

Besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

Datum 22/03/2024

INHOUDSTAFEL

[Titel 1. Inleidende bepalingen](#)

[Titel 2. Compenserende vergoedingen](#)

[Hoofdstuk 1. Het schaderamingsrapport](#)

[Hoofdstuk 2. Het administratieve beheer en de procedure bij de compenserende vergoedingen](#)

[Afdeling 1. Procedure bij planschadevergoeding als vermeld in artikel 8, §1, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023](#)

[Onderafdeling 1. Toepassingsgebied](#)

[Onderafdeling 2. Aanvraag](#)

[Onderafdeling 3. Beoordeling van de voorwaarden en berekening van de compenserende vergoeding](#)

[Onderafdeling 4. Vraag tot informatie en plaatsbezoek](#)

[Afdeling 2. Procedure bij andere compenserende vergoedingen dan de planschadevergoeding als vermeld in artikel 8, §2, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023](#)

[Onderafdeling 1. Toepassingsgebied](#)

[Onderafdeling 2. Aanvraag](#)

[Onderafdeling 3. Beoordeling van de voorwaarden en berekening van de compenserende vergoeding](#)

[Onderafdeling 4. Vraag tot informatie en plaatsbezoek](#)

[Afdeling 3. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen](#)

[Hoofdstuk 3. De eigenaarsvergoeding](#)

[Afdeling 1. Het bepalen van de eigenaarswaarde](#)

[Afdeling 2. De objectieve factoren voor het bepalen van de eigenaarswaarde](#)

[Afdeling 3. Samenloop van de eigenaarsvergoeding met subsidies](#)

[Afdeling 4. Gemeenschappelijke bepalingen voor alle eigenaarsvergoedingen](#)

[Hoofdstuk 4. De gebruikersvergoeding](#)

[Afdeling 1. Gemeenschappelijke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen en niet-landbouwpercelen](#)

[Afdeling 2. Specifieke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen](#)

[Afdeling 3. Specifieke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor niet-landbouwpercelen](#)

[Hoofdstuk 5. Verwerking van gegevens](#)

[Titel 3. Koopplichten](#)

[Hoofdstuk 1. Koopplichten als vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4°, en 7° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023](#)

[Afdeling 1. Administratief beheer en procedure van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4°, en 7°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023](#)

[Onderafdeling 1. Toepassingsgebied](#)

[Onderafdeling 2. Aanvraag](#)

[Onderafdeling 3. Beoordeling van de voorwaarde voor het vervullen van de koopplicht](#)

[Onderafdeling 4. Schatting aankoopprijs](#)

[Onderafdeling 5. Aanbod tot koop en intrekking van een aanvraag](#)

[Onderafdeling 6. Vraag tot informatie en plaatsbezoek](#)

[Afdeling 2. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen](#)

[Afdeling 3. Gemeenschappelijke invulling van het begrip 'ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering'](#)

[Afdeling 4. Gemeenschappelijke voorwaarden bij bepaalde koopplichten](#)

[Hoofdstuk 2. Koopplichten als vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023](#)

[Afdeling 1. Administratief beheer en procedure van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023](#)

[Onderafdeling 1. Toepassingsgebied](#)

[Onderafdeling 2. Aanvraag](#)[Onderafdeling 3. Beoordeling van de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en de bepaling van de aankoopprijs](#)[Onderafdeling 4. Aanbod tot koop en intrekking van een aanvraag](#)[Onderafdeling 5. Vraag tot informatie en plaatsbezoek](#)[Afdeling 2. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen](#)[Hoofdstuk 3. Samenloop van koopplichten](#)[Hoofdstuk 4. Verwerking van gegevens](#)[Titel 4. Wijzigingsbepalingen](#)[Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 7 oktober 1997 betreffende de kennisgeving van werken ter uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen](#)[Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 28 juni 2002 houdende de nadere bepaling van de regels en bevoegdheden voor de uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen op de onbevaarbare waterlopen](#)[Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 21 november 2003 houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid](#)[Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018](#)[Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting](#)[Titel 5. Slotbepalingen](#)[Hoofdstuk 1. Opheffingsbepalingen](#)[Hoofdstuk 2. Overgangsbepaling voor kapitaalschadecommissies](#)[Hoofdstuk 3. Slotbepalingen](#)

INHOUD

(... - ...)

VERSLAG AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het realisatiegericht instrumentarium

1. Algemene toelichting

Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium voor wat de compenserende vergoedingen en de koopplichten betreft.

Het Instrumentendecreet regelt de geharmoniseerde procedures voor compenserende vergoedingen en koopplichten. Dit besluit bepaalt de nadere regels voor de afstemming op inhoudelijk en procedureel vlak.

Dit besluit bestaat uit de volgende 5 titels:

- Titel 1. Inleidende bepalingen
- Titel 2. Compenserende vergoedingen
- Titel 3. Koopplichten
- Titel 4. Wijzigingsbepalingen
- Titel 5. Slotbepalingen

Hieronder wordt een algemene toelichting gegeven over de compenserende vergoedingen en over de koopplichten waarna een artikelsgewijze toelichting volgt.

2. Algemene toelichting over de compenserende vergoedingen

2.1. Toelichting over het toepassingsgebied en de procedure

Titel 2 van voorliggend ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering geeft uitvoering aan titel 2 van het decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (hierna aangehaald als het Instrumentendecreet). Titel 2 van het Instrumentendecreet heeft tot doel de onderlinge afstemming van compenserende vergoedingen op het vlak van de procedure en de berekening van de vergoeding, op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de compenserende vergoeding en de initiatiefnemer.

Onder het toepassingsgebied van deze titel vallen de 8 compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6 van het Instrumentendecreet, en de vergoeding voor watergevoelig openruimtegebied, vermeld in artikel 5.6.8, §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2.1.1. Twee procedures

Er zijn twee procedures voorzien voor de compenserende vergoedingen namelijk:

1. een procedure zoals voorzien in artikel 8, §1 van het Instrumentendecreet. Onder deze procedure valt de planschadevergoeding, met inbegrip van de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied (WORG);
2. een procedure zoals voorzien in artikel 8, §2 van het Instrumentendecreet. Onder deze procedure vallen de volgende compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6, 2° tot en met 8° van het Instrumentendecreet:
 - de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
 - de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
 - 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;
 - de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 17, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
 - de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
 - de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtings-project, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
 - de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

De procedurestappen zijn voor de 2 procedures hetzelfde namelijk:

Stap 1. Aanvraag van de compenserende vergoeding
 Stap 2. Beoordeling volledigheid van de aanvraag
 Stap 3. Horen van de begunstigde
 Stap 4. Opmaak schaderapport
 Stap 5. Ontwerpbeslissing
 Stap 6. Bezwaar
 Stap 7. Definitieve beslissing
 Stap 8. Uitbetaling van de compenserende vergoeding
 Stap 9. Terugbetaling door initiatiefnemer

De procedures zijn zeer gelijklopend. Dezelfde procedurestappen zijn vereist en de termijnen zijn grotendeels hetzelfde. Er zijn toch enkele belangrijke verschillen waardoor ervoor werd gekozen om 2 procedures uit te schrijven. Dit komt de overzichtelijkheid ten goede. De voornaamste verschillen tussen de 2 procedures situeren zich op de volgende vlakken:

- verschil m.b.t. bij wie de aanvraag wordt ingediend: bij de initiatiefnemer bij planschadevergoeding en de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied (WORG) / de landcommissie bij de andere compenserende vergoedingen;
- verschil m.b.t. wie de beslissingen neemt omtrent de vergoedingen: de initiatiefnemer bij planschadevergoeding en de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied / de landcommissie bij de andere compenserende vergoedingen;
- verschil m.b.t. wie het bezwaar zal behandelen: de initiatiefnemer bij planschadevergoeding en de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied / de landcommissie bij de andere compenserende vergoedingen.

De eerste procedure heeft betrekking op de planschadevergoeding (met inbegrip van de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied (WORG)). Bij de planschadevergoeding wordt de administratieve procedure, vermeld in artikel 8, §1 van het Instrumentendecreet, toegepast. Voor deze vergoedingen wordt de aanvraag ingediend door de begunstigde bij de initiatiefnemer. Vervolgens beslist de initiatiefnemer over de vergoedingsaanvraag op basis van het schaderapport dat de landcommissie opmaakt. Ook voor de vergoeding voor gronden in WORG wordt deze procedure toegepast. Immers, eigenaars van gronden die binnen WORG liggen, kunnen een vergoeding verkrijgen met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als die welke gelden voor de planschadevergoeding (zie artikel 5.6.8, §6 VCRO – ingevoegd bij artikel 83 Instrumentendecreet).

De tweede procedure heeft betrekking op de overige compenserende vergoedingen: de bestemmingswijzigingscompensatie, de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, de gebruikerscompensatie, de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, de vergoeding in het kader van waterkeringen, de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtings-project, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, van het decreet natuurbehoud en de vergoeding voor waardeverlies van gronden binnen landinrichting. Bij deze vergoedingen wordt de administratieve procedure, vermeld in artikel 8, §2 van het Instrumentendecreet, toegepast. Voor deze vergoedingen wordt de aanvraag ingediend door de begunstigde bij de landcommissie. Na raadpleging van betrokken instantie¹, beslist de landcommissie vervolgens over de vergoedingsaanvraag op basis van het schaderapport.

