194 (2019-2020) – Nr. 7
ingediend op 10 oktober 2022 (2022-2023)

Amendement

op het ontwerp van decreet

betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

Documenten in het dossier:
194 (2019-2020) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2: Verslag van de hoorzittingen
– Nr. 3 en 4: Amendementen
– Nr. 5: Advies van de Raad van State
– Nr. 6: Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens

Vlaams Parlement

verzendcode: LEE

AMENDEMENT Nr. 12

voorgesteld door Wilfried Vandaele, Tinne Rombouts, Steven Coenegrachts, Inez De Coninck, Koen Van den Heuvel en Andries Gryffroy

De tekst van het ontwerp van decreet vervangen door wat 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 als vermeld in 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 toegestane 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, de natuur en het landschap, maar zonder dat het perceel van de betrokkene fysische wijzigingen ondergaat;

4° compenserende vergoeding: een eenmalige vergoeding die een administratieve overheid betaalt om de kapitaalschade bij de zakelijk gerechtigde en het inkomstenverlies bij de gebruiker door gebruiksbeperkingen te vergoeden;

5° Deposito- en Consignatiekas: het bestuur, vermeld in artikel 3 tot en met 4 van de wet van 11 juli 2018 op de Deposito- en Consignatiekas;

6° eigenaarsvergoeding: een compensatie voor een daling van de eigenaarswaarde als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 6, 1°, 2°, 3°, 5°, 7° en 8°;

7° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of de persoon die het onroerend goed huurt conform boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek of conform het Vlaams Woninghuurdecreet;

8° gebruikersvergoeding: een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde beroepsinkomsten als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 6, 4°, 5°, 6° en 8°;

9° gebruiksbeperking: een beperking op het gebruik van een onroerend goed als gevolg van bindende maatregelen in het algemeen belang die administratieve overheden hebben opgelegd op basis van de regelgeving, vermeld in artikel 6;

10° 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;

11° instrument: een middel om een ruimtelijk project mogelijk te maken en te realiseren;

12° perceel: kadastraal perceel;

13° Vlaamse Grondenbank: de Vlaamse Grondenbank, opgericht bij het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

14° 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

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, 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.

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 5. In deze titel wordt verstaan onder:
1° aanvrager:
a) *de zakelijk gerechtigde of zijn gelijkgestelde conform punt 2°, a), die een eigenaarsvergoeding vraagt;*
b) *de gebruiker of zijn gelijkgestelde conform punt 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, de echtgenoot of echtgenote of de wettelijk samenwonende partner van de zakelijk gerechtigde, 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, de echtgenoot of echtgenote of de wettelijk samenwonende partner van de gebruiker, en de erfopvolgers aan wie het recht op gebruikersvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;*
3° landcommissie: een landcommissie als vermeld in artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
4° woonreservegebied: een gebied als vermeld in artikel 1.1.2, 19°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 2. Doelstelling en toepassingsgebied

Art. 6. Titel 2 van dit decreet heeft tot doel de volgende compenserende vergoedingen op het vlak van de procedure en de berekening van de vergoeding onderling af te stemmen, 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 vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, 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. 7. §1. Het agentschap is belast met het globale administratieve 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.

Het schaderamingsrapport is facultatief. Het wordt door de territoriaal bevoegde landcommissie op verzoek van de initiatiefnemer opgesteld vóór de beleidsbeslissing die aanleiding kan geven tot compenserende vergoedingen. Het schaderamingsrapport bevat tenminste een berekening van de mogelijke compenserende vergoedingen op het niveau van het globale project, plan of programma.

Het schaderapport wordt na de beleidsbeslissing door de territoriaal bevoegde landcommissie opgesteld naar aanleiding van een of meer aanvragen om een compenserende vergoeding te verkrijgen. Op basis van dat rapport neemt de initiatiefnemer of de landcommissie zelf, naargelang van het geval, de beslissing over die aanvraag of aanvragen conform artikel 8. Het schaderapport bevat ten minste een beoordeling dat de aanvrager al dan niet 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.

Het agentschap, vermeld in paragraaf 1, is belast met de vereffening van de bedragen die verbonden zijn aan de beslissing over de toekenning van een compenserende vergoeding. De initiatiefnemer is ertoe gehouden die bedragen aan het agentschap terug te betalen, tenzij het agentschap daarvoor beschikt over een bijzondere dotatie.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor het schaderamingsrapport, het schaderapport, de raadpleging, de advisering en de uitbetaling, vermeld in het eerste tot en met het vijfde lid.

§3. De landcommissie verwerkt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die noodzakelijk is om haar taak te vervullen. Die gegevens worden door de Vlaamse Regering nader omschreven, na advies van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer. De landcommissie deelt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens,

die ze in het kader van dit decreet verwerkt, volgens de voorwaarden die in dit decreet zijn opgenomen, mee aan:
1° de betrokkene;
2° de aanvrager;
3° de initiatiefnemer;
4° in voorkomend geval, de adviesverleners.

De landcommissie kan voor de uitoefening van haar taken in het kader van dit decreet persoonsgegevens opvragen bij andere instanties of overheden die daarover beschikken. De categorieën persoonsgegevens die op die manier worden verkregen, alsook de instanties of overheden die de persoonsgegevens verstrekken, worden nader bepaald door de Vlaamse Regering, na advies van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

Art. 8. §1. Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 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 vóór die de ontwerpbeslissing neemt. 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 binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, 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 6, 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 schaderapport dat ze heeft opgemaakt. De aanvrager kan vragen om door de landcommissie gehoord te worden vóór die de ontwerpbeslissing neemt. 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 binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, neemt de landcommissie een definitieve beslissing op basis van een schaderapport dat ze heeft opgemaakt en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de administratieve procedure en de vervaltermijnen voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 9. De geschillen over compenserende vergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter.

Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 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 6, 1°, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de landcommissie die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen.

Zolang er geen definitieve beslissing over de aanvraag is genomen, is de vordering onontvankelijk.

Art. 10. §1. De aanvraag voor een compenserende vergoeding is onontvankelijk zolang bij de burgerlijke rechter een vordering van de aanvrager aanhangig is voor een vergoeding die gebaseerd is op dezelfde feiten, of zolang de aanvrager voor de administratieve rechter het overheidsbesluit aanvecht dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding.

§2. Als de administratieve rechter het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding schorst, wordt de uitbetaling geschorst.

Als de administratieve rechter het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding vernietigt, wordt de uitbetaling stopgezet en worden de al uitbetaalde schijven teruggevorderd.

§3. De Vlaamse Regering kan de toepassing van de eerste en tweede paragraaf nader regelen.

Art. 11. 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 een verzoek indienen om de termijn, vermeld in het eerste lid, eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Als de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 1°, gevraagd kan worden, wordt het verzoek tot verlenging ingediend bij de initiatiefnemer. Als een andere compenserende vergoeding dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 1°, gevraagd kan worden, wordt het verzoek tot verlenging ingediend bij de landcommissie. Respectievelijk de initiatiefnemer of de landcommissie brengt de aanvrager binnen zestig dagen na ontvangst van het verzoek met een beveiligde zending op de hoogte van zijn beslissing. Die extra termijn van twee jaar vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer of van de landcommissie over de verlenging van de termijn aan de aanvrager werd betekend.

De Vlaamse Regering kan met betrekking tot de aanvraag voor een compenserende vergoeding, vermeld in het eerste lid, nadere regels vaststellen over de instantie waarbij en de wijze waarop de aanvraag wordt ingediend, de gegevens die bij de aanvraag worden gevoegd en de werkwijze als er voor eenzelfde perceel meerdere begunstigden zijn.

De Vlaamse Regering kan met betrekking tot de verlenging van de termijn, vermeld in het tweede lid, nadere regels vaststellen over de criteria waaronder een verlenging van de termijn mogelijk is.

Hoofdstuk 4. Eigenaarsvergoeding

Afdeling 1. Begunstigde

Art. 12. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding:
1° administratieve overheden, met uitzondering van lokale overheden als vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, de woonmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de havenbedrijven, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens, en de investeringsmaatschappijen, vermeld in artikel 2, 5°, van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid;
2° percelen waarop een gebruiksbeperking wordt opgelegd binnen een termijn van tien jaar, die ingaat op het moment van de definitieve vaststelling van het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.64 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een eigenaarsvergoeding

Art. 13. §1. Het recht op een eigenaarsvergoeding ontstaat bij het in werking treden van bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg en van beschermingsmaatregelen.

§2. Bij andere gebruiksbeperkingen dan die, vermeld in paragraaf 1, ontstaat het recht op een eigenaarsvergoeding op het moment dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie, 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 11, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van het eerste en tweede lid nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de eigenaarsvergoeding

Art. 14. §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 7, §2.

§3. De eigenaarswaarde is de venale waarde, die onder meer bepaald wordt aan de hand van volgende objectieve factoren:
1° de oppervlakte;
2° de ligging;

3° het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening, inzonderheid de ligging binnen een woonreservegebied en het ontwikkelingsperspectief voor dat woonreservegebied;
4° het al dan niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de afstand tot die uitgeruste weg;
5° de aanwezige constructies en opstanden;
6° de cultuurwaarde;
7° het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden;
8° de verwervingswaarde, als die bekend is;
9° het tijdstip van verwerving en de bestemming op het moment van de verwerving;
10° de watertoets, vermeld 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 als het een signaalgebied betreft, de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied;
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, vermeld in het eerste lid, 2°, als objectieve factor tot waardebepaling wordt in het bijzonder beïnvloed door:
1° de ligging aan een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
2° 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;
3° de bestemming als woonreservegebied en het bijbehorende ontwikkelingsperspectief.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt nadere regels voor de berekening van de eigenaarsvergoeding met het oog op een gelijkaardige methodiek bij de landcommissies.

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 naar rato van de looptijd van de subsidie en van de al uitbetaalde schijven van die subsidie.

Hoofdstuk 5. Gebruikersvergoeding

Afdeling 1. Begunstigde

Art. 15. 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 woonmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de havenbedrijven, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens, en de investeringsmaatschappijen, vermeld in artikel 2, 5°, van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid;
2° percelen waarop een gebruiksbeperking wordt opgelegd binnen een termijn van tien jaar, die ingaat op het moment van de definitieve vaststelling van het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.64 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een gebruikersvergoeding

Art. 16. §1. Het recht op een gebruikersvergoeding ontstaat na de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, op het moment dat die effectief ingaat op het perceel in kwestie, 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 11, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van het eerste en tweede lid nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de gebruikersvergoeding

Art. 17. §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, berekent de gebruikersvergoeding conform de formule, vermeld in het eerste lid, en vermeldt die in haar schaderapport, vermeld in artikel 7, §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. 18. Een dubbele vergoeding voor dezelfde gebruiksbeperking op hetzelfde onroerend goed is uitgesloten.

Een eigenaarsvergoeding sluit geen gebruikersvergoeding uit en een gebruikersvergoeding sluit evenmin een eigenaarsvergoeding uit.

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 6, 1°, kan niet worden verleend als de schade in aanmerking komt voor een andere compenserende vergoeding.

Bij de niet-naleving van de regels, vermeld in dit decreet en in de uitvoeringsbesluiten ervan, of bij bedrog, worden de lopende betalingen stopgezet en worden de al uitbetaalde schijven teruggevorderd.

De Vlaamse Regering kan de samenloop van compenserende vergoedingen nader regelen en daarbij bepalen wanneer er sprake is van dezelfde gebruiksbeperking, vermeld in het eerste lid, welke maatregelen privaatrechtelijk wijzigingen aanbrengen in het eigendoms- of gebruiksrecht als vermeld in het vierde lid, en wat de gevolgen zijn als een koopplicht of een andere maatregel als vermeld in het vierde lid wordt aangevraagd of gevorderd, maar nog niet werd verkregen.

Art. 19. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een eigenaarsvergoeding een aanbod doen om de grond in kwestie te ruilen met een gelijkwaardige grond.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 20. In deze titel wordt verstaan onder:
1° aanvrager: de volle of blote eigenaar die het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, vraagt;
2° tot aankoop verplichte entiteit: de entiteit die een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, kan vervullen.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 21. §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, tweede lid, 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 28, vierde lid.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 22. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer. Bij de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, 6°, wordt het Vlaamse Gewest als initiatiefnemer beschouwd.

De Vlaamse Regering kan aan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Art. 23. §1. De Vlaamse Grondenbank is belast met het globale administratieve beheer en de ontwikkeling van een koopplichtenloket.

Alle aanvragen tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, 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 21, §1, 1°, 2°, 3°, 4° 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 kan vragen om door de tot aankoop verplichte entiteit gehoord te worden vóór die de ontwerpbeslissing neemt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing. 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 binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, 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 binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, 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 de 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 21, §1, 5° en 6°, 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 kan vragen om door de tot aankoop verplichte entiteit gehoord te worden vóór die de ontwerpbeslissing neemt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing. 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 binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, 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 bepaalt de nadere regels voor de administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, en de ontwikkeling van een koopplichtenloket. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de verlenging van de termijnen, vermeld in artikel 24.

§5. De Vlaamse Grondenbank verwerkt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die noodzakelijk is om haar taken in het kader van dit decreet te vervullen. Die gegevens worden nader omschreven door de Vlaamse Regering, na advies van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

De Vlaamse Grondenbank deelt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens die ze in het kader van dit decreet verwerkt, volgens de voorwaarden die in dit decreet zijn opgenomen, mee aan:
1° de betrokkene;
2° de aanvrager;
3° de initiatiefnemer;
4° in voorkomend geval, de adviesverleners.

De Vlaamse Grondenbank kan voor de uitoefening van haar taken in het kader van dit decreet persoonsgegevens opvragen bij andere instanties of overheden die daarover beschikken. De categorieën van persoonsgegevens die op die manier worden verkregen, alsook de instanties of overheden die de persoonsgegevens verstrekken, worden nader bepaald door de Vlaamse Regering, na advies van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

Art. 24. De aanvrager dient de aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, 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 tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, 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 die aanleiding geeft tot de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, voor de administratieve rechter aanvecht;
3° er geen definitieve beslissing is over de aanvraag voor een eigenaarsvergoeding van de aanvrager voor hetzelfde onroerend goed.

De aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, 5°, is bovendien onontvankelijk zolang de verwervingstitel voor het onroerend goed in kwestie niet wordt voorgelegd.

De termijn, vermeld in het eerste lid, wordt in de gevallen, vermeld in het tweede en derde lid, geschorst.

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Indien de initiatiefnemer ingaat op dit verzoek, vangt die termijn 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 zestig dagen 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. 25. De geschillen over de koopplichten, vermeld in artikel 21, §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 of arrest als titel.

Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden

Art. 26. §1. De aanvrager kan vragen om een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, te vervullen als aan alle voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht, is voldaan.

§2. Voor zover de voorwaarden van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, betrekking hebben op één of op 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 dat een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.

De eigenaarswaarde is de venale waarde, die onder meer bepaald wordt aan de hand van de objectieve factoren, vermeld in artikel 14, §3.

De Vlaamse Regering bepaalt wat verstaan wordt onder het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering.

§3. De tot aankoop verplichte entiteiten kunnen de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, vervullen als aan alle voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht, is voldaan.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1.

Art. 27. De mogelijkheid voor de aanvrager om een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, toe te passen, wordt geschorst zolang een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is op het onroerend goed of op een deel ervan.

De vervaltermijn, vermeld in artikel 24, 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. Bepaling van de aankoopprijs

Art. 28. De aankoopprijs van de onroerende goederen wordt voor de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1°, 2°, 3°, 4°, 6° en 7°, berekend conform de vergoedingsregels die gelden voor de 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 21,

§1, 5°, wordt de prijs bepaald conform artikel 2.6.2, §4, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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 de burgerlijke rechter voor hetzelfde onroerend goed heeft toegekend op basis van dezelfde feiten.

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, een aanbod doen om het onroerend goed in kwestie te ruilen met een gelijkwaardige grond.

Als aan de voorwaarden van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, is voldaan, kan een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest aan de Vlaamse Grondenbank vragen om hetonroerend goed in kwestie te ruilen met een gelijkwaardige grond.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 29. Als de aanvrager een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, toepast, kan hij geen aanspraak meer maken op een eigenaarsvergoeding of een andere koopplicht van het Vlaamse Gewest voor hetzelfde onroerend goed.

Als gelijktijdig aan de voorwaarden voldaan is voor het vervullen van meerdere koopplichten als vermeld in artikel 21, §1, komen de tot aankoop verplichte entiteiten onderling overeen welke entiteit het onroerend goed aankoopt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de situatie waarbij de tot aankoop verplichte entiteiten onder elkaar geen overeenstemming bereiken over de entiteit die het onroerend goed aankoopt.

Titel 4. Billijke schadevergoeding

Art. 30. 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 die 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 die 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 die 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 inrichtings- of beheermaatregel, of een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden

op het milieu. De Vlaamse Regering stelt vast welke maatregel als een overheidsmaatregel wordt beschouwd.

Na de vaststelling van de overheidsmaatregel zijn artikel 7, artikel 8, §2 en §3, en artikel 9 tot en met 11, daarop van overeenkomstige toepassing.

De billijke schadevergoeding is steeds de uitkomst van de redelijke verhouding tussen de oorzaak, de overheidsmaatregel en het gevolg, en de schade ten gevolge van het bouwverbod. De Vlaamse Regering kan de criteria vastleggen waarmee de omvang van de billijke schadevergoeding wordt bepaald.

Titel 5. Wijzigingsbepalingen

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen

Art. 31. 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 vijfde lid vervangen door wat volgt:

"De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van […] zijn van toepassing op die koopplicht.".

Art. 32. 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 4, en hoofdstuk 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die vergoeding.".

Art. 33. Aan artikel 9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 april 2006, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die koopplicht.".

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Art. 34. Aan artikel 2 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, 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. 35. 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 door de aanduiding ervan als een GEN of GENO, of door 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 die koopplicht.".

Art. 36. 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 opleggen van beperkingen 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 2.1.74 van het decreet van 28 maart 2014;

7° het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut als 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°, is de vergoeding voor waardeverlies van gronden vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 van overeenkomstige toepassing.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregel, vermeld in het eerste lid, 3°, nadere regels vaststellen die betrekking hebben op de procedure en de duurtijd van de maatregel, en kan ook bepalen welke bewarende maatregelen er mogelijk zijn.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregel, vermeld in het eerste lid, 4°, nadere regels vaststellen die betrekking hebben op de procedure en de duurtijd van de maatregel.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregel, vermeld in het eerste lid, 5°, nadere regels vaststellen die betrekking hebben op het tijdelijk regelen van de toegang tot percelen, het tijdelijk plaatsen van materialen, werktuigen, voorwerpen of specie, en het tijdelijk wijzigen van het waterpeil. De Vlaamse Regering kan een vergoeding toekennen voor de schade ten gevolge van de opgelegde beperkingen, vermeld in het eerste lid, 5°, en kan daarvoor nadere regels bepalen.";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. De Vlaamse Regering stelt voor elk natuurinrichtingsproject een of meer 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.".

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018

Art. 37. 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 ligt, 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 die 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, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6, van het Instrumentendecreet van […].";

3° in paragraaf 2 worden het vierde en het vijfde lid opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Art. 38. Aan artikel 4 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. De Vlaamse Grondenbank bewaart de gegevens, met inbegrip van persoonsgegevens, voor de uitoefening van de taken, vermeld in artikel 5, gedurende de termijnen die worden bepaald in de selectieregels die de Vlaamse Landmaatschappij heeft opgesteld overeenkomstig het Bestuursdecreet van 7 december 2018.".

Art. 39. In artikel 5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 25 mei 2007, 27 maart 2009 en 28 maart 2014, wordt paragraaf 7 vervangen door wat volgt:

"§7. De Vlaamse Grondenbank is belast met het globale administratieve beheer van de regeling inzake koopplichten en de ontwikkeling van een koopplichtenloket, vermeld in artikel 23 van het Instrumentendecreet van […].

In voorkomend geval maakt de Vlaamse Grondenbank een beoordelingsverslag en een schattingsverslag op als vermeld in artikel 23, §2, derde lid, van het Instrumentendecreet van […].

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht overgaan tot een ruil als vermeld in artikel 28, derde en vierde lid, van het Instrumentendecreet van […].

Op verzoek van de tot aankoop verplichte entiteiten, vermeld in artikel 22 van het Instrumentendecreet van […], kan de Vlaamse Grondenbank de onroerende goederen die conform titel 3 van het Instrumentendecreet van […] zijn aangekocht, aanhouden, administratief beheren en zakelijke rechten daarop overdragen, en kan ze de ruiloperaties, vermeld in artikel 28, derde en vierde lid, van het Instrumentendecreet, doorvoeren. Op die ruiloperaties kan artikel 15/2 worden toegepast.".

Art. 40. In artikel 12/1, §1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen de zinsnede "vermeld in artikel 5, §2, 5°," en de zinsnede "en artikel 5, §3, 1°," de zinsnede "artikel 5, §7," ingevoegd.

Art. 41. In artikel 19/2 van hetzelfde decreet, 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 van 15 mei 2009" vervangen door de woorden "aangewezen op de plannen van aanleg of de 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 opgenomen is in de tabel, vermeld in artikel 7.4.13, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of in de concordantielijst die bepaald is krachtens artikel 7.4.13, tweede lid, van de voormelde codex.

Het recht van voorkeur geldt op het volledige onroerend goed zodra het onroerend goed voor meer dan 80% gelegen is in de bestemmingscategorieën, vermeld in het eerste lid.".

Art. 42. In artikel 19/3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° vóór 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, die paragraaf 1/1 wordt, 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, die paragraaf 1/1 wordt, 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 het tweede lid kan worden afgeweken als het te verkopen onroerend goed waarvan maar op een deel 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, als die het recht van voorkeur wil uitoefenen, het recht van voorkeur op het geheel uit.";

4° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "twee maanden na datum van de beveiligde zending, vermeld in paragraaf 1" vervangen door de zinsnede "zestig dagen na datum van de beveiligde zending, vermeld in paragraaf 1/1";

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, loopt van middernacht tot middernacht en begint te lopen vanaf de dag na de datum van de beveiligde zending, vermeld in paragraaf 1/1. De termijn omvat alle dagen. Ook de vervaldag is in de termijn begrepen en wordt niet verplaatst als hij op een zaterdag, een zondag, of een wettelijke of decretale feestdag valt.";

6° in paragraaf 2 worden in het tweede lid, dat het derde lid wordt, de woorden "vanaf de datum van" vervangen door de woorden "vanaf de dag na de datum van";

7° in paragraaf 2 wordt in het tweede lid, dat het derde lid wordt, de zinsnede "paragraaf 1" telkens vervangen door de zinsnede "paragraaf 1/1".

Art. 43. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 2 april 2021, wordt een artikel 19/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 19/4. §1. Bij een 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, die geschat wordt door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex of door een beëdigde schatter, of heeft ze 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 bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

§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 ertoe gehouden om 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 venale waarde die een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex of een beëdigde schatter heeft bepaald.

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 verkoopprijs.".

Art. 44. Artikel 20 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 12 juli 2013 en 28 maart 2014, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

Art. 45. In artikel 10, §4, en artikel 21, §2, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 worden de woorden "gebruiks- of bestemmingsbeperkingen" vervangen door het woord "gebruiksbeperkingen".

Art. 46. In hoofdstuk VI van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 18 juni 2021, wordt afdeling V, die bestaat uit artikel 73, opgeheven.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 47. In boek 6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, wordt titel 1, die bestaat uit artikel 6.1.1, opgeheven.

Art. 48. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt artikel 6.2.3 opgeheven.

Art. 49. 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, hoofdstuk 1 tot en met 4 en hoofdstuk 6, van het Instrumentendecreet van […].".

Art. 50. In boek 6, titel 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, wordt hoofdstuk 4, dat bestaat uit artikel 6.2.5, opgeheven.

Art. 51. In boek 6, titel 2, hoofdstuk 5, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° artikel 6.2.6 tot en met 6.2.9/1 worden opgeheven;

2° artikel 6.2.10 wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.2.10. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigingscompensatie een aanbod doen om de grond te ruilen met een gelijkwaardige grond.".

Art. 52. In boek 6, titel 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° hoofdstuk 6, dat bestaat uit artikel 6.2.11, wordt opgeheven;

2° hoofdstuk 7, dat bestaat uit artikel 6.2.12 tot en met 6.2.14, wordt opgeheven.

Art. 53. In artikel 6.3.1 van hetzelfde decreet wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"De compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 4 en hoofdstuk 6, van het Instrumentendecreet van […].".

Art. 54. In artikel 6.3.2 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 55. Artikel 6.3.3 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.3.3. De voorwaarden, vermeld in artikel 6.2.4, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing.".

Hoofdstuk 7. 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. 56. 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 3, 7°, van het Instrumentendecreet van […];".

Art. 57. 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:

"Die 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. 58. In artikel 5 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Die gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6, van het Instrumentendecreet van […].".

Art. 59. 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 8. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 60. In artikel 1.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, wordt een punt 8°/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"8°/2 landcommissie: een landcommissie als vermeld in artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;".

Art. 61. In artikel 2.2.5, §1, eerste lid, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016 en gewijzigd bij de decreten van 3 mei 2019 en 9 juli 2021, wordt een punt 10°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"10°/1 in voorkomend geval, het schaderamingsrapport, vermeld in artikel 7, §2, van het Instrumentendecreet van […], en het meerwaarderamingsrapport, vermeld in artikel 2.6.10, §2/1;".

Art. 62. In artikel 2.3.1 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt tussen het derde en het vierde lid een lid ingevoegd,dat luidt als volgt:

"Stedenbouwkundige verordeningen kunnen aan 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, §3, 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. 63. In artikel 2.3.2, §2, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 26 april 2019, wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 64. Artikel 2.4.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.4.10. §1. De eigenaar van een onroerend goed kan van het Vlaamse Gewest, de provincie of de gemeente de verwerving daarvan eisen als hij aantoont dat ten gevolge van de vaststelling van een of meer al dan niet opeenvolgende ruimtelijke uitvoeringsplannen de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van […] zijn van toepassing op die koopplicht.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden en de procedure van de koopplicht, vermeld in paragraaf 1.".

Art. 65. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 1, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014 en 25 april 2014, het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 en het decreet van 8 december 2017, wordt tussen het opschrift "Afdeling 1. Planschade" en artikel 2.6.1 een opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Onderafdeling 1. Algemene bepalingen".

Art. 66. Artikel 2.6.1 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014, 25 april 2014, 8 december 2017 en [...], 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 een planschadevergoeding.

§2. Planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijk 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 op het perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen 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, of voor een gemeenteraadsbesluit tot volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied als vermeld in artikel 5.6.11.

§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 toestaat, 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 termijn waarvoor de milieuvergunning of de omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit 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, 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. 67. In artikel 2.6.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 25 april 2014 en het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 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° aan paragraaf 4, eerste lid, worden de volgende zinnen toegevoegd:

" De betrokkene, het gewest, de provincie of de gemeente kan voor de toepassing van het eerste lid een beroep doen op de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de behandeling van een vraag of aanbod tot koop." ;

4 ° 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 die koopplicht. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor die koopplicht.".

Art. 68. In artikel 2.6.3 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 69. In artikel 2.6.4 van dezelfde codex worden de woorden "of bijzonder plan van aanleg" opgeheven.

Art. 70. 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 punt 2° wordt de zinsnede "minder dan vijfentwintig procent van een perceel bestrijkt en/of" opgeheven;

2° punt 4°, 6° en 7° worden opgeheven.

Art. 71. In artikel 2.6.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 1 juli 2016 en 8 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt voor elk in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan dat een of meer van de bestemmingswijzigingen, vermeld in artikel 2.6.4, doorvoert, een ontwerp van meerwaarderapport op na raadpleging van de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft vastgesteld.

Het ontwerp van meerwaarderapport bevat een vermoede meerwaarde voor elk perceel waarop een bestemmingswijziging als vermeld in artikel 2.6.4 wordt doorgevoerd, met het oog op de vaststelling van de planbatenheffing, vermeld in paragraaf 1.

De vermoede meerwaarde is het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de bestemmingswijziging, en de eigenaarswaarde na de bestemmingswijziging.

De eigenaarswaarde wordt bepaald met toepassing van artikel 14, §3, van het Instrumentendecreet van […].

De landcommissie bezorgt een uittreksel van het ontwerp van meerwaarderapport aan elk van de betrokken eigenaars. Elk van de betrokken eigenaars kan een bezwaar indienen tegen het ontwerp van meerwaarderapport. De landcommissie stelt het meerwaarderapport definitief vast als er geen tijdige bezwaren zijn ingediend of na de behandeling van de bezwaren.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels over de mededeling van het ontwerp van meerwaarderapport aan de eigenaars, de indiening van een bezwaar tegen het ontwerp van meerwaarderapport en de behandeling van een dergelijk bezwaar. Ze kan ook nadere regels vaststellen voor de opmaak van het ontwerp van meerwaarderapport.";

2° er wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§2/1. Een overheid die een ruimtelijk uitvoeringsplan wil vaststellen, kan de territoriaal bevoegde landcommissie vóór de definitieve vaststelling ervan verzoeken om een meerwaarderamingsrapport op te maken. Het meerwaarderamingsrapport bevat een berekening van de vermoede meerwaarde op het niveau van het globale ruimtelijk uitvoeringsplan.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak van een meerwaarderamingsrapport.".

Art. 72. 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 tegen 25 procent;
2° tweede schijf: meerwaarde hoger dan 250.000 euro, belast tegen 50 procent.

De verplichtingen met betrekking tot de ontwikkelingskosten uit overeenkomsten als vermeld in artikel 2.2.5, §2, tweede lid, worden in mindering gebracht van de planbatenheffing, vermeld in het eerste lid. De overeenkomsten bevatten een gedetailleerde financiële raming van die ontwikkelingskosten.".

Art. 73. Artikel 2.6.12 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 74. In artikel 2.6.13, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, worden de woorden "door het departement aangeleverde gegevens" vervangen door de woorden "het meerwaarderapport";

2° in het tweede lid, wordt de zinsnede "Het departement verzamelt, ontsluit en beheert voormelde gegevens" 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 het meerwaarderapport";

3° het derde lid wordt vervangen door wat volgt:

"De ambtenaar die daartoe door de Vlaamse Regering gemachtigd is, verklaart de kohieren uitvoerbaar, uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar waarin het meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, §2, definitief is geworden doordat er geen of geen tijdige bezwaren zijn ingediend, of nadat de bezwaren zijn behandeld.".

Art. 75. 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:

"Art. 2.6.14. §1. De planbatenheffing is betaalbaar binnen een termijn van:
1° vijftien dagen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende een overdracht ten bezwarenden 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 kostelozen titel en een overdracht ten bezwarenden titel van een deel van de kavels binnen een verkaveling vallen daar niet onder;
2° vijfentwintig maanden na het verlenen van een definitieve omgevingsvergunning voor bouwwerken als vermeld in artikel 4.2.1, voor zover die vergunning vóór de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging 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 die vergunning vóór de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging niet kon worden verleend.

