Departement Omgeving	**Vlaamse Landmaatschappij**
Peter Cabus, secretaris-generaal Christophe Pelgrims, afdelingshoofd Inge Leenders & Griet Lievois, projectleiders	Toon Denys, gedelegeerd bestuurder Griet Celen, afdelingshoofd Hilde Van Leirsberghe, projectleider
Koning Albert II-laan 19, bus 12 1210 Brussel T 02 553 83 02	Gulden Vlieslaan 72 1060 Brussel T 02-543 73 55
bjo.omgeving@vlaanderen.be	hilde.vanleirsberghe@vlm.be