De gedetailleerde procedureschema's voor de 2 procedures zijn gevoegd als bijlage.

2.1.2. Plaatsbezoek of bijkomende essentiële informatie

De landcommissie kan in beide procedures met het oog op de opmaak van het schaderapport de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie over te maken die essentieel is voor de opmaak van het schaderapport. Als de gevraagde informatie niet of niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt, wordt in principe de behandeling van de aanvraag stopgezet. Als de aanvrager overmacht aantoonst, wordt het dossier verder behandeld.

De landcommissie of de initiatiefnemer kan, afhankelijk van welke procedure van toepassing is, met het oog op de behandeling van het bezwaar de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie over te maken die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar.

Het gaat hier voor alle duidelijkheid niet om informatie die al begrepen had moeten zijn in de initiële aanvraag opdat die volledig kon verklaard worden. Het gaat om aanvullende informatie die noodzakelijk is voor de verdere behandeling van de aanvraag of het bezwaar. Bijvoorbeeld:

- Het kan nodig zijn een bodemattest op te vragen, als er aanwijzingen zijn van historische vervuiling of als het gaat over een risicogrond. Eventueel is er ook een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek nodig.
- Indien de aanvrager aangeeft dat er een erfdienstbaarheid voor een ondergrondse leiding aanwezig is, kan hier extra info over opgevraagd worden m.b.t. de lengte, breedte, beperkingen die deze erfdienstbaarheid met zich meebrengt, etc.
- Indien er een drainagesysteem aanwezig is op het perceel kunnen hiervan plannen of een vergunning opgevraagd worden. De exacte ligging, lengte, oppervlakte en vergunningstoestand is van belang bij het bepalen van de eigenaarswaarde.
- Voor het bepalen van de eigenaarswaarde kan het nodig zijn dat er een asbestattest wordt voorgelegd door de aanvrager indien er constructies aanwezig zijn op het perceel. Het al dan niet aanwezig zijn van asbest in een woning of stallingen kan immers een invloed hebben op de waarde van de goederen. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld EPC-attest.

Een plaatsbezoek is essentieel bij de opmaak van het schaderapport waarbij de waarde van het goed wordt geschat. De schatter zal hiervoor ter plaatse moeten gaan om de effectieve situatie correct in te kunnen schatten om zo een deskundige beoordeling te kunnen maken. Een plaatsbezoek is bijvoorbeeld nodig om na te gaan wat de globale toestand is van de bouwwerken, om na te gaan wat de staat, comfort en afwerking is van de gebouwen, om na te gaan wat de werkelijke terreintoestand is, om na te gaan of de mestkelder leeg of gevuld is, etc.

Ook bij de behandeling van het bezwaar kan een plaatsbezoek nodig zijn om de argumenten van de aanvrager ter plaatse te controleren.

2.1.3. Facultatief schaderamingsrapport

Voordat de beleidsbeslissing wordt genomen die aanleiding kan geven tot een compenserende vergoeding kan de initiatiefnemer aan de landcommissie vragen om een schaderamingsrapport op te maken conform artikel 7, §2, tweede lid van het Instrumentendecreet. Het schaderamingsrapport is facultatief en dient enkel om een globaal beeld te geven aan de initiatiefnemer over de mogelijke bedragen van de compenserende vergoedingen als het initiatief wordt uitgevoerd. Op basis van het schaderamingsrapport kan de initiatiefnemer dan overwegen om het project uit te voeren, stop te zetten of aan te passen.

2.2. Toelichting over de eigenaarsvergoeding

Het besluit geeft aandachtspunten mee voor de objectieve factoren die de eigenaarswaarde bepalen en stelt de methode van de vergelijkingspunten voorop als methode voor het bepalen van de eigenaarswaarde. Zie de artikelsgewijze bespreking (artikel 31, 32 en 33).

2.3. Toelichting over de gebruikersvergoeding

De berekeningswijze van de gebruikersvergoeding is gebaseerd op de bestaande berekeningswijze die wordt gehanteerd voor het berekenen van de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Deze berekeningswijze werd bij het tot stand komen van de regelgeving betreffende de gebruikerscompensatie ontwikkeld door het Departement Landbouw en visserij. De berekeningswijze is opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De berekeningswijze voor de gebruikersvergoeding is complex, maar ingeburgerd en geautomatiseerd en wordt zelden betwist door de begunstigden van de vergoeding. Dezelfde berekeningswijze wordt ook gebruikt bij het berekenen van volgende vergoedingen:

- de vergoeding ingevolge de 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;
- de vergoeding voor de gebruiker voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- 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.

De Vlaamse Landmaatschappij berekent reeds deze vier voormelde vergoedingen voor de gebruiker. Via het Instrumentendecreet worden de procedures en de berekeningswijze van deze vergoedingen geharmoniseerd.

De berekeningswijze van de gebruikersvergoeding in het voorliggend besluit kwam tot stand na overleg tussen de administraties die zijn betrokken bij de te harmoniseren vergoedingsregelingen: het Departement Landbouw en Visserij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vlaamse Milieumaatschappij en de Vlaamse

Landmaatschappij.

Het voorliggend besluit voorziet in een afzonderlijke regeling voor het vergoeden van het beroepsinkomensverlies bij landbouwpercelen en bij niet-landbouwpercelen. Bij geregistreerde landbouwpercelen is de methodiek voor het berekenen van de gebruikswaardeverlies gedetailleerd uitgewerkt en kan gebruik gemaakt worden van reeds bij de overheid beschikbare gegevens. Het inkomensverlies bij niet-landbouwpercelen is divers van oorsprong waardoor de methodiek minder standaard kan worden uitgewerkt. Bij niet-landbouwpercelen beschikt de overheid tevens over minder gegevens waardoor de bewijsstukken door de aanvrager moeten worden aangebracht. Het betreft voornamelijk percelen met een beroepsinkomen door een bosbouwactiviteit.

Zoals het Instrumentendecreet vermeldt, is het uitgangspunt voor het berekenen van de gebruikersvergoeding het vergoeden van het verlies van de gebruikswaarde als een berekend aandeel van de onteigeningsvergoeding voor gebruikers (zie artikel 17, §1 van het Instrumentendecreet). Dit aandeel is evenredig met de gebruikswaardedaling die ontstaat door een gebruiksbeperking ten opzichte van een volledig verlies van de gebruikswaarde. Eén van de principes van de onteigeningsvergoeding is de billijke schadeloosstelling. Het betekent dat de gebruikersvergoeding alle schadelijke gevolgen dient te vergoeden rekening houdend met de kenmerken van het goed en met het specifieke gebruik van het goed.

De gebruikersvergoeding is gelijk aan het verschil tussen de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking van toepassing is, voor het effectief ingaan van de gebruiksbeperking en het de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking van toepassing is, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

3. Algemene toelichting over de koopplichten

3.1. Toelichting over het toepassingsgebied en de procedure

Titel 3 van voorliggend ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering geeft uitvoering aan titel 3 van het Instrumentendecreet. Titel 3 van het Instrumentendecreet beoogt de onderlinge afstemming van koopplichten op het vlak van de procedure, de algemene voorwaarden en de berekening van de aankoopprijs, op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de koopplicht en de initiatiefnemer.

Onder het toepassingsgebied van deze titel vallen de 7 koopplichten, vermeld in artikel 21 van het Instrumentendecreet.

3.2. Twee procedures

Er zijn twee procedures voorzien voor de koopplichten namelijk:

1. een procedure zoals voorzien in artikel 23, §2 van het Instrumentendecreet. Onder deze procedure vallen de volgende koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4° en 7° van het Instrumentendecreet :
 - de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen (koopplicht waterkeringen);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (koopplicht natuur);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (koopplicht waterbeleid);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO (koopplicht RUP);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 (koopplicht landinrichting).
2. een procedure zoals voorzien in artikel 23, §3 van het Instrumentendecreet. Onder deze procedure vallen de volgende koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6° van het Instrumentendecreet:
 - de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (koopplicht planschade - bouwverbod);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (koopplicht weigering stabiliteitswerken).

3.3. De procedure, vermeld in artikel 23, §2 van het Instrumentendecreet (zie titel 3, hoofdstuk 1)

3.3.1. Procedurestappen: beoordelings- en schattingsverslag

De koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4° en 7° van het Instrumentendecreet², kan enkel ingeroepen worden als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- ten gevolge van de gebruiksbeperking ontstaat een (ernstige) waardevermindering van het onroerend goed;
- en/of ten gevolge van de gebruiksbeperking is de leefbaarheid van de bedrijfsvoering ernstig in het gedrang is gekomen.