Als een omgevingsvergunning als 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 regels die de Vlaamse Regering daarvoor heeft bepaald. Binnen een termijn van vijfentwintig maanden na de aanvang van elke fase wordt de heffing die voor die fase verschuldigd is, betaald.

§2. Als een verrichting als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, wordt de planbatenheffing betaald binnen een termijn van zes maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Als een verrichting als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° en 3°, plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, wordt de planbatenheffing betaald 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 in verband met een vergunning als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° en 3°, aan de Vlaamse Belastingdienst meldt dat:
1° de vergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen overeenkomstig artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is vervallen;
2° hij afstand heeft gedaan 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° hij afstand heeft gedaan van de vergunning voor het verkavelen van gronden overeenkomstig artikel 104, eerste lid, van hetzelfde decreet.

Als na de 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 vóór het verstrijken van de betalingstermijn, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere procedureregels voor die melding.

§4. Als in de periode tussen de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging en een verrichting als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, een of meer nieuwe bestemmingswijzigingen in werking treden, worden voor de toepassing van deze afdeling de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste bestemmingswijziging en de stedenbouwkundige voorschriften na de laatste bestemmingswijziging met elkaar vergeleken.".

Art. 76. In artikel 2.6.16, §6, eerste lid, van dezelfde codex wordt tussen de woorden "het departement" en de woorden "een protocol" de zinsnede "en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij en de landcommissies," ingevoegd.

Art. 77. In artikel 2.6.17 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, 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 die, 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 de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met dien verstande dat de door de erkende woonmaatschappijen 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.

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 over de wijze en het moment waarop de inkomsten die voortkomen uit provinciale of gemeentelijke bestemmingswijzigingen, worden doorgestort.".

Art. 78. 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. 79. 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:

"De Vlaamse Regering stelt hiertoe vijfjaarlijks een globaal monitoringsrapport op, dat aan het Vlaams Parlement wordt voorgelegd.".

Art. 80. In artikel 4.4.1, §2, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 8 december 2017 en gewijzigd bij de decreten van 26 april 2019 en 18 juni 2021, worden de woorden "tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden" vervangen door de zinsnede "tenzij de voorschriften, andere dan verkavelingsvoorschriften, die handelingen uitdrukkelijk verbieden".

Art. 81. 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 die koopplicht.";

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 82. Aan artikel 5.1.6, derde lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2017 en 7 december 2018, wordt de volgende zin toegevoegd:

"Hetzelfde geldt voor de landcommissies.".

Art. 83. In artikel 5.6.8 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 8 december 2017 en gewijzigd bij het decreet van 26 april 2019, wordt paragraaf 6 vervangen door wat volgt:

"§6. Eigenaars van gronden die in watergevoelig openruimtegebied liggen dat is aangeduid conform dit artikel, kunnen een vergoeding verkrijgen met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als die welke gelden voor de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, waarbij:

1° het recht op vergoeding ontstaat conform artikel 13, §1, van het Instrumentendecreet van […];
2° het vorderingsrecht twee jaar nadat het recht op vergoeding is ontstaan, vervalt;
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 wordt aangerekend op het Rubiconfonds.".

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Art. 84. Aan artikel 1.1.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, gewijzigd bij het decreet van 9 november 2018, 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. 85. 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. 86. In artikel 2.1.3 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden "het betrokken landinrichtingsplan of inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "het landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota daarvoor";

2° in het derde lid worden de woorden "het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "het landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota".

Art. 87. 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 "het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "het landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota".

Art. 88. In artikel 2.1.9, §2, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "het landinrichtingsplan, de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "het landinrichtingsplan, het projectrapport, de inrichtingsnota".

Art. 89. In deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 1 juli 2016, 30 juni 2017 en 9 november 2018, 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. 90. 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. 91. 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. 92. In artikel 2.1.64, §1, van hetzelfde decreet wordt het woord "omwisseling" vervangen door het woord "aanpassing".

Art. 93. 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 vóór 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 vóór 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. 94. Aan deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 1 juli 2016, 30 juni 2017 en 9 november 2018, wordt een afdeling 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 6. Recht van voorkeur".

Art. 95. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, wordt aan afdeling 6, toegevoegd bij artikel 94, een artikel 2.1.66/1 toegevoegd, 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 de Vlaamse Regering heeft aangeduid als een zone waar het recht van voorkeur geldt met toepassing van dit decreet. Het besluit dat de zone aanduidt waarbinnen het recht van voorkeur geldt, 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. 96. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, wordt aan dezelfde afdeling 6 een artikel 2.1.66/2 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/2. Artikel 19/1, artikel 19/2, tweede lid, artikel 19/3 en artikel 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. 97. In artikel 2.1.75 van hetzelfde decreet worden het derde en het vierde lid opgeheven.

Art. 98. 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. 99. 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. 100. In artikel 2.2.1 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 30 juni 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° de herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan;";

2° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De landcommissies vervullen de opdrachten die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Instrumentendecreet van [...] en de uitvoeringsbesluiten ervan aan die landcommissies hebben opgedragen in het kader van de planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6 van het Instrumentendecreet van […], en de billijke schadevergoedingen, vermeld in artikel 30 van het Instrumentendecreet van […]. Dat houdt met name in dat ze belast worden met:

1° het opmaken van een schaderamingsrapport als vermeld in artikel 7 van het Instrumentendecreet van […];
2° het opmaken van een schaderapport als vermeld in artikel 7 van het Instrumentendecreet van […];
3° in voorkomend geval, het nemen van beslissingen over de compenserende vergoedingen;
4° de berekening van de eigenaarsvergoeding, vermeld in artikel 14 van het Instrumentendecreet van […];
5° de berekening van de gebruikersvergoeding, vermeld in artikel 17 van het Instrumentendecreet van […];
6° het opmaken van een meerwaarderapport als vermeld in artikel 2.6.10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7° het opmaken van een meerwaarderamingsrapport als vermeld in artikel 2.6.10, §2/1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.".

Art. 101. Artikel 2.2.2 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2015, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.2.2. §1. Een landcommissie is samengesteld uit de volgende leden:
1° de voorzitter, die wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de landinrichting en het natuurbehoud;
2° de secretaris, die wordt voorgedragen door het agentschap;
3° een lid dat wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening;
4° een lid dat wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begroting;
5° een lid dat wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor het landbouwbeleid en de zeevisserij;
6° een lid dat wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de openbare werken;
7° een lid dat deskundig is op het vlak van de waardebepaling van onroerende goederen en dat wordt voorgedragen door het Agentschap voor Natuur en Bos;
8° een lid dat deskundig is op het vlak van de waardebepaling van onroerende goederen en dat wordt voorgedragen door het Departement Landbouw en Visserij.

De Vlaamse Regering kan de landcommissies uitbreiden met maximaal drie leden.

Voor de leden, vermeld in het eerste en tweede lid, worden op dezelfde wijze plaatsvervangende leden aangewezen.

De leden en de plaatsvervangende leden van de landcommissies zijn personeelslid bij de Vlaamse administratie. De voorzitter, vermeld in het eerste lid, 1°, is een personeelslid of, op voorwaarde van een bijzondere motivering, een gewezen personeelslid bij de Vlaamse administratie.

De voorzitter van de vijf landcommissies is altijd dezelfde persoon. De plaatsvervangende voorzitter van de vijf landcommissies is altijd dezelfde persoon.

§2. De Vlaamse Regering benoemt de leden en de plaatsvervangende leden van de landcommissies.

§3. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de werking, de organisatie en de taken van de landcommissies.".

Art. 102. Artikel 2.2.4 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 2.2.4. Het agentschap voert het secretariaat van de landcommissies en vervult als zodanig de rol van verwerker. De landcommissies zijn verantwoordelijk voor de verwerking van alle informatie, met inbegrip van de persoonsgegevens, vermeld in artikel 2.2.5, alsook van de gegevens die ze verwerken bij het vervullen van de taken, vermeld in artikel 2.2.1.

De landcommissies bewaren de persoonsgegevens gedurende de termijnen die noodzakelijk zijn om de taken, vermeld in artikel 2.2.1, te vervullen, overeenkomstig de regels die zijn opgenomen in het Bestuursdecreet van 7 december 2018 in verband met het beheren, bewaren en vernietigen van bestuursdocumenten.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de werking en de taken van het secretariaat van de landcommissies.".

Art. 103. 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 10. Wijzigingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Art. 104. Artikel 75 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2017 en 3 mei 2019 en bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 75. §1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;

2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;

4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;

c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.

§2. 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 neemt.

De lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De bevoegde overheid kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§3. 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. Vóór er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de ambtenaar die ze gemachtigd heeft of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning ligt. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zo veel 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 gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht 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;

4° de storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid, op voorwaarde dat dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§4. De lasten in natura, vermeld in paragraaf 3, 1° tot en met 3°, bevinden zich in of in de nabijheid van projecten die de lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te verwachten gevolgen van het project.

De inkomsten van de financiële lasten, vermeld in paragraaf 3, 4°, worden door de bevoegde overheid aangewend voor het ruimtelijk beleid. De bevoegde overheid bewerkstelligt bij de opmaak van haar begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten bestemd wordt binnen het ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder het voldoen van planschadevergoedingen en de aanwending van het instrument planologische ruil. Onder planologische ruil wordt verstaan: de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

De bevoegde 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.

§5. Bij een overdracht van een omgevingsvergunning blijft de overdragende partij gehouden tot de goede uitvoering van de lasten totdat de overdracht gerealiseerd is, waarop de nieuwe vergunninghouder vervolgens gehouden is de lasten uit te voeren.".

Art. 105. Artikel 76 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 106. Artikel 77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 77. §1. Voor de lasten in natura, vermeld in artikel 75, §3, 1° tot en met 3°, verleent de houder van de vergunning die daarop betrekking heeft, een financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, 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 investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, 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 wordt 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 definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

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. 107. Aan artikel 99, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 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, niet zijn uitgevoerd:

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.".

Titel 6. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Monitoring en evaluatie

Art. 108. Uiterlijk één jaar na de inwerkingtreding van titel 2 en vervolgens jaarlijks stelt de Vlaamse Regering een monitoringsrapport op over de methodiek van berekening van de eigenaarsvergoedingen, vermeld in artikel 14, §4.

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. Uiterlijk vijf jaar na de inwerkingtreding van dit decreet wordt het rapport aan het Vlaams Parlement bezorgd.

Hoofdstuk 2. Opdracht tot codificatie

Art. 109. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en van de hieronder vermelde 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 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
2° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
3° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
4° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
5° het Bodemdecreet van 27 oktober 2006;
6° het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
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 in de te codificeren bepalingen voorkomen, met de nieuwe nummering in overeenstemming brengen;
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 […]".

De codificatie treedt in werking op de dag van de bekrachtiging ervan bij het decreet.

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Art. 110. De uitvoeringsbesluiten van de decreten, vermeld in artikel 109, eerste lid, blijven gelden tot ze worden gewijzigd of opgeheven.

Art. 111. Titel 2 en 3 zijn van toepassing op compenserende vergoedingen en koopplichten naar aanleiding van gebruiksbeperkingen die voortvloeien uit ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van de inwerkingtreding van die titels.

Aanvragen of vorderingen tot compenserende vergoedingen en koopplichten naar aanleiding van gebruiksbeperkingen die voortvloeien uit ruimtelijke uitvoeringsplannen die eerder voorlopig vastgesteld werden, worden afgehandeld overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn, zoals die van kracht waren op de dag vóór de datum van de inwerkingtreding van de titels vermeld in het eerste lid.

Art. 112. Op de andere gebruiksbeperkingen dan die, vermeld in artikel 111, en dan die welke voortvloeien uit de projecten of plannen, vermeld in het derde en

vierde lid, waardoor de mogelijkheid bestaat om een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 6 of een koopplicht als vermeld in artikel 21 toe te passen, die van kracht zijn vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 6, dan wel artikel 21 van dit decreet, blijven de bepalingen van toepassing zoals die van kracht waren vóór de datum van inwerkingtreding van artikel 6, dan wel artikel 21 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 die van kracht waren vóór de datum van inwerkingtreding van artikel 6, dan wel artikel 21 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 vóór de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet, blijven de bepalingen van artikel 47 van het voormelde decreet van 21 oktober 1997 van toepassing zoals die geldig waren vóór de datum van inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet.

Titel 2 en 3 zijn van toepassing op compenserende vergoedingen en koopplichten naar aanleiding van gebruiksbeperkingen die voortvloeien uit landinrichtingsplannen en inrichtingsnota's die met toepassing van artikel 3.3.1 of 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting zijn vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van titel 2 en 3. Op de compenserende vergoedingen en koopplichten naar aanleiding van gebruiksbeperkingen die voortvloeien uit landinrichtingsplannen en inrichtingsnota's die met toepassing van artikel 3.3.1 of 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting zijn vastgesteld vóór de inwerkingtreding van titel 2 en 3, blijven de bepalingen van toepassing zoals die geldig waren vóór de datum van inwerkingtreding van titel 2 en 3.

Art. 113. Artikel 69 tot en met 77 zijn van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van die artikelen.

Art. 114. De bepalingen van deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, afdeling 5 "Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil", van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, zoals die van toepassing waren vóór de inwerkingtreding van artikel 90, blijven van toepassing voor projecten waarvoor het openbaar onderzoek betreffende het ontwerp van grondruilplan en ruimtelijk uitvoeringsplan al is opgestart op de datum van de inwerkingtreding van artikel 90.

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding

Art. 115. De Vlaamse Regering bepaalt de data van inwerkingtreding van dit decreet, met uitzondering van artikel 41 tot en met 43, artikel 82, artikel 89 tot en met 96, artikel 100, 1°, artikel 102 en artikel 103.

Artikel 104 tot en met 107 treden in werking op 1 januari 2024.".

VERANTWOORDING

Afkortingen

In deze verantwoording worden de volgende afkortingen en citeeropschriften gehanteerd:
- AVG: verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming);
- BWHI: bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;
- DABM: decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;

- decreet Grond- en Pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- decreet Landinrichting: decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- Instrumentendecreet: decreet betreffende het realisatiegericht instrumentarium;
- Landinrichtingsbesluit: besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting;
- Omgevingsvergunningendecreet: decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- RvS: Raad van State;
- VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- VLABEL: Vlaamse Belastingdienst;
- VLM: Vlaamse Landmaatschappij;
- VTC: Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens.

Inleiding – werkwijze

Wetgevingstechniek

Deze verantwoording bij amendement nr. 12 heeft als opzet het amendement nr. 12 te onderbouwen op een zo integraal mogelijke manier. Dit amendement vervangt immers het volledige ontwerp van decreet zoals dat door de Vlaamse Regering werd ingediend. "Zo integraal mogelijk" houdt in dat de toelichting vanuit de memorie bij het ontwerp van decreet geïntegreerd wordt in deze verantwoording.

Doordat dit amendement het volledige ontwerp van decreet zoals het door de Vlaamse Regering werd ingediend vervangt, herneemt amendement nr. 12 de volledige tekst van het decreet, weliswaar met wijzigingen aan het oorspronkelijke ontwerp van decreet, en houdt het rekening met relevante wijzigingen, opgenomen in amendement nr. 11, die hier eveneens meegenomen worden.

Als uitgangspunt voor de bespreking van de voorgestelde wijzigingen wordt het voorliggende amendement nr. 12 genomen. In specifieke gevallen en waar dat noodzakelijk is, zal nog verwezen worden naar amendement nr. 11 (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/4).

Omdat er tijdens het totstandkomingstraject van de tekst meerdere adviezen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State zijn uitgebracht, wordt bij diverse aanpassingen naar die adviezen verwezen als volgt:
- advies 64.038/1 van 30 oktober 2018 over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest betreffende het realisatiegerichte instrumentarium
  Dit advies is via de memorie van toelichting geïntegreerd. Verwijzingen naar dit advies vermelden het nummer van het parlementair document (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/1) en de pagina in kwestie;
- advies 68.580/1 van 17 februari 2021 over amendement nr. 11 op het ontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium
  De verwerking daarvan komt in deze verantwoording aan bod omdat het advies wijzigingen teweegbrengt in de tekst van het voor advies voorgelegde amendement nr. 11. Verwijzingen naar dat advies vermelden het nummer van het parlementair document (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/5) en de betreffende pagina.

Onder meer op basis van de adviezen van de Raad van State zijn in de tekst, voorgesteld met amendement 12, ten opzichte van eerdere teksten verder ook nog beperkte technische en wetgevingstechnische aanpassingen doorgevoerd, zoals bijvoorbeeld correcte verwijzingen naar de wetshistoriek van bepalingen die gewijzigd worden, de verplaatsing van definities en dergelijke meer. Die aanpassingen hebben geen inhoudelijke weerslag.

Ook de VTC heeft advies uitgebracht over amendement nr. 11. Dat advies heeft geen aanpassingen van de tekst tot gevolg gehad. Er is daarom geen nieuw advies van de VTC nodig, voor zover amendement nr. 12 geen bijkomende bepalingen bevat over (de uitwisseling van) persoonsgegevens.

Opbouw

Deze verantwoording is opgebouwd uit een algemeen deel en een bespreking van de artikelen.

I. ALGEMENE TOELICHTING

1. Verantwoording

1.1. Inleiding

Dit ontwerp van decreet voorziet 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), waarbij tegelijk wordt gestreefd naar de harmonisering en modernisering van een reeks bestaande instrumenten. Het resultaat van die verruimde instrumentenkoffer uit het decreet Landinrichting wordt 'de instrumentenbox' genoemd.

Het Instrumentendecreet omvat:
a) een algemeen deel met basisbegrippen en de doelstelling van het decreet (titel 1);
b) een deel over harmonisering, namelijk van compenserende vergoedingen (titel 2) en van de koopplichten (titel 3);
c) een nieuw instrument, namelijk de billijke schadevergoeding (titel 4);
d) een uitgebreid deel met wijzigingsbepalingen van andere decreten en met betrekking tot bestaande grondgebonden en realisatiegerichte instrumenten (titel 5);
e) een slotgedeelte, met bepalingen over de evaluatie en codificatie van het Instrumentendecreet, alsook de nodige overgangsbepalingen en inwerkingtredingsbepalingen (titel 6).

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.

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

Buiten één nieuw instrument, meer bepaald de billijke schadevergoeding, blijven de instrumenten zelf dus verankerd in de eigen regelgeving, bijvoorbeeld de instrumenten van het decreet Landinrichting, de lasten in het Omgevingsvergunningendecreet, natuurinrichting in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het is heel belangrijk om dat uitgangspunt steeds voor ogen te houden bij het Instrumentendecreet. Dat heeft ook tot gevolg dat bij het concipiëren van sectorale regelgeving over dergelijke instrumenten men zich zo veel mogelijk conformeert aan de geüniformiseerde begripsbepalingen, geharmoniseerde procedures enzovoort in het Instrumentendecreet.

De opbouw van het Instrumentendecreet dwingt ertoe, met name door de moeilijk leesbare verwijzingen in het decreet zelf, om gelijktijdig een instrumentengids ter beschikking te stellen, die de gebruiker rechtstreeks leidt naar de gewenste informatie. Die instrumentengids (www.instrumentencodex.be) is vandaag al beschikbaar en biedt de gebruiker informatie over de belangrijke kenmerken van de instrumenten (doel, aanwending, procedure enzovoort).

1.2. Retroacta

1.2.1. Initiatief van de Vlaamse Regering

Op 10 januari 2020 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium definitief goed. Dat ontwerp werd op 24 januari 2020 ingediend bij het Vlaams Parlement (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/1) en vormde het voorwerp van twee hoorzittingen met externe experten (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/2).

Op 16 november 2020 werden er tien amendementen ingediend door de oppositie (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/3).

1.2.2. Parlementair traject: amendement nr. 11 (Parl.St. Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/4)

Amendement nr. 11, voorgesteld door Wilfried Vandaele, Tinne Rombouts, Steven Coenegrachts, Inez De Coninck, Koen Van den Heuvel en Andries Gryffroy, omvat een volledige vervanging van het ontwerp van Instrumentendecreet van 10 januari 2020.

Amendement nr. 11 werd voor advies voorgelegd aan de Raad van State en de VTC.

1.2.3. Parlementair traject: Advies van de Raad van State nr. 68.580/1 (Parl.St. Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/5)

De Raad van State bracht op 17 februari 2021 advies 68.580/1 uit bij amendement nr. 11. De opmerkingen in dat advies worden weergegeven in de volgorde van het ontvangen advies.

De Raad van State formuleerde in zijn advies algemene en bijzondere opmerkingen.

De algemene opmerkingen hebben betrekking op:
– de leesbaarheid en overzichtelijkheid van het decreet;
– delegaties en verordenende bevoegdheid;
– machtigingen tot het verwerken van persoonsgegevens (zie punt 1.2.4);
– het gelijkheidsbeginsel.

Algemene opmerkingen worden behandeld in de algemene toelichting van deze verantwoording; opmerkingen die betrekking hebben op welbepaalde artikelen, worden daar besproken. Voor de aanbevelingen van de Raad die niet gevolgd werden, wordt de reden daarvoor opgenomen in deze verantwoording.

De bijzondere opmerkingen worden per artikel besproken in de toelichting bij de artikelen in deze verantwoording.

1.2.4. Parlementair traject: persoonsgegevens – advies VTC (Parl.St. Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/6) en advies RvS (Parl.St. Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/5)

Het advies van de VTC over amendement nr. 11 genereerde op aangeven van de VTC, één aanpassing van de tekst op het vlak van het bepalen van de criteria voor het bewaren van de persoonsgegevens door de landcommissies (zie hieronder in punt 3.1.4).

De voorliggende tekst bevat geen andere bepalingen over persoonsgegevens dan de bepalingen die ook zijn opgenomen in amendement nr. 11, zodat een additioneel advies van de VTC niet vereist is.

Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens bij amendement nr. 11 (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/4)

Voor de toelichting bij de verwerking en bescherming van persoonsgegevens die in dit amendement nr. 12 aan bod komen, wordt verwezen naar de toelichting daarover in amendement nr. 11 (stuk 194/4, p. 55-58).

Die tekst blijft gelden als specifieke toelichting over de verwerking van persoonsgegevens in dit amendement, met dien verstande dat de onderstaande passages enigszins op een andere manier moeten worden gelezen:

- punt 3.1.1 (stuk 194/4 – p. 56): centralisatie van de taken en opdrachten in een organieke bepaling
  Dat wordt gedaan door de wijzigingsbepaling die is opgenomen in artikel 95, 2°, van amendement nr. 11 (stuk 194/4), dat artikel 100 van dit amendement nr. 12 is geworden;
- punt 3.1.2 (stuk 194/4 – p. 56): verduidelijking van de rol van de partijen die bij de verwerking betrokken zijn
  Dat vereist een aanpassing van artikel 2.2.4 van het voormelde decreet Landinrichting. Die wijziging is opgenomen in artikel 97 van amendement nr. 11, dat nu is opgenomen in artikel 102 van dit amendement nr. 12;
- punt 3.1.4 (stuk 194/4 – p. 56): vermelding van de termijn waarbinnen de gegevens worden bewaard
  De tekst van amendement nr. 11 luidde als volgt: "Het is daarbij evident dat de gegevens niet langer mogen worden bewaard dan noodzakelijk. Dat beginsel wordt daarom bevestigd in artikel 2.2.4 van het voormelde decreet Landinrichting. Die wijziging is opgenomen in artikel 97 van dit amendement.
  Naar aanleiding van de opmerking van de VTC zijn in amendement nr. 12 de criteria opgenomen voor de bewaring van persoonsgegevens door de landcommissies. De wijziging is opgenomen in artikel 102 van dit amendement nr. 12, niet langer in artikel 97 (amendement nr. 11)
  De gewijzigde tekst van artikel 102 luidt nu als volgt: "De landcommissies bewaren de persoonsgegevens gedurende de termijnen die noodzakelijk zijn om de taken, vermeld in artikel 2.2.1, te vervullen, overeenkomstig de regels die zijn opgenomen in het Bestuursdecreet van 7 december 2018 in verband met het beheren, bewaren en vernietigen van bestuursdocumenten.";
- punt 4. (stuk 194/4 – p. 58): gegevensuitwisseling en gegevensstromen
  Die bijkomende grondslag is voor de landcommissies opgenomen in artikel 7, §3, derde lid, van amendement nr. 11 (eveneens opgenomen in artikel 7, §3, van dit amendement nr. 12) en voor de Vlaamse Grondenbank in artikel 23, §5, derde lid, van amendement nr. 11 (eveneens opgenomen in artikel 23, §5, derde lid, van dit amendement nr. 12).

<u>Advies van de Raad van State (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/5) over de verwerking en bescherming van persoonsgegevens</u>

Het advies van de RvS over amendement nr. 11 bevat twee passages waarin er sprake is van de verwerking en bescherming van persoonsgegevens. Het advies van de RvS bespreekt de verwerking van persoonsgegevens in artikel 7, §3, artikel 23, §5, en artikel 97 van amendement nr. 11.

Omdat die artikelen inhoudelijk worden hernomen in dit amendement, wordt daarop de onderstaande repliek geformuleerd, met dien verstande dat artikel 97 van amendement nr. 11 is opgenomen in dit amendement nr. 12 als artikel 102.

Randnr. 3 – vragen van advies aan de Gegevensbeschermingsautoriteit (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/4)

De RvS merkte daarover het volgende op (p. 6):

> "3. Het om advies voorgelegde amendement bevat bepalingen die betrekking hebben op het verwerken van persoonsgegevens (artikelen 7, §3, 23, §5 en 97 van het amendement).
>
> Deze bepalingen houden machtigingen in aan de Vlaamse Regering tot het vaststellen van bepaalde aspecten van de verwerking (artikelen 7, §3, 23, §5 en 97 van het amendement), na het advies van de Vlaamse toezichtcommissie (artikelen 7, §3, en 23, §5, van het amendement), van persoonsgegevens.
>
> In advies 61.267/AV van 27 juni 2017 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 3 december 2017 'tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit',[1] heeft de algemene vergadering van de afdeling Wetgeving uiteengezet dat het de Gegevensbeschermingsautoriteit is die belast is met het toezicht op de naleving van de "algemene" regels inzake de verwerking van persoonsgegevens, met inbegrip van de algemene regels die de federale overheid ter uitvoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)[2] heeft vastgesteld[3]. Daaronder valt ook de bevoegdheid om, wat die regels betreft, advies te geven teneinde te voldoen aan de voormelde adviesverplichting.
>
> De conclusie is dan ook dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit alsnog ook nog met betrekking tot het voorliggende amendement moet worden ingewonnen vooraleer het doorgang kan vinden."

Reactie

Volgens de RvS voorziet artikel 36, lid 4, van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG), gelezen in samenhang met artikel 57, lid 1, c), en overweging 96 ervan, in een verplichting om de toezichthoudende autoriteit, vermeld in de wet van 3 december 2017 tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit, te raadplegen bij het opstellen van een voorstel voor een door een nationaal parlement vast te stellen wetgevingsmaatregel of een daarop gebaseerde regelgevingsmaatregel in verband met verwerking van persoonsgegevens.

1. Inmiddels werd de VTC bij artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer opgericht. De VTC is een autonome dienst met rechtspersoonlijkheid en is als toezichthoudende autoriteit voor de verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 36, lid 4, van de AVG verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van de AVG door de instanties. Ingevolge artikel 51, lid 1, van de AVG kan immers elke lidstaat een of meer onafhankelijke overheidsinstanties oprichten die verantwoordelijk zijn voor het toezicht op de toepassing van die verordening.

2. Sinds de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 29 maart 2019 van de aanstelling van de leden van de VTC door de Vlaamse Regering is de VTC ingevolge artikel 10/4, §1, van het voormelde decreet van 18 juli 2008 bevoegd om "hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering adviezen te verstrekken omtrent elke aangelegenheid met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens". Er moet dus worden vastgesteld dat er in dit geval een advies is waarbij het ontwerp is getoetst aan de AVG.

Er wordt vastgesteld dat de verwerking van persoonsgegevens waar het hier over gaat, geen potentiële inmenging in het privéleven vormt en bijgevolg niet onder artikel 22 van de Grondwet[4] valt. Dat betekent bijgevolg dat voor deze concrete verwerkingen de VTC de bevoegde toezichthouder is die advies moet geven. Dat is ook als zodanig toegepast. De VTC heeft zich in haar advies uitgesproken over alle regels die moeten worden nageleefd, zodat het vanuit dat oogpunt niet noodzakelijk is om de Gegevensbeschermingsautoriteit om advies te vragen. Ze gaat daarbij ook in op de algemene regels voor de verwerking van persoonsgegevens, zoals de bewaartermijn, de minimale gegevensverwerking enzovoort zodat daarmee de doelstelling van de raadpleging, de bescherming van de burger, ten volle wordt nagekomen

---

[1] *Parl.St*. Kamer 2016-17, nr. 54-2648/001, 103-132.

[2] Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).

[3] Ibid., 106-115 (opmerking 1 tot en met 6) en 117 (opmerking 3). In het advies wordt eveneens gesteld dat ook de gemeenschappen en gewesten autoriteiten kunnen oprichten, zij het dat die dan toezicht houden op de naleving van de "specifieke" regels die de deelstaten ter uitvoering van de AVG hebben vastgesteld voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van activiteiten die onder hun bevoegdheid vallen (ibid., 115, opmerking 7.1).

[4] Meer daarover is onder meer te vinden in D. DE BOT, "De bevoegdheid om toezicht uit te oefenen over de toepassing van de AVG door Vlaamse instanties – De miskende impact van het afzonderlijke grondrecht op gegevensbescherming", TPP 2020/3, 6-14.

Randnr. 6 – machtigingen aan Vlaamse Regering

Daarover merkte de RvS het volgende op (p. 8):

> "6. Zoals onder randnummer 3 is opgemerkt houdt het voorliggende amendement machtigingen in aan de Vlaamse Regering die betrekking hebben op het verwerken van persoonsgegevens (artikelen 7, §3, 23, §5 en 97 van het amendement).
>
> Aangezien de verwerking van persoonsgegevens een inmenging inhoudt van het recht op privéleven, geldt krachtens artikel 22 van de Grondwet een versterkt legaliteitsbeginsel. Dit impliceert dat de essentiële elementen van de regeling in het decreet zelf bepaald worden, namelijk de doeleinden van de verwerking, de persoonsgegevens die kunnen worden verwerkt, alsook de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder de persoonsgegevens verwerkt worden en de termijn waarbinnen ze worden bewaard. De inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven moet in duidelijke en voldoende nauwkeurige bewoordingen geformuleerd worden zodat de gevallen waarin de decreetgever een dergelijke inmenging toestaat voorzienbaar zijn. Elke inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven moet bovendien steunen op een redelijke verantwoording en evenredig zijn met de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen."

Reactie

Deze opmerking komt ook aan bod in het advies van de VTC en wordt beantwoord in de reactie op dat advies onder punt 2.

Algemeen kan worden toegevoegd dat, als er in delegaties aan de Vlaamse Regering wordt voorzien, er steeds een advies van de VTC wordt vereist. Die regeling wordt uitdrukkelijk opgenomen om ervoor te zorgen dat bij dergelijke delegaties de rechten van de burgers voldoende worden beschermd.

Bespreking advies wetgeving van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevensnr. 2021/20 van 2 maart 2021 met betrekking tot de verwerking en bescherming van persoonsgegevens in amendement nr. 11

In het besluit van haar advies somt de VTC (in randnr. 51) acht implementatiepunten op. In tegenstelling tot wat de VTC aangeeft, is het niet noodzakelijk om al die punten in de regelgeving zelf op te nemen. In wat volgt wordt ingegaan op elk van de punten, waarbij ook wordt nagegaan welke opmerkingen er in het advies zelf worden gegeven.

Punt 1. Aangeven van de correcte rechtsgrond

De grondslag voor de verwerking van persoonsgegevens is opgenomen in artikel 6, lid 2, c), van de AVG.

In de mate dat met rechtsgrond wordt bedoeld dat de essentiële elementen moeten worden opgenomen, kan opgemerkt worden dat dat in dit geval niet noodzakelijk is wegens de vaststelling dat artikel 22 van de Grondwet niet van toepassing is. Deze bepaling geldt alleen voor verwerkingen die een potentiële inmenging in het privéleven van de betrokkenen vormen. Dat is niet het geval met de voorgenomen verwerkingen. In die mate is het ook niet noodzakelijk om in de tekst zelf alle essentiële elementen op te nemen. Dat kan evenzeer, op voorwaarde van een duidelijke delegatie, gebeuren in de uitvoeringsbepaling.

Bovendien moet erop gewezen worden dat de belangrijkste essentiële elementen (doeleinden, betrokkenen en ontvangers) in de regelgeving zijn opgenomen. Voor de andere elementen wordt ofwel voorzien in een delegatie aan de Vlaamse Regering na advies van de VTC (categorieën persoonsgegevens), ofwel in de opname van het beginsel in het decreet Landinrichting door de voorgestelde wijziging van artikel 2.2.4 van het decreet Landinrichting met betrekking tot de bewaartermijnen.

Punt 2. Benoemen van de verwerkingsverantwoordelijken

In tegenstelling tot wat de VTC (in randnummer 24) aangeeft, wordt de verwerkingsverantwoordelijkheid in de tekst (wel) voldoende omschreven. Het voorgestelde artikel 2.2.4 van het decreet Landinrichting bepaalt dat de landcommissies verantwoordelijk zijn voor de verwerking van de informatie, met inbegrip van de persoonsgegevens. Die formulering geeft voldoende aan dat de landcommissies verwerkingsverantwoordelijke zijn. Een zin waarin dat letterlijk wordt omschreven, met verwijzing naar artikel 4.7 AVG, lijkt daarom niet noodzakelijk te zijn.

De omschrijving van het agentschap, in casu de VLM, als verwerker is, zoals de VTC aangeeft, niet noodzakelijk, maar is vooral in de teksten opgenomen om aan te geven dat er een breuk is met de vroegere opvatting dat het agentschap verantwoordelijke was, terwijl dat niet overeenstemt met de realiteit. Op die manier wordt overigens ook uitdrukkelijk rekening gehouden met een eerder advies van de VTC, meer bepaald het advies van 2 juni 2018 betreffende de toepassing van de AVG op ruilverka-

velingscomités en aanverwanten.

Punt 3. Omschrijving van de categorieën van persoonsgegevens die worden verwerkt

De categorieën van persoonsgegevens zijn volgens de VTC niet voldoende aangeduid. De VTC adviseert om de aanduiding van de categorieën persoonsgegevens in het decreet zelf op te nemen, wat de taken van de landcommissie en de Vlaamse Grondenbank betreft.

De gekozen oplossing waarbij het aan de Vlaamse Regering wordt overgelaten om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven, laat toe om in deze materie de nodige flexibiliteit in te bouwen, zonder afbreuk te doen aan de bescherming van de burgers. Die bescherming krijgt concreet vorm door in de tekst op te nemen dat het advies van de VTC moet worden ingewonnen.

Over de opmerking van de VTC dat de verplichting tot raadpleging bij het uitwerken van regelgeving altijd geldt en er daarvoor geen opname in de tekst nodig is, kan discussie bestaan. De vraag is of en in welke mate de regeling waarvan sprake is, een "op wetgeving gebaseerde regelgevingsmaatregel in verband met verwerking" is, zoals is omschreven in artikel 36, lid 4, van de AVG. Om die discussie te vermijden en ervoor te zorgen dat de burgers altijd voldoende worden beschermd tegen mogelijke inbreuken op gegevensverwerking, is er uitdrukkelijk en bewust voor gekozen om het advies van de VTC op te nemen.

Punt 4. Opnemen van bepalingen over de juistheid van de te verwerken persoonsgegevens en de actualisatie daarvan

Met de VTC kan worden benadrukt dat persoonsgegevens correct moeten zijn en zo nodig moeten worden geactualiseerd. Dat betekent evenwel niet dat dit uitdrukkelijk in de regelgeving moet worden opgenomen. De verplichting om ervoor te zorgen dat de persoonsgegevens correct zijn en zo nodig moeten worden bijgewerkt, komt toe aan de verwerkingsverantwoordelijke. Dat blijkt voldoende uit artikel 5, lid 1, d), van de AVG.

Het komt evenwel niet aan de wetgever toe om te bepalen hoe de verwerkingsverantwoordelijke dat moet doen. Het beginsel zelf hoeft evenmin in de regelgeving te worden opgenomen omdat dit zou indruisen tegen het verbod tot het overschrijven van de tekst van een verordening.

Punt 5. Uitwerken van transparantiemaatregelen

De VTC verwijst naar artikel 12, 13 en 14 van de AVG in verband met de transparantie en geeft daarbij aan dat het ontwerp of de specifieke toelichting niet verwijst naar enige informatie om de betrokkene daarover te informeren.

Ook daarvoor moet worden opgemerkt dat het niet aan de wetgever toekomt om te bepalen hoe de betrokkene kan of moet worden geïnformeerd. Dat is een verplichting van de verwerkingsverantwoordelijke, die het best geplaatst is om de nakoming ervan na te gaan. In die mate mag hier niet uit het oog worden verloren dat de regeling geen uitzondering bepaalt op de regel en de verplichting dat de verwerkingsverantwoordelijken de betrokkenen moeten informeren en hun daarbij moeten aangeven hoe ze hun rechten kunnen uitoefenen.

Wellicht is de opmerking van de VTC ingegeven door de bepaling van artikel 14, lid 5, c), van de AVG, die een uitzondering vaststelt op de informatieplicht bij onrechtstreekse verkrijging als het verkrijgen van de gegevens uitdrukkelijk is voorgeschreven bij lidstatelijk recht en dat recht voorziet in passende maatregelen om de gerechtvaardigde belangen van de betrokkene te beschermen. Dat betreft alleen de onrechtstreekse verkrijging en geldt niet voor de gevallen waarin de gegevens rechtstreeks bij de betrokkene, via formulieren, worden verkregen.

Punt 6. Opnemen van bepalingen over de informatieplicht

Deze opmerking van de VTC sluit aan bij de voorgaande opmerking over de uitwerking van transparantiemaatregelen. Er kan dan ook worden verwezen naar de reactie in aandachtspunt 5.

Punt 7. De regeling en de essentiële elementen van de doorgifte van persoonsgegevens vastleggen

De VTC is van oordeel dat de toelichting over de mededeling van persoonsgegevens in de regeling zelf moet worden opgenomen, net als de essentiële elementen van die mededeling.

In het eerdere advies is aangegeven dat met name de ontvangers moeten worden bepaald, wat ook is gebeurd in de tekst. De vraag welke gegevens kunnen worden meegedeeld, is afhankelijk van de nadere omschrijving van de categorieën persoonsgegevens die in beide gevallen worden verwerkt.

De nu opgenomen regeling beperkt in elk geval de mogelijke ontvangers en draagt op die manier bij tot de bescherming van de burgers. Overigens geldt algemeen dat ook de mededeling van gegevens, als vorm van verwerking, moet beantwoorden aan de beginselen van de gegevensbescherming, in het

bijzonder het proportionaliteitsbeginsel en, in voorkomend geval, aan de specifieke regeling van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

Punt 8. De bewaartermijn vastleggen

De VTC merkt op dat de bewaartermijn niet in het ontwerp van decreet zelf is vastgelegd. De bewaartermijn wordt wel bepaald in de specifieke toelichting, zowel voor de verwerking door de landcommissie als door de Vlaamse Grondenbank. Daarbij zijn de criteria die toelaten om de maximale bewaartermijn te bepalen, volgens de VTC niet voldoende duidelijk.

De specifieke toelichting geeft aan welke regels en criteria er moeten worden toegepast voor de Vlaamse Grondenbank. De vaststelling dat die instelling onderworpen is aan het Bestuursdecreet, houdt in dat ze de regels van het Bestuursdecreet over bewaring en archivering moet volgen.

Voor de bewaring door de landcommissie wordt in de toelichting aangegeven dat de regels die gelden voor de VLM en Vlaamse Grondenbank, bij analogie worden toegepast.

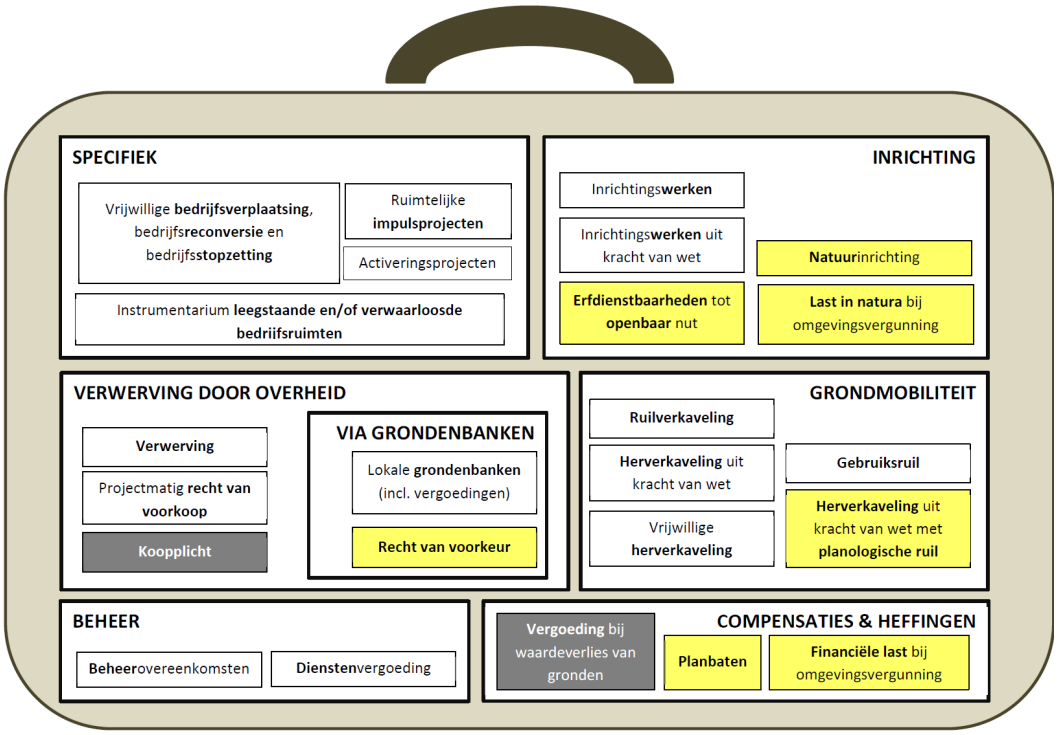
Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de VTC wordt de tekst van artikel 2.2.4 van het decreet Landinrichting als volgt aangevuld:
"De landcommissies bewaren de (persoons)gegevens gedurende de termijnen die noodzakelijk zijn om hun taken als bepaald in artikel 2.2.1 van dit decreet te vervullen, overeenkomstig de regels die zijn opgenomen in het Bestuursdecreet in verband met het beheren, bewaren en vernietigen van bestuursdocumenten."

2. Naar een afgewogen inzet van realisatiegerichte instrumenten

Het Instrumentendecreet heeft betrekking op realisatiegerichte instrumenten. De instrumentenkoffer, aangeboden door het decreet Landinrichting, vormt daarbij de basis voor een 'instrumentenbox'.

Het Instrumentendecreet voorziet in:
- nieuwe of geharmoniseerde instrumenten (met grijs aangeduid);
- de gerichte verbetering van bestaande instrumenten (met geel aangeduid).

De afweging heeft betrekking op alle instrumenten die in het onderstaande schema worden voorgesteld, al dan niet in combinatie met andere instrumenten.



Figuur 1 – Visuele voorstelling van de instrumentenbox

Aangezien het Instrumentendecreet een zogenaamd 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.

Het ontwerp van decreet introduceerde als nieuwe instrumenten ook nog:
1) de convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functie;
2) de regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten.

Beide nieuwe instrumenten worden niet verder opgenomen in het Instrumentendecreet, ook wegens het negatieve advies van de RvS met betrekking tot die instrumenten (stuk 194/1, p. 338-341) en van diverse experten tijdens de parlementaire hoorzittingen (stuk 194/2). De motivatie wordt op beknopte wijze hernomen.[5]

- Het systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten, opgenomen in het ontwerp van decreet, was uitermate complex. Verschillende experten wezen er tijdens de parlementaire hoorzitting op dat een dergelijk systeem in Vlaanderen moeilijk toepasbaar is en steeds een substantiële bijdrage vanuit de (plannende) overheid zal vergen. Het risico bestaat volgens sommigen ook dat verhandelbare ontwikkelingsrechten een gewenste verdichting op goed gelegen locaties zouden tegenwerken. Hoewel het principe van verhandelbare ontwikkelingsrechten als waardevol kan worden beschouwd, lijkt bijkomend onderzoek in de specifieke Vlaamse context essentieel. Om die redenen werden de decretale bepalingen voor dat instrument integraal geschrapt.
- In zijn advies wees de Raad van State (stuk 194/1, p. 338-341) op diverse aandachtspunten voor de convenant- en contractbenadering. De Raad van State stelde vragen bij de wettigheid van het nieuwe instrument en stelde vast dat regelgeving via het contractuele procedé problematisch is als door middel van dergelijke overeenkomsten verordenende bevoegdheid wordt uitgeoefend ten aanzien van derden. De Raad van State adviseerde dat alle bepalingen die betrekking hebben op het convenant (zowel in de context van verhandelbare ontwikkelingsrechten als in de context van convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies) geen doorgang kunnen vinden en weggelaten moeten worden in het ontwerp van decreet.
  Ook tijdens de parlementaire hoorzittingen werden vragen gesteld bij dat instrument, onder meer in verband met de inspraak en openbaarmaking bij derden. Verschillende experten wezen er tevens op dat een dergelijk instrument het gewenste ruimtelijke beleid kan ondergraven door bijkomende mogelijkheden te creëren voor zonevreemde functies.

De overkoepelende doelstelling van het decreet is een afgewogen en gemotiveerde inzet van die instrumenten. De motivering beoogt de verschillende instrumenten die uiteindelijk eenzelfde doel kunnen realiseren, tegenover elkaar af te wegen en zo beleidsmatig de keuze voor een bepaald instrument te onderbouwen.

Met het oog op de verdere operationalisering van een dergelijke instrumentenafweging en motiveringsplicht consulteerde het Departement Omgeving in het najaar van 2018 een groep van experten. Die consultatie leidde tot het inzicht dat de bestaande formele en materiële motiveringsplicht, alsook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur de nodige basis bieden voor de beoogde motivering. Elke verdere verscherping of precisering van deze formele motiveringsplicht leidt tot al dan niet terechte vragen over de verenigbaarheid met het zuinigheidsbeginsel en het vermijden van administratieve overlast. Daarbij komt dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in elk geval van toepassing zijn op elke individuele en reglementaire bestuurshandeling, dus ook op elke handeling betreffende de afgewogen en/of gecombineerde inzet van instrumenten.

Om die reden wordt de verscherpte motiveringsplicht, zoals die initieel was opgenomen in het ontwerp van decreet (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/1), geschrapt.

Veeleer dan op een gegeven moment een verscherpte afwegingsplicht op te leggen – wat haaks staat op het evolutieve karakter van veel projecten en de vele voortschrijdende inzichten – moeten overheden worden meegenomen in hun denkproces en ertoe gebracht worden of gefaciliteerd worden om doordacht en zorgvuldig – stap voor stap – het project of programma uit te werken.

De aanbevelingen van de experten gaan dan ook meer in de richting van de noodzaak van ondersteuning van de besturen die de instrumenten inzetten en gebruiken, veeleer dan decretaal bepaalde verplichtingen te verankeren. Met die optiek wordt al voorzien in een instrumentengids, een digitale ondersteuningstool. In principe is het voldoende dat het Instrumentendecreet bepaalt dat de Vlaamse Regering belast wordt met het uitwerken van een leidraad of roadmap (gids), waarbij alleen een aantal kaderstellende elementen in het uiteindelijke decreet opgenomen worden. Sommige experten pleiten daarbovenop voor een actievere vorm van kennisdeling en op expertise gebaseerde ondersteuning, bijvoorbeeld door de oprichting van een 'kenniscentrum instrumentarium'. Ook belangrijke vraagstukken in het decreet, zoals de waardering van onroerende goederen in functie van de inzet van verschillende instrumenten (en daarbij de opdracht van de landcommissies), kunnen ertoe bijdragen dat het kenniscentrum expertise opbouwt en kennis kan overdragen. Dat kan bij de bestaande entiteiten.

[5] Voor de uitgebreide verantwoording kan worden verwezen naar document 194/4, p. 42 (verhandelbare ontwikkelingsrechten) en p. 54 (convenant- en contractbenadering).

3. Harmonisering van instrumentarium

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

3.1. Geharmoniseerde compenserende vergoedingen

Hieronder volgt een overzicht van de eigenaars- en de gebruikersvergoedingen die in die harmonisering vervat zitten. Telkens werden ook voorbeelden van de gebruiksbeperking opgenomen. Die 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' ingeval er geen gebiedspecifieke bepalingen over de gebruiksbeperking in het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zijn opgenomen, dan is er geen recht op een compenserende vergoeding.

Comenserende vergoeding	Decretaal geregeld	Doel	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 heeft de Vlaamse Regering in 2013 de principes van die harmonisering vastgelegd in een conceptnota.[6] Met die nota werden de bevoegde ministers ermee belast een ontwerp van regelgeving over de procedure en wijzigingsbepalingen aan sectorale regelgevingen uit te werken. Het gaat daarbij dus om compenserende vergoedingen die worden 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). Daarbij 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° de burger heeft recht op een vergoeding als eigendomsbeperkingen zo zwaar zijn dat er een de facto onteigening ontstaat;
2° de burger heeft recht op een vergoeding als een rechtmatig verleende, niet-vervallen vergunning overeenkomstig de ruimtelijke bestemming, onuitvoerbaar wordt;
3° de burger kan in uitzonderlijke gevallen een vergoeding vorderen voor de burgerlijke rechter op basis van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten;
4° de wet-, decreet- of ordonnantiegever kan 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 bekendste geval is ongetwijfeld de planschadevergoeding in de ruimtelijke ordening (voor een bestemmingswijziging van bebouwbare zone naar niet-bebouwbare zone), die al tientallen jaren bestaat. De overige compenserende vergoedingen van recentere datum hebben dikwijls, maar niet uitsluitend, betrekking op de landbouwsector, die als belangrijke actor in de open ruimte bij uitstek met gebruiksbeperkingen en bijbehorende grondwaardedalingen wordt geconfronteerd (bijvoorbeeld de kapitaalschadevergoeding bij ruimtelijke uitvoeringsplannen in het grond- en pandenbeleid).

Het ontwerp van decreet stemt die verschillende compenserende vergoedingen (een lijst daarvan is te vinden in artikel 6) onderling op elkaar af, zowel op het vlak van de (administratieve) procedure als op het vlak van de berekening van de vergoeding, op basis van een uniform, transparant en billijk kader, zowel voor de begunstigde van de compenserende vergoeding als voor de overheid.

De voorwaarden tot het verkrijgen van een eigenaarsvergoeding of gebruikersvergoeding blijven geregeld in de geëigende regelgeving en worden dus niet aangepast, tenzij voor de planschadevergoeding. De overschakeling van een gerechtelijke naar een administratieve afhandelingsprocedure maakt de verduidelijking van die voorwaarden noodzakelijk (paragraaf 5.5).

[6] VR 2013 2012 DOC.1580/1.

Principes en scope van de harmonisering
- 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 alleen gezien als laatste middel voor de burger. Voor de planschadevergoeding is dat nieuw.
- De harmonisering mag niet ten koste gaan 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 in die mate geharmoniseerd dat een indeling in twee soorten vergoedingen ontstaat (de eigenaarsvergoeding en de gebruikersvergoeding).
- De Vlaamse Landmaatschappij wordt belast met 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 spelen de landcommissies echter een louter 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, als er jurisdictioneel opgetreden wordt, bij de burgerlijke rechter.

De harmonisering heeft betrekking op de volgende vergoedingen (artikel 6):
1. de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, §1, van de VCRO;
2. de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
3. de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet 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 vergoeding voor de uitvoering een natuurinrichtingsproject, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, 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 Landinrichting.

Andere compenserende vergoedingen werden niet opgenomen omdat ze zeer weinig tot geen relevantie hebben.

Overeenkomstig de conceptnota van 2013[7] van de Vlaamse Regering wordt ook de planschadevergoeding geïntegreerd in het Instrumentendecreet, maar 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 zijn:
- de planschadevergoeding situeert zich in de sfeer van bouwen en verkavelen, en het gaat bijgevolg doorgaans om veel grotere bedragen;
- de planschadevergoeding 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 tot betwistingen (en rechtspraak);
- het recht op vergoeding ontstaat op een andere wijze (niet alleen een overdracht ten bezwarenden 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 Instrumentendecreet wordt ervoor gekozen de planschadevergoeding zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de overige compenserende vergoedingen.

Definitie compenserende vergoeding
Een compenserende vergoeding (artikel 3, 4°) is een eenmalige vergoeding die de overheid uitbetaalt om de kapitaalschade bij de zakelijk gerechtigde en inkomstenverlies bij de gebruiker door gebruiksbeperkingen (artikel 3, 7°) ten gevolge van de door het decreet vermelde verplichtende maatregelen in het algemeen belang te vergoeden.

[7] VR 2013 2012 DOC.1580/1.

Die maatregelen zijn: planologische beslissingen (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging naar natuurgebied), andere beschermingsmaatregelen (die verder gaan dan de basismilieu- en -natuurkwaliteit, bijvoorbeeld een verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen), inrichtings- en beheersmaatregelen (bijvoorbeeld een waterpeilwijziging), en eventueel ook nog andere gebruiksbeperkingen (bijvoorbeeld door een publieke erfdienstbaarheid met betrekking tot 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.

Compenserende vergoedingen zijn eenmalige vergoedingen en worden op die manier 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 schijven kunnen worden uitbetaald.

Daarnaast moeten compenserende vergoedingen ook worden onderscheiden van de financiële regelingen bij 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 dat soort maatregelen, maar zonder dat de eigendoms- en gebruiksrechten worden overgedragen.

Compenserende vergoedingen moeten ook 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 verdergaan dan de basismilieu- 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 18, tweede lid). Als de eigenaar ook de gebruiker is van het goed, zal die dus zowel de eigenaarsvergoeding als de gebruikersvergoeding ontvangen.

De eigenaarsvergoeding (artikel 3, 6°) is bedoeld voor het kapitaalverlies bij de zakelijk gerechtigden (een definitie van de term 'zakelijk gerechtigde' is opgenomen in artikel 3, 14°).

Voor alle eigenaarsvergoedingen – dus ook voor de planschadevergoeding – wordt het algemeen principe van "onmiddellijke opeisbaarheid" doorgevoerd. Dat algemeen principe wordt doorgevoerd naar aanleiding van het oordeel van de RvS bij het voorontwerp van decreet (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/1, p. 336-337) dat er sprake is van een problematische schending van het gelijkheidsbeginsel. Die opmerking van de RvS is zeer zwaarwichtig. Er wordt aan tegemoetgekomen door de volledige regeling te vereenvoudigen tot uitsluitend het principe van de "onmiddellijke opeisbaarheid".

Bij een gebruiksbeperking die het gevolg is van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg of van een beschermingsmaatregel, ontstaat het recht op een eigenaarsvergoeding bij het in werking treden van de bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg en van de beschermingsmaatregelen. De eigenaarsvergoeding is daarvoor onmiddellijk opeisbaar.

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 perceel in kwestie. Vanaf dan is er immers een effectief gerealiseerde waardevermindering.

De gebruikersvergoeding (artikel 16, §1) is bedoeld voor het inkomstenverlies bij de gebruikers (een definitie van de term 'gebruikersvergoeding' is opgenomen in artikel 3, 8°).

Het recht op een gebruikersvergoeding ontstaat als de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie (bijvoorbeeld het ingaan van de nulbemesting). Vanaf dan is er immers een effectief gerealiseerd inkomstenverlies bij de gebruiker.

Landcommissies

De regie van de procedure is grotendeels toegewezen aan de landcommissies wegens hun onafhankelijke rol en de expertise die ze hebben opgebouwd bij de uitvoering van de opdrachten in het decreet Landinrichting.

– Onafhankelijke rol van de landcommissies

De landcommissies oefenen hun bevoegdheid uit op basis van het decreet Landinrichting. Er zijn vijf provinciale landcommissies. De Vlaamse Regering benoemt de leden van de landcommissies, die steeds personeelsleden zijn van de Vlaamse administratie. De voorzitter van de landcommissie kan, op voorwaarde van motivering, een gewezen personeelslid van de Vlaamse administratie zijn. Een landcommissie is samengesteld uit leden die zijn voorgedragen door de betrokken ministers (bevoegdheden over natuurbehoud, landbouw, ruimtelijke ordening, financiën, openbare werken) en leden die deskundig zijn op het vlak van waardebepaling. Een lid dat is voorgedragen door de Vlaamse Landmaatschappij, is secretaris van de landcommissie (artikel 101). De samenstelling van de landcommissies is op die manier multidisciplinair en de inzichten van de verschillende leden vullen elkaar aan.

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 voor zowel eigenaars als gebruikers, de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie. Die instrumenten worden ter uitvoering van het decreet Landinrichting zowel in de open ruimte als in de meer (rand)stedelijke gebieden ingezet. Zo wordt bijvoorbeeld het instrument herverkaveling met planologische ruil ook ingezet in woon- en industriegebieden. De instrumenten in het decreet Landinrichting worden dus niet alleen ingezet voor de uitvoering van landinrichtingsprojecten, maar evenzeer voor de uitvoering van allerhande projecten, plannen en programma's in verschillende omgevingen (landelijk en stedelijk).

Het secretariaat doet het voorbereidende werk voor de landcommissie. Daarvoor werkt de VLM nauw samen met de afdeling Vastgoedtransacties voor gegevensuitwisseling (VLABEL). De VLM heeft een aantal zowel externe als interne netwerken opgericht, die zich buigen over de methodieken. De VLM investeert ook in de vorming van haar medewerkers en doet dat samen met de afdeling Vastgoedtransacties.

– Expertise vanuit de huidige decretale opdrachten van de landcommissies

De landcommissies vervullen de opdrachten die het decreet Landinrichting heeft opgedragen in het kader van de volgende instrumenten (artikel 2.2.1 van 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 of bedrijfsreconversie.

Die opdrachten worden opgelijst in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/1, p. 24-25).

– De nieuwe decretale opdrachten van de landcommissies via het Instrumentendecreet

De landcommissies zullen de nieuwe opdrachten vervullen die het Instrumentendecreet zal opdragen in het kader van de compenserende vergoedingen (het gaat om de compenserende vergoedingen die zijn opgenomen in artikel 6 van het Instrumentendecreet).

Voor de compenserende vergoedingen gaat het meer bepaald om 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. Zo'n schaderamingsrapport is facultatief en gaat vooraf aan de eindbeslissing over het project, plan of programma;
– de landcommissie stelt een schaderapport op naar aanleiding van een of meer aanvragen. Het schaderapport bevat ten minste de beoordeling dat de aanvrager al dan niet voldoet aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding. Als uit de beoordeling blijkt dat er recht is op een compenserende vergoeding, bevat het schaderapport de berekening van de compenserende vergoeding;
– bij andere compenserende vergoedingen dan de planschadevergoeding:
  a) neemt de landcommissie een ontwerpbeslissing over de compenserende vergoeding, na raadpleging van de initiatiefnemer;
  b) raadpleegt de landcommissie de rechthebbenden over de compenserende vergoeding;
  c) neemt de landcommissie een definitieve beslissing over de compenserende vergoeding:
– bij de planschadevergoeding vervult de landcommissie alleen een adviserende rol. De beslissingen worden genomen door de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor het plan dat de gebruiksbeperking oplegt (de initiatiefnemer).

Als blijkt dat bepaalde expertise (deskundigheid vanuit bepaalde beleidsdomeinen) bij de landcommissies ontbreekt, kan de Vlaamse Regering maximaal drie leden aan die landcommissies toevoegen.

Berekening

De berekening van de eigenaarsvergoeding (artikel 14) is gebaseerd op artikel 2.1.1.4, §3, van het Landinrichtingsbesluit. De eigenaarsvergoeding wordt berekend als het verschil tussen de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat voordat de gebruiksbeperking effectief ingaat, en de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat nadat de gebruiksbeperking effectief is ingegaan.

De eigenaarswaarde zelf is de venale waarde, die onder meer bepaald wordt aan de hand van dertien objectieve factoren (zie toelichting bij de artikelen). Omdat het gewenst is dat de landcommissies een gelijkaardige methodiek hanteren, zal de Vlaamse Regering nadere regels bepalen voor de berekening van de eigenaarsvergoeding.

Voor de berekening van de gebruikersvergoeding (artikel 17) werd artikel 2.1.1.4, §4, van het Landinrichtingsbesluit overgenomen in het Instrumentendecreet en eveneens aangepast aan de nieuwe terminologie.

Samenloopregels

De voorgestelde tekst bevat een aantal samenloopregels (artikel 18) die er onder meer voor moeten zorgen dat dubbele vergoedingen worden vermeden.

3.2. Geharmoniseerde koopplichten

Aanpak
De harmonisering van verschillende sectorale koopplichten beoogt zowel een afstemming onderling op inhoudelijk en procedureel vlak, als een afstemming met de compenserende vergoedingen (titel 2). Het doel daarvan is tot een uniform, transparant en billijk kader te komen, zowel voor de aanvrager van een koopplicht als voor de tot aankoop verplichte overheid.

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

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

Koopplichten	**Decretaal geregeld**	**Voorwaarden**	**Bijkomende voorwaarden**
De koopplicht natuur (artikel 21, 2°, 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 (artikel 21, 3°, 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 (artikel 21, 4°, Instrumentendecreet)	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	Onroerend goed is opgenomen in een of meer al dan niet opeenvolgende ruimtelijke uitvoeringsplannen.	De leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang.
De koopplicht ruimtelijke ordening – planschade (artikel 21, 5°, 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 – stabiliteitswerken (artikel 21, 6°, Instrumentendecreet)	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	In laatste administratieve aanleg wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies.	