In een eerste fase beoordeelt de Vlaamse Grondbank of er een waardevermindering is en/of de leefbaarheid van de bedrijfsvoering ernstig in het gedrang is gekomen door de gebruiksbeperking. De Vlaamse Grondbank maakt daarvoor een beoordelingsverslag op. Het beoordelingsverslag bevat de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht.

Als voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht wordt in een tweede fase de aankoopprijs bepaald. De Vlaamse Grondbank maakt daarvoor een schattingsverslag op waarbij de aankoopprijs wordt berekend.

De procedurestappen zijn bepaald in artikel 23, §2, tweede en derde lid van het Instrumentendecreet nl.

- een eerste fase waarin wordt beoordeeld of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht (met opmaak beoordelingsverslag / horen ontwerpbeslissing / bezwaar / definitieve beslissing).
- een tweede fase waarin een schattingsverslag wordt opgemaakt als voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht (met opmaak schattingsverslag / ontwerpbeslissing / bezwaar / definitieve beslissing).

Het Instrumentendecreet draagt de Vlaamse Regering op om de nadere regels voor de administratieve procedure vast te stellen (zie artikel 23, §4 van het Instrumentendecreet).

De procedurestappen uitgewerkt in dit besluit gaan als volgt:

- Stap 1. Aanvraag van de koopplicht bij de Vlaamse Grondbank
- Stap 2. Beoordeling volledigheid van de aanvraag
- Stap 3. Fase 1 - Opmaak beoordelingsverslag door de Vlaamse Grondbank (beoordeling of voldaan is aan voorwaarden voor vervullen koopplicht)
- Stap 4. Horen van de aanvrager
- Stap 5. Ontwerpbeslissing – beoordeling of voldaan is aan voorwaarden voor vervullen van de koopplicht
- Stap 6. Bezwaar tegen ontwerpbeslissing beoordeling voorwaarden
- Stap 7. Definitieve beslissing – beoordeling of voldaan is aan voorwaarden voor vervullen van de koopplicht
- Stap 8. Fase 2 - Opmaak schattingsverslag door de Vlaamse Grondbank (als voldaan aan voorwaarden voor vervullen koopplicht)
- Stap 9. Ontwerpbeslissing over berekening aankoopprijs
- Stap 10. Bezwaar tegen ontwerpbeslissing berekening aankoopprijs
- Stap 11. Definitieve beslissing over berekening aankoopprijs
- Stap 12. Aanvaarden aanbod

Het gedetailleerde procedureschema is gevoegd als bijlage.

3.3.2. Al dan niet delegatie aan Vlaamse Grondbank

Conform artikel 22, tweede lid, van het Instrumentendecreet, kan de Vlaamse Regering aan de Vlaamse Grondbank de opdracht geven om een koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

In voorliggend besluit worden drie mogelijke situaties onderscheiden:

• Situatie 1. De tot aankoop verplichte entiteit vervult de koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening.

De volgende koopplichten vervullen de tot aankoop verplichte entiteiten in eigen naam en voor eigen rekening:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in een inrichtingsnota die het provinciebestuur of het gemeentebestuur vaststelt.

Deze koopplichten hebben betrekking op plannen van gemeenten en provincies. Deze koopplichten zal de gemeente en de provincie in eigen naam en voor eigen rekening uitvoeren. Bij het nemen van de beslissingen baseert de gemeente of de provincie zich op het beoordelingsverslag en het schattingsverslag dat wordt opgemaakt door de Vlaamse Grondenbank.

• Situatie 2. De Vlaamse Grondenbank vervult de koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening.

In deze situatie neemt de Vlaamse Grondenbank alle beslissingen in het kader van de procedure voor het uitoefenen van de koopplicht. De Vlaamse Grondenbank is hier de tot aankoop verplichte entiteit.

De volgende koopplichten vervult de Vlaamse Grondenbank in eigen naam en voor eigen rekening:

- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in het landinrichtingsplan.

In de huidige geldende regelgeving vervult de Vlaamse Grondenbank deze twee koopplichten al in eigen naam en voor eigen rekening. Voorliggend besluit bevestigt de reeds bestaande bevoegdheden van de Vlaamse Grondenbank.

• Situatie 3. De Vlaamse Grondenbank vervult de koopplicht in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit

In deze situatie neemt de Vlaamse Grondenbank ook alle beslissingen in het kader van de procedure voor het uitoefenen van de koopplicht. Maar zij treedt daarbij op in naam en voor rekening van tot aankoop verplichte entiteit. De tot aankoop verplichte entiteit wordt door de Vlaamse Grondenbank betrokken in de procedure. Zij wordt geraadpleegd door de Vlaamse Grondenbank en ontvangt de belangrijkste beslissingen.

De volgende koopplichten vervult de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit:

- de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- 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;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in een inrichtingsnota die de Vlaamse Regering vaststelt.

In de huidige geldende regelgeving vervult de Vlaamse Grondenbank de koopplicht m.b.t. het integraal waterbeleid al in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit. Met het oog op de harmonisering van de koopplichten die gelden op het Vlaamse niveau, wordt er met voorliggend besluit voor geopteerd om de Vlaamse Grondenbank de drie andere hoger vermelde koopplichten ook te laten uitoefenen in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit.

3.4. De procedure, vermeld in artikel 23, §3 van het Instrumentendecreet (zie titel 3, hoofdstuk 2)

3.4.1. Procedurestappen

Bij de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6° van het Instrumentendecreet³, geldt de voorwaarde niet dat het goed ten gevolge van de gebruiksbeperking een waardevermindering ondergaat of dat de bedrijfsvoering ernstig in het gedrang is gekomen. Bij deze procedure moet de Vlaamse Grondenbank bijgevolg geen beoordelingsverslag en schattingsverslag opmaken.

De procedurestappen zijn bepaald in artikel 23, §3, tweede lid van het Instrumentendecreet. In één fase wordt beoordeeld of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en, in het positieve geval, wordt de aankoopprijs berekend (horen / ontwerpbeslissing / bezwaar / definitieve beslissing).

Het Instrumentendecreet draagt de Vlaamse Regering op om de nadere regels voor de administratieve procedure te bepalen (zie artikel 23, §4).

De procedurestappen uitgewerkt in dit besluit verlopen voor deze koopplichten als volgt:

- Stap 1. Aanvraag van de koopplicht bij de Vlaamse Grondenbank
- Stap 2. Beoordeling volledigheid van de aanvraag
- Stap 3. Horen van de aanvrager
- Stap 4. Ontwerpbeslissing
- Stap 5. Bezwaar
- Stap 6. Definitieve beslissing
- Stap 7. Aanvaarden aanbod

Het gedetailleerde procedureschema is gevoegd als bijlage.

3.4.2. Al dan niet delegatie aan Vlaamse Grondenbank

Conform artikel 22, tweede lid, van het Instrumentendecreet, kan de Vlaamse Regering aan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

In voorliggend besluit worden twee mogelijke situaties onderscheiden:

• Situatie 1. De tot aankoop verplichte entiteit vervult de koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening.

De volgende koopplicht vervult de tot aankoop verplichte entiteit in eigen naam en voor eigen rekening:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Deze koopplicht heeft betrekking op een gemeentelijk of provinciaal RUP. Deze koopplicht zal de gemeente en de provincie in eigen naam en voor eigen rekening uitvoeren.

• Situatie 2. De Vlaamse Grondenbank vervult de koopplicht in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit

In deze situatie neemt de Vlaamse Grondenbank alle beslissingen in het kader van de procedure voor het uitoefenen van de koopplicht. Maar zij treedt daarbij op in naam en voor rekening van tot aankoop verplichte entiteit. De tot aankoop verplichte entiteit wordt door de Vlaamse Grondenbank betrokken in de procedure. Zij wordt geraadpleegd door de Vlaamse Grondenbank en ontvangt de belangrijkste beslissingen.

De volgende koopplichten vervult de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de VCRO.

Met het oog op de harmonisering van de koopplichten die gelden op het Vlaamse niveau, wordt er met voorliggend besluit voor geopteerd om de Vlaamse Grondenbank de twee hoger vermelde koopplichten te laten uitoefenen in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit.

4. Artikelsgewijze bespreking

Titel 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1

Dit artikel bevat enkele definities en behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Conform artikel 7, §1 van het Instrumentendecreet is de Vlaamse Landmaatschappij belast met het globale administratieve beheer en de ontwikkeling van een vergoedingenloket en een vergoedingendatabank. Artikel 2 van voorliggend besluit beschrijft de wijze waarop gegevens worden uitgewisseld via het vergoedingenloket. Van zodra het vergoedingenloket operationeel is, moet de gegevensuitwisseling tussen de overheidsinstanties m.b.t. een aanvraag voor een compenserende vergoeding verlopen via het vergoedingenloket. De gegevensuitwisseling tussen overheidsinstanties en aanvragers van de compenserende vergoeding verloopt bij voorkeur ook via het vergoedingenloket maar een analoge procedure is mogelijk als de aanvrager dit wenst.

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Het schaderamingsrapport

Artikel 3

Voordat de beleidsbeslissing wordt genomen die aanleiding kan geven tot een compenserende vergoeding kan de initiatiefnemer aan de landcommissie vragen om een schaderamingsrapport op te maken conform artikel 7, §2, tweede lid van het Instrumentendecreet. Het schaderamingsrapport is facultatief en dient enkel om een globaal beeld te geven aan de initiatiefnemer over de mogelijke bedragen van de compenserende vergoedingen als het initiatief wordt uitgevoerd. Op basis van het schaderamingsrapport kan de initiatiefnemer dan overwegen om het project uit te voeren, stop te zetten of aan te passen.

Na het verzoek van de initiatiefnemer of de betrokken instantie tot opmaak van het schaderamingsrapport heeft de landcommissie 120 dagen om het schaderamingsrapport op te maken.

Als het schaderamingsrapport betrekking heeft op een ruimtelijk uitvoeringsplan consulteert de landcommissie de informatie over het plan via het uitwisselplatform voor digitale stedenbouwkundige informatie (DSI).

Een schaderamingsrapport dat betrekking heeft op een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt enkel opgemaakt voor een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij de adviesprocedure is gestart of voor een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan dat voorlopig is vastgesteld. Dit om te vermijden dat de landcommissie een schaderamingsrapport moet opmaken voor preliminaire plannen. Daarbij wordt verduidelijkt dat de opmaak van een schaderamingsrapport pas gevraagd kan worden nadat het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid overeenkomstig de vermelde artikelen voor advies is verstuurd. Er wordt ook verduidelijkt dat de opmaak van een schaderamingsrapport gevraagd kan worden tot dertig dagen na de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Zo heeft de landcommissie voldoende tijd om het schaderamingsrapport op te maken. De opmaak van een schaderamingsrapport moet immers ingepast worden in de procedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat gebonden is aan termijnen.

Het schaderamingsrapport dient enkel om een globaal beeld te geven aan de initiatiefnemer over de mogelijke bedragen van de compenserende vergoedingen als het initiatief wordt uitgevoerd. Het is geen voorafspiegeling van de vergoeding voor individuele percelen.

Doordat er op het moment van opmaak van het schaderamingsrapport nog geen concrete aanvragen voor een compenserende vergoeding zijn ingediend, kan er in het schaderamingsrapport geen rekening gehouden worden met de verwervingswaarden, het tijdstip van verwerving, de bestemming op het moment van de verwerving en het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden.

Dit artikel bevat een delegatie aan de minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, om te bepalen welke taken in het kader van het verzoek tot opmaak van het schaderamingsrapport worden uitgevoerd door de minister of door het departement Omgeving. Deze delegatie geldt enkel voor verzoeken in het kader van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en voor verzoeken in het kader van watergevoelige openruimtegebieden. De delegatie heeft betrekking op de praktische toepassingsmogelijkheden waarbij de meer administratieve taken worden uitgevoerd door het departement Omgeving.

Hoofdstuk 2. Het administratieve beheer en de procedure bij de compenserende vergoedingen

Afdeling 1. Procedure bij planschadevergoeding, vermeld in artikel 8, §1 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 4

Dit artikel bepaalt dat de procedure, vermeld in titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1 van voorliggende besluit geldt voor de planschadevergoeding. Ook voor de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied (WORG) wordt deze procedure toegepast. Immers, eigenaars van gronden die binnen een WORG liggen, kunnen een vergoeding verkrijgen met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als die welke gelden voor de planschadevergoeding (zie artikel 5.6.8, §6 VCRO – ingevoegd bij artikel 83 Instrumentendecreet).

Artikel 5

Dit artikel bevat een delegatie aan de minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, om te bepalen welke taken in het kader van de aanvraagprocedure worden uitgevoerd door de minister of door het departement Omgeving. Deze delegatie geldt enkel voor aanvragen in het kader van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en voor aanvragen in het kader van watergevoelige openruimtegebieden. De delegatie heeft betrekking op de praktische toepassingsmogelijkheden waarbij de meer administratieve taken worden uitgevoerd door het departement Omgeving.

Onderafdeling 2. Aanvraag

Artikel 6

De artikelen 6 tot en met 14 beschrijven de procedure voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding.

(Stap 1 – aanvraag) - Artikel 6 van voorliggend besluit bepaalt dat de aanvraag wordt ingediend bij de initiatiefnemer en welke gegevens de aanvraag moet bevatten. Het is mogelijk dat er voor hetzelfde perceel meerdere begunstigen zijn voor een compenserende vergoeding (mede-eigendom). In dit geval kan een gezamenlijke aanvraag ingediend worden in naam van de mede-eigenaars. Aangezien de verwervingswaarde, het tijdstip van verwerving en de bestemming op het tijdstip van verwerving een invloed hebben op de eigenaarswaarde, kan enkel een gezamenlijke aanvraag ingediend worden voor die mede-eigenaars met dezelfde verwervingstitel. M.a.w. mede-eigenaars die het perceel verworven via een andere verwervingstitel, kunnen geen gezamenlijke aanvraag indienen.

Merk op dat artikel 14, §1 van het Instrumentendecreet de eigenaarsvergoeding benoemt als “de gezamenlijke vergoeding voor de zakelijk gerechtigden”. De verdeling van de vergoeding tussen die zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld meerdere mede-eigenaars, of een eigenaar en een vruchtgebruiker) is niet geregeld in dit besluit.

Hoe de verdeling van de vergoeding gebeurt, hangt af van het concrete dossier:

- Bij een onverdeelde eigendom wordt de compenserende vergoeding toegekend aan de aanvrager in verhouding met zijn aandeel in de eigendom. Het aandeel van de diverse eigenaars blijkt uit de gegevens beschikbaar bij het kantoor rechtszekerheid.
- Bij vruchtgebruik wordt het aandeel van het vruchtgebruik in de compenserende vergoeding berekend op basis van coëfficiënten die bepaald worden door de leeftijd van de vruchtgebruiker. De verdeling tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar gebeurt, conform de gangbare praktijk, op basis van tabellen.
- Bij opstal en erfpacht bestaan er geen tabellen over de verdeling tussen enerzijds de opstalhouder of de erfpachter en anderzijds de eigenaar. Dit wordt geval per geval bekeken.

Indien een aanvraag ingediend wordt in naam van iemand anders (vb. één of meerdere andere begunstigen), moet de aanvrager van de vergoeding een volmacht voorleggen in naam van de andere begunstigde(n). De aanvrager kan, maar hoeft in dat geval zelf geen begunstigde te zijn.

Als de aanvrager wil gehoord worden over zijn aanvraag dan deelt de aanvrager dit mee bij het indienen van zijn aanvraag.

Artikel 7

(Stap 2 – beoordeling volledigheid aanvraag) – De initiatiefnemer gaat na of de aanvraag volledig is. Als de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de ontbrekende stukken alsnog over te maken. Als de aanvrager de ontbrekende stukken niet tijdig overmaakt, is de aanvraag onontvankelijk. Als de aanvrager echter overmacht aantoon, wordt het dossier alsnog onvankelijk verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling voorwaarden en berekening compenserende vergoeding

Artikel 8

(Stap 3 – horen) – De initiatiefnemer kan, op verzoek van de aanvrager, deze laatste horen. Tijdens de hoorzitting kan de aanvrager meer duidelijkheid geven over het aanvraagdossier en eventueel de punten toelichten die volgens de aanvrager relevant zijn voor de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de vergoeding of die relevant zijn voor de berekening van de compenserende vergoeding.

Artikel 9

(Stap 4 – opmaak schaderapport) – Als de aanvraag volledig is en, in voorkomend geval nadat de aanvrager werd gehoord door de initiatiefnemer, vraagt de initiatiefnemer aan de landcommissie om een schaderapport op te maken. De vraag tot opmaak van het schaderapport wordt gesteld binnen de termijn, vermeld in artikel 9, §1 van voorliggend besluit.

Gelijktijdig met het verzoek tot opmaak van het schaderapport, adviseert de initiatiefnemer de landcommissie over het feit of al dan niet voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding. De initiatiefnemer is immers het best geplaatst om te beoordelen of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding.

Vervolgens maakt de landcommissie een schaderapport op. In het schaderapport staat of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding en, in het positieve geval, de berekening van de vergoeding. Dit gebeurt aan de hand van de berekeningswijze geregeld in artikel 31 en 32. De landcommissie is niet gebonden door het advies van de initiatiefnemer m.b.t. de beoordeling of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding.

De aanvrager ontvangt het schaderapport. Dit schaderapport is echter nog geen beslissing van de initiatiefnemer. Op basis van het schaderapport neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing als vermeld in artikel 12 van voorliggend besluit. Het schaderapport op zich genereert geen rechtsgevolgen.

De landcommissie kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van het schaderapport. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 15. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan kan de landcommissie geen correct en volledig schaderapport opmaken. De landcommissie maakt dan geen schaderapport op. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet. De initiatiefnemer brengt de aanvrager op de hoogte van de stopzetting van de aanvraag. De aanvrager kan, binnen de termijn, vermeld in artikel 11 van het Instrumentendecreet, alsnog een nieuwe aanvraag indienen.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de landcommissie door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoont dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge van overmacht, dan kan de initiatiefnemer alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 10

(Stap 5 – ontwerpbeslissing) – Op basis van het schaderapport neemt de initiatiefnemer een ontwerpbeslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding.