De koopplicht waterkeringen (artikel 21, 1°, Instrumentendecreet)	Decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen	Onroerend goed is gelegen in een gebied waar bijkomende grondinames voor de waterkeringswerken noodzakelijk zijn.	
De koopplicht landinrichting (artikel 21, 7°, Instrumentendecreet)	Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting	Onroerend goed is gelegen in een gebied waarvoor de inzet van het instrument koopplicht binnen een landinrichtingsplan of inrichtingsnota is vastgesteld.	Waardevermindering is ernstig of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang.

Het voornaamste verschil met de compenserende vergoedingen, hoewel van vergelijkbare uitgangspunten en doelstellingen wordt vertrokken, bestaat erin dat bij de koopplicht de eigendomsrechten worden overgedragen aan de overheid.

Principes en scope harmonisering

- De Vlaamse Grondenbank zal belast worden met 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 (artikel 2.6.2, §4, van de VCRO) en de koopplicht bij stabiliteitswerken (artikel 4.4.2, §2, van de VCRO), zullen worden vervuld overeenkomstig dezelfde administratieve procedure.
- Geschillen over de koopplichten komen terecht bij de burgerlijke rechter die bevoegd is op basis van de ligging van het goed en van het bedrag (vrederechter of rechtbank van eerste aanleg).
- De harmonisering mag niet ten koste gaan 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 die laatste voorwaarden en het berekenen van de aankoopprijs worden geharmoniseerd.

De harmonisering heeft betrekking op de volgende koopplichten (artikel 21):

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 VCRO;
5° de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, van de VCRO;
6° de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de VCRO;
7° de koopplicht, vermeld in deel 2, titel 1, hoofdstuk 4, afdeling 3, decreet Landinrichting.

Bepaalde koopplichten werden niet opgenomen omdat ze hun relevantie hebben verloren. Dat is het geval voor:

- de moerasdrooglegging swet van 1807, omdat die mogelijkheid van gedwongen aankoop bij gedeeltelijke onteigening werd overgenomen in het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;
- de koopplicht die is opgenomen in het Kustduinendecreet van 1994, omdat die uitdovend is;
- de koopplicht die is opgenomen in het Landschapszorgdecreet van 16 april 1996, omdat die niet meer werd opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, waardoor die uitdovend is.

De administratieve overheden van het Vlaamse Gewest kunnen geen beroep doen op de koopplichten. Voor die uitgesloten besturen bestaat wel de mogelijkheid om, als 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 administratieve beheer en de procedure wordt, net als bij de compenserende vergoedingen (titel 2), rekening gehouden met proceseconomische aspecten (zo weinig mogelijk nieuwe instanties oprichten, en instanties bevoegd maken om zich te buigen over hetzelfde geval), de billijkheid voor de aanvrager (met minstens een bezwaarmogelijkheid) 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 al bestaande voorwaarden over alle sectorale wetgevingen heen wordt geharmoniseerd, zonder in de diverse decreten de specifieke voorwaarden (bijvoorbeeld ligging in overstromingsgebied) af te schaffen. Die gemeenschappelijke invulling heeft betrekking op een waardevermindering van het goed en het in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering (artikel 26).

Voor de koopplicht planschade (artikel 2.6.2, §4, van de VCRO) en de koopplicht bij stabiliteitswerken (artikel 4.4.2, §2, van de VCRO), is dat niet relevant aangezien de voorwaarde dat het goed een waardevermindering ondergaat of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering in het gedrang komt, niet geldt bij die twee koopplichten. Meer uitleg daarover is opgenomen in de toelichting bij artikel 26.

Bij de andere koopplichten geldt wel de voorwaarde dat het goed een waardevermindering ondergaat en/of dat de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering in het gedrang komt. Voor de toepassing van die 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 grens maar op 20% leggen, zoals nu van toepassing is bij een aantal koopplichten, terwijl er een titel harmonisering compenserende vergoedingen bestaat (met 100% vergoeding van de minwaarde), is (veel) te laag en zal ertoe leiden dat in (te) veel gevallen de eigenaars kunnen kiezen 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 ervan uitgegaan dat de bedrijfsvoering vroeger (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 een uitvoeringsbesluit.

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

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

4. Nieuw instrument: de billijke schadevergoeding

In het Instrumentendecreet wordt een nieuwe vergoeding bepaald: de billijke schadevergoeding. Een billijke schadevergoeding is een vergoeding die de overheid uitbetaalt als een rechtmatig verleende niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden overeenkomstig de ruimtelijke bestemming, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die leidt tot een bouwverbod.

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

Op die wijze wordt tegemoetgekomen aan arrest nr. 12/2014 van het Grondwettelijk Hof van januari 2014 (geïnspireerd door de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens). Het Grondwettelijk Hof heeft naar aanleiding van een dergelijk geval in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waarbij een verkavelingsvergunning onuitvoerbaar werd ingevolge een beschermingsbesluit (onroerend erfgoed), 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 ten gevolge van een beschermingsbesluit of van beschermingsvoorschriften over Natura 2000-gebieden, er ondanks de verkavelingsvergunning geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een aanvraag die conform de verkavelingsvergunning is. Dat probleem heeft zich ook al voorgedaan bij een onuitvoerbaarheid ingevolge de waterproblematiek.

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

De beperking tot een periode van tien jaar is redelijk verantwoord omdat planologische en milieuomstandigheden kunnen wijzigen. Wat de procedure betreft, wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de procedure voor de compenserende vergoedingen.

5. Optimalisaties in het instrumentarium

5.1. Afgestemde instrumenten natuurinrichting en landinrichting

Artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu regelt de natuurinrichting. 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 van 23 juni 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Het decreet Landinrichting voorziet daarentegen in een decretale uitwerking van vergelijkbare instrumenten, bijvoorbeeld herverkaveling, inrichtingswerken, erfdienstbaarheden tot openbaar nut, compenserende vergoedingen, bedrijfsverplaatsing.

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

Die afstemming vereist zowel wijzigingen van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu als van het decreet Landinrichting. Met toepassing van het decreet Landinrichting kunnen vandaag instrumenten ingezet worden ter uitvoering van een landinrichtingsplan (spoor 1), een inrichtingsnota (spoor 2) en een beheervisie (spoor 3). Het voorliggende ontwerp van Instrumentendecreet voegt als het ware een ‘spoor 4’ toe, zodat instrumenten kunnen worden ingezet ter uitvoering van een projectrapport voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject. In het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu krijgt de planfiguur ‘projectrapport’ een plaats.

Die afstemming vereist niet alleen een decretale aanpassing, ook het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu moet gewijzigd worden. Die wijzigingen houden vooral de vereenvoudiging van procedures in.

5.2. Vereenvoudigde erfdienstbaarheden tot openbaar nut

Artikel 2.3.1 van het decreet Landinrichting legde de basis voor twee types van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, namelijk 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 die inrichtingswerken. Het besluit tot vestiging van die 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, verbetering van de landbouwstructuur of conservering van archeologische en cultuurhistorische overblijfselen.

In samenhang met het decreet Landinrichting zijn de volgende (decretale) erfdienstbaarheden tot openbaar nut gescreend op 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, gecoördineerd op 15 juni 2018 (artikel 1.3.2.2, §2);
- het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De afstemming van erfdienstbaarheden als vermeld in het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met die, vermeld in het decreet Landinrichting, wordt geregeld met de (bredere) afstemming tussen de instrumenten natuurinrichting en landinrichting (zie hierboven onder 5.1).

De Vlaamse Regering kan erfdienstbaarheden in oeverzones opleggen en vergoeden conform artikel 1.3.2.2, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018. Nu voor oeverzoneprojecten nog niet duidelijk is of ze gerealiseerd kunnen worden met bestaande instrumenten die al dan niet vervat zijn in deze oefening, is het nog te vroeg om artikel 1.3.2.2, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, in deze lopende harmoniserings- en vereenvoudigingsoefening mee te nemen.

Artikel 73 van het voormelde Bodemdecreet van 27 oktober 2006 voorziet in een instrument 'bestemmingsbeperkingen', dat in de praktijk evenwel niet wordt toegepast. Dat instrument wordt 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 wegens vastgestelde bodemverontreiniging).

5.3. Optimalisatie van de regeling over lasten bij omgevingsvergunningen

Lasten zijn bij voorrang te situeren binnen de scope van het Instrumentendecreet. De lasten verbonden aan omgevingsvergunningen zijn een manier om ruimtelijke ingrepen proportioneel te compenseren.

Onderzoek van het Departement Omgeving en navraag bij lokale overheden[8] hebben op een aantal punten ter evaluatie gewezen. Door voortschrijdend inzicht is de huidige regeling in amendement nr. 12 tot stand gekomen.

Er heerste al enige tijd onduidelijkheid en onzekerheid over de toepassing van lasten in de vorm van een financiële bijdrage. Ze werden niet als een specifieke vorm van lasten genoemd in het Omgevingsvergunningendecreet. Artikel 75, §3, 4° (artikel 104 van dit amendement), bepaalt nu heel uitdrukkelijk dat ook financiële lasten kunnen worden opgelegd bij omgevingsvergunningen.

Een tweede element van onduidelijkheid was de noodzaak aan nabijheid van de lasten en de proportionaliteit. Het Omgevingsvergunningendecreet vermeldt over de verhouding tussen het project en de lasten, die beide voorwerp zijn van de vergunning, dat de proportionaliteit moet worden gerespecteerd. Dat komt voort uit de redenering dat de lasten hun oorsprong moeten 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 lasten.

Veel lokale overheden zijn zoekende in die afweging. Sommige gemeenten geven zichzelf en vergunningsaanvragers daarover duidelijkheid door verordeningen, belastings- of retributiereglementen op te stellen, waarin gedetailleerd wordt geformuleerd hoe die verhouding is, tot in cijfers en kubieke meters. Andere gemeenten hanteren daarvoor een intern richtkader, en willen op die manier net een zekere marge houden in de onderhandelingen met de aanvragers.

Als lasten in natura worden opgelegd, worden gemeenten soms geconfronteerd met de moeilijkheid om die te situeren in de dichte nabijheid van het project, vooral in een stedelijke context. Ook als lasten worden opgelegd in de vorm van een financiële bijdrage, lijkt het vaak nog moeilijker om een verantwoording voor die afweging te vinden. Zo zijn er gemeenten die deze financiële bijdragen laten storten in de gemeentekas, soms met een specifieke bestemming, dan weer zeer algemeen.

In het ontwerp van decreet en in amendement nr. 11 was al een aanpassing aan artikel 75 tot en met 77 van het Omgevingsvergunningendecreet opgenomen om dat instrument te optimaliseren. Met het huidige amendement nr. 12 wordt een stap verder gegaan om de financiële lasten meer te faciliteren door de toepassing te koppelen aan een verordening en de nabijheidvereiste daarbij te laten vallen (zie toelichting bij artikel 104).

De waarborgregeling in artikel 77 van het Omgevingsvergunningendecreet blijft grotendeels behouden, maar wordt ook geoptimaliseerd. Daarvoor is gekeken naar de recente regeling bij het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest[9] met betrekking tot lasten. In het ontwerp van decreet werd al een verplichting van een financiële waarborg uitgewerkt, en werden ook 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. In dit amendement nr. 12 wordt die regeling bevestigd (zie toelichting bij artikel 104-106).

[8] Vandekerckhove, B., De Waele, A., Meeus, R., Morisse, B. (2019), Inzet van lasten bij omgevingsvergunningen (https://researchportal.be/nl/publicatie/inzet-van-lasten-bij-omgevingsvergunningen).

[9] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen.

5.4. 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, volgens 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. Door het decreet Landinrichting wordt een gelijktijdige omwisseling beoogd van bestemmingen (planologische ruil) en betrokken eigenaars en gebruikers.

Het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil 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 herschikkingen van bestemmingen, eigendom en gebruik. Diverse soorten planningsprocessen lenen zich voor een onderzoek naar de toepasbaarheid van dit instrument, niet alleen 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. Zo'n een-op-eenomwisseling van eigenaars en gebruikers leidt niet altijd tot de gewenste eindsituatie. Evengoed kan de ruimtelijke context van die aard zijn dat de gewenste nieuwe ruimtelijke ordeningssituatie niet steeds een simpele omwisseling van bestemmingen inhoudt.

De 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 die betrokken zijn in de bestemmings- en voorschriftwijzigingen:
- de ruil kan een omzetting vragen van woongebied naar natuurgebied op de ene locatie, en een omzetting van landbouwgebied naar woongebied op een andere locatie;
- de ruil kan een omzetting van een deel woongebied (of woonuitbreidingsgebied) naar natuurgebied vragen en het behoud van woongebied in de rest van projectgebied, in combinatie met de herverkaveling voor alle eigenaars in het gebied, zodat iedereen een deel van de ontwikkelingsmogelijkheden krijgt (herverdeling van de 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 al bestaand woongebied, met een aangepaste eigendomssituatie.

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

5.5. 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 al in de Stedenbouwwet van 1962 ingeschreven. Bij de vaststelling van de oorspronkelijke gewestplannen in de jaren 70 van vorige eeuw[10] waren er nog maar weinig gronden waarvoor vroeger al een verordenend plan was vastgesteld.[11] Voor de beoordeling van vorderingen tot planschade moest dus doorgaans de nieuwe planbestemming vergeleken worden met de feitelijke toestand van vóór de vaststelling van het plan.

<u>Verduidelijking van het toepassingsgebied</u>
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 algemeen plan van aanleg, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is dus zinvol om het toepassingsgebied van de planschaderegeling zo duidelijk mogelijk te definiëren in de VCRO, rekening houdend met de meest recente context. Via het Instrumentendecreet wordt daarom verduidelijkt dat het bouw- of verkavelingsverbod rechtstreeks moet voortvloeien uit de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan, terwijl de tot dan toe geldende stedenbouwkundige voorschriften bouwen en/of verkavelen niet uitsloten.

[10] Begeleid door het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
[11] Her en der waren (gemeentelijke) plannen van aanleg van kracht die waren vastgesteld op grond van de zogenaamde Besluitwet van 1946.

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.

Om de bestaande regeling toegankelijker te maken voor eigenaars, wordt de procedure via een rechtbank van eerste aanleg vervangen door een administratieve procedure (titel 2). De planschadevergoeding maakt deel uit van de geharmoniseerde eigenaarsvergoeding.

Artikel 2.6.1, §3, van de VCRO voorzag tot op vandaag in een aantal criteria voor de toekenning van een planschadevergoeding. Die criteria, namelijk de ligging aan een voldoende uitgeruste weg, het feit dat de eerste 50 meter vanaf de rooilijn wordt vergoed en dat het perceel stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking moet komen, golden tot op vandaag als toegangscriteria en krijgen nu een doorwerking in de bepaling van de eigenaarswaarde.

5.6. Optimalisatie van de planbaten

Naast bovenvermelde aanpassingen aan de planschaderegeling voorziet het Instrumentendecreet ook in aanpassingen aan het planbatensysteem. De basis daarvoor is een gevoerd intern onderzoek uit 2016 naar de effectiviteit van dat planbatensysteem (focus op beleidsmatige en operationeel-technische aandachtspunten) op initiatief van Ruimte Vlaanderen (nu het Departement Omgeving) en VLABEL. De technisch-operationele knelpunten (waaronder het inladen van percelen in een grafisch register, het versturen aanslagbiljetten enzovoort) kunnen worden aangepakt zonder bijstelling van de regelgeving.[12] Met het Instrumentendecreet worden de beleidsmatige knelpunten aangepakt.

Die optimalisatie past in een visie op een planbatenregeling, die het onderscheid tussen de planbaten- en planschaderegeling scherpstelt. Het afstemmingsvraagstuk tussen planbaten en planschade wordt in het Instrumentendecreet aangepakt op procedureel vlak, in de berekening van de planbaten en in de doorstorting van de geïnde bedragen naar de initiatiefnemende overheden.

Basisvisie
Voor er wordt ingegaan op dit afstemmingsvraagstuk, worden de visie-elementen achter de voorgestelde optimalisatie verduidelijkt.

- de planbatenheffing wordt als een belasting gekwalificeerd en niet als een retributie.
  Initieel werd in het voorontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening nog de term 'planbatenretributie'[13] 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"[14]. De afdeling Wetgeving van de Raad van State twijfelde of de term 'retributie' wel correct was, aangezien een retributie betrekking moet hebben op "een vergoeding van de kosten die veroorzaakt moeten zijn door een aan de individuele heffingsplichtige bewezen dienst"[15] en dat niet het geval is bij planbaten. In de memorie van toelichting bij het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening[16] werd vervolgens duidelijk aangegeven dat de heffing een belasting uitmaakt, net zoals in de memorie van toelichting bij het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet[17];
- bij de planbaten gaat het om een heffing bij een bestemmingswijziging die leidt tot een meerwaarde: een onbebouwbare grond wordt bestemd 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[18]. 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 dat nog steeds "onafhankelijk van gelijk welke overdracht". Het gaat dus om een potentiële meerwaarde die het gevolg is van een gewijzigde planningspolitiek.[19] Het feit dat de planbatenheffing pas hoeft 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.[20]

---

[12] Andere (meer technisch-operationele) knelpunten vragen een andere aanpak en worden dus niet in deze rubriek omschreven.
[13] Voorontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, (*Parl.St.* Vl.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 129).
[14] M. De Jonckheere, "De planbatenheffing in het Vlaamse Gewest", NFM 2000, 28.
[15] Advies van de Raad van State betreffende het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* Vl.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 271.
[16] *Parl.St.* Vl.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 48.
[17] *Parl.St.* Vl.Parl. 2008-09, nr. 2011/1 55-56, nr.164-165.
[18] GwH 6 april 2011, nr.50/2011, B.57.6.
[19] GwH 6 april 2011, nr.50/2011, B.57.6.
[20] Martel, B. & Vandaele, A. (2011) "Recente ontwikkelingen m.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, p.179-200.

Planschade en planbaten: afstemmingskansen en verschillen

De verwachting dat de planbatenregeling een afspiegeling zou moeten zijn van de planschade, behoeft verdere duiding. De Vlaamse Regering stelde al bij de eerste decretale verankering van de planbatenregeling (meer bepaald in het decreet houdende de organisatie van de 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 aanleiding 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."[21]

De vraag naar een sterker 'evenwicht' tussen planbaten en planschade richt zich op het voorwerp van de heffing/vergoeding, op de verhouding tussen de geïnde en uitbetaalde bedragen, en op de procedures. Die drie aspecten van de planbaten vergen een genuanceerde en gedifferentieerde aanpak van het afstemmingsvraagstuk met de planschade.

Voorwerp

Terwijl de planschade beschouwd moet worden 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.

Dat principe blijft behouden, maar het Instrumentendecreet 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, de vermoede meerwaarde te berekenen. Die 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 overlapping met de (federale) meerwaardebelasting bij verkoop of vervreemding van onroerende goederen.

Verhouding tussen geïnde en uitbetaalde bedragen

Een zodanige aanpassing van de planbatenheffing dat er een sterkere budgettaire afspiegeling is met de planschade, stelt de overheid voor de grens van wat naar aanleiding van een herbestemming effectief kan worden belast, zonder tot een overlapping 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 zelf (te situeren op het vergunningenniveau) wordt overigens mogelijk gemaakt via het instrument van stedenbouwkundige lasten.

Met het ontwerp van decreet (en ook met het voorliggende amendement) wordt een verhoging van de heffingspercentages vooropgesteld, waarbij de hoogste schijf wordt onderworpen aan een heffingspercentage van 50% (in plaats van 30%) en de laagste schijf aan een heffingspercentage van 25%. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat de planbaten niet in het verleden, en evenmin in de toekomst kunnen worden opgevat als een instrument dat voor een budgettair evenwicht kan zorgen met de planschade.

Door de inning van de planbatenheffing te koppelen aan een startfeit (zonder uiterlijke betaaltermijn), blijft er een belangrijk onderscheid bestaan tussen 'potentiële' en 'effectieve' inkomsten voor de initiatiefnemende overheid. Vanuit de overweging dat het startfeit pas aanleiding geeft tot de meerwaardestijging door een bestemmingswijziging, blijft het startfeit behouden. Aanvullend wordt voorzien in een formule van 'uitstel van betaling' in gevallen waarbij heffingsplichtigen die een vergunning verkrijgen maar uiteindelijk niet overgaan tot realisatie door effectief te bouwen, niet verplicht worden om de planbatenheffing te betalen. Het gaat immers om een geval waarbij de beoogde meerwaardestijging evenmin wordt gerealiseerd.

Procedurele afstemmingskansen

Tot slot zijn de procedures achter planschade en planbaten eveneens voorwerp van afstemming. Dat wordt al 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. Zowel de planschadevergoedingen als de planbatenheffingen zijn gebaseerd op een rapport dat door de landcommissies wordt opgesteld, waarbij eigenaarswaarden op een vergelijkbare manier worden vastgesteld.

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

Doorstroming van geïnde planbaten naar de initiatiefnemende overheden
De planbatenheffing werd vroeger beschouwd als een gewestelijke heffing, zowel op het vlak van de inning en invordering, als wat de aanwending van de geïnde middelen betreft. Bij het Aanvullings- en Aanpassingsdecreet van 2009 werd geargumenteerd dat:
- het aangewezen was om die middelen in hoofdzaak centraal, strategisch en projectmatig in te zetten;
- de planbatenheffing een inzicht vereiste in de planning op de drie niveaus (gewest, provincie en gemeente) en daarvoor een specifieke knowhow vereist was, die alleen bij de gewestelijke administratie aanwezig was.[22]

De inkomsten van herbestemmingen naar 'bedrijvigheid' worden voor gewestelijke RUP's doorgestort naar het Rubiconfonds, en voor gemeentelijke en provinciale RUP's naar de respectieve gemeente of provincie. Planbaten uit planologische oplossingen voor permanente bewoning van weekendverblijven worden doorgestort naar de provincie of gemeente in kwestie. De overblijvende middelen worden vandaag gestort op een rekening van het Grondfonds.

Die bestaande verdeling van de geïnde middelen geeft aanleiding tot een verminderd draagvlak voor planningsinitiatieven op lokaal niveau, mede omdat de zichtbare effecten van die 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 op planschadeclaims). Door de geïnde bedragen maximaal te laten doorstromen naar de initiatiefnemende overheden van de desbetreffende plannen, wordt op die vraag ingegaan.

5.7. Verbetering en verruiming van het recht van voorkeur

1) Algemene toelichting over het recht van voorkeur, vermeld in het decreet Vlaamse Grondenbank

Artikel 7.1.5 van het decreet 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[23]. Het voorkeurrecht is een van de instrumenten die de Vlaamse Grondenbank toestaat op een flexibele wijze gronden te verwerven en de grondreserve op te bouwen die ze nodig heeft om haar taken (vervat in artikel 5 van het decreet Vlaamse Grondenbank) te kunnen vervullen. Het recht van voorkeur houdt in dat de Vlaamse Grondenbank de preferentiële koper is van overheidsgronden die de Vlaamse administratieve overheden willen 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 die in de agrarische structuur en in de natuurlijke structuur liggen, in eerste instantie aanbieden aan de Vlaamse Grondenbank.[24]

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 sluiten met de eigenaar of zakenrechtelijke houder van een bepaald goed. De termen voorkeurrechten en voorkooprechten worden beide 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.[25]

Het wettelijke recht van voorkeur is de mogelijkheid die de wet aan een bepaald persoon toestaat om een goed aan te kopen en daarbij de voorkeur krijgt boven elke andere persoon. Daaruit volgt dat de eigenaar die zijn goed wil verkopen, het goed te koop moet aanbieden aan de houder van het voorkeurrecht vóór hij het aan iedere andere persoon aanbiedt. Op het moment dat het voorkeurrecht wordt uitgeoefend, is er alleen een intentie tot verkoop. Dat is het essentiële verschil met het recht van voorkoop.

---

[22] Memorie van toelichting bij het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, p. 55. Er is daarom een begrotingsfonds met de naam Planbatenfonds opgericht, dat beheerd wordt door de Vlaamse Regering en waaraan alle planbateninkomsten worden toegewezen. In de praktijk vond echter een desaffectatie van middelen plaats, waardoor alleen de inkomsten voor gemeenten en provincies worden doorgestort en er in het Grondfonds geen middelen meer ter beschikking zijn. De doorgestorte inkomsten zijn bovendien relatief beperkt, gelet op de eerder aangehaalde uitgestelde inning ten gevolge van de startfeiten.

[23] Artikel 2, 1°, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen: "Tenzij anders bepaald, wordt voor de toepassing van dit decreet verstaan onder: 1° administratieve overheden van het Vlaamse Gewest: het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de diensten van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, de instellingen die afhangen van het Vlaamse Gewest of van de Vlaamse Gemeenschap, de besturen die onder het administratief toezicht staan van het Vlaamse Gewest of van de Vlaamse Gemeenschap, de instellingen die onder voornoemde besturen ressorteren en de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke rechtspersonen die in het Vlaamse Gewest belast zijn met taken van openbaar nut;".

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

[25] Vergelijk met: 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.

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 onder 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 op die manier bij uitoefening van zijn voorkooprecht voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden in de plaats komt van de 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 al een koop gesloten en treedt de Vlaamse Grondenbank in de plaats van de koper.

2) Aanpassingen vereist aan het huidige recht van voorkeur, vermeld in het decreet Vlaamse Grondenbank

De regels die zijn opgenomen in het decreet Vlaamse Grondenbank zijn momenteel vrij summier en bieden geen oplossing voor vastgestelde knelpunten. Via het Instrumentendecreet worden die regels verder aangevuld.

Discordantieprobleem
Op dit moment is er geen regeling voor het probleem van discordantie. Dat kan zich voordoen in de volgende gevallen:
- ofwel heeft de eigenaar niet de intentie om het volledige onroerende goed te verkopen waarop het recht van voorkeur is toegekend;
- ofwel heeft de eigenaar de intentie om een onroerend goed te verkopen dat groter is dan het goed dat aan het recht van voorkeur is onderworpen. Dat geval doet zich voor als de verkoper eigenaar is van een geheel van gronden of onroerende goederen waarvan er maar één of maar enkele aan het recht van voorkeur zijn onderworpen.

Er wordt daarvoor de volgende oplossing ingevoerd (artikel 42, 3°):
- in de eerste hypothese: het recht van voorkeur moet worden aangeboden op het deel dat te koop wordt aangeboden, aangezien dat deel hoe dan ook begrepen is in het onroerend goed dat aan het recht van voorkeur onderworpen is;
- in de tweede hypothese: het afzonderlijke aanbod geldt 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' moet, naar analogie met de voorkooprechten, gedefinieerd te worden als volgt: er is een ruimtelijk geheel als twee of meer kadastrale percelen of delen van kadastrale percelen samen een gemeenschappelijke grens hebben
  Daarmee 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 maar 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 de verkoop van onroerende goederen die artificieel samengevoegd worden, terwijl ze ruimtelijk op geen enkele wijze op het bestaan van enige eenheid wijzen.

Die 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 artikel 52 en 53 van het Gerechtelijk Wetboek worden toegepast. De termijnregeling in het Gerechtelijk Wetboek is in principe alleen van toepassing op proceshandelingen, zodat die termijnberekening niet van rechtswege toepasselijk is in het bestuursrecht. Dat belet evenwel niet dat bij gebrek aan normatieve bepaling, die termijnberekening kan worden gevolgd in bestuurlijke procedures, in de mate dat ze overeenstemt met de spraakgebruikelijke betekenis van de gehanteerde bewoordingen.[26]

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 42, 5°). De termijn van twee maanden wordt in dat kader ook vervangen door "zestig dagen" (artikel 42, 4°), eveneens naar analogie met de regelgeving over de decretale voorkooprechten.

[26] I. 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.

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 vaststelt als het recht van voorkeur wordt miskend. Er is sprake van een miskenning als de administratieve overheid het recht van voorkeur niet zou aanbieden, of het goed binnen een jaar verkoopt tegen een prijs en onder voorwaarden die gunstiger zijn dan die, vermeld in het aanbod tot aankoop (met als referentie de venale waarde die werd geschat door een Vlaamse commissaris of een beëdigde schatter). De Vlaamse Grondenbank kiest tussen een indeplaatsstelling en een forfaitaire schadevergoeding (artikel 43).

Technische aanpassingen
Om verwarring en rechtsonzekerheid te vermijden is het 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 42, 2°).

Er wordt verduidelijkt dat het recht van voorkeur van toepassing is op de (vergelijkbare) bestemmingsgebieden van de (nog van kracht zijnde) gewestplannen en er wordt een daarbij aansluitende 'concordantieregeling' ingevoegd (naar analogie met de bepalingen in de VCRO) (artikel 41, 2°).

3) 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 dat binnen bepaalde bestemmingscategorieën ligt, door een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest. Voor de realisatie van landinrichtingsplannen of inrichtingsnota's als vermeld in het decreet Landinrichting kan het wenselijk zijn om onroerende goederen te verwerven in andere bestemmingscategorieën dan de categorieën 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 94 tot en met 96). Bij de opmaak van een landinrichtingsplan of een inrichtingsnota kan vervolgens beslist worden of het instrument al dan niet wordt ingezet. De Vlaamse Grondenbank heeft het recht van voorkeur binnen de daartoe door de Vlaamse Regering aangeduide zones.

6. Slotbepalingen

In de slotbepalingen komen de volgende onderwerpen aan bod: monitoring en evaluatie (hoofdstuk 1), de opdracht tot codificatie (hoofdstuk 2), overgangsbepalingen (hoofdstuk 3) en bepalingen over de inwerkingtreding (hoofdstuk 4). Dit aanbouwdecreet voorziet dus ook in een codificatieopdracht. Een codificatie kan geen inhoudelijke wijzigingen aanbrengen en heeft bijgevolg alleen de bundeling van de 'geharmoniseerde' instrumenten tot doel. Toch verhoogt een codificatie de leesbaarheid en de gebruiksvriendelijkheid van het aanbouwdecreet in de toekomst. Die techniek maakt ook de aanbouw met latere, nieuwe instrumenten eenvoudiger en sluit bovendien aan bij de aanbouwfilosofie.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Deze toelichting bij de artikelen beperkt zich hoofdzakelijk tot specifieke aandachtspunten, procedurele aspecten en technische verduidelijkingen. De belangrijkste inhoudelijke en juridische toelichtingen bij de voornaamste elementen van dit amendement nr. 12 zijn immers opgenomen in de algemene toelichting, met – voor zover dat nuttig is – een verwijzing naar de ontwerpartikelen zelf, het ingediende ontwerp van decreet, amendement nr. 11 of de ontvangen adviezen.

Titel 1. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2 (citeerwijze)

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 3 (definities Instrumentendecreet)

Dit artikel bevat de definities.

Bepaalde van die definities, namelijk "beveiligde zending" (2°), "Deposito- en Consignatiekas" (5°) en "Vlaamse Grondenbank" (13°), zijn overgenomen uit andere decreten of behoeven geen nadere toelichting. Naar aanleiding van het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/5) werd de definitie van Deposito- en Consignatiekas geactualiseerd.