Het is echter mogelijk dat de initiatiefnemer van oordeel is dat voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding terwijl het schaderapport stelt dat niet voldaan is aan de voorwaarden. Hierdoor bevat het schaderapport geen berekening van de compenserende vergoeding. Als dit geval zich voordoet, vraagt de initiatiefnemer aan de landcommissie om alsnog de compenserende vergoeding te berekenen. De berekening is immers een technische aangelegenheid die toevertrouwd wordt aan de landcommissie. De landcommissie zal een aanvullend schaderapport opmaken dat enkel de berekening van de compenserende vergoeding bevat. De procedurestappen, vermeld in artikel 9, §3 en §4, en artikel 11 tot en met 16 van voorliggend besluit zijn van overeenkomstige toepassing bij de opmaak van het aanvullend schaderapport. Er wordt als het ware een lus gemaakt naar eerdere stappen in de procedure. Zoals toegelicht bij artikel 9 kan de landcommissie daarbij om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet. Pas als het aanvullend schaderapport is opgemaakt, neemt de initiatiefnemer een ontwerpbeslissing conform artikel 10, eerste en tweede lid van voorliggend besluit.

De landcommissie brengt de aanvrager op de hoogte van de opmaak van het aanvullend schaderapport en de gevolgen hiervan voor het verdere verloop van de procedure.

Artikel 11

(Stap 6 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing) – Als volgens de ontwerpbeslissing niet is voldaan aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding dan kan de aanvrager bezwaar indienen bij de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 16. Als het bezwaar betrekking heeft op de berekening van de vergoeding dan kan de initiatiefnemer hierover advies vragen van de landcommissie. De landcommissie heeft de vergoeding berekend en is het best geplaatst om eventuele bezwaren m.b.t. de berekening te beoordelen.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de initiatiefnemer het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 12

(Stap 7 - definitieve beslissing) - Na behandeling van het bezwaar neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 8, §1, derde lid van het Instrumentendecreet).

Het is echter mogelijk dat de initiatiefnemer, na onderzoek van het bezwaar, van oordeel is dat voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding terwijl het schaderapport stelt dat niet voldaan is aan de voorwaarden. Hierdoor bevat het schaderapport geen berekening van de compenserende vergoeding. Als dit geval zich voordoet, vraagt de initiatiefnemer aan de landcommissie om alsnog de compenserende vergoeding te berekenen. De berekening is immers een technische aangelegenheid die toevertrouwd wordt aan de landcommissie. De landcommissie zal een aanvullend schaderapport opmaken dat enkel de berekening van de compenserende vergoeding bevat. De procedurestappen, vermeld in artikel 9, §3 en §4, en artikel 10 tot en met 16 van voorliggend besluit zijn van overeenkomstige toepassing bij de opmaak van het aanvullend schaderapport. Er wordt als het ware een lus gemaakt naar eerdere stappen in de procedure. De eerdere stappen in de procedure worden opnieuw gedaan. Dus opnieuw een ontwerpbeslissing met mogelijkheid tot bezwaar. Op die manier is er geen ongelijkheid tussen de aanvraag waarbij het initiële schaderapport een berekening bevat en de aanvraag waarbij in een latere fase een aanvullend schaderapport wordt opgemaakt. Zoals toegelicht bij artikel 9 kan de landcommissie ook bij de opmaak van het aanvullend schaderapport om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet. Pas als het aanvullend schaderapport is opgemaakt, neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing conform artikel 12, §1, eerste lid van voorliggend besluit.

De landcommissie brengt de aanvrager op de hoogte van de opmaak van het aanvullend schaderapport en de gevolgen hiervan voor het verdere verloop van de procedure

Artikel 13

Dit artikel bevat de werkwijze m.b.t. tot informatie-uitwisseling tussen enerzijds de initiatiefnemer en anderzijds de landcommissie en de Vlaamse Landmaatschappij als een gerechtelijke vordering met betrekking tot de compenserende vergoeding tegen de initiatiefnemer wordt ingesteld. Op basis van een vonnis of arrest kan de landcommissie de wijze van beoordeling van de voorwaarden voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding en de berekening van de compenserende vergoeding evalueren. De Vlaamse Landmaatschappij zal op basis van een vonnis of arrest de vergoedingendatabank, vermeld in artikel 7, §1 van het

Instrumentendecreet, kunnen aanpassen.

Artikel 14

Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Landmaatschappij de compenserende vergoeding uitbetaalt binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat de dag nadat zij op de hoogte werd gebracht van de definitieve beslissing of de ontwerpbeslissing (als geen definitieve beslissing vereist is omdat geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing).

Onderafdeling 4. Vraag tot informatie en plaatsbezoek

Artikel 15

Paragraaf 1 van dit artikel bepaalt dat de landcommissie met het oog op de opmaak van het schaderapport de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken die essentieel is voor de opmaak van het schaderapport. Het gaat hier voor alle duidelijkheid niet om informatie die al begrepen had moeten zijn in de initiële aanvraag opdat die volledig kon verklaard worden. Het gaat om aanvullende informatie die noodzakelijk is voor de verdere behandeling van de aanvraag. Zie de algemene toelichting onder punt 1.2.

Paragraaf 2 bepaalt dat de vermelde termijnen worden geschorst in afwachting van het overmaken van de gevraagde informatie en het doorgaan van het plaatsbezoek.

Artikel 16

Dit artikel bepaalt dat de initiatiefnemer met het oog op het behandeling van een bezwaar de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken.

Ook met het oog op de behandeling van bezwaren kan de initiatiefnemer extra informatie of een plaatsbezoek vragen die essentieel geacht wordt voor de behandeling van het bezwaar m.b.t. de ontwerpbeslissing. Bijvoorbeeld: de aanvrager dient bezwaar in omdat er bij de berekening van de vergoeding geen rekening werd gehouden met het aanwezige drainagestelsel onder de percelen. De initiatiefnemer kan bewijsstukken (facturen, plannen, vergunningen...) opvragen ter staving hiervan.

Verder bepaalt dit artikel dat de vermelde termijnen worden geschorst in afwachting van het overmaken van de gevraagde informatie en het doorgaan van het plaatsbezoek.

Afdeling 2. Procedure bij compenserende vergoedingen, andere dan planschadevergoeding, vermeld in artikel 8, §2 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 17

Dit artikel bepaalt dat de procedure, vermeld in titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 2 van voorliggende besluit geldt voor de volgende compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6, 2° tot en met 8° van het Instrumentendecreet, met name:

- de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 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;
- de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 17, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtings-project, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Conform artikel 8, §2 van het Instrumentendecreet voert de bevoegde landcommissie bij de voormelde compenserende vergoedingen de procedure en neemt zij de beslissingen over de compenserende vergoedingen. De instantie die de beslissing initieert die aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding wordt ook betrokken bij de procedure. Wie deze 'betrokken instantie' is wordt verduidelijkt in het tweede lid van dit artikel. De betrokken instantie wordt door de landcommissie geraadpleegd voor de opmaak van het schaderapport en zij wordt op de hoogte gehouden van de belangrijkste stappen en beslissingen in de procedure.

Artikel 18

Conform artikel 11 van het Instrumentendecreet moet de aanvraag voor een compenserende vergoeding worden ingediend binnen een periode van twee jaar na het ontstaan van het recht op een compenserende vergoeding. Deze termijn is eenmalig verlengbaar met nogmaals twee jaar.

Bij de bestemmingswijzigingscompensatie en de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in respectievelijk artikel 6, 2° en 3° van het Instrumentendecreet ontstaat het recht op een compenserende vergoeding bij het in werking treden van de bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg (zie artikel 13, §1 van het Instrumentendecreet).

Bij de andere compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6, 4° tot en met 8° van het Instrumentendecreet, ontstaat het recht op een compenserende vergoeding op het moment dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie waardoor het goed van de eigenaar in waarde daalt of waardoor de gebruiker inkomsten dreigt te verliezen (zie artikel 13, §2 en 16, §1 van het Instrumentendecreet).

Het moment waarop een gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel waardoor de termijn om een aanvraag in te dienen, aanvangt, is niet altijd even eenduidig te bepalen. Vandaar dat dit moment wordt verduidelijkt in voorliggend artikel.

Onderafdeling 2. Aanvraag

Artikel 19

De artikelen 19 tot en met 27 beschrijven de procedure voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding.

(Stap 1 – aanvraag) - Artikel 19 van voorliggend besluit bepaalt dat de aanvraag wordt ingediend bij de bevoegde landcommissie en welke gegevens de aanvraag moet bevatten. Het is mogelijk dat er voor hetzelfde perceel meerdere begunstigen zijn voor een compenserende vergoeding (mede-eigendom). In dit geval kan een gezamenlijke aanvraag ingediend worden in naam van de mede-eigenaars. Aangezien de verwervingswaarde, het tijdstip van verwerving en de bestemming op het tijdstip van verwerving een invloed hebben op de eigenaarswaarde, kan enkel een gezamenlijke aanvraag ingediend worden voor die mede-eigenaars met dezelfde verwervingstitel. M.a.w. mede-eigenaars die het perceel verworven via een andere verwervingstitel, kunnen geen gezamenlijke aanvraag indienen.

Indien een aanvraag ingediend wordt in naam van iemand anders (vb. één of meerdere andere begunstigen), moet de aanvrager van de vergoeding een volmacht voorleggen in naam van de andere begunstigde(n). De aanvrager kan, maar hoeft in dat geval zelf geen begunstigde te zijn.

Als de aanvrager wil gehoord worden over zijn aanvraag dan deelt de aanvrager dit mee bij het indienen van zijn aanvraag.

Artikel 20

(Stap 2 – beoordeling volledigheid aanvraag) – De landcommissie gaat na of de aanvraag volledig is. Als de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de ontbrekende stukken alsnog over te maken. Als de aanvrager de ontbrekende stukken niet tijdig overmaakt, is de aanvraag onontvankelijk. Als de aanvrager echter overmacht aantoon, wordt het dossier alsnog ontvankelijk verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling voorwaarden en berekening compenserende vergoeding

Artikel 21

(Stap 3 – horen) – De landcommissie kan, op verzoek van de aanvrager, deze laatste horen. Tijdens de hoorzitting kan de aanvrager meer duidelijkheid geven over het aanvraagdossier en eventueel de punten toelichten die volgens de aanvrager relevant zijn voor de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de vergoeding of die relevant zijn voor de berekening van de compenserende vergoeding.

Artikel 22

(Stap 4 – opmaak schaderapport) – Als de aanvraag volledig is en, in voorkomend geval nadat de aanvrager werd gehoord door de landcommissie, maakt de landcommissie een schaderapport op. In het schaderapport staat of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding en, in het positieve geval, de berekening van de vergoeding. Dit gebeurt aan de hand van de berekeningswijze geregeld in artikel 31 en 32.

De aanvrager ontvangt het schaderapport. Dit schaderapport is echter nog geen beslissing van de landcommissie. Op basis van het schaderapport neemt de landcommissie een definitieve beslissing als vermeld in artikel 25 van voorliggend besluit. Het schaderapport genereert geen rechtsgevolgen.

De landcommissie kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van het schaderapport. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 15. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan kan de landcommissie geen correct en volledig schaderapport opmaken. De landcommissie maakt dan geen schaderapport op. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet. De landcommissie brengt de aanvrager op de hoogte van de stopzetting van de aanvraag. De aanvrager kan, binnen de termijn, vermeld in artikel 11 van het Instrumentendecreet, alsnog een nieuwe aanvraag indienen.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de landcommissie door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoonde dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge van overmacht, dan kan de landcommissie alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 23

(Stap 5 – ontwerpbeslissing) - Op basis van het schaderapport neemt de landcommissie een ontwerpbeslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding.

Artikel 24

(Stap 6 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing) – Als volgens de ontwerpbeslissing niet is voldaan aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding dan kan de aanvrager bezwaar indienen bij de landcommissie.

De landcommissie kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 16.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de landcommissie het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 25

(Stap 7 - definitieve beslissing) - Na behandeling van het bezwaar neemt de landcommissie een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 8, §2, derde lid van het Instrumentendecreet).

Artikel 26

Dit artikel bevat de werkwijze m.b.t. tot informatie-uitwisseling tussen enerzijds de landcommissie en anderzijds de betrokken instantie en de Vlaamse Landmaatschappij als een gerechtelijke vordering met betrekking tot de compenserende vergoeding wordt ingesteld. De landcommissie brengt de betrokken instantie op de hoogte van de ingestelde gerechtelijke vordering. De Vlaamse Landmaatschappij zal op basis van een vonnis of arrest de vergoedingendatabank, vermeld in artikel 7, §1 van het Instrumentendecreet, kunnen aanpassen.

Artikel 27

Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Landmaatschappij de compenserende vergoeding uitbetaalt binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat de dag nadat zij op de hoogte werd gebracht van de definitieve beslissing of de ontwerpbeslissing (als geen definitieve beslissing vereist is omdat geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing).

Onderafdeling 4. Vraag tot informatie en plaatsbezoek**Artikel 28**

Zie hiervoor de toelichting bij artikel 15 en 16 van voorliggend besluit.

Afdeling 3. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen**Artikel 29**

Voor de uitvoering van de taken die zijn toegewezen aan de landcommissie en de initiatiefnemer kunnen zij het advies inwinnen van iedere dienst, instelling of organisatie die ze nuttig achten. De termijnen waarbinnen de landcommissie of de initiatiefnemer bepaalde taken moet uitvoeren, worden niet verlengd als een advies wordt gevraagd. Het advies moet dus ingepast worden in de geldende termijnen.

Artikel 30

De initiatiefnemer of de betrokken instantie bezorgt alle informatie aan de landcommissie die deze laatste nodig heeft om het schaderapport op te maken. Wat deze informatie juist is, wordt niet gespecificeerd. Het wordt aan de beoordeling van de initiatiefnemer en de betrokken instantie over gelaten om de informatie die nuttig is voor de opmaak van het schaderapport over te maken aan de landcommissie. De landcommissie kan ook steeds aangeven welke informatie zij wil verkrijgen van de initiatiefnemer of de betrokken instantie.

Hoofdstuk 3. De eigenaarsvergoeding**Afdeling 1. Het bepalen van de eigenaarswaarde****Artikel 31**

Voor wat het bepalen van de eigenaarswaarde betreft, gaat artikel 14 §3 van het Instrumentendecreet uit van de venale waarde. De venale waarde is de prijs die men vermoedelijk kan bekomen bij een normale verkoop onder normale (markt)omstandigheden met voldoende publiciteit.

De eigenaarswaarde wordt bepaald op datum van inwerkingtreding van de gebruiksbeperking. Dit wil zeggen dat de waarde geschat moet worden op die datum. De referentiedatum is de datum waarop het recht op een eigenaars- of gebruikersvergoeding ontstaat. Hier wordt de parallel getrokken met de schatting van onroerende goederen in kader van een aangifte van nalatenschap, waar de referentiedatum de datum van overlijden van de erflater betreft. De waarde van het goed op die datum

geldt als basis voor de berekening van de erfbelasting.

Indien een perceel meerdere eigenaars heeft, kunnen deze eigenaars individueel een aanvraag tot eigenaarsvergoeding indienen. Men heeft hier twee jaar tijd voor (verlengbaar met 2 jaar). Het is dus mogelijk dat er bijna twee jaar of meer tijd zit tussen de aanvraag van de ene eigenaar en de aanvraag van de andere eigenaar. Omdat de eigenaarsvergoeding bepaald wordt op de referentiedatum, zullen beide eigenaars dezelfde vergoeding krijgen (mits een gelijke eigendomsverdeling en mits dezelfde verwervingstitel en -waarde). Om dit te bewerkstelligen mag voor het bepalen van de eigenaarswaarde enkel gebruik gemaakt worden van vergelijkingspunten (overdrachten) die dateren van vóór de referentiedatum. Ook al zijn er in de periode na inwerkingtreden van de gebruiksbeperking nieuwe vergelijkingspunten beschikbaar geworden, toch worden deze niet in rekening gebracht. Hetzelfde geldt voor twee percelen met quasi identieke kenmerken (naastliggend, zelfde bestemming, ...). Beide eigenaars zullen dezelfde vergoeding toegekend krijgen, onafhankelijk van het tijdstip van indiening van de aanvraag (behoudens mogelijke afwijkingen mbt andere kenmerken die verschillen).

Bij de berekening van de eigenaarswaarde wordt in principe gebruik gemaakt van vergelijkingspunten.

De eigenaarswaarde wordt verantwoord in een verslag dat als bijlage bij het schaderapport wordt gevoegd, en voldoet aan de vereisten bepaald in artikel 3.3.1.0.9/1, §3, 3° en 4° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013:

3° de beschrijving van de gebruikte vergelijkingspunten, vermeld in punt 4°, die telkens de volgende elementen omvat:

a) algemene gegevens over de ligging en de kadastrale gegevens van het vergelijkingspunt, namelijk:

1) het postnummer en de gemeente, het dorp of gehucht, de straat en, in voorkomend geval, het huisnummer;

2) de kadastrale gegevens van het vergelijkingspunt, namelijk de kadastrale afdeling, de sectie, het perceelnummer, het partitienummer, de kadastrale oppervlakte, het kadastraal inkomen en, in voorkomend geval, de kadastrale detailidentificatie van een privé-eigendom;

3) in voorkomend geval het bouwjaar van het vergelijkingspunt;

b) de gegevens van de overdracht die aan de basis liggen van de opname als vergelijkingspunt: de aard en datum van de overdracht, en de belastbare grondslag ervan;

c) bijzondere gegevens over de ligging, bestemming en eventuele bebouwing;

4° de analyse die leidt tot de geschatte waarde. De analyse wordt in principe uitgevoerd aan de hand van een afweging ten opzichte van vergelijkingspunten.