Bij andere definities is wel enige toelichting nodig.

De definitie van "administratieve overheid" (1°) en vooral "initiatiefnemer" (10°) is van belang omdat erdoor bepaald wordt 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. In artikel I.3 van het Bestuursdecreet wordt het toepassingsgebied uitvoerig omschreven aan de hand van de begrippen "Vlaamse overheid", "Vlaamse administratie", "Vlaamse adviesorganen", "lokale overheden", "privaatrechtelijke instellingen met een publieke taak", "milieu-instanties" en "externe overheden".

Een "beschermingsmaatregel" (3°) is een maatregel die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op de fysieke leefomgeving, waaronder het milieu, de natuur en het landschap, maar zonder dat het perceel fysische wijzigingen ondergaat. Zo kan bijvoorbeeld de aanduiding van een perceel als watergevoelig openruimtegebied (WORG) beschouwd worden als een beschermingsmaatregel. WORG-gebieden worden aangeduid door de Vlaamse Regering. Er wordt geen ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt voor de aanduiding als WORG. De aanduiding als WORG heeft als doel om nadelige invloeden op de fysische leefomgeving tegen te gaan zonder dat het perceel fysische wijzigingen ondergaat.

De begrippen "compenserende vergoeding" (4°), "eigenaarsvergoeding" (6°), "gebruikersvergoeding" (8°) en "gebruiksbeperking" (9°) zijn omschreven in de algemene toelichting.

Het begrip "instrument" (11°) wordt omschreven als een middel om een ruimtelijk project mogelijk te maken en te realiseren. Het gaat daarbij om instrumenten die uiteraard decretaal verankerd zijn en die gelden als "omgevingsinstrumenten". De instrumenten zijn grondgebonden en hebben een 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 vóór de inzet van die uitvoeringsinstrumenten. Het gaat evenmin om verordenende instrumenten die eenzijdig vanuit een overheid worden opgelegd (zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen, stedenbouwkundige verordeningen of andere verordenende maatregelen zoals afbakeningen van VEN-gebied en ruimtelijk kwetsbare bossen). De instrumenten lenen er zich ook toe om ze in samenhang met elkaar af te wegen en in te zetten voor realisatie op het terrein. Dat laatste principe heeft ertoe geleid dat sommige instrumenten die op het eerste gezicht misschien niet realisatiegericht zijn, toch werden meegenomen. Bij wijze van voorbeeld worden hier de compenserende vergoedingen, de planbatenregeling en de stedenbouwkundige lasten vermeld, waarbij de samenhang van die instrumenten steeds moet worden bewaakt bij de afgewogen keuze van alternatieve instrumenten zoals de herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De definities van "zakelijk gerechtigde" (14°) en "gebruiker" (7°) zijn van belang omdat ze bepalen wie recht heeft op een compenserende vergoeding.

Met "gebruiker" (7°) wordt de persoon bedoeld 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 oud Burgerlijk Wetboek of overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet.

Het begrip "zakelijk gerechtigde" (14°) wordt gedefinieerd als de houder van een van volgende zakelijke rechten:
- de volle of blote eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Het recht van bewoning of het recht van gebruik zijn veel minder verregaande zakelijke rechten, waardoor wordt geoordeeld dat ze geen aanleiding tot vergoeding van de bewoner of gebruiker moeten geven, maar dat de vergoeding integraal aan de eigenaar moet toekomen. Bovendien werd in het nieuwe Burgerlijk Wetboek het recht van gebruik afgeschaft en werd het recht van bewoning geïntegreerd in het recht van vruchtgebruik.

Met "perceel" (12°) wordt een kadastraal perceel bedoeld. Verder is het mogelijk dat op één kadastraal perceel meerdere gebruikers in aanmerking komen voor de vergoeding, namelijk in het geval dat in de feiten één kadastraal perceel gebruikt wordt door meerdere gebruikers en één kadastraal perceel daardoor gesplitst kan zijn in meerdere gebruikspercelen.

Hoofdstuk 2. Doelstelling

Artikel 4 (doelstelling)

De scope wordt uitvoerig omschreven in titel I, hoofdstuk 1, van de algemene toelichting. Bij de doelstellingen van het omgevingsbeleid wordt verwezen naar:

– artikel 1.1.4 van de VCRO
  "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 DABM
  "§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 §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."

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Begrippen

Artikel 5 (definities compenserende vergoedingen)

Dit artikel bevat de definities van enkele begrippen die gebruikt worden in titel 2.

Bepaalde definities bevatten alleen een verwijzing naar andere regelgeving en behoeven geen nadere toelichting: "landcommissie" (3°) en "woonreservegebied" (4°). Merk op dat de definitie van woonreservegebied in de VCRO zal ingevoerd worden met het decreet Woonreservegebieden, dat parallel met het Instrumentendecreet aanhangig is gemaakt in het Vlaams Parlement (*Parl.St.* Vl.Parl. 2020-21, nr. 577). Meer daarover is te vinden in de bespreking bij artikel 60.

In de definitie van "aanvrager" (1°) en "begunstigde" (2°) wordt verwezen naar termen die al zijn gedefinieerd in artikel 3.

De "begunstigde van de eigenaarsvergoeding" is de zakelijk gerechtigde op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking. Ook de opgesomde nauwe verwanten van de zakelijk gerechtigde kunnen begunstigde zijn van de eigenaarsvergoeding.

De "begunstigde van de gebruikersvergoeding" is de gebruiker op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking. Ook de opgesomde nauwe verwanten van de gebruiker kunnen begunstigde zijn van de gebruikersvergoeding.

Hoofdstuk 2. Doelstelling en toepassingsgebied

Artikel 6 (Doelstelling en toepassingsgebied)

In dit artikel wordt de doelstelling van het Instrumentendecreet vermeld, alsook het toepassingsgebied (de compenserende vergoedingen die eronder vallen). Dat werd besproken in rubriek 3.1 van de algemene toelichting.

Alleen als de vergoedingen compenserend van aard zijn, vallen ze onder het Instrumentendecreet.

Bepaalde compenserende vergoedingen werden niet opgenomen, omdat ze hun relevantie voor dit Instrumentendecreet verloren hebben. Dat is het geval voor:
- de vergoeding voor kapitaalverlies wegens aanduiding als te beschermen duingebied (Duinendecreet), omdat die een uitdovend karakter heeft;
- de vergoeding beschermd landschap (Landschapsdecreet), die niet meer werd opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet, waardoor die uitdovend is;
- de kapitaalschadecompensaties en inkomenscompensaties als gevolg van een waterpeilwijziging ter uitvoering van een natuurrichtplan (decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu). Er zijn een zestal natuurrichtplannen, maar er zou in de toekomst niet meer met natuurrichtplannen worden gewerkt;
- de vergoeding wegens een verbod op de toepassing van bestrijdingsmiddelen binnen GEN- (Grote Eenheid Natuur) en GENO-gebieden (Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling) (decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu), omdat die tot dusver nog nooit toegepast is en het best de vergoeding voor mestbeperkingen op landbouwgronden kan volgen, die geïntegreerd werd in de gebruikerscompensatie. Die vergoeding hangt immers samen met de zogenaamde nulbemesting: waar de nulbemesting effectief geldt, geldt immers ook een verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

De compenserende vergoedingen, vermeld in punt 1°, 2°, 3° en 7° van de lijst in artikel 6, zijn steeds eigenaarsvergoedingen. Daarnaast wordt voor de vergoeding voor gronden die in watergevoelig openruimtegebied liggen, verwezen naar de voorwaarden en modaliteiten die gelden voor de planschadevergoeding (zie artikel 5.6.8, §6, van de VCRO). De eigenaars van dergelijke gronden kunnen een eigenaarsvergoeding verkrijgen.

De compenserende vergoedingen, vermeld in punt 4° en 6° van de lijst in artikel 6, zijn steeds gebruikersvergoedingen. De overige compenserende vergoedingen, vermeld in punt 5° en 8° in de lijst zijn ofwel eigenaarsvergoedingen, ofwel gebruikersvergoedingen, naargelang van het geval.

Eventuele bijkomende compenserende vergoedingen zullen door een decreetsaanpassing onder het toepassingsgebied moeten worden gebracht.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Artikel 7 en 8 (administratief beheer en procedure)

1) Algemeen beheer en vergoedingenloket (artikel 7, §1)

Voor het administratieve beheer en de procedure wordt rekening gehouden met proceseconomische aspecten (zo weinig mogelijk nieuwe instanties oprichten en instanties bevoegd maken om zich te buigen over soortgelijke situaties), de belangen van de aanvrager (de aanvrager horen en in bezwaarmogelijkheid voorzien), en de haalbaarheid voor de overheid (tijdig weloverwogen beslissingen nemen). Het systeem wordt in ruime mate gebaseerd op het bestaande systeem voor landinrichting.

Volgens artikel 7, §1, is de VLM belast met het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een vergoedingenloket, en ondersteunt ze de landcommissies. Via een vergoedingendatabank die de VLM beheert, wordt het totaaloverzicht over de uitgekeerde compenserende vergoedingen (kapitaalschade en inkomstenverlies over heel Vlaanderen) bewaard en wordt 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 dat voor alle soorten aanvragen opportuun is, aangezien rekening moet worden gehouden met de digitale en technische mogelijkheden van de mogelijke aanvragers. In dit artikel wordt vervolgens bepaald dat de Vlaamse Regering nadere regels kan vaststellen over de betaling van de werkingsmiddelen aan de VLM, naar analogie van wat bepaald werd in het decreet Landinrichting.

De kapitaalschadecommissies verdwijnen (artikel 47 – opheffing kapitaalschadecommissies). De taken van de kapitaalschadecommissies worden overgenomen door de landcommissies. Daardoor behandelen de landcommissie alle aanvragen voor een compenserende vergoeding (met uitzondering van aanvragen voor een planschadevergoeding), wat de uniformiteit van beslissing en berekening ten goede komt. Dat de landcommissies permanent zijn, is ook een belangrijke factor die deze keuze bepaalt.

2) Schaderapport en schaderamingsrapport (artikel 7, §2)

In artikel 7, §2, van het Instrumentendecreet 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 ofwel haar eigen beslissing, ofwel de beslissing van de initiatiefnemer. Het schaderapport kan sowieso pas opgemaakt worden na de finale beleidsbeslissing die aanleiding kan geven tot een compenserende vergoeding.

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). Dat is bedoeld om een globaal beeld te geven en is, in tegenstelling tot een schaderapport, niet-perceelsgebonden. Een schaderamingsrapport is facultatief en gaat vooraf aan de beleidsbeslissing die aanleiding kan geven tot een compenserende vergoeding. De voorgestelde decretale bepalingen leggen evenwel niet vast wanneer precies in het proces dat ramingsrapport kan worden gevraagd. Het (facultatieve) uitvoeringsbesluit, vermeld in het zesde lid van artikel 7, §2, kan daar zo nodig nadere regels over bepalen. Het is – onder voorbehoud van wat het uitvoeringsbesluit bepaalt – voor ruimtelijke uitvoeringsplannen alvast niet zo dat het ramingsrapport sowieso al op het moment van de voorlopige vaststelling van het plan beschikbaar is of moet zijn: dat hangt af van het tijdstip waarop de plannende overheid het ramingsrapport vraagt. Dat is meteen ook een antwoord op de opmerking van de RvS bij amendement nr. 11 (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/5, p. 13) dat een dergelijk ramingsrapport moet behoren tot de documenten die ingezien kunnen worden in het openbaar onderzoek over een plan. Dat zal alleen het geval zijn als een dergelijk rapport ook effectief al voor het openbaar onderzoek zou zijn gevraagd (zie ook de toelichting bij artikel 61, dat artikel 2.2.5 van de VCRO over de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen wijzigt). In elk geval moet benadrukt worden dat het schaderamingsrapport geen voorafspiegeling van de individuele vergoedingen biedt. Zoals hierboven (en in de decretale tekst) wordt vermeld, gaat het om een inschatting op het niveau van het globale project, het plan of het programma. Het is dan ook niet de bedoeling dat het mee in openbaar onderzoek leggen van een schaderamingsrapport, tot inspraakreacties zou leiden met betrekking tot individuele vergoedingen. Tegenspraak over de hoogte van individuele vergoedingen is door andere decretale bepalingen gegarandeerd en georganiseerd, en volgt na de finale beleidsbeslissing over het project, plan of programma.

De landcommissies zullen in beide gevallen (schaderapport en schaderamingsrapport) steeds de initiatiefnemer (die de compenserende vergoeding moet betalen) raadplegen. Tussen de initiatiefnemer en de landcommissie kan op basis van een schaderamingsrapport ook 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, zoals hierboven al is vermeld, in een vroegere fase van de besluitvorming dan het schaderapport. Bij een uitvoeringsbesluit kan 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 (waarbij het projectcomité en soms de minister bevoegd zijn), maar dat kan worden opgevangen, bijvoorbeeld doordat de landcommissie advies vraagt aan het projectcomité bij een natuurinrichting.

3) Verwerking van gegevens (artikel 7, §3)

Artikel 7, §3, eerste lid, voorziet in een formele rechtsgrond voor de verwerking van persoonsgegevens door de landcommissies en legt de wezenlijke elementen vast voor de taak van de landcommissie met betrekking tot de compenserende vergoedingen. Artikel 6, lid 3, van de Europese verordening nr. 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens (de algemene verordening gegevensbescherming of AVG) vereist immers dat de rechtsgrond voor verwerkingen van persoonsgegevens die noodzakelijk zijn om (i) te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust of (ii) voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen, moet worden vastgesteld bij Unierecht of bij lidstatelijk recht dat op de verwerkingsverantwoordelijke van toepassing is.

Artikel 7, §3, bepaalt dat de landcommissie informatie verwerkt, met inbegrip van persoonsgegevens, die noodzakelijk is om haar taak te vervullen.

In het Instrumentendecreet worden immers aan de landcommissies een aantal taken toebedeeld in verband met de compenserende vergoedingen en de billijke schadevergoedingen. Voor de categorieën van persoonsgegevens wordt in deze paragraaf in een delegatiebepaling aan de Vlaamse Regering voorzien. De Vlaamse Regering kan bepalen welke gegevens er voor welke taken noodzakelijk zijn, na advies van de VTC, vermeld in artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

In deze paragraaf wordt ook bepaald aan wie de landcommissie de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die ze in het kader van dit decreet verwerkt, moet, mag of kan meedelen, en onder welke voorwaarden.

Verder bepaalt deze paragraaf ook bij welke andere instanties of overheden de landcommissie voor de uitoefening van haar taken in het kader van dit decreet persoonsgegevens kan opvragen.

Daarbij wordt aan de Vlaamse Regering een machtiging gegeven om de categorieën persoonsgegevens die op die manier worden verkregen, alsook de instanties of overheden die de persoonsgegevens verstrekken, nader te bepalen na advies van de VTC.

Voor een verdere toelichting daarover wordt verwezen naar het ontwerp van decreet en de algemene toelichting bij dit amendement: punt I.1 (Verantwoording), 2 (Retroacta), 2.4 Parlementair traject: Persoonsgegevens (advies VTC (stuk 194/6) en advies RvS (stuk 194/5)).

4) Andere compenserende vergoedingen dan planschadevergoedingen (artikel 8, §2)

Met uitzondering van de planschadevergoeding, zijn de landcommissies, wegens hun grote expertise bij de berekening van vergoedingen, de beslissingsinstanties bij individuele aanvragen voor 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 de ontwerpbeslissing wordt genomen, en anderzijds de mogelijkheid om een bezwaar in te dienen tegen de ontwerpbeslissing. Zo krijgt de aanvrager op een georganiseerde wijze de mogelijkheid om argumenten te geven (bijvoorbeeld voor een hogere vergoeding).

Met uitzondering van de planschadevergoeding, nemen de landcommissies de ontwerpbeslissing en de definitieve beslissing over de compenserende vergoeding. De landcommissies, waarvan de samenstelling is geregeld in het decreet Landinrichting, zorgen voor een onafhankelijke en onpartijdige beoordeling. De landcommissies zullen eveneens de initiatiefnemer (die de compenserende vergoeding moet betalen) raadplegen.

Door de mogelijkheid om een bezwaar in te dienen tegen de definitieve beslissing van de landcommissie, wordt in een extra vorm van bestuurlijke rechtsbescherming voorzien. Daarna heeft de aanvrager de mogelijkheid om naar de burgerlijke rechter te stappen (zie toelichting bij artikel 9). De bevoegde rechtbank (het vredegerecht of de rechtbank van eerste aanleg) wordt conform het Gerechtelijk Wetboek bepaald door de hoogte van de vordering. Er wordt niet in een administratieve beroepsprocedure voorzien.

5) Planschadevergoedingen (artikel 8, §1)

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 deze werkwijze aanleunt bij de tot dusver gevolgde procedure. De landcommissies spelen daarin een louter adviserende rol voor de initiatiefnemer. Bij de aanvraag van een planschadevergoeding kan de aanvrager gehoord worden door de initiatiefnemer en kan de aanvrager tegen de ontwerpbeslissing bezwaar indienen bij de initiatiefnemer.

6) Digitale of analoge procedure (artikel 8, §3)

Artikel 8, §3, stelt dat de Vlaamse Regering kan bepalen dat de administratieve procedure voor compenserende vergoedingen digitaal verloopt.

Deze bepaling past in het kader van de ambities van de Vlaamse overheid om in te zetten op digitalisering, zodat burgers, bedrijven en organisaties op termijn alle transacties met de overheid digitaal kunnen afhandelen. Bepalingen over digitalisering zijn ook opgenomen in het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Conform artikel II.22 van het Bestuursdecreet voorzien overheidsinstanties voor een procedure in een elektronische weg om berichten uit te wisselen met gebruikers. Conform artikel II.24 van het Bestuursdecreet kunnen overheidsinstanties bestuursdocumenten op een elektronische informatiedrager opmaken.

Artikel 8, §3, betekent echter niet dat een analoge procedure is uitgesloten. Door de diverse types van begunstigen van de compenserende vergoedingen (al dan niet professionals, al dan niet bedrijven, al dan niet digitaal onderlegde burgers, al dan niet personen met toegang tot digitale middelen enzovoort) lijkt het aangewezen om in de mogelijkheid te voorzien dat de procedure zowel op digitale als op analoge wijze kan verlopen. Die procedure zal verder uitgewerkt worden in een uitvoeringsbesluit.

Met equivalentieregels worden bepalingen bedoeld die zijn opgenomen in artikel II.22 tot en met II.25 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Die bepalingen maken de elektronische uitwisseling van berichten mogelijk of laten toe dat bestuurshandelingen in elektronische vorm gebeuren, ook als de toepasselijke regelgeving alleen in analoge procedures voorziet.

De bovenstaande toelichting is een reactie bij de opmerking van de RvS bij amendement nr. 11 (194/5) over het digitaal laten verlopen van de procedure.

Artikel 9 en 10 (geschillen – bevoegd rechtscollege)

Het Instrumentendecreet legt de nadruk op een uniforme, transparante en billijke administratieve procedure. In een positief geval mondt die uit in de uitbetaling van de compenserende vergoeding, waarmee de procedure eindigt.

De gerechtelijke weg zou maar een laatste middel mogen zijn en ingevolge artikel 10, §1, 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 of hij de verplichtende maatregel die tot een compenserende vergoeding aanleiding geeft, voor de administratieve rechter aanvecht. Het laatste sluit het eerste uit. Bij een 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.

Als de aanvraag voor een compenserende vergoeding wordt geweigerd of als de hoogte van de vergoeding wordt betwist, kan de aanvrager een vordering instellen bij de burgerlijke rechter. In artikel 9 worden bepalingen opgenomen over de bevoegde rechter. In navolging van het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 194/5) wordt die regeling hier bijkomend verantwoord.

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, als dat noodzakelijk is voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheid door die decreetgever. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof kan er een beroep gedaan worden op voormeld artikel 10 van de BWHI als de aan de federale wetgever voorbehouden bevoegdheid voor een gedifferentieerde regeling vatbaar is en als de weerslag van de decretale regeling op die voorbehouden aangelegenheid maar marginaal is. De voorgestelde bepaling voldoet aan die voorwaarden.

Het is belangrijk dat de rechtsbescherming tegen de beslissingen over de compenserende vergoedingen volledig en duidelijk geregeld is. In het verleden heeft de afwezigheid van een bepaling over welk rechtscollege bevoegd is, soms al voor vermijdbare betwistingen gezorgd.

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. De bevoegdheid van de burgerlijke rechter vormt een continuïteit ten opzichte van de vroegere bepalingen (ook in de VCRO was er bijvoorbeeld een dergelijke bepaling over de planschadevergoeding). Tevens gaat het om betwistingen over financiele vergoedingen waarvoor de RvS in principe niet bevoegd is. Er is dus feitelijk gezien geen weerslag op de uitoefening van de federale bevoegdheden, zodat de bepaling kan worden behouden.

Het Instrumentendecreet kiest verder voor het behouden van de bevoegdheidsverdelende regels in het Gerechtelijk Wetboek. Volgens artikel 9 is de burgerlijke rechter bevoegd voor geschillen over compenserende vergoedingen. Dat betekent dat de bevoegdheid alleen bij de vrederechter ligt als de vordering het bedrag van 5000,00 euro niet overschrijdt, anders is de rechtbank van eerste aanleg bevoegd (artikel 590 van het Gerechtelijk Wetboek). Dat 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 over planschadevergoeding). Naargelang van het geval wordt de vordering (als ze uitgaat van de aanvrager) ingesteld tegen de landcommissie of tegen de initiatiefnemer.

De bevoegdheid van de burgerlijke rechter leent zich ook voor een gedifferentieerde regeling. Het gaat hier namelijk om een specifieke regeling van de rechtsbescherming met betrekking tot beslissingen over vergoedingen voor een daling van de eigenaars- of gebruikswaarde van onroerende goederen die in het Vlaamse Gewest liggen, als gevolg van gebruiksbeperkingen die eveneens eigen zijn aan het Vlaamse Gewest.

In amendement nr. 11 (stuk 194/4) stond dat de vordering onontvankelijk is zolang de uitbetaalde compenserende vergoeding niet is teruggestort. In navolging van het advies van de RvS (stuk 194/5) wordt die bepaling geschrapt.

Artikel 11 (termijn aanvraag)

De compenserende vergoeding moet aangevraagd worden binnen de vervaltermijn van twee jaar na het ontstaan van het recht op een compenserende vergoeding. Wanneer het recht ontstaat, is bepaald in artikel 13 (eigenaarsvergoeding) en artikel 16 (gebruikersvergoeding).

Die vervaltermijn voor het indienen van een aanvraag kan eenmalig worden verlengd met een bijkomende termijn van twee jaar. Het initiatief daarvoor ligt bij de aanvrager. Een verzoek tot verlenging van de termijn houdt evenwel geen verplichting in om daarop in te gaan. De initiatiefnemer, respectievelijk de landcommissie moet daarover een beslissing nemen binnen een termijn van zestig dagen na de ontvangst van het verzoek.

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

De delegatie aan de Vlaamse Regering over de aanvraag van de compenserende vergoeding en de verlenging van de termijn werd gespecificeerd naar aanleiding van het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (stuk 194/5).

Hoofdstuk 4. Eigenaarsvergoeding en hoofdstuk 5. Gebruikersvergoeding

Artikel 12 en 15 (uitgesloten begunstigden)

Administratieve overheden van het Vlaamse Gewest (definitie in artikel 3, 1°) worden uitgesloten van compenserende vergoedingen. Dat kan worden verantwoord vanuit het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten. Bij dat beginsel is "het in vergelijking met anderen zwaar getroffen zijn" van groot belang. Alleen onvoorzienbare lasten die het normaal maatschappelijk risico of normaal bedrijfsrisico te boven gaan, worden vergoed. Daarmee in overeenstemming stelde de Vlaamse Regering in haar conceptnota[27] voorop dat het de bedoeling is om alleen 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 om op algemene wijze vergoedingsregels vast te stellen.

Vanuit de bekommernis over de financiële armslag is het een beleidskeuze om lokale besturen, woonactoren, havenbedrijven en investeringsmaatschappijen toch niet uit te sluiten voor een compenserende vergoeding. Onder lokale besturen, gedefinieerd in artikel I.3 van het Bestuursdecreet, vallen de 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;".

Ook percelen die zijn opgenomen in een door de landcommissie vastgesteld grondruilplan (vastgesteld de laatste tien jaar), worden uitgesloten van compenserende vergoedingen. Er was daarvoor immers al een financiële afrekening via het grondruilplan.

Artikel 13 en 16 (ontstaan van het recht op een eigenaars- en gebruikersvergoeding)

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

De gebruiker van een onroerend goed wordt door de gebruikersvergoeding gecompenseerd voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde beroepsinkomsten die worden veroorzaakt door de gebruiksbeperking. In artikel 16, §1, wordt tevens aangegeven dat de gebruiker inkomsten dreigt te verliezen. Alleen bij beroepsinkomsten is er immers een inkomensverlies dat voor een gebruikersvergoeding in aanmerking komt.

De RvS maakte bij het voorontwerp van decreet (stuk 194/1) een opmerking over de manier waarop kan worden verantwoord in het licht van het gelijkheidsbeginsel dat de gebruikersvergoeding alleen een compensatie geeft als er gederfde beroepsinkomsten zijn en dat bijgevolg een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gederfde onroerende inkomsten is uitgesloten. Het gegeven dat 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 alleen degenen te vergoeden die de zwaarste gevolgen dragen van de overheidsmaatregel. Wat dat laatste betreft, mag er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat degene die de onroerende goederen in kwestie beroepsmatig gebruikt, zwaardere gevolgen ondervindt dan degene die op een andere manier zijn beroepsinkomsten verwerft en die goederen niet beroepsmatig gebruikt.

[27] VR 2013 2012 DOC.1580/1.

Beide compenserende vergoedingen kunnen gecombineerd worden (artikel 18, tweede lid). Als de eigenaar ook de gebruiker is van het goed, zal die dus zowel de eigenaarsvergoeding als de gebruikersvergoeding ontvangen.

Het voorontwerp van Instrumentendecreet (stuk 194/1) bepaalde dat het recht op een compenserende vergoeding, zowel voor eigenaars als voor gebruikers, pas kan worden uitgeoefend op het moment dat de schade effectief geleden wordt. In het huidige recht geldt dat volgens artikel 6.2.11 van het decreet Grond- en Pandenbeleid voor de kapitaalschadevergoeding bij overdracht onder bezwarende titel of inbreng van het goed in een vennootschap. Bij de planschadevergoeding geldt dat volgens artikel 2.6.2, §1, van de VCRO ook bij een weigering van een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning op een perceel dat vroeger voor een vergunning in aanmerking kwam (een overdracht of inbreng hoeft daar niet). Van dat principe wordt afgestapt in het voorliggende amendement nr. 12. De vergoeding is onmiddellijk opeisbaar, dus zonder dat er een overdracht, een inbreng of een weigering van een vergunning vereist is. Ingevolge de opmerking van de RvS bij het voorontwerp van decreet (stuk 194/1) is door de beweerde kans van schending van het gelijkheidsbeginsel de onmiddellijke opeisbaarheid uitgebreid en veralgemeend naar alle eigenaarsvergoedingen in het ontwerp van Instrumentendecreet. Meer daarover is ook te vinden in de algemene toelichting, rubriek 3.1.

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 betekent dat: het effectief ingaan van de verplichtende maatregel waardoor de gebruiker potentieel beroepsinkomsten zal derven (bijvoorbeeld het effectief van toepassing worden van de nulbemesting). Het moment waarop een gebruiksbeperking in werking treedt en het moment waarop de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie, kunnen verschillend zijn. Alleen wie al gebruiker was (of zijn opvolgers binnen familiaal verband, namelijk de echtgenoot of echtgenote, wettelijk samenwonende partner, kinderen) op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, komt in aanmerking voor de gebruikersvergoeding (dat zit vervat in de omschrijving van de begunstigde in artikel 5, 2°). Dat is ook logisch aangezien gebruikers die later kwamen, op de hoogte waren van de gebruiksbeperking.

Enkele voorbeelden over de nulbemesting om dat te verduidelijken:
- voor een perceel dat in natuurgebied ligt sinds het gewestplan, komt de persoon die gebruiker was op het moment van de inwerkingtreding van de bepaling over 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;
- voor een perceel dat pas in natuurgebied ligt sinds een ruimtelijk uitvoeringsplan van 2012, komt de persoon 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.

Als een nieuw decreet van 2025 zou stellen dat in alle natuurgebieden met onmiddellijke ingang de ambtshalve ontheffing van rechtswege vervallen is en daar dus overal een effectieve nulbemesting geldt, dan komt voor een perceel dat pas in natuurgebied ligt sinds een ruimtelijk uitvoeringsplan van 2030, de persoon die gebruiker was op het moment van de inwerkingtreding van de nieuwe bepaling over de nulbemesting (2025) – of zijn opvolgers binnen familiaal verband (echtgenoot of echtgenote, kinderen) – in aanmerking voor de gebruikersvergoeding, vanaf het moment dat zijn perceel natuurgebied is geworden (2030).

Het is logisch dat als er een onteigeningsbesluit of -plan op het goed rust, geen eigenaars- of gebruikersvergoeding kan worden verkregen (artikel 13, §3, en 16, §2). De waardedaling van het goed zal immers vooral het gevolg zijn van de onteigeningsdreiging zelf en de overheid wil compenserende vergoedingen niet inzetten voor zaken waarop het instrument onteigening wordt toegepast. De vervaltermijnen, zoals de aanvraagtermijn, worden hierbij geschorst.

Artikel 13, §1, tweede lid, van amendement nr. 11 (stuk 194/4) bepaalt dat de Vlaamse Regering nader kan bepalen welke maatregelen als beschermingsmaatregelen worden beschouwd. De RvS stelt in zijn advies bij amendement nr. 11 (stuk 194/5) dat daardoor aan de Vlaamse Regering bevoegdheden worden gedelegeerd op een te onbepaalde wijze.

Naar aanleiding van dat advies van de RvS werd de delegatie aan de Vlaamse Regering geschrapt (artikel 13, §1, tweede lid, van amendement nr. 11). Het zijn immers de respectieve decreten die bepalen of iets als een beschermingsmaatregel geldt die aanleiding geeft tot een vergoeding.

Artikel 14 (berekening eigenaarsvergoeding)

Met het Instrumentendecreet wordt de berekening van alle eigenaarsvergoedingen op dezelfde leest geschoeid. Die eigenaarsvergoeding is een compensatie voor de daling van de eigenaarswaarde (artikel 3, 6°) als gevolg van een bepaalde gebruiksbeperking die voortvloeit uit een sectorale regelgeving. De zogenaamde planschadevergoeding in de ruimtelijke ordening (voor een bestemmingswijziging van bebouwbare zone naar niet-bebouwbare zone) is daar één van.

Gebaseerd op de principes van de conceptnota[28] worden die verschillende compenserende vergoedingen onderling afgestemd, zowel op het vlak van de procedure als op het vlak van de berekening van de vergoeding, op basis van een uniform, transparant en billijk kader, zowel voor de begunstigde van de compenserende vergoeding als voor de overheid.