Uitzonderlijk en voor specifieke eigendommen waarvoor geen vergelijkingspunten beschikbaar zijn, geeft de schatter-expert weer hoe de waarde dan wel wordt bepaald. De schatter-expert motiveert die afwijking in zijn verslag;

Er is dus een duidelijke motivering vereist over hoe tot de eigenaarswaarde is gekomen.

Aandachtspunt m.b.t. de artikelen 31 tot 33 van dit besluit: volgens art 2.6.10 §2 4e lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals ingevoerd door artikel 71 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 wordt de eigenaarswaarde bij planbatenheffing op zelfde manier bepaald als de eigenaarswaarde bij de compenserende vergoedingen. Echter: bij bestemmingswijzigingen die aanleiding geven tot een planbatenheffing, is geen gebruiksbeperking aan de orde. Logischerwijze worden vermeldingen van "de gebruiksbeperking" in de artikelen 31 tot 33 gelezen als "de bestemmingswijziging" (die een meerwaarde genereert) als er eigenaarswaardes moeten bepaald worden voor toepassing van de planbatenregeling. Zo is bijvoorbeeld de "referentiedatum" (zie artikel 32, §1, tweede lid), m.n. de datum waarop de waarde moet worden geschat, niet de datum van inwerkingtreding van een gebruiksbeperking, maar wel de datum van inwerkingtreding van de bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot een planbatenheffing.

Afdeling 2. De objectieve factoren voor het bepalen van de eigenaarswaarde

Artikel 32

De objectieve factoren die de waarde van het perceel kunnen beïnvloeden en waarop de eigenaarswaarde wordt gebaseerd, zijn bepaald in artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet.

Het besluit geeft, in uitvoering van artikel 14, §4, eerste lid van het Instrumentendecreet, nadere aanwijzingen over hoe een aantal van die factoren in rekening worden gebracht bij het bepalen van de eigenaarswaarde.

Met betrekking tot die nadere aanwijzingen en meer in het algemeen met betrekking tot de factoren uit artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet, kan het volgende gesteld worden.

Bestemmingsgebied

Onder bestemmingsgebied wordt verstaan, de indeling volgens de grote categorieën van de ruimteboekhouding, inclusief de daarop van toepassing zijn stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in de geldende gewestplannen, de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, of zoals voorbereid in de beleidsplannen of beleidsvisies. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen o.a. de woondichtheid, het soort gebouw dat er mag opgericht worden en aan welk voorschriften dient te worden voldaan. Echter belangrijk is om niet alleen te kijken naar wat juridisch-stedenbouwkundig op het moment van het schatten de bestemming is, maar ook welke beleidsmatige keuzes in de toekomst eventueel genomen worden (cfr. de markt van morgen). Dit laatste aspect wordt beoordeeld in het stedenbouwkundig in aanmerking komen van het perceel voor die bestemming.

Constructies en opstanden

Bij de constructies en opstanden wordt rekening gehouden met de bouwfysische toestand en vergunningstoestand. Relevant is dat de VCRO regelingen bevat die van toepassing zijn voor zonevreemde gebouwen, én dat de toepassing daarvan afhankelijk is van bijvoorbeeld het vergund karakter en het niet verkrot zijn van de constructie. Er wordt dus eveneens rekening gehouden met constructies die zonevreemd zijn. Voor de waardering van de constructies en opstanden wordt er rekening gehouden met de ouderdom, staat, gebruikte materialen, oppervlakte, gebruik, enz.

Cultuurwaarde

De cultuurwaarde van de grond bestaat uit zijn natuurlijk productiepotentieel. Zij wordt bepaald in functie van de interne karakteristieken van de bodem d.w.z. deze die inherent zijn aan het bodemprofiel. De belangrijkste zijn de geologische aard, de textuur of korrelgroottesamenstelling, de dikte van de bovengrond, de doorlatendheid, de stevigheid, de aard en de diepte van de grondwaterstand, de aard van de ondergrond, enz. De cultuurwaarde speelt vooral mee in het bepalen van de actuele waarde van landbouwgebied. In zoverre deze cultuurwaarde op een wettige wijze tot stand is gekomen en bv. niet het gevolg is van illegale/onvergunde vegetatiewijzigingen of reliëfwijzigingen. De bodemwaarde wordt bepaald o.b.v. drainage- en textuurwaarden (zie bodemkaart van Vlaanderen). Het gaat hierbij om de bodemgesteldheid die voornamelijk een rol speelt bij de waarde van een perceel met een agrarische bestemming.

Technische bebouwbaarheid

De technische bebouwbaarheid van een perceel weerspiegelt de mate waarin een perceel technisch voor bebouwing in aanmerking komt. Wanneer dit niet zo is kan dat een impact hebben op de waarde van het perceel. Desondanks het in deze tijden wel technisch mogelijk is om op elke grond te bouwen, verkrijgt daarom het perceel nog niet het karakter van bouwgrond. Of met andere woorden, deze percelen die van nature niet geschikt zijn om erop te bouwen, dan op kunstmatige wijze het karakter ervan te veranderen om de grond bouwrijp te maken, kennen een waardedalende impact. Hieronder begrijpen we beboste percelen, watergevoelige percelen, percelen met dermate reliëfverloop, vervuilde percelen, percelen met grondverschuivingen of -verzakkingen enz. Indien de kosten om het perceel bebouwbaar te maken disproportioneel zijn ten opzichte van de normale bouwcost, kan het perceel niet beschouwd worden als een objectieve bouwgrond. Ingrepen zoals o.a. het rooien van bomen en struiken, nivellering, ophoging, fundering of bescherming van een eventueel gebouw tegen o.m. overstroming, erosie of grondverschuiving worden beschouwd als kosten om een perceel technisch bebouwbaar te maken.

Stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing

Voor wat het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing betreft, is uiteraard de bestemming relevant, maar ook de specifieke bouw mogelijkheden op grond van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften.

Merk op dat de stedenbouwkundige bebouwbaarheid, niet steeds enkel gerelateerd is aan de bestemming die met een "grondkleur" op de plannen is aangeduid en de voorschriften die daarmee samenhangen, maar her en der ook met een overdrak die aangeduid is op de plannen. De aanduiding van een reservatiestrook bijvoorbeeld vestigt een bouwverbod, ondanks bijvoorbeeld een bestemming als woongebied of bedrijventerrein. Een herbestemming genereert in zo'n geval in principe geen planschade, aangezien het bouwverbod niet volgt uit de planwijziging maar eerder al bestond.

Naast de stedenbouwkundige voorschriften kunnen ook direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (art. 4.3.3 VCRO) er voor zorgen dat een perceel of percelen deel stedenbouwkundig niet in aanmerking komt voor bebouwing.

Er moet voorts voor ogen gehouden worden dat de overheid, bij het verlenen van een vergunning, niet alleen moet nagaan of de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften en andere decreta of reglementaire bepalingen, maar tevens of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, en volgende van de VCRO.

Volgende feitelijke elementen, die gelinkt kunnen worden aan de goede ruimtelijke ordening en het algemeen belang, worden in beschouwing genomen bij het bepalen van het gegeven of het perceel al dan niet als objectieve bouwgrond kan beschouwd worden, en bij het bepalen van de hoogte van de eigenaarswaarde:

1. de nabijheid van andere bebouwing, én de typologie ervan;
2. de ontsluiting naar het verkeerswegennet;
3. de aanwezigheid van voorzieningen in de onmiddellijke omgeving;
4. de demografische behoefte en het aanbod aan onbebouwde gronden met bebouwbare bestemming in de regio.

Tot slot kan het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing ook beïnvloed worden door:

1. de gebeurlijke onwenselijkheid van bebouwing in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO);
2. een eventuele beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan over de wenselijkheid van de bebouwing.

Overige factoren

Naast de factoren waarover in artikel 31 van het besluit aanwijzingen zijn opgenomen, houdt de landcommissie bij het bepalen van de eigenaarswaarde ook rekening met de overige factoren als vermeld in artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet.

Daarenboven kan ze ook nog andere factoren in rekening brengen: de lijst van artikel 14, §3 is niet limitatief (ze wordt voorafgegaan door de bewoordingen "onder meer"). Het is inderdaad mogelijk dat naast de 13 opgesomde factoren in artikel 14§3 van voormelde decreet, ook andere factoren relevant zijn voor de waardebepaling van het goed.