In paragraaf 1 wordt bepaald dat de eigenaarsvergoeding berekend wordt als het verschil tussen de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat voordat de gebruiksbeperking effectief ingaat, en de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat nadat de gebruiksbeperking effectief is ingegaan. Die berekening is gebaseerd op de huidige berekeningswijze in het Landinrichtingsbesluit. Zodra het Instrumentendecreet in werking treedt, zal de verhouding steeds 100% van het waardeverschil bedragen, terwijl dat tot vandaag 80% bedroeg (met uitzondering van de vergoeding bij natuurinrichting, die al 100% bedroeg). Dat is verdedigbaar, aangezien beleidsmatig geoordeeld wordt dat een getroffen eigenaar volledig moet worden vergoed vanuit de impact op het eigendomsrecht. De verhoging van de planschadevergoeding van 80% naar 100% wordt daarnaast gemotiveerd vanuit een gelijktijdige optrekking van de maximale heffingspercentages voor de planbaten, van 30% naar 50%. Daarop wordt verder ingegaan in de toelichting bij de artikelen (bespreking van de planbaten).

Het zijn de (territoriaal bevoegde) landcommissies die in een schaderapport de eigenaarswaarde en eigenaarsvergoeding berekenen (paragraaf 2). De Vlaamse Regering zal nadere regels bepalen voor een uniforme berekeningswijze en zal dat ook jaarlijks monitoren.

De eigenaarswaarde zelf wordt verder bepaald in paragraaf 3 als de venale waarde, die onder meer bepaald wordt aan de hand van dertien objectieve factoren. Die objectieve factoren worden in het decreet opgelijst.

Een aantal van die 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."

Daaraan worden enkele factoren toegevoegd die voornamelijk bij de planschadevergoeding zullen worden toegepast, aangezien ze betrekking hebben op de bebouwbaarheid van de percelen: ligging aan een voldoende uitgeruste weg en afstand tot die uitgeruste weg, de watertoets, de technische bebouwbaarheid en het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing. Die factoren vinden hun in oorsprong in de huidige bepalingen over de planschade (VCRO).

Onder de factor "bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening" wordt een expliciete differentiatie vooropgesteld voor woonreservegebieden en hun ontwikkelingsperspectief.

De factor "ligging" dekt vele ladingen, bijvoorbeeld de ligging in vallei- of overstromingsgebieden tegenover hoger gelegen terreinen, of de ligging ten opzichte van de weg. Omdat de venale waarde van gronden ook kan verschillen naargelang van de regio, zal de landcommissie bij de waardebepaling ook rekening moeten houden met die regionale verschillen.

De decreetgever wil de landcommissies erop wijzen dat "ligging" in het bijzonder beïnvloed wordt door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de bestemming van het terrein, waarbij in woongebieden aandacht moet gegeven worden of het terrein gelegen is binnen de eerste 50 meter vanaf de rooilijn dan wel dieper gelegen, en dus niet onmiddellijk bebouwbaar. Ook de bestemming als woonreservegebied (en het bijbehorende ontwikkelingsperspectief) zal een belangrijke rol spelen bij de bepaling van de eigenaarswaarde.

Met amendement nr. 12 worden de uitgangspunten voor de berekening van de eigenaarsvergoeding niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van decreet (stuk 194/1). De eigenaarswaarde is de venale waarde, die onder meer bepaald wordt aan de hand van dertien objectieve parameters. De omvang van de eigenaarsvergoeding (inclusief de planschadevergoeding) is een beleidskeuze, zoals ook de experten hebben aangegeven. Eigenaars die getroffen worden door overheidsmaatregelen waardoor de waarde van hun eigendom daalt, moeten op een correcte manier vergoed worden. Dat zal ook nodig zijn om draagvlak te vinden voor de bouwshift en het vrijwaren van de resterende open ruimte.

De landcommissies zullen de eigenaarswaarde vóór en na de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking bepalen op basis van onder meer dertien factoren. Om ervoor te zorgen dat de schattingen van de landcommissies over heel Vlaanderen op gelijke leest geschoeid zijn, zal de Vlaamse Regering nadere regels vastleggen in een uitvoeringsbesluit. Daarin wordt aandacht besteed aan een gelijkaardige methodiek binnen de landcommissies ten aanzien van die dertien factoren en het bijzondere belang van bepaalde factoren in de berekening.

[28] VR 2013 2012 DOC.1580/1.

Paragraaf 4 geeft aan dat de Vlaamse Regering nadere regels zal bepalen voor de berekening van de eigenaarsvergoeding om ervoor te zorgen dat de landcommissies een gelijkaardige methodiek hanteren. Samen met dat uitvoeringsbesluit legt de decreetgever ook een monitoring op over de methodiek van berekening van de eigenaarsvergoeding (artikel 108). Daaruit blijkt het grote belang van eenvormigheid in de methodiek van berekening van de eigenaarsvergoeding.

De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag waaronder de eigenaarsvergoeding niet toegekend wordt. Dat bedrag mag niet hoger zijn dan 500 euro (artikel 14, §4). Een dergelijke bepaling is vooral bedoeld om de administratieve lasten voor het bestuur te verlichten. De Vlaamse Regering bepaalt bij de berekening van de eigenaarsvergoeding dat ontvangen verwervingssubsidies voor de betreffende percelen in mindering worden gebracht naar rato van de looptijd van de subsidie en van de al uitbetaalde schijven van die subsidie.

Artikel 17 (berekening gebruikersvergoeding)

Voor de berekening van de gebruikersvergoeding werd artikel 2.1.1.4, §4, van het Landinrichtingsbesluit overgenomen in het Instrumentendecreet en aangepast aan de nieuwe terminologie.

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 zijn 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) op landbouweconomische bedrijfsgegevens.

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

De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag waaronder de gebruikersvergoeding niet toegekend wordt. Dat bedrag mag niet hoger zijn dan 500 euro (artikel 17, §2). Dat gebeurt op het niveau van de gebruiker en niet op het niveau van een individueel perceel. Een dergelijke bepaling is vooral bedoeld om de administratieve lasten voor het bestuur te verlichten.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Artikel 18 (samenloopregels)

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

Vergoedingen die niet gecombineerd kunnen worden

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 worden vergoed. Daarnaast kan de eigenaarsvergoeding niet worden verkregen als voor hetzelfde onroerend goed een koopplicht of een andere maatregel die privaatrechtelijk wijzigingen aanbrengt in het eigendoms- of gebruiksrecht (zoals vrijwillige bedrijfsverplaatsing), wordt aangevraagd, wordt gevorderd of werd verkregen. Een planschadevergoeding wordt uitgesloten als een andere compenserende vergoeding van toepassing is.

Vergoedingen die wel gecombineerd kunnen worden

De eigenaarsvergoeding en de gebruikersvergoeding kunnen gecombineerd worden. Als de zakelijk gerechtigde ook de gebruiker is van het goed, zal die dus zowel de eigenaarsvergoeding als de gebruikersvergoeding ontvangen.

Opeenvolgende compenserende vergoedingen zijn niet uitgesloten. Bij de gebruikersvergoeding kan iedere gebruiksbeperking opeenvolgend tot verrekening van de gebruikersvergoeding aanleiding geven. Het is budgettair geen probleem dat het compenserende beleid in de tijd doorloopt, aangezien bij opeenvolgende gebruiksbeperkingen wordt vertrokken van de al gedaalde gebruikswaarde door de vorige gebruiksbeperking.

De delegatie aan de Vlaamse Regering met betrekking tot de samenloopregels werd gespecificeerd naar aanleiding van het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (stuk 194/5).

Artikel 19 (voorstel ruil grond)

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een eigenaarsvergoeding een aanbod doen om de grond in kwestie te ruilen met een gelijkwaardige grond. Dit artikel betreft een overname van artikel 6.2.10 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 20

Dit artikel bevat de definities die gehanteerd worden in de titel over koopplichten. De definitie van "aanvrager" (1°) en "tot aankoop verplichte entiteit" (2°) zijn relevant omdat ze verduidelijken wie de koopplichten kan aanvragen, respectievelijk vervullen.

De "aanvrager" (1°) moet minimaal de blote eigenaar 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 pas nuttig is als de overheid onmiddellijk (volle eigenaar) of binnen afzienbare tijd (na de beëindiging van het vruchtgebruik) over de volle eigendom van het goed kan beschikken.

De "tot aankoop verplichte entiteit" (2°) is de entiteit die de koopplicht kan vervullen.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Artikel 21 (toepassingsgebied)

In dit artikel wordt het toepassingsgebied vermeld (de koopplichten die eronder vallen). Dat werd besproken in rubriek 3.2 van de algemene toelichting. Eventuele bijkomende koopplichten zullen door middel van een decreetsaanpassing onder het toepassingsgebied moeten worden gebracht.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Artikel 22 (de tot aankoop verplichte entiteit)

De koopplicht wordt in principe vervuld door de initiatiefnemer, zoals is bepaald in de sectorale regelgeving.

Het begrip "initiatiefnemer" wordt gedefinieerd in artikel 3, 10°, als "de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor het besluit waarin de gebruiksbeperkingen worden opgelegd waardoor de mogelijkheid om een koopplicht als vermeld in titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, toe te passen, ontstaat".

Het is echter niet de bedoeling dat de vergunningverlenende overheid die de vergunning voor stabiliteitswerken weigert (artikel 4.4.2, §2, van de VCRO), ook beschouwd moet worden als "initiatiefnemer" en als de "tot aankoop verplichte entiteit" voor de koopplicht met betrekking tot de stabiliteitswerken. Daarom wordt in artikel 22, eerste lid, expliciet vermeld dat de kooplicht rust bij het Vlaamse Gewest in geval van een weigering van een vergunning voor stabiliteitswerken op basis van artikel 4.4.2, §2, van de VCRO.

De Vlaamse Regering kan bepalen dat de Vlaamse Grondenbank een koopplicht ofwel in eigen naam en voor eigen rekening, ofwel in naam en voor rekening van de initiatiefnemer kan vervullen.

Artikel 23 (administratief beheer en procedure)

1) Algemeen beheer en koopplichtenloket (artikel 23, §1)

De Vlaamse Grondenbank is belast met het globaal administratief beheer, de ontwikkeling van een koopplichtenloket, alsook 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 al 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. Anders zouden de aanvragen voor aankoop via decretale koopplicht moeten

worden gedaan bij verschillende instanties, wat voor verwarring kan zorgen.[29] Dat koopplichtenloket kan (op termijn) een e-koopplichtenloket zijn. Het is evenwel op dit moment nog niet met zekerheid te stellen of dat voor alle soorten aanvragen opportuun is, aangezien rekening moet worden gehouden met de digitale en technische mogelijkheden van de mogelijke aanvragers.

2) Procedure voor andere koopplichten dan de koopplicht planschade en stabiliteitswerken (artikel 23, §2)

De administratieve procedure verloopt, met uitzondering van de procedure voor de koopplicht planschade (artikel 2.6.2, §4, van de VCRO) en de koopplicht stabiliteitswerken (artikel 4.4.2, §2, van de VCRO), in twee fasen. In een eerste fase wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de geldende voorwaarden van een koopplicht (aan de hand van een "beoordelingsverslag").

Bij de koopplichten, vermeld in artikel 21, 1° tot en met 4° en 7°, geldt als voorwaarde dat er een (ernstige) waardevermindering moet zijn en/of dat de leefbaarheid van de bedrijfsvoering in het gedrang komt (zie verantwoording bij artikel 26). De beoordeling dat al dan niet aan die voorwaarden voldaan is, gebeurt in die eerste fase. De aanvrager kan vragen om door de tot aankoop verplichte entiteit gehoord te worden voordat er een ontwerpbeslissing wordt genomen. Tegen die ontwerpbeslissing kan vervolgens bezwaar worden ingediend bij de tot aankoop verplichte entiteit. Het recht om gehoord te worden werd toegevoegd naar aanleiding van het advies van de RvS over amendement nr. 11 (stuk 194/5). De RvS merkte in zijn advies bij amendement nr. 11 (stuk 194/5) op dat het niet duidelijk is of de aanvrager ook op de hoogte wordt gebracht van het beoordelings- en het schattingsverslag. Welke documenten en hoe de documenten aan de aanvrager worden overgemaakt, zal verduidelijkt worden in het uitvoeringsbesluit. Dat is een uitwerking van de delegatie aan de Vlaamse Regering (zie artikel 23, §4).

Als voldaan is aan de voorwaarden voor het toepassen van de koopplicht, wordt in een tweede fase de aankoopprijs berekend (door 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 om argumenten te geven (bijvoorbeeld voor een hogere prijs), terwijl hij anders de argumenten alleen informeel kan brengen of later voor de burgerlijke rechter kan doen gelden. Er is geen mogelijkheid van administratief beroep. Dat volgt uit de aard van het geschil. Als de toepassing van de koopplicht of het bepalen van de prijs wordt betwist, dan lijkt dat veeleer een privaatrechtelijke kwestie, waarover bij voorrang een burgerlijke rechter oordeelt.[30] In geval van een geschil heeft de aanvrager dus de mogelijkheid om naar de burgerlijke rechter te stappen.

De beoordelings- en schattingsverslagen worden opgemaakt door de Vlaamse Grondenbank wegens de expertise die ze bezit bij de waardering van onroerende goederen. Voor het opmaken van die verslagen zal de Vlaamse Grondenbank in principe ook de tot aankoop verplichte entiteit raadplegen en in voorkomend geval ook andere deskundigen (landcommissies, VLABEL, landmeters-experten enzovoort).

3) Procedure koopplicht planschade en stabiliteitswerken (artikel 23, §3)

Bij de koopplichten, vermeld in artikel 21, 5° en 6°, (koopplicht planschade, vermeld in artikel 2.6.2, §4, van de VCRO, en koopplicht stabiliteitswerken, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de VCRO) verloopt de procedure in één fase. Bij die twee koopplichten is de voorwaarde dat er een (ernstige) waardevermindering moet zijn en/of dat de leefbaarheid in het gedrang komt, niet van toepassing. Bijgevolg kan de aankoopprijs onmiddellijk berekend worden. Een opdeling in twee fasen, zoals bij de koopplichten, vermeld in artikel 21, 1° tot en met 4° en 7°, is niet vereist. De aanvrager kan vragen om door de tot aankoop verplichte entiteit gehoord te worden voordat er een ontwerpbeslissing wordt genomen. Tegen die ontwerpbeslissing kan vervolgens bezwaar worden ingediend bij de tot aankoop verplichte entiteit. Het recht om gehoord te worden werd toegevoegd naar aanleiding van het advies van de RvS over amendement nr. 11 (stuk 194/5).

Naar aanleiding van een opmerking van de RvS bij amendement nr. 11 (stuk 195/5) werd vastgesteld dat de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, 6°, (namelijk de koopplicht stabiliteitswerken, vermeld in artikel 4.4.2 van de VCRO) ten onrechte is vermeld in artikel 23, §2, van amendement nr. 11. Zoals hierboven al is vermeld, gelden ook bij die koopplicht de voorwaarden met betrekking tot de waardevermindering of leefbaarheid niet, waardoor de koopplicht stabiliteitswerken (artikel 21, §1, 6°), net als de koopplicht planschade (artikel 21, §1, 5°), moet worden opgenomen in artikel 23, §3, en niet in artikel 23, §2. Artikel 23 wordt in die zin aangepast.

4) Delegatie aan de Vlaamse Regering (artikel 23, §4)

De Vlaamse Regering bepaalt nadere regels over de administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, en de ontwikkeling van een koopplichtenloket.

[29] *Parl.St.* Vl.Parl. 2005-06, nr.7 43/1, 3.
[30] RvS, 1 december 2015, nr. 233.105, Hanquet e.a.

Artikel 23, §4, stelt dat de Vlaamse Regering kan bepalen dat de administratieve procedure voor koopplichten digitaal verloopt. Deze bepaling past binnen de ambities van de Vlaamse overheid om in te zetten op digitalisering, zodat burgers, bedrijven en organisaties op termijn alle transacties met de overheid digitaal kunnen afhandelen. Artikel 23, §4, betekent echter niet dat een analoge procedure is uitgesloten. Meer uitleg daarover is te vinden in de toelichting bij artikel 8, §3.

5) Verwerking van gegevens (artikel 23, §5)

Artikel 23, §5, voorziet in een formele rechtsgrond voor de verwerking van persoonsgegevens en legt de wezenlijke elementen voor de verwerking van persoonsgegevens vast voor de taak van de Vlaamse Grondenbank met betrekking tot de koopplichten. Meer uitleg over de taak van de landcommissie met betrekking tot de compenserende vergoedingen is ook te vinden in de toelichting bij artikel 7, §3. Bij de koopplichten is het de Vlaamse Grondenbank die als verwerkingsverantwoordelijke optreedt.

Voor verdere toelichting daarover wordt verwezen naar het ontwerp van decreet en de algemene toelichting bij dit amendement: punt I.1 (Verantwoording), 2 (Retroacta), 2.4 Parlementair traject: Persoonsgegevens (advies VTC (stuk 194/6) en het advies van de RvS (stuk 194/5)).

Artikel 24 (termijn voor aanvraag koopplicht en ontvankelijkheid aanvraag)

De toepassing van een koopplicht moet worden gevraagd binnen de vervaltermijnen die in dit artikel worden bepaald.

Veeleer dan te kiezen voor de harmonisering van de verschillende aanvangspunten, werd de termijn geharmoniseerd. Daarbij wordt aangesloten bij de harmonisering van de compenserende vergoedingen (titel 2): de termijn om de toepassing van een koopplicht te vragen bedraagt twee jaar. Ook moet de aanvrager ervoor kiezen of hij gaat voor de toepassing van een koopplicht via de administratieve procedure, dan wel via de gerechtelijke procedure (de keuze voor beide tegelijkertijd is dus niet mogelijk).

De aanvraag tot het vervullen van een koopplicht is immers 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 die aanleiding geeft tot de koopplicht, voor de administratieve rechter aanvecht.

Daarnaast is de aanvraag onontvankelijk als er geen definitieve beslissing is over de aanvraag voor een eigenaarsvergoeding van de aanvrager voor hetzelfde onroerend goed. In al die gevallen wordt de vervaltermijn geschorst.

De vervaltermijn voor het indienen van een aanvraag kan eenmalig worden verlengd met een bijkomende termijn van twee jaar. Het initiatief daarvoor ligt bij de aanvrager. Een verzoek tot verlenging van de termijn houdt evenwel geen verplichting in om daarop in te gaan. De initiatiefnemer moet daarover een beslissing nemen binnen een termijn van zestig dagen na de ontvangst van het verzoek. Als de initiatiefnemer dat niet doet, wordt hij daarvoor bestraft in die zin dat 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 25 (geschillen)

De gerechtelijke weg is, net als bij de compenserende vergoedingen (titel 2), het laatste middel en ook voor de bevoegde rechter wordt aangesloten bij de compenserende vergoedingen.

In artikel 25 worden bepalingen opgenomen over de bevoegde rechter en de geldende procedureregels. In navolging van het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (stuk 194/5) wordt die regeling hier bijkomend verantwoord.

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, als dat noodzakelijk is voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheid van die decreetgever. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof kan er een beroep gedaan worden op voormeld artikel 10 van de BWHI als de aan de federale wetgever voorbehouden bevoegdheid voor een gedifferentieerde regeling vatbaar is en als de weerslag van de decretale regeling op die voorbehouden aangelegenheid maar marginaal is. De voorgestelde bepaling voldoet aan die voorwaarden.

Artikel 25 is analoog aan artikel 9. Het is eveneens de bedoeling om een volledige regeling te hebben die duidelijk is voor de rechtsonderhorige. Het is belangrijk dat de rechtsbescherming tegen de beslissingen over de koopplichten volledig en duidelijk geregeld is. Ook bij de koopplichten gaat het om betwistingen waarvoor de Raad van State in principe niet bevoegd is. De RvS (RvS 1 december 2015, nr. 233.105, Hanquet e.a., RvS 15 december 2020, nr. 249.221, Bruyninx e.a.) 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 over koopplichten. Dat betekent dat de bevoegdheid alleen bij de vrederechter ligt als de vordering het bedrag van 5000 euro niet overschrijdt, anders is de rechtbank van eerste aanleg bevoegd (artikel 590 van het Gerechtelijk Wetboek). Dat 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 over planschadevergoeding). De vordering wordt in principe ingesteld tegen de tot aankoop verplichte entiteit. De bevoegdheid van de burgerlijke rechter en de oplegde proceduregels lenen zich ook voor een gedifferentieerde regeling. Het gaat hier namelijk om een specifieke regeling van de rechtsbescherming met betrekking tot beslissingen over de uitoefening van koopplichten die eigen zijn aan het Vlaamse Gewest, voor onroerende goederen die in het Vlaamse Gewest liggen.

Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden

Artikel 26 (voorwaarden met betrekking tot waardevermindering en leefbaarheid)

1) Algemene toelichting bij de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht (artikel 26, §1, §2 en §3)

De voorwaarden die gelden om de koopplicht in te kunnen roepen, blijven geregeld in de geëigende decreten (bijvoorbeeld ligging in overstromingsgebied). De voorwaarden zijn opgenomen in de volgende bepalingen:
1° de koopplicht waterkeringen: artikel 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 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 bestemmingswijziging: artikel 2.4.10 van de VCRO;
5° de koopplicht planschade: artikel 2.6.2, §4, van de VCRO;
6° de koopplicht stabiliteitswerken: artikel 4.4.2, §2, van de VCRO;
7° de koopplicht landinrichting: artikel 2.1.75 van het decreet Landinrichting.

De voorwaarde dat het goed een waardevermindering ondergaat of de voorwaarde dat de leefbaarheid van de bedrijfsvoering in het gedrang komt, komt voor in diverse, maar niet in alle koopplichten.

In de tweede paragraaf van dit artikel wordt aangegeven wanneer iemand zich kan beroepen op de toepassing van de aankoopplichten als de voorwaarde 'waardevermindering van het goed' of de voorwaarde 'het in gedrang komen van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering' binnen de koopplicht als voorwaarde geldt.

De bedoeling is om de voorwaarden die bij de koopplichten gemeenschappelijk zijn, te harmoniseren door er een gemeenschappelijke invulling aan te geven. Die voorwaarden hebben betrekking op een waardevermindering of de leefbaarheid van het bedrijf. Die invulling wordt momenteel geregeld in uitvoeringsbesluiten en krijgt nu een decretale verankering.

Het is dus geenszins de bedoeling om bijkomende voorwaarden te creëren voor de sectorale koopplichten, boven op de al bestaande: alleen 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 moeten die worden begrepen in de zin van artikel 26, §2, van het Instrumentendecreet. De specificiteit van elke koopplicht moet behouden blijven met het oog op de specifieke doelstelling waarvoor ze ingericht is en moet in voorkomend geval worden afgestemd met andere instrumenten. Meer uitleg daarover is ook opgenomen in rubriek 3.2 van de algemene toelichting.

2) Overzicht van koopplichten waarvoor de voorwaarden 'waardevermindering' en/of 'leefbaarheid' gelden (artikel 26, §2)

De voorwaarden met betrekking tot waardevermindering of leefbaarheid gelden alleen voor de hieronder opgesomde koopplichten. Bijgevolg is artikel 26, §2, alleen relevant voor die koopplichten:

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 VCRO (alleen wat de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering betreft);
5° de koopplicht, vermeld in deel 2, titel 1, hoofdstuk 4, afdeling 3, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Bij de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, 5°, (namelijk de koopplicht planschade, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO) en bij de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, 6°, (namelijk de koopplicht stabiliteitswerken, vermeld in artikel 4.4.2 van de VCRO) is er geen toepassingsvoorwaarde met betrekking tot de ernstige waardevermindering of het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid. Bijgevolg zijn de door het Instrumentendecreet geharmoniseerde voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 26, §2, daarop niet van toepassing. Of anders gezegd: verschillende situaties worden verschillend behandeld.

De onderstaande tabel bevat een 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.

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 van het 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 gebruiksbeper king niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dat heeft een betekenisvolle invloed 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 twee derde 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 dat heeft een betekenisvolle invloed op de resultaten van het bedrijf.

Ruimtelijke ordening – bestemmingswijziging artikel 2.4.10 van de VCRO	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 dat heeft een betekenisvolle invloed op de resultaten van het bedrijf.
Ruimtelijke ordening – planschade artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO	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 VCRO	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**.	Het gaat om een **waardevermindering** van meer dan 50% door de aanduiding.
Landinrichting artikel 2.1.75 van het decreet 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 twee derde van het referentieinkomen.	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 dat heeft een betekenisvolle invloed op de resultaten van het bedrijf.

In het artikel 26, §4, van amendement nr. 11 (stuk 194/4) wordt bepaald dat de paragrafen 2 en 3 van artikel 26 (amendement nr. 11) niet van toepassing zijn op de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, 5°, (de koopplicht planschade, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO). Volgens de RvS wordt daardoor een verschil in behandeling gecreëerd tussen deze koopplicht en de andere koopplichten. Voor dat verschil in behandeling moet een deugdelijke verantwoording worden gegeven in het licht van het gelijkheidsbeginsel (stuk 194/5). Zoals eerder al is toegelicht, wordt het verschil in behandeling verantwoord door het feit dat de voorwaarden met betrekking tot waardevermindering en leefbaarheid niet gelden voor de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, 5°, (de koopplicht planschade, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO). Om eventuele onduidelijkheid te vermijden wordt in artikel 26 van amendement nr. 12 paragraaf 4 van amendement nr. 11 niet meer opgenomen.

3) De geharmoniseerde voorwaarde met betrekking tot waardevermindering (artikel 26, §2, eerste lid, 1°, en artikel 26, §2, tweede lid)

Artikel 26, §2, eerste lid, 1°, bepaalt dat, als de voorwaarde met betrekking tot de waardevermindering geldt, die voorwaarde als volgt ingevuld wordt: de eigenaarswaarde van het onroerend goed is verminderd met meer dan 50% door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

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. Als in een ander decreet een lager percentage of zelfs geen percentage wordt genoemd, en dat andere decreet niet uitdrukkelijk wordt gewijzigd via het huidige decreet, dan geldt het andere decreet op grond van

lex specialis. Het is niet de bedoeling dat een waardevermindering met een lager percentage (minder dan 50%) ook tot vergoeding kan leiden.

Artikel 26, §2, tweede lid, geeft meer uitleg bij het begrip "eigenaarswaarde", dat gebruikt wordt in paragraaf 2, eerste lid, 1°. Bijgevolg geldt het tweede lid alleen voor zover het begrip "eigenaarswaarde" van toepassing is bij de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4°, en 7°. In amendement nr. 11 staat de uitleg over het begrip "eigenaarswaarde" in artikel 26, §3, maar in amendement 12 wordt de vroegere paragraaf 3 geïntegreerd in paragraaf 2, aangezien de verwijzing naar de eigenaarswaarde in artikel 26 alleen voorkomt in paragraaf 2.

4) De geharmoniseerde voorwaarde met betrekking tot het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering (artikel 26, §2, eerste lid, 2°, en artikel 26, §2, derde lid)

De voorwaarde met betrekking tot het ernstig in gedrang komen van de leefbaarheid wordt momenteel al in verschillende koopplichten gehanteerd om een oplossing te bieden voor landbouwers die zwaar worden getroffen door een gebruiksbeperking.

Artikel 26, §2, eerste lid, 2°, bepaalt dat, als de voorwaarde met betrekking tot het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid geldt, die voorwaarde als volgt ingevuld wordt: het onroerend goed kan ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering, en dat heeft een betekenisvolle invloed op de resultaten van het bedrijf.

Artikel 26, §2, derde lid, machtigt de Vlaamse Regering om de voorwaarde met betrekking tot de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering die ernstig in het gedrang komt, te verfijnen. Daarbij zal ze de wenselijkheid van een juridisch-technisch harmonisatie voor ogen moeten houden, alsook de toepassing van die voorwaarde op niet-landbouwbedrijven.

Tevens wordt de causaliteit in de voorwaarde beklemtoond. Die 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.

5) Delegatie aan Vlaamse Regering van de nadere voorwaarden voor koopplichten (artikel 26, §4)

Artikel 26, §4, bevat een delegatie aan de Vlaamse Regering om nadere regels voor de koopplichten te bepalen. Die delegatie wordt als een te ruime delegatie beoordeeld door de RvS (stuk 194/1 en stuk 194/5).

Deze bepaling blijft behouden en is analoog aan de delegatie zoals die voor enkele koopplichten al is vastgesteld (en behouden blijft), bijvoorbeeld in artikel 2.1.77 van het decreet Landinrichting. Voor enkele koopplichten worden de verdere toepassingsvoorwaarden en modaliteiten nader bepaald in een uitvoeringsbesluit. De bedoeling is om ook de koopplichten, waar dat mogelijk en nuttig is, op dat niveau verder te harmoniseren, ook voor de koopplichten waarvoor die voorwaarden of modaliteiten niet verder zijn geregeld in een uitvoeringsbesluit. Daarvoor wordt voorzien in een centrale rechtsgrond in het Instrumentendecreet, naast de al bestaande sectorale rechtsgronden. De delegatiebepaling is ingegeven door de noodzaak om in de verschillende sectorale uitvoeringsbesluiten de nodige aanpassingen te kunnen doen met het oog op de (verdere) harmonisering van de koopplichten.

Artikel 27 (schorsing van mogelijkheid koopplicht)

De mogelijkheid om een beroep te doen op de koopplicht wordt geschorst zolang een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is op het volledige onroerend goed of op een deel ervan. De waardedaling van het goed zal immers vooral het gevolg zijn van de onteigeningsdreiging zelf en de overheid wil het instrument koopplicht niet inzetten als het instrument onteigening wordt toegepast. In dat geval wordt de vervaltermijn van artikel 24, eerste lid, van het Instrumentendecreet ook geschorst.

Hoofdstuk 5. Bepalen van de aankoopprijs

Artikel 28 (aankoopprijs)

De aankoopprijs werd al besproken in rubriek 3.2 van de algemene toelichting. De berekening voor alle koopplichten, met uitzondering van de koopplicht planschade (terugbetaling geactualiseerde prijs) wordt uitgevoerd op basis van de vergoedingsregels die gelden voor onteigeningen 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 een grondenruil met de Vlaamse Grondenbank.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Artikel 29 (samenloopregels)

Als er toepassing wordt gemaakt van een koopplicht, kan de aanvrager geen verder beroep doen op een andere koopplicht en kan hij geen eigenaarsvergoeding aanvragen.

De delegatie aan de Vlaamse Regering met betrekking tot de verhouding tussen koopplichten bij een samenloop van koopplichten werd gespecificeerd naar aanleiding van het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (stuk 194/5). Bij een samenloop van koopplichten zullen de tot aankoop verplichte entiteiten onderling beslissen welke entiteit het onroerend goed aankoopt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de situatie waarbij er geen onderlinge overeenstemming wordt bereikt over welke entiteit het goed aankoopt.

Titel 4. Billijke schadevergoeding

Artikel 30

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.

In de periode van het vaststellen van de overheidsmaatregel na het verlenen van de vergunning wordt gedifferentieerd tussen stedenbouwkundige handelingen en verkavelingen. Die termijnen zijn geïnspireerd op de vervalregeling in de VCRO van beide.

Op die wijze wordt tegemoetgekomen aan arrest nr. 12/2014 van het Grondwettelijk Hof van januari 2014 (geïnspireerd door de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens), dat 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 door een beschermingsbesluit of ingevolge beschermingsvoorschriften met betrekking tot Natura 2000-gebieden, er ondanks de verkavelingsvergunning geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een aanvraag, hoewel die conform de verkavelingsvergunning is. Dat probleem heeft zich ook al voorgedaan naar aanleiding van de onuitvoerbaarheid ingevolge de waterproblematiek.

Belangrijk daarbij is ook het proportionaliteitsbeginsel: de overheidsmaatregel is van die aard dat de maatregel tot een bouwverbod leidt. Het Hof oordeelde in het voormelde arrest als volgt:
"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 tien jaar is redelijk en verantwoord omdat planologische en milieuomstandigheden kunnen wijzigen. Voor de procedure gelden de procedureregels voor de compenserende vergoedingen.

Voor de berekening en de criteria wordt in een delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien. Er wordt ook nog eens benadrukt dat de proportionaliteit speelt bij het bepalen van de schadevergoeding. Er moet namelijk steeds gekeken worden naar de redelijke verhouding tussen oorzaak (de overheidsmaatregel) en gevolg (de schade door het bouwverbod). Daarbij blijkt ook duidelijk dat de schadevergoeding een veruitwendiging is van het principe van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten.

Titel 5. Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen

Artikel 31

Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 32

Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 33

Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Artikel 34

Deze bepaling voegt een definitie toe in het kader van de afstemming van instrumenten uit het decreet Landinrichting en het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Artikel 35

Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 36

Punt 1°
Deze bepaling voorziet in de volledige vervanging van paragraaf 2 van artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en past in het kader van de afstemming van instrumenten uit het decreet Landinrichting en het voormelde decreet van 21 oktober 1997. Daardoor kunnen de instrumenten uit het decreet Landinrichting ingezet worden voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject. Het gaat onder meer om 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, en het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

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 het wegenpatroon, en werkzaamheden met betrekking tot de instandhouding van het natuurlijk milieu, inclusief een voor de natuurwaarden gunstige waterhuishouding.

Voor inrichtingswerken uit kracht van wet en het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut die ingezet kunnen worden bij een natuurinrichtingsproject, wordt conform het decreet Landinrichting een vergoeding voor waardeverlies van gronden toegekend (artikel 36, 1°). Die vergoeding voor waardeverlies van gronden is een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 6.

De delegatie aan de Vlaamse Regering voor het bepalen van nadere regels met betrekking tot artikel 47, §2, eerste lid, 3°, 4° en 5°, van het voormelde decreet van 21 oktober 1997 werd gespecificeerd naar aanleiding van het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (stuk 194/5).

Punt 2°
Deze bepaling past in het kader van de afstemming van instrumenten uit het decreet Landinrichting en het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, waarbij de planfiguur 'projectrapport' een decretale basis krijgt. Daardoor kunnen de verschillende instrumenten uit het decreet Landinrichting ingezet worden na de vaststelling van het projectrapport. In deze bepaling wordt ook opgenomen dat een projectrapport een instrumentafweging omvat.

Naar aanleiding van het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (stuk 194/5) werd punt 3° van artikel 36 van amendement nr. 11 (stuk 194/4) opgeheven.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

Artikel 37

Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet (punt 1°), en de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van dit Instrumentendecreet (punt 2° en 3°).

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Artikel 38

Aan artikel 4 van het decreet Vlaamse Grondenbank wordt een bepaling toegevoegd over de bewaringstermijn van gegevens en de criteria voor de bepaling van die termijn. Voor verdere toelichting daarover kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement nr. 11 (stuk 194/4), rubriek II.4. "Specifieke toelichting bij wijzigingen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens op basis van de regels over gegevensbescherming", meer bepaald punt 3.2.5 over de vermelding van de bewaringstermijn van de gegevens.

Artikel 39

Dit artikel wijzigt paragraaf 7 van artikel 5 van het decreet Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Grondenbank zal worden belast met het globaal administratief beheer van de koopplichten en de ontwikkeling van een koopplichtenloket. De Vlaamse Grondenbank kan een ruilgrond aanbieden als alternatief voor elke koopplicht.

Het is wenselijk om de taken die aan de Vlaamse Grondenbank worden toebedeeld in het Instrumentendecreet, ook op te nemen in artikel 5 van het decreet Vlaamse Grondenbank zodat alle taken die aan de Vlaamse Grondenbank zijn toegekend, gecentraliseerd worden in één artikel. Voor verdere toelichting daarover kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement nr. 11 (stuk 194/4), rubriek II. 4. "Specifieke toelichting bij wijzigingen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens op basis van de regels over gegevensbescherming", meer bepaald punt 3.2.1 over de centralisatie van de taken en opdrachten van de Vlaams Grondenbank in een organieke bepaling.

Artikel 40

Overeenkomstig artikel 12/1, §1, van het decreet Vlaamse Grondenbank kunnen de pachtrechten die een pachter bezat op een vroeger perceel, worden overgedragen op zijn nieuwe perceel ten gevolge van een ruil. Er wordt verduidelijkt dat die mogelijkheid ook van toepassing is op het aanbieden van ruilgronden als alternatief voor de koopplicht. Daarom wordt in dat artikel 12/1, §1, een verwijzing naar artikel 5, §7, van het decreet Vlaamse Grondenbank ingevoegd.

Artikel 41

Dit artikel wijzigt artikel 19/2 van het decreet Vlaamse Grondenbank, dat handelt over het recht van voorkeur.

In de huidige tekst van artikel 19/2 van het decreet Vlaamse Grondenbank wordt al de nieuwe terminologie van de VCRO gebruikt. De aanpassingen zijn noodzakelijk omdat het recht van voorkeur ook van toepassing moet zijn in vergelijkbare bestemmingsgebieden die zijn aangewezen in de gewestplannen. Op basis van een bijkomende bepaling naar analogie met de bepalingen in de VCRO zijn de bestemming 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 op het geheel van het onroerend goed. Meer daarover is ook te vinden in rubriek 5.7 van de algemene toelichting.

Artikel 42

Dit artikel wijzigt artikel 19/3 van het decreet Vlaamse Grondenbank, dat handelt over het recht van voorkeur.

Om verwarring en rechtsonzekerheid te vermijden is het 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 al besproken in rubriek 5.7 van de algemene toelichting.

Als antwoord op de opmerking van de RvS bij het voorontwerp van decreet (stuk 194/1) over de berekening van de termijn kan verduidelijkt worden dat het niet-verplaatsen van de vervaldag als die op een zaterdag, zondag, of wettelijke of decretale feestdag valt, naar analogie is met de regelgeving over de decretale voorkooprechten. Het is de bedoeling de procedure voor de aanbieding en uitoefening van het recht van voorkeur in de toekomst elektronisch te laten verlopen. Daarvoor zal een aangepast loket worden ontwikkeld. In dat geval zal die berekeningswijze meteen geharmoniseerd zijn met die van de decretale voorkooprechten. Het niet-verplaatsen van de vervaldag heeft bovendien alleen 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 rekening moeten houden met deze bepaling voor een tijdige aanvaarding van een aanbieding.

Artikel 43

Dit artikel voegt in het decreet Vlaamse Grondenbank een artikel 19/4 in, dat handelt over de miskenning van het recht van voorkeur.

In rubriek 5.7 van de algemene toelichting werd al verduidelijkt wanneer er sprake is van miskenning van het recht van voorkeur. Artikel 43 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 in de plaats van de koper te worden gesteld. Daarom moeten zowel de verkoper als de koper in de procedure worden betrokken. Als 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 boven op de schatting heeft betaald.

Artikel 44

Dit artikel heft artikel 20 van het decreet Vlaamse Grondenbank op. Deze opheffingsbepaling past in het kader van de harmonisering van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van het Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

Artikel 45 en 46

Het instrument bestemmingsbeperkingen wordt opgeheven, zoals omschreven in rubriek 5.2 van de algemene toelichting.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond en pandenbeleid

Artikel 47

Dit artikel heft artikel 6.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid op. De kapitaalschadecommissies worden opgeheven. De landcommissies, die de rol van de kapitaalschadecommissies overnemen, zullen voortaan de aanvragen voor een compenserende vergoeding behandelen.

Artikel 48

Dit artikel heft artikel 6.2.3 van het decreet Grond- en Pandenbeleid op. Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van het Instrumentendecreet (bevoegdheid van de VLM bij de behandeling van aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie).

Artikel 49

Dit artikel voegt aan artikel 6.2.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid een tweede lid toe. Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van het Instrumentendecreet.

Artikel 50 tot en met 52

Met deze artikelen worden in boek 6, titel 2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid de volgende wijzigingen aangebracht:
1° hoofdstuk 4, 6 en 7 worden opgeheven;
2° in hoofdstuk 5 worden artikel 6.2.6 tot en met 6.2.9/1 opgeheven, en wordt artikel 6.2.10 vervangen.

Deze bepalingen passen in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van het Instrumentendecreet.

Artikel 53

Dit artikel vervangt artikel 6.3.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van dit Instrumentendecreet.

Artikel 54

Dit artikel heft artikel 6.3.2, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid op. Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van dit Instrumentendecreet.

Artikel 55

Dit artikel vervangt artikel 6.3.3 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van dit Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 7. 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 56

Deze bepaling heft de definitie op van het begrip "gebruiker" in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van dit Instrumentendecreet.

Artikel 57 en 58

Deze wijzigings- en opheffingsbepalingen passen in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van dit Instrumentendecreet.

Artikel 59

Deze bepaling heft de voorwaarden en de modaliteiten op van de gebruikerscompensatie, zoals geregeld in het decreet van 27 maart 2009. Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel II van dit Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Artikel 60

Dit artikel bevat een toevoeging aan de lijst met definities (begrippen) van artikel 1.1.2 van de VCRO.

Door de wijzigingen die met dit Instrumentendecreet aan de VCRO worden aangebracht, bevat de VCRO voortaan enkele vermeldingen van de landcommissies, waarvan de oprichting en werking geregeld is in het decreet Landinrichting. Voor een vlotte lezing wordt daar niet telkens de verwijzing naar dat decreet bij vermeld, maar wordt vooraan in de VCRO een verkorte vermelding geïntroduceerd.

Merk op dat in de tekst die is opgenomen in amendement nr. 11, voorgesteld werd om een definitie van "woonreservegebied" aan de VCRO-begrippenlijst toe te voegen. Naar die definitie in de VCRO wordt dan verwezen in het Instrumentendecreet (zie artikel 5, 4°, van de huidige, nieuw voorgestelde tekst). Op het moment van de indiening van dit amendement nr. 12 is in het Vlaams Parlement echter ook het voorstel van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft ingediend (stuk 577/1 e.v. van zittingsjaar 2020-2021). Dat voorstel van decreet beoogt ook een definitie van "woonreservegebied" in de VCRO te introduceren, en wel met een identieke wijzigingsbepaling. Naar verwachting zal van die twee teksten het decreet over de woonreservegebieden het eerst in werking treden. Door het ontbreken van specifieke inwerkingtre-

dingsbepalingen en verplichte uitvoeringsbesluiten in het decreet over de woonreservegebieden kan dat decreet immers tien dagen na de bekendmaking ervan in werking treden. Dat is niet het geval voor het Instrumentendecreet: in artikel 115 is immers opgenomen dat de Vlaamse Regering voor heel wat bepalingen de inwerkingtreding nog moet vaststellen, vaak tegelijk met het uitvaardigen van uitvoeringsreglementering. Om die reden is ervoor gekozen om de definitie van "woonreservegebied" niet langer in de voorliggende tekst op te nemen, maar de definitie van het begrip te laten introduceren via de wijziging van de VCRO in het decreet over de woonreservegebieden.

Artikel 61

Dit wijzigingsartikel is toegevoegd ten opzichte van eerdere teksten naar aanleiding van een opmerking van de RvS over amendement nr. 11 (stuk 194/5, p. 11-13). De RvS merkte op dat schaderamingsrapporten en meerwaarderamingsrapporten, voor zover die beschikbaar zijn, mee onderworpen zijn aan de rechtsregels over openbaarheid en inspraak. Om die reden worden de rapporten in kwestie "in voorkomend geval" (dus als ze beschikbaar zijn, want het gaat om facultatieve rapporten) beschouwd als onderdeel van het ruimtelijk uitvoeringsplan waarvoor ze gemaakt worden. Daarvoor wordt artikel 2.2.5, §1, eerste lid, van de VCRO, dat de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen regelt, aangepast. Omdat de timing van de ramingsrapporten niet vastligt, is het mogelijk dat een dergelijk ramingsrapport (zowel wat de schade als wat de meerwaarde betreft) nog geen deel uitmaakt van een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan, maar wel van het definitief vastgestelde plan. Om dezelfde reden zijn dergelijke rapporten niet sowieso beschikbaar op het ogenblik van het openbaar onderzoek over een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Merk op dat het niet mogelijk is om in de VCRO in te schrijven dat het schaderapport en het meerwaarderapport deel uitmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan, want het gaat om rapporten die sowieso pas na de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan gemaakt worden. Ze vallen uiteraard ook onder de openbaarheid van bestuur en het voorliggende decreet organiseert er tegenspraak over, maar ze kunnen niet aangemerkt worden als onderdeel van het ruimtelijk uitvoeringsplan en samen met dat ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek onderworpen worden.

Voor meer toelichting over de diverse rapporten en het onderscheid tussen de rapporten en de ramingsrapporten kan worden verwezen naar de toelichting bij artikel 7, §2, en artikel 71.

Artikel 62 en 63

Om de berekening van de financiële lasten zowel voor lokale overheden als voor burgers transparanter te maken, kunnen die overheden daar verordeningen voor opmaken (supra wijzigingen van de VCRO). Lokale overheden doen dat in de praktijk ook al. De proportionaliteit vormt daarbij het kernprincipe. Op dit ogenblik biedt artikel 2.3.1 van de VCRO aan gemeenten alleen de mogelijkheid om verordeningen te maken voor het opleggen van lasten, ook financiële lasten. Die mogelijkheid wordt nu ook opgenomen voor gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen.

Artikel 64

Dit artikel vervangt artikel 2.4.10 van de VCRO, dat handelt over de koopplicht.

Het huidige artikel 2.4.10 van de VCRO bepaalt dat de eigenaar van een onroerend goed van het Vlaamse Gewest de verwerving daarvan kan eisen als hij aantoont dat, ten gevolge van de vaststelling van een of meer al dan niet opeenvolgende ruimtelijke uitvoeringsplannen, de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt. Daardoor zou het Vlaamse Gewest steeds de koopplicht moeten uitoefenen, ook als de aanleiding voor de koopplicht ligt bij een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Dat is strijdig met artikel 22 van het Instrumentendecreet, dat stelt dat de koopplicht altijd rust bij de "initiatiefnemer". Daarom wordt artikel 2.4.10 van de VCRO gewijzigd, zodat het steeds de plannende overheid is die tot aankoop wordt verplicht.

Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 65 en 66

Artikel 2.6.1, §1 en §2, van de VCRO omschrijft het toepassingsgebied voor de planschadevergoeding.

Artikel 2.6.1, §1, wordt aangevuld met de bepaling dat het bouw- of verkavelingsverbod rechtstreeks moet voortvloeien uit de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan. Een dergelijke specificatie (namelijk de vaststelling van een nieuw plan) stond voorheen vermeld in artikel 2.6.1, §2, over de toekenning van de planschade, maar wordt nu naar voren geschoven, omdat die bepaling tot de essentie van het toepassingsgebied van het instrument behoort.

Aan de voorgestelde tekst van artikel 2.6.1, §2, van de VCRO wordt met het voorliggende amendement nr. 12 ook nog een toevoeging gedaan in het licht van de wijzigingen van de VCRO die zijn opgenomen

in het voorstel van decreet over de woonreservegebieden (stuk 577/1 e.v. van zittingsjaar 2020-2021). Volgens de daarin voorgestelde tekst zijn er geen rechtstreekse vergunningen in woonreservegebied meer mogelijk en kan in een dergelijk gebied alleen nog gebouwd worden of kan het alleen nog verkaveld worden nadat de gemeenteraad dat gebied heeft "vrijgegeven" (vrijgavebesluit). Het is niet de bedoeling dat een planschadeclaim voor een (nog) niet vrijgegeven woonreservegebied dat via een ruimtelijk uitvoeringsplan een openruimtebestemming krijgt, afgewezen wordt met als argument dat vóór de planwijziging toch geen vergunning kon worden verkregen door het ontbreken van een vrijgavebesluit. De tekst van het decreet over de woonreservegebieden voegt dan ook aan het nu nog geldende artikel 2.6.1, §2, van VCRO een clausule toe die planschade mogelijk maakt als de desbetreffende gronden in aanmerking kwamen voor een vrijgavebesluit. Zoals al eerder werd verduidelijkt, zal naar verwachting het decreet over de woonreservegebieden vroeger in werking treden dan het Instrumentendecreet, omdat voor het Instrumentendecreet, in tegenstelling tot het decreet over de woonreservegebieden, nog uitvoeringsregelingen nodig zijn en het bepalen van de datum van inwerkingtreding van een hele reeks artikelen is toevertrouwd aan de Vlaamse Regering. Aangezien het Instrumentendecreet artikel 2.6.1, §2, van de VCRO integraal vervangt, moet ervoor worden gezorgd dat de door het decreet over de woonreservegebieden beoogde en ingevoerde toevoeging (vrijgavebesluit) niet verdwijnt. Daarom wordt die vermelding ook opgenomen in de met het huidige amendement voorgestelde vervanging van artikel 2.6.1, §2, van de VCRO.

Artikel 66 stelt de volgende aanpassingen voor met betrekking tot 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 Grond- en Pandenbeleid, omdat die nu vervat zit in artikel 18 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 Landinrichting, omdat dit vervat zit in artikel 12 van dit Instrumentendecreet;
- de opheffing van de regeling voor gebouwen of vaststaande inrichtingen die vernield zijn door een natuurramp en waarvoor het verbod van de wederopbouw ervan voortvloeide uit de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen. Die wet is immers, wat de tegemoetkoming betreft voor schade aangericht door algemene rampen in het Vlaamse Gewest, 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 67 en 68

De aanpassingen in punt 1° vloeien automatisch voort uit titel 2 en titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 69

In artikel 2.6.4 van de VCRO wordt ingeschreven dat een planbatenheffing verschuldigd is bij welbepaalde bestemmingswijzigingen die zijn doorgevoerd door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg. Naar analogie met de planschaderegeling wordt het toepassingsgebied van de planbatenregeling geactualiseerd in de VCRO naar de huidige planningscontext. De inwerkingtreding van bijzondere plannen van aanleg is vandaag de dag niet meer van toepassing.

Artikel 70

In de gevallen waarvoor geen planbaten zijn verschuldigd, worden de volgende wijzigingen aangebracht, zoals al is omschreven in de algemene toelichting:
1° de vrijstellingsgrond voor bestemmingswijzigingen kleiner dan 25% van de oppervlakte van het perceel wordt opgeheven;
2° de vrijstellingsgronden voor zonevreemde woningen, bedrijven en sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten worden opgeheven.

Artikel 71

De berekening van de planbatenheffing wordt geregeld naar analogie met de planschaderegeling. De landcommissie maakt voor elk perceel een meerwaarderapport 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.

Merk op dat in vergelijking met eerdere teksten (ontwerp van decreet, amendement nr. 11) de terminologie is aangepast. De term "meerwaarderamingsrapport" is vervangen door de term "meerwaarderapport". Het woorddeel "raming" benadrukte nog eens dat de meerwaarden in het rapport vermoede meerwaarden zijn, maar blijkbaar gaf de term "meerwaarderamingsrapport" aanleiding tot verwarring over de timing en de inhoud van het rapport. Getuige daarvan het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (stuk 194/5, p. 11-13). De RvS stelde daarin dat het meerwaarderamingsrapport, net als het schaderamingsrapport, aangemerkt kon worden als "informatie die in de loop van de totstandkomingsprocedure van de beleidsbeslissing beschikbaar wordt" en die dus het best mee onderworpen kon worden aan het openbaar onderzoek over het plan. Nog buiten beschouwing gelaten dat de aanbeveling over het open-

baar onderzoek berustte op een misverstand over de timing van een schaderamingsrapport (cf. supra, toelichting bij artikel 7, §2), blijkt dat de RvS een ramingsrapport situeert vóór de beleidsbeslissing. Dat klopt voor het schaderamingsrapport, maar niet voor wat tot nog toe het meerwaarderamingsrapport heette. Het woorddeel "raming" heeft (had) een verschillende inhoudelijke achtergrond. Om een dergelijke verwarring te vermijden wordt in de nu voorgelegde tekst de term "meerwaarderapport" gebruikt voor het rapport dat ná de definitieve vaststelling van (in casu) het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt. Het blijft natuurlijk nog steeds gaan over een vermoede meerwaarde, zoals is verduidelijkt in de vorige alinea en in de algemene toelichting.

Aangezien de meerwaarde van een perceel de basis vormt voor de planbatenheffing, moet tegenspraak over de vaststelling van die meerwaarde mogelijk zijn. Daarom krijgt de betrokken eigenaar een uittreksel van een ontwerp van meerwaarderapport en kan hij daarover een bezwaar indienen. Het gaat om een uittreksel omdat het niet de bedoeling is dat eigenaars specifiek vastgestelde meerwaarden voor andere percelen dan de hunne te zien krijgen. Tegelijk moeten natuurlijk ook de gegevens waarop de vaststelling is gebaseerd en de gevolgde methodologie voor het bepalen van de eigenaarswaarde vóór en na de planwijziging, opgenomen zijn in het uittreksel. De Vlaamse Regering moet nadere regels vaststellen over de indiening van bezwaren en de behandeling ervan. De vaststelling van de verschuldigde belasting kan immers pas vastgesteld worden nadat het meerwaarderapport definitief is. Pas dan begint de inkohieringstermijn te lopen (zie artikel 74 en de toelichting daarbij). Het laatste lid van de nieuw voorgestelde paragraaf 2 van artikel 2.6.10 van de VCRO is dus een delegatie aan de Vlaamse Regering, waarbij (anders dan in vorige tekstversies) een uitvoeringsregeling voor sommige onderwerpen verplicht is en voor andere facultatief.

Doordat er een duidelijke bezwaarregeling is tegen de vastgestelde meerwaarde, wordt ook zo veel mogelijk vermeden dat er nog discussie is over de heffingsgrondslag op het ogenblik dat de belastingplichtige het aanslagbiljet ontvangt. Tegen dat aanslagbiljet is bezwaar mogelijk, maar dan moet dat veeleer gaan over de berekening van de belasting of de toepassing van vrijstellingen en dergelijke.

Om een analogie met de regeling bij planschade te bereiken, wordt via punt 2° alsnog een meerwaarderamingsrapport in de regeling opgenomen, maar dan wel degelijk als het rapport dat aan de definitieve vaststelling van ruimtelijke uitvoeringsplannen voorafgaat. Dat is het voorwerp van de nieuw voorgestelde paragraaf 2/1 van artikel 2.6.10 van de VCRO. Naar analogie met het schaderamingsrapport is dat dan een rapport over de meerwaarde op het niveau van het plan en niet per perceel. Het is facultatief en kan dus worden opgemaakt op eventueel verzoek van de plannende overheid. De precieze timing is niet decretaal bepaald, maar eventueel kan een uitvoeringsbesluit die nader regelen (zie het tweede lid van de voorgestelde tekst voor de nieuwe paragraaf). Net zoals voor het planschaderamingsrapport geldt, is het rapport niet bedoeld om inspraakreacties (tijdens een openbaar onderzoek) uit te lokken over de hoogte van individuele planbatenheffingen. Dat kan ook helemaal niet, aangezien de meerwaarde niet gelijkstaat met de heffing, nog daar gelaten dat het gaat over de meerwaarde op planniveau en niet per perceel. De heffing is gebaseerd op de vermoede (meer)waarde, maar de verhouding hangt onder meer af van de perceelsgrootte en van de belastingschijven (zie daarover artikel 72, met het nieuw voorgestelde artikel 2.6.11 van de VCRO). Net zoals bij de vergoedingen is tegenspraak over de individuele vermoede meerwaarde en de desbetreffende heffing geregeld voor na de vaststelling van het plan. Tot slot kan nog worden vermeld dat het meerwaarderamingsrapport om dezelfde reden aan de plannende overheid geen inzicht biedt in de te verwachten inkomsten van de planbatenheffing, noch in de spreiding in de tijd daarvan. Dat laatste is afhankelijk van zogenaamde startfeiten (zie artikel 75, met het nieuw voorgestelde artikel 2.6.14 van de VCRO).

Het tweede lid van de nieuw voorgestelde paragraaf 2/1 van artikel 2.6.10 van de VCRO laat de Vlaamse Regering toe om de opmaak van het op die manier geconcipieerde meerwaarderamingsrapport nader te regelen, bijvoorbeeld de inhoud of timing ervan.

Artikel 72

De planbatenheffing wordt vervolgens 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%.

Bij de berekening van de planbaten wordt rekening gehouden met verplichtingen met betrekking tot de ontwikkelingskosten uit de overeenkomsten, vermeld in artikel 2.2.5, §2, tweede lid, van de VCRO. Ze worden in mindering gebracht van de planbatenheffing. De overeenkomsten bevatten een gedetailleerde financiële raming van die ontwikkelingskosten.

Artikel 73

Deze wijziging is het gevolg van de berekeningswijze op basis van meerwaarderapporten.

Artikel 74

De wijzigingen in punt 1° en 2° die met dit artikel aangebracht worden in artikel 2.6.13 van de VCRO, zijn terminologische aanpassingen, omdat voortaan gewerkt wordt met meerwaarderapporten (zie artikel 71).

De wijziging in punt 3° houdt de vervanging in van eerdere tekstversies (amendement nr. 11) en zorgt voor een werkbare inkohieringstermijn. In het nu geldende artikel 2.6.13 van de VCRO en in de tekst die werd voorgesteld met amendement nr. 11 is de start van de inkohieringstermijn nog gekoppeld aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of de bestemmingswijziging. Maar aangezien de vaststelling van de belasting afhankelijk is van de opmaak van een meerwaarderapport dat pas na de definitieve vaststelling van het plan of de bestemmingswijziging kan worden opgemaakt, is die termijn niet houdbaar. Logischer is de start van de inkohieringstermijn te koppelen aan de totstandkoming van dat meerwaarderapport, en wel aan het moment waarop dat meerwaarderapport definitief wordt (zie artikel 71 en de toelichting bij dat artikel). Er zijn bezwaren tegen het meerwaarderapport mogelijk, en dergelijke bezwaren en de afhandeling ervan moeten worden afgewacht vóór de belasting kan worden geheven. Het gaat bij die bezwaren immers over de belastinggrondslag.

Artikel 75

Dit artikel vervangt artikel 2.6.14 van de VCRO. Door de toevoeging aan paragraaf 1, 1°, wordt duidelijk gesteld dat het louter openvallen van een nalatenschap, een uitonverdeeldheidtreding naar aanleiding van een nalatenschap en een schenking ten kostelozen titel niet als startfeiten worden beschouwd. Die feiten leiden immers op zich niet tot realisatie.

Die feiten vallen sowieso niet onder een overdracht ten bezwarenden titel, maar de decretale toevoeging is gericht op extra verduidelijking. Pas op het ogenblik van een werkelijke overdracht ten bezwarenden titel of het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen (paragraaf 2) zal de erfgenaam, toebedeelde of begunstigde immers planbaten verschuldigd zijn.

Het gaat om een overdracht ten bezwarenden titel van een zakelijk recht:
- zakelijk recht: dat 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, van de VCRO bepaalt dat de overdracht ten bezwarenden titel door een heffingsplichtige van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel een startfeit vormt;
- ten bezwarenden titel: er is sprake van een overdracht ten bezwarenden titel als een goed wordt vervreemd tegen een bepaalde prestatie van de overnemer. Kosteloze overdrachten, bijvoorbeeld zuivere schenkingen, vallen hier dan ook niet onder;
- overdracht: om onder deze bepaling te vallen moet er ook sprake zijn van een overdracht. Een kosteloze overdracht van het eigendomsrecht (bijvoorbeeld een kosteloze schenking of erfenis) vallen hier niet onder, en een uitonverdeeldheidtreding, ook al gaat ze gepaard met een vergoeding tussen partijen, evenmin (dat is een overgang en geen overdracht van een zakelijk recht).[31]

De wijzigingen van artikel 2.6.14, §3, van de VCRO hebben tot doel om te voorzien in een oplossing voor het scenario waarbij heffingsplichtigen die een vergunning verkrijgen maar uiteindelijk niet overgaan tot realisatie door effectief te bouwen, niet verplicht worden om de planbatenheffing te betalen. Het gaat als het ware om een "uitstel van betaling" tot op het ogenblik dat er zich een nieuw startfeit (vergunning, verkoop) voordoet en een nieuwe betalingstermijn begint te lopen.

Bij een technisch nazicht van het ontwerp van decreet is gebleken dat de figuur van de ambtshalve ontheffing (die in artikel 2.6.16 van de VCRO werd ingevoerd via artikel 143 van het Instrumentendecreet) niet geschikt is om dat beoogde doel te bereiken. Bovendien zijn er juridisch-fiscale bezwaren:
- bij de ontheffing verdwijnt de aanslag zelf en dus de belastingschuld, terwijl het de bedoeling is om alleen in te grijpen op de betaalbaarheid;
- ambtshalve ontheffing is bovendien alleen 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" opgenomen in paragraaf 3 van het artikel dat gaat over de betaalbaarheid (artikel 2.6.14 van de VCRO) in de plaats van de eerder voorgestelde aanpassingen in artikel 2.6.16 van de VCRO met betrekking tot de ambtshalve ontheffing.

[31] Dit standpunt wordt ook ingenomen door de Vlaamse Belastingdienst (procedureboek planbaten) op basis van vaststaande rechtspraak en rechtsleer.

Het is de heffingsplichtige die deze afwijking van de betaalbaarheid moet aanvragen bij de Vlaamse Belastingdienst en moet aantonen dat hij zich in een van de opgesomde gevallen van verval of afstand van de vergunning bevindt. De bewijslast ligt dus bij de heffingsplichtige.

Als de voorgestelde wijziging van artikel 2.6.14, §1, van de VCRO (betaaltermijn) en de toevoeging aan artikel 2.6.14, §3, (afwijking van betaalbaarheid) samen worden gelezen, wordt het onderstaande overzicht verkregen.

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 een of meer kavels 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)

Hieronder wordt wat dieper ingegaan op enkele situaties.

Het verval van de verkavelingsvergunning wordt niet als geval opgenomen, omdat een verkavelingsvergunning pas kan vervallen na ten vroegste vijf jaar en dat wel een heel verregaande vorm van uitstel van betaling zou zijn.

De termijnen voor de betalingsplicht – die eindigt 25 maanden na het verkrijgen van een verkavelingsvergunning – en het verval – na ten vroegste vijf jaar – liggen heel ver uit elkaar. Bij een intentie van niet-realisatie is het veel realistischer dat zich een "afstand" van de verkavelingsvergunning voordoet. De verkavelaar heeft daar dus ongeveer 25 maanden voor. Doet hij binnen 25 maanden geen afstand van de verkavelingsvergunning, dan wordt ervan uitgegaan dat hij tot realisatie zal overgaan en dan is betaling van de planbaten dus vereist.

In het geval van de afstand van de verkavelingsvergunning, vermeld in paragraaf 3, 3°, wordt er verwezen naar artikel 104, eerste lid, van het Omgevingsvergunningendecreet. Daarin wordt vermeld 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 die omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen als vermeld in artikel 102, §1, (verkoop van loten), hetzij door de uitvoering van de werkzaamheden waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd (bijvoorbeeld wegenaanleg). Het is daarbij uitdrukkelijk alleen dat geval van afstand dat de decreetgever bepaalt, namelijk 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 wegens de koppeling aan de vervaltermijn van twee jaar van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (paragraaf 3). Omwille van de haalbaarheid en om 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 gedaan voor het geval er zich een verrichting voordoet voor de aanslag verstuurd is (paragraaf 2, tweede lid).

De betalingstermijn voor het startfeit verkavelingsvergunningen wordt op 25 maanden gebracht (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 volgens de huidige regeling in de VCRO binnen zes maanden betaald worden. Er is weinig of geen kans dat er binnen die termijn een kavel verkocht wordt, althans dat er 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 een 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 vijftien dagen moeten worden betaald. 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.

Dat onderscheid tussen de verkoop van percelen buiten een verkaveling (waarvoor binnen vijftien dagen betaald moet worden) en de verkoop van individuele loten in een verkaveling (waarvoor binnen 25 maanden betaald moet worden) wordt als volgt verantwoord. Als percelen buiten een verkaveling verkocht worden, wordt de meerwaarde onmiddellijk en volledig gerealiseerd. Het is logisch dat er dan vrijwel onmiddellijk betaald wordt. Als loten in een verkaveling worden verkocht, wordt maar een deel van de meerwaarde gerealiseerd. Het is dan ook niet billijk om op dat moment een bijna 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 dat niet te beschouwen als een realisatie van de verkaveling. Dat standpunt wordt in het ruimtelijke ordeningsbeleid allang 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) de meerwaarde onmiddellijk gerealiseerd. Daarom valt een volledige verkoop van een verkavelingsvergunning wel onder paragraaf 1, 1°. Dat betekent dat de planbaten binnen vijftien dagen na het verlijden van de authentieke akte moeten worden betaald.

In paragraaf 3, vierde lid, van het voorgestelde artikel 2.6.14 van de VCRO wordt voor de melding aan de Vlaamse Belastingdienst in een verplichte delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien. In het uitvoeringsbesluit bij het Instrumentendecreet zullen alle modaliteiten voor die melding opgenomen worden: de manier waarop de melding gedaan moet worden, de formaliteiten die vervuld moeten zijn, de stukken die aangereikt moeten worden om verval of afstand aan te tonen. Beide situaties vragen immers een beoordeling die zo veel mogelijk moet worden verricht door de bevoegde ruimtelijke overheid (doorgaans het college van burgemeester en schepenen).

Met het voorgestelde artikel 2.6.14, §4, van de VCRO (opeenvolging bestemmingswijzigingen) wordt er bij de berekening van planbatenheffing ten gevolge van wijzigingen in de stedenbouwkundige voorschriften geen rekening gehouden met tussenliggende wijzigingen, als die zich zouden hebben voorgedaan. Het meerwaarderapport zal dus alleen rekening houden met de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste planwijziging en die na de laatste planwijziging.

Artikel 76

Dit artikel betreft een terminologische aanpassing die ervoor zorgt dat naast VLABEL en het Departement Omgeving ook de VLM en de landcommissies een rol hebben in het protocol over de advisering van ruimtelijke aspecten van de ingediende bezwaren.

Artikel 77

Een administratieve lastenverlaging voor het Planbatenfonds bestaat er alvast in om de afhouding van inningskosten en andere kosten ingevolge de terugbetaling van al geïnde planbaten bij onteigening of de overdracht in der minne ten algemenen nutte te schrappen. Die 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 volgens de huidige regelgeving slechts jaarlijks gebeuren, aangezien de inningskosten voorafgenomen worden 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.

Naast de wijziging met het oog op die administratieve vereenvoudiging voorziet dit artikel ook in de aanpassing van artikel 2.6.17 van de VCRO, waardoor de inkomsten uit de planbatenheffing maximaal doorstromen naar de initiatiefnemende overheden. De RvS (stuk 194/5, p. 7) merkte op dat de delegatiebepaling, vervat in het tweede lid van dit artikel, namelijk de bepaling dat de Vlaamse Regering nadere regels kan bepalen voor de verdeling van de planbaten, te algemeen was en afgebakend moest worden. Aangezien het (aangepaste) artikel 2.6.17 van de VCRO voldoende regels bevat over de verdeling van de inkomsten uit de planbaten, is het inderdaad niet nodig om daarover nadere regels te gaan bepalen. Wel is het zinvol om de wijze en het moment nader te bepalen waarop de geïnde planbaten bij provinciale of gemeentelijke bestemmingswijzigingen worden doorgestort naar de initiatiefnemende overheden. De doorstorting van de geïnde gelden kan immers maar jaarlijks gebeuren, aangezien de doorstortingen ten laste van het Grond- en Rubiconfonds pas op het einde van het jaar worden vastgesteld. De bepaling werd daarom specifieker omschreven.

De laatste opheffing (schrapping van de bepaling over de aanwending van doorgestorte inkomsten uit het Planbatenfonds voor het instrument planologische ruil) lost de overlap op met het instrument herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals dat is aangepast door artikel 89 tot en met 93 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 78 en 79

In sectie 2 van titel II, hoofdstuk VI, afdeling 2, onderafdeling 7, van de VCRO wordt de terminologie bijgesteld: er is niet langer sprake van een evaluatie maar van een monitoringsopdracht. Een degelijke monitoring van de planbatenregeling en een vijfjaarlijkse rapportering daarover zit vervat in die op-

dracht. De evaluatie en eventuele decretale bijstelling van de desbetreffende bepalingen is afhankelijk van de beleids- en besluitvormingscontext, en kan dus beter niet worden gevat door een decretaal opgelegde vaste timing.

Artikel 80

Het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (Codextrein) heeft artikel 4.4.1, §2, 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 [4.2.4][32];
3° het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter."

De in die drie punten opgesomde handelingen werden als dermate maatschappelijk gewenst geacht, dat werd bepaald dat ze niet worden beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften. Een uitzondering werd gemaakt voor de gevallen waarin die voorschriften de handelingen uitdrukkelijk verbieden.

Bij nader inzien is die 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 zo veel mogelijk barrières voor (toepassing van) hernieuwbare energie en energiebesparende maatregelen (zoals isolatie) weggewerkt worden. Daarnaast is zorgwonen een verantwoorde manier om tegemoet te komen aan de maatschappelijke problematiek van de vergrijzing. 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 over de (vrijstelling van de) vergunningsplicht of meldingsplicht. Dat impliceert dat:
1° zonnepanelen in het dakvlak steeds vrijgesteld zijn van een vergunning omdat het vrijstellingsbesluit ten volle kan worden benut (zelfs als voorschriften de plaatsing uitdrukkelijk verbieden);
2° zorgwoningen steeds meldingsplichtig zijn;
3° het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning vrijgesteld kan zijn (aan zij- en achtergevels) en vergunningsplichtig kan zijn (aan voorgevels).

Artikel 81

Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 82

In het kader van de beslissingen die de landcommissies moeten nemen ter uitvoering van hun taken is het aangewezen dat de landcommissies vlot en kosteloos kunnen beschikken over informatie met betrekking tot de actuele bestemming en vergunningssituatie van onroerende goederen.

Artikel 83

Met dit artikel worden de bepalingen over de vergoedingen bij de watergevoelige openruimtegebieden in het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (Codextrein) afgestemd op het Instrumentendecreet. Zie ook artikel 11 (ontstaan van een recht op vergoeding), artikel 13, §1, (uiterlijke periode voor de aanvraag van de eigenaarsvergoeding) en artikel 5, 2°, (begunstigde van de eigenaarsvergoeding) van het Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Artikel 84

Deze bepaling past in het kader van de afstemming van het instrument natuurinrichting uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet Landinrichting, en integreert het begrip "projectrapport" voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject in het decreet Landinrichting.

[32] Zoals gewijzigd door het decreet van 18 juni 2021 tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat betreft zorgwonen (Belgisch Staatsblad, 2 juli 2021).

Artikel 85

Deze bepaling past in het kader van de afstemming van het instrument natuurinrichting in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet Landinrichting. Met toepassing van het decreet Landinrichting kunnen vandaag instrumenten ingezet worden ter uitvoering van een landinrichtingsplan (spoor 1), een inrichtingsnota (spoor 2) en een beheervisie (spoor 3). Het Instrumentendecreet voegt als het ware een spoor 4 toe aan het decreet Landinrichting, zodat instrumenten kunnen worden ingezet ter uitvoering van een projectrapport voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject.

Artikel 86

Deze bepaling past in het kader van de afstemming van het instrument natuurinrichting uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet Landinrichting. Daardoor kunnen erfdienstbaarheden tot openbaar nut uit het decreet Landinrichting gevestigd worden door de opname in het projectrapport.

Artikel 87

Deze bepaling past in het kader van de harmonisering van de compenserende vergoedingen, zoals geregeld in titel 2 van dit Instrumentendecreet (punt 1° en 2°), en past ook in de afstemming van het instrument natuurinrichting uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet Landinrichting (punt 3°), waardoor in het projectrapport bepaald wordt welke instantie of persoon de vergoeding voor waardeverlies van gronden verschuldigd is.

Artikel 88

Deze bepaling past in het kader van de afstemming van het instrument natuurinrichting uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu met het decreet Landinrichting, waardoor in het projectrapport bepaald wordt welke bijkomende dienst (dienstenvergoeding uit het decreet Landinrichting) gewenst is en het gebied waarbinnen de bijkomende dienst gewenst is.

Artikel 89

De bepalingen over het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil worden aangepast en verduidelijkt, zoals is omschreven in de algemene toelichting (rubriek 5.4). Het opschrift van deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, afdeling 5: "Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" van het decreet Landinrichting wordt vervangen door het opschrift "Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Artikel 90

Deze bepaling past in het kader van 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 91 tot en met 93

Deze bepalingen passen in het kader van de optimalisatie van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, waarbij de terminologie wordt aangepast.

Artikel 94

Dit artikel voegt een afdeling 6 over het projectmatig recht van voorkeur als nieuw instrument in de instrumentenkoffer toe aan deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, "Verwerving en grondmobiliteit" van het decreet Landinrichting.

Artikel 95

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. Dat recht van voorkeur werd besproken in de algemene toelichting (rubriek 5.7).

Artikel 96

Dit artikel bepaalt dat de bepalingen die betrekking hebben op het generieke recht van voorkeur in 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 95.

Artikel 97 tot en met 99

Deze bepalingen passen in het kader van de harmonisering van de koopplichten, zoals geregeld in titel 3 van dit Instrumentendecreet.

Artikel 100

Deze bepaling past enerzijds in het kader van de optimalisatie van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, waarbij de terminologie wordt aangepast (punt 1°), en past anderzijds in een aanvulling van de opdrachten die de landcommissies moeten vervullen in het kader van het Instrumentendecreet (punt 2°).

Punt 2° van dit artikel voegt een vierde lid toe aan artikel 2.2.1 van het decreet Landinrichting, waarbij bepaald wordt dat de landcommissies de taken vervullen die de VCRO en het Instrumentendecreet en de uitvoeringsbesluiten ervan aan de landcommissies opdragen. Dat past in het kader van de behoefte om de taken van landcommissie te groeperen in dit artikel, aangezien dit artikel kan worden beschouwd als de organieke regeling van de landcommissies, meer bepaald de regeling die de essentie bevat van het toepasselijke kader. Voor verdere toelichting daarover kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement nr. 11 (stuk 194/4), rubriek II.4 "Specifieke toelichting bij wijzigingen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens op basis van de regels over gegevensbescherming", meer bepaald punt 3.1.1 over de centralisatie van de taken en opdrachten in een organieke bepaling.

Artikel 101

Bepaalde leden van de kapitaalschadecommissies zijn ook automatisch lid van de landcommissies. Doordat de kapitaalschadecommissies worden opgeheven (zie artikel 47), wordt de samenstelling van de landcommissies daaraan aangepast. Artikel 101 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 102

Artikel 7, §3, van het Instrumentendecreet voorziet in een formele rechtsgrond voor de verwerking van persoonsgegevens en legt de wezenlijke elementen vast voor de taak van de landcommissie met betrekking tot de compenserende vergoedingen. Artikel 102 verduidelijkt de rol van het agentschap (VLM) en de landcommissies in het kader van de verwerking van informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, onder meer voor de taken van de landcommissie met betrekking tot de compenserende vergoedingen.

Dit artikel wijzigt artikel 2.2.4 van het decreet Landinrichting en bepaalt dat het agentschap het secretariaat van de landcommissies voert en dat het agentschap voor de verwerking van persoonsgegevens de rol van verwerker vervult. Daarbij wordt bepaald dat de landcommissies verantwoordelijk zijn voor de verwerking van alle informatie, met inbegrip van persoonsgegevens als vermeld in artikel 2.2.5, alsook van de gegevens die ze verwerken bij het vervullen van de taken, vermeld in artikel 2.2.1. Op die manier vervult de landcommissie de rol van verwerkingsverantwoordelijke met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens.

Het artikel bepaalt ook dat de landcommissies de persoonsgegevens bewaren gedurende de termijnen die noodzakelijk zijn om de taken, vermeld in artikel 2.2.1, te vervullen, overeenkomstig de regels die zijn opgenomen in het Bestuursdecreet van 7 december 2018 in verband met het beheren, het bewaren en vernietigen van bestuursdocumenten.

Voor verdere toelichting daarover kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement nr. 11 (stuk 194/4), rubriek II.4 "Specifieke toelichting bij wijzigingen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens op basis van de regels over gegevensbescherming".

Artikel 103

Dit artikel heft de noodzaak op tot machtiging door de Vlaamse Regering voor de inzet van een aantal instrumenten bij provinciale en gemeentelijke initiatieven, vanuit het streven naar zo weinig mogelijk extra formele lasten en de vereenvoudiging van procedures.

De gemeenten en provincies kunnen voortaan autonoom beslissen welke instrumenten uit deel 2 van het decreet Landinrichting ze inzetten voor de realisatie van een gemeentelijk, respectievelijk provin-

ciaal 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 opgenomen in het decreet Landinrichting. Het algemeen bestuurlijk toezicht is van toepassing (zie deel 2, titel 7, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en titel VIII van het Provinciedecreet).

Hoofdstuk 10. Wijzigingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 104 (lasten)

Er is van de gelegenheid gebruikgemaakt om naar aanleiding van de optimalisatie en actualisatie van de inzetbaarheid van de figuur van de lasten bij omgevingsvergunningen een herschikking van de tekst van amendement nr. 11 door te voeren. Het doel daarvan was de betere leesbaarheid van het artikel. Bovendien introduceert amendement nr. 12 een nieuwe regeling om het faciliteren van financiële lasten te bevorderen.

De mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om in het kader van een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning specifieke lasten op te nemen, wordt behouden en geoptimaliseerd. Daartoe worden de bepalingen in artikel 75 tot en met 77 van het Omgevingsvergunningendecreet herwerkt.

De algemene bepaling over de mogelijkheid tot het opnemen van lasten in vergunningen wordt opgenomen in het eerste lid van paragraaf 1 van het nieuwe artikel 75 van het Omgevingsvergunningendecreet. In het tweede lid wordt opgenomen welke lasten de vergunningverlenende overheid verplicht moet opnemen:
- de lasten opgelegd door de gemeenteraad in het kader van gemeentewegen (1°);
- de lasten voor het verwezenlijken van een bescheiden woonaanbod (2°);
- de eventuele lasten opgelegd door de gemeenteraad bij een vrijgave van een woonreservegebied (3°);
- de lasten gekoppeld aan de toepassing van afwijkingsregels (4°).

Punt 3° in het nieuw voorgestelde artikel 75, §1, van het Omgevingsvergunningendecreet is gelinkt aan het decreet Woonreservegebieden, dat parallel met het Instrumentendecreet is ingediend in het Vlaams Parlement (stuk 577/1 e.v. van zittingsjaar 2020-2021). Volgens de voorgestelde tekst over de woonreservegebieden zijn er geen rechtstreekse vergunningen in woonreservegebied meer mogelijk en kan daarin alleen gebouwd of verkaveld worden nadat de gemeenteraad het gebied in kwestie heeft "vrijgegeven" (vrijgavebesluit). Zo'n vrijgavebesluit kan lasten opleggen om de omgevingskwaliteit van een woonreservegebied en de omgeving ervan te verhogen. Als dat het geval is, dan moeten die lasten (verplicht) worden overgenomen in de vergunningen die naderhand in het vrijgegeven gebied worden afgeleverd. Aangezien in het nu voorgestelde tweede lid van artikel 75, §1, van het Omgevingsvergunningendecreet een opsomming staat van door de overheid op te leggen lasten, hoort de vermelding van lasten bij vrijgavebesluiten daarin thuis.

Punt 4° van artikel 75, §1, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet bevat de bepaling over lasten bij afwijkingsregels, zoals die opgenomen was in het ontwerp van decreet. Daarbij is de categorie van verkavelingen en groepswoningbouwprojecten in woonuitbreidingsgebieden weggevallen, gezien de nieuwe regeling (zie punt 3°).

In paragraaf 2 van dit artikel wordt de essentie van de lasten en de proportionaliteitsvereiste benadrukt. Ook de mogelijkheid tot fasering wordt aangegeven. De proportionaliteit komt voort uit de redenering dat de lasten hun oorsprong moeten 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 derde paragraaf van het nieuwe artikel 75 van het Omgevingsvergunningendecreet somt op waarop de lasten betrekking kunnen hebben. Dat zijn de klassieke omschrijvingen, die al in het Omgevingsvergunningendecreet stonden. Wat opvalt is dat in punt 4° de storting van een geldwaarde wordt vermeld. Er is heel duidelijk gekozen vanuit de verworven inzichten (ontwerp van decreet en amendement nr. 11) om financiële lasten expliciet te benoemen (zie algemene toelichting). Amendement nr. 12 voegt eraan toe dat daartoe een regeling opgenomen moet zijn in een stedenbouwkundige verordening. Het louter opleggen van financiële lasten in het kader van een individuele vergunningsaanvraag zal dus pas mogelijk zijn nadat een verordening daarover nadere regels bepaalt. Het opleggen van een verordening heeft een dubbel perspectief. Aan de ene kant moet de verordenende overheid dat instrument inzetten en motiveren vanuit een weloverwogen ruimtelijk beleid (waar de bouwshift een essentieel onderdeel van uitmaakt). Aan de andere kant biedt het de vergunningsaanvrager een stuk rechtszekerheid en voorspelbaarheid over de financiële lasten die zullen worden opgelegd, zowel wat de omvang van de last, als wat de aard van het project betreft. Het is aan de overheid die een dergelijke verordening opmaakt op grond van haar bevoegdheid om te bepalen hoe dergelijke verordeningen vormgegeven worden. De overheid bepaalt zelf of dat in de verordening zeer gedetailleerd wordt geregeld, dan wel dat

ze algemener de projecten aangeeft waarvoor financiële lasten worden opgelegd. Modelverordeningen kunnen daarbij ondersteunen.

In elk geval is het voldoen aan het proportionaliteitsbeginsel bij het opleggen van financiële lasten een vereiste: de lasten kunnen nooit dermate hoog zijn dat ze elke vorm van ontwikkeling onmogelijk zouden maken.

De grondslag om dat te regelen via een verordening was in de VCRO al opgenomen voor gemeenten (artikel 2.3.2, §2, tweede lid, van de VCRO). Met de wijziging in het ontwerp van decreet werd al bepaald dat die mogelijkheid moest worden verruimd tot alle niveaus, zodat zowel het gewest, de provincies als de gemeenten daarvoor bevoegd worden. In de artikeltekst wordt daarom verwezen naar zowel artikel 2.3.1 als 2.3.2 van de VCRO om zowel de grondslag als de bevoegdheid tot vaststelling te vatten.

Er moet nog aan toegevoegd worden dat door de vaststelling van de inwerkingtreding van artikel 104 tot en met 107 op 1 januari 2024 (artikel 115, tweede lid), aan de gemeenten voldoende tijd wordt gegeven om verordeningen op te maken en aan de gemeenten intussen niet de mogelijkheid wordt ontnomen om nog financiële lasten op te leggen zonder dat ze over een verordening daarvoor beschikken.

Paragraaf 4, eerste lid, voegt toe dat de lasten in natura (dat is een precisering ten opzichte van amendement nr. 11, wat de aard van de lasten betreft) zich in of in de nabijheid moeten bevinden van de projecten die ze doen ontstaan. Met het begrip "nabijheid" wordt bewust gekozen voor een zekere interpretatiemogelijkheid, net om een flexibele invulling mogelijk te maken, uiteraard steeds met eerbiediging van de proportionaliteit. De ligging in de nabijheid houdt rechtstreeks verband met de vereiste van proportionaliteit en komt voort uit de redenering dat de lasten hun oorsprong moeten 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 er lasten in natura worden opgelegd, worden gemeenten soms geconfronteerd met de moeilijkheid om die te situeren in de dichte nabijheid van het project, vooral in een stedelijke context. In een context van buitengebied kunnen de lasten in natura gemakkelijker op de site zelf teruggevonden worden. Daarbij is het heel duidelijk dat de uitvoering van de lasten vergunbaar moet zijn als die vergunningsplichtig is.

Voor lasten in de vorm van een financiële bijdrage wordt die link losgelaten, maar komt de verplichting van de regeling in een stedenbouwkundige verordening (paragraaf 3, 4°) in de plaats, uiteraard met respect voor het proportionaliteitsbeginsel. Het is immers in sommige situaties het geval dat de vergunningsaanvrager zelf geen groene ruimtes of voorzieningen in natura kan compenseren in het eigen project, terwijl die compensatie wel mogelijk is in financiële vorm vanuit een maatschappelijke meerwaarde in een ruimtelijk beleid. Deze regeling is ook ingegeven vanuit de praktijk die ontstaan is waarbij gemeenten vanuit onzekerheid over de inzet van financiële lasten, zich wenden tot belastingreglementen. Die kunnen tot discussie leiden doordat de ruimtelijke grondslag en dus ook het ruimtelijk beleid niet in het geëigende ruimtelijk instrument, namelijk de verordening, worden geregeld.

In het tweede lid van paragraaf 4 wordt de aanwending van de inkomsten van financiële lasten geregeld. De tekst vermeldt "het ruimtelijk beleid" (overname van een vergelijkbare formulering in de tekst over de aanwending van de inkomsten van planbaten (artikel 2.6.17, §3, van de VCRO).

Er wordt aan gemeenten ook de mogelijkheid gegeven 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 ze aan te wenden in bepaalde projecten met het oog op het algemeen belang.

Paragraaf 5 regelt nog de lasten in geval van overdracht van een omgevingsvergunning.

Artikel 105 (opheffing van artikel 76 van het Omgevingsvergunningendecreet)

Deze opheffing volgt uit de hierboven vermelde herschikking.

Artikel 106

Artikel 77 van het Omgevingsvergunningendecreet voorziet vandaag in de figuur van de bestuursdwang om de uitvoering van de opgelegde lasten af te dwingen met de bedoeling om een procedure voor de rechtbank te vermijden.

Via de betekening van een beslissing tot bestuursdwang wordt de vergunningsaanvrager alsnog aangezet tot het uitvoeren van de opgelegde lasten als die niet zijn uitgevoerd binnen de gestelde termijn, of als ze niet of onvoldoende gedekt zijn door een financiële waarborg. Als de aanvrager nog steeds zou nalaten de lasten binnen de daarvoor gestelde termijn uit te voeren, kan de vergunningverlenende overheid in een ambtshalve uitvoering van de opgelegde lasten voorzien. De overheid zal dan zelf zorgen voor de uitvoering van de lasten 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 die voortvloeien uit die ambtshalve uitvoering. Bestuursdwang wordt in de praktijk nauwelijks toegepast, zoals blijkt uit een bevraging van gemeenten in een studieopdracht (KU Leuven, Vergunningenbeleid, 2017) die werd uitbesteed door het Departement Omgeving.

Als het uitgangspunt is dat men beleidsmatig meer wil inzetten op lasten omwille van de vermelde beleidsdoelstellingen, dan is het een essentiële vraag hoe de uitvoering van opgelegde lasten beter kan worden gehandhaafd of afgedwongen.

Daarvoor is gekeken naar de recente regeling in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest[33] met betrekking tot lasten. In het ontwerp van decreet wordt de verplichting van een financiële waarborg uitgewerkt bij alle lasten in natura, en worden ook 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. In dit amendement nr. 12 wordt die regeling bevestigd.

Belangrijk is dat men beleidsmatig 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 op zich bespreekt, maar ook specificeert hoe er gecompenseerd kan worden. De waarborg staat immers voor de grootte van de lasten. Voor de aanvrager-ontwikkelaar is het van belang om dat vooraf te kunnen inschatten. Het voordeel voor de overheid is dat de afdwingbaarheid van de uitvoering van de lasten wordt verhoogd.

Artikel 107

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.

Daarmee is de uitvoeringstermijn voor de lasten gekoppeld aan de termijnen van verval in het Omgevingsvergunningendecreet.

Titel 6. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Monitoring en evaluatie

Artikel 108

In het eerste lid wordt de monitoring opgelegd van de berekening van de eigenaarsvergoedingen in de vorm van een monitoringrapport. Dat moet uiterlijk één jaar na de inwerkingtreding van titel 2 al gebeuren en vervolgens jaarlijks. De decreetgever hecht daar groot belang aan vanuit de bezorgdheid over de eenvormigheid in de methodiek van berekening. Er zijn immers vijf landcommissies die elk berekeningen zullen maken. Zo'n monitoringrapport kan leiden tot bijsturing en optimalisering van de methodiek.

Dit artikel voorziet in het tweede lid in 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 billijke schadevergoeding, en bestaande instrumenten grondig harmoniseert en optimaliseert, zoals de compenserende vergoedingen, de herverkaveling uit kracht van wet met een RUP, de lasten bij omgevingsvergunningen enzovoort, is er des te meer behoefte aan evaluatie. De decreetgever heeft er bewust voor gekozen om niet met leertrajecten of experimenteerwetgeving te werken, maar de instrumenten onmiddellijk in de regelgeving op te nemen.

Hoofdstuk 2. Opdracht tot codificatie

Artikel 109

De Vlaamse Regering wordt belast met de opmaak van een Vlaamse instrumentencodex, waarin de bepalingen van het voorliggende decreet (harmoniserende bepalingen, innoverende bepalingen en wijzigingsbepalingen) zijn opgenomen samen met andere, bestaande bepalingen die betrekking hebben op

[33] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen.

het realisatiegericht instrumentarium. Dit artikel bepaalt welke regelgeving in die codex moet worden opgenomen aan de hand van de lijst van decreten.

In het kader van die codificatieopdracht kunnen bepaalde technische afstemmingen worden gerealiseerd:
1° de bepalingen anders inrichten, inzonderheid ze opnieuw ordenen en de nummeringen aanpassen;
2° de verwijzingen in de bepalingen op overeenkomstige wijze vernummeren;
3° de bepalingen herformuleren met het oog op onderlinge overeenstemming, eenheid van terminologie en actualisering;
4° de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen in de regelgeving die buiten de codex is gebleven.

Het spreekt voor zich dat de codificatie geen inhoudelijke wijzigingen kan aanbrengen. Er wordt bijgevolg niet geraakt aan de beginselen die zijn neergelegd in de te codificeren regelgeving.

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Artikel 110 tot en met 114

Volgens de algemene regel heeft een wet onmiddellijk werking in de tijd (zie artikel 2 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 3 van het Gerechtelijk Wetboek). Die 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 die procedures kan het niet de bedoeling zijn dat ze door de onmiddellijke inwerkingtreding van het decreet gevat worden. Een en ander zou de rechtszekerheid niet ten goede komen. Daarom voorzien deze artikelen 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 ruimte 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 ook de oude regels van kracht blijven (in het bijzonder procedurebepalingen);
– voor de nieuwe gebruiksbeperkingen de nieuwe regels uit het Instrumentendecreet van kracht zijn (verjaringstermijnen en procedurebepalingen).

De nieuwe regeling voor compenserende vergoedingen is dus alleen van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet, zodat niet wordt geïnterfereerd in lopende planningsprocessen.

Voor natuurinrichtingsprojecten (artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu) en voor landinrichtingsplannen en inrichtingsnota's (decreet Landinrichting) is er een eigen overgangsregeling opgenomen. In navolging van het advies van de RvS bij amendement nr. 11 (stuk 194/5) wordt er een eigen overgangsregeling opgenomen voor herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, afdeling 5, van het decreet Landinrichting).

Artikel 113

Om niet te interfereren met lopende planningsprocessen of procedures van inkohiering in de huidige planbatenregeling wordt ingeschreven dat de nieuwe regeling over planbaten alleen van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van het Instrumentendecreet en op besluiten van de gemeenteraad tot herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de VCRO waarvoor het openbaar onderzoek werd aangekondigd na de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding

Artikel 115

De inwerkingtreding van het merendeel van de bepalingen van dit decreet wordt bepaald in een of meer uitvoeringsbesluiten. Die bepalingen, waarvan de Vlaamse Regering de inwerkingtreding vaststelt, kunnen pas uitgevoerd worden zodra er een uitvoeringsbesluit is.

Alleen voor de volgende artikelen bepaalt de Vlaamse Regering geen datum van inwerkingtreding:
- artikel 41 tot en met 43: het recht van voorkeur;
- artikel 82: uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister;
- artikel 89 tot en met 96: de herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een ruimtelijke uitvoeringplan;
- artikel 100, 1°: aanpassing van de terminologie over de herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- artikel 102: verwerking van persoonsgegevens door de landcommissies;
- artikel 103: opheffing van de machtiging van de Vlaamse Regering voor de inzet van bepaalde instrumenten uit het decreet Landinrichting.

De hierboven opgesomde artikelen treden in werking na de gebruikelijke termijn voor de inwerkingtreding van decreten, namelijk op de tiende dag na de bekendmaking ervan (zie artikel 56 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen). Voor de overige bepalingen zullen er uitvoeringsbesluiten nodig zijn voor de inwerkingtreding ervan.

De inwerkingtreding van artikel 104 tot en met 107 (de nieuwe regeling van de lasten in het omgevingsvergunningendecreet) wordt vastgesteld op 1 januari 2024. De bedoeling daarvan is om de gemeenten in de gelegenheid te stellen stedenbouwkundige verordeningen te maken met het oog op de inzet van de financiële lasten.

■