Anderzijds is het niet zo dat steeds alle factoren vermeld in artikel 14 §3 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 relevant zijn bij het bepalen van de eigenaarswaarde. Bijvoorbeeld:

- De cultuurwaarde van een perceel is belangrijk bij de waardebepaling indien het perceel gelegen is in agrarisch gebied, maar deze factor zal quasi niet doorwegen indien het perceel gelegen is woongebied.
- De aanwezigheid van een elektriciteitsnet aan een weg, zoals beschreven in artikel 4.3.5 van de VCRO, is belangrijk bij de waardering van percelen in woongebied gelegen aan de weg, maar is minder belangrijk bij de waardering van percelen in agrarisch gebied. De uitrustingsgraad van een weg is van quasi geen belang voor percelen in agrarisch gebied.
- De aard en de impact van de gebruiksbeperking is enkel relevant voor het berekenen van de eigenaarswaarde na inwerkingtreding van de gebruiksbeperking.

In de tweede paragraaf van artikel 32 wordt beschreven hoe de verwervingswaarde en het tijdstip van verwerving, zoals vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 8° en 9° van het Instrumentendecreet in rekening worden gebracht bij het bepalen van de eigenaarswaarde. Dit gebeurt echter enkel bij de planschadevergoeding. Er wordt vooropgesteld dat de eigenaarswaarde van percelen of perceeldelen vermindert wordt met het bedrag van de planbatenheffing, indien er op het betreffende perceel een planbatenheffing verschuldigd was, die echter nog niet betaald werd. Bijvoorbeeld:

Een perceel in agrarisch gebied werd in 2010 omgezet naar woongebied. Hierop geldt een vermoedde meerwaarde van 116€/m² als basis voor de planbatenheffing. De totaal te betalen planbaten bedraagt bijvoorbeeld, met toepassing van de belastingspercentages op de schijven van de meerwaarde, 431.475€. De planbatenheffing was pas verschuldigd bij het voordoen van een zogenaamd startfeit (zie de paragrafen 1 en 2 van artikel 2.6.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), zijnde de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor bouwwerken of de verkoop van het perceel. In 2024 wordt de bestemming van het perceel terug gewijzigd naar agrarisch gebied.

Situatie 1: planbatenheffing werd reeds betaald

Door het voordoen van een startfeit werd de heffing reeds betaald. De overheid heeft bijgevolg 431.475€ geïnd. Door een nieuwe bestemmingswijziging van woongebied naar agrarisch gebied zal de overheid planschade verschuldigd zijn. Stel dat de waarde vóór de bestemmingswijziging 2.500.000€ bedraagt, en de waarde na bestemmingswijziging 50.000€. De planschade vergoeding bedraagt bijgevolg 2.450.000€. De netto kost voor de overheid bedraagt, na het in rekening brengen van de planbatenheffing, 2.450.000€ - 431.475€ = 2.018.525€.

Situatie 2: planbatenheffing werd nog niet betaald

De planbaten heffing werd nog niet betaald gezien het ontbreken van het startfeit. Door een nieuwe bestemmingswijziging van woongebied naar agrarisch gebied zal de overheid planschade verschuldigd zijn. Stel dat de waarde vóór de bestemmingswijziging 2.500.000€ bedraagt, en de waarde na bestemmingswijziging 50.000€. De planschade vergoeding bedraagt bijgevolg 2.450.000€.

De netto kost voor de overheid bedraagt 2.450.000€.

Om gelijkheid te garanderen tussen situatie 1 en 2, wordt in de tweede situatie de eigenaarswaarde vóór de gebruiksbeperking vermindert met de verschuldigde planbatenheffing. De netto kost voor de overheid bedraagt in dat geval evenveel als in situatie 1: (2.500.000€ - 431.475€) - 50.000€ = 2.018.525€.

De toepassing van artikel 2.6.14, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening houdt in dat indien tussen de bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot een planbatenheffing en het zich voordoen van een "startfeit" een tweede bestemmingswijziging plaats heeft, de planbatenheffing voor de eerste bestemmingswijziging niet langer verschuldigd is. In de hypothese die hier behandeld wordt, is er effectief een tweede bestemmingswijziging, met name deze die de gebruiksbeperking invoert die aanleiding geeft tot een vergoeding. Deze tweede bestemmingswijziging zorgt er wel degelijk voor dat de planbatenheffing niet meer moet worden betaald. Maar er wordt in de derde paragraaf van artikel 32 wel uitdrukkelijk gestipuleerd dat los daarvan de planbatenheffing die verschuldigd was, verrekend wordt in de eigenaarswaarde. Dit garandeert de gelijkheid tussen de hierboven uiteengezette situaties.

Artikel 33

De Vlaamse regering stelt de landcommissies periodiek een dataset ter beschikking van verkopen van onroerende goederen in Vlaanderen, ter ondersteuning van de hierboven besproken waardebepaling. De dataset biedt, door het afzonderen van groepen gegevens, onder meer inzicht in de impact van volgende 4 factoren op de eigenaarswaarde:

- 1° het al dan niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg of een weg;
- 2° het al dan niet gelegen zijn op meer dan vijftig meter van een uitgeruste weg, voor wat de gronden in woongebied betreft;
- 3° de ligging in woonreservegebied conform artikel 1.1.2, 19°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, of in een ander type woongebied;
- 4° een gunstig of ongunstig ontwikkelingsperspectief van het woonreservegebied op grond van de beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

Merk op dat de afzondering van groepen in de dataset afhankelijk is van de beschikbaarheid van de nodige gegevens. Over het al dan niet gelegen zijn aan een weg bijvoorbeeld is voldoende informatie op generiek niveau beschikbaar (een datalaag met de ligging van verkochte gronden kan gekoppeld worden met een datalaag met de ligging van wegen). Voor een precies zicht op het ontwikkelingsperspectief van gronden in woonreservegebied daarentegen moet de concrete beleidsuitspraak in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of beleidsplan worden geconsulteerd. Dat kan zeker bij een individuele waardering, maar het is niet de bedoeling om bij de aanmaak van een dataset voor de verkochte gronden telkens de concrete uitspraak te gaan verifiëren per verkocht goed. Er moet uitgegaan worden van de verzamelde uitspraken in de concrete plannen, met name in een informatiebron zoals de atlas van de woonuitbreidingsgebieden. Die beleidsuitspraak kan gedifferentieerd zijn voor delen van het woonreservegebied in kwestie, of niet de nodige precisie hebben. Bij het onderscheiden van groepen in de dataset moet daarom niet met alle beleidsuitspraken over woonreservegebieden in alle gemeentelijke structuurplannen of beleidsplannen rekening worden gehouden, het volstaat om de impact van eenduidige uitspraken (al dan niet ontwikkelen van een volledig gebied) in een relevant aantal gevallen te capteren. Daarmee kan dan effectief een indicatie gegeven worden op de impact van een specifieke concrete uitspraak in een gemeentelijk structuurplan of beleidsplan voor de waardering van een specifieke grond – de dataset is een hulpmiddel, zoals hieronder nog nader wordt toegelicht.

De dataset is een hulpmiddel dat de Vlaamse Regering ter beschikking stelt aan de Landcommissies voor de vervulling van hun taken m.b.t. de bepaling van de waarde van gronden. Het is vanzelfsprekend niet zo dat de Landcommissies voor het vervullen van die taken afhankelijk zijn van het tijdig ter beschikking stellen of actualiseren van die dataset; al wordt de Vlaamse Regering natuurlijk verondersteld om het engagement van deze bepaling van het besluit na te komen.

Afdeling 3. Samenloop van de eigenaarsvergoeding met subsidies

Artikel 34

Als een eigenaarsvergoeding wordt toegekend voor een perceel dat werd aangekocht met een verwervingssubsidie die werd toegekend aan dezelfde eigenaar door een overheidsinstantie dan wordt de eigenaarsvergoeding vermindert met de verwervingssubsidie. Als het perceel of het deel van het perceel waarvoor een eigenaarsvergoeding wordt toegekend slechts een deel is van de percelen waarvoor de verwervingssubsidie werd toegekend, wordt de eigenaarsvergoeding vermindert in verhouding met de oppervlakte waarop de verwervingssubsidie betrekking heeft.

Voorbeeld:

- Eigenaarsvergoeding voor deel van perceel X (voor vermindering met verwervingssubsidie): eigenaarsvergoeding voor 0,5 ha = 60
- Verwervingssubsidie voor perceel X met oppervlakte 1 ha = 100
- Vermindering eigenaarsvergoeding in verhouding met de oppervlakte waarop de verwervingssubsidie betrekking heeft (1/2 van 100) = 50
- Toegekende eigenaarsvergoeding = 60 – 50 = 10

De eigenaarsvergoeding wordt bijvoorbeeld in voorkomend geval verminderd met de volgende subsidies:

- 1° de aankoopssubsidie, vermeld in titel 2, hoofdstuk 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017 betreffende de subsidiëring van de planning, de ontwikkeling en de uitvoering van het geïntegreerd natuurbeheer;
- 2° de aankoopssubsidie, vermeld in hoofdstuk 2, afdeling 2 ("subsidiëring van de aankoop van gebieden") van het besluit van de Vlaamse Regering 27 juni 2003 tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van natuurreservaten en van terreinbeherende natuurverenigingen en houdende toekenning van subsidies;
- 3° de aankoopssubsidies, vermeld in hoofdstuk 2, afdeling 2 ("subsidiëring van de aankoop van gebieden") van het besluit van de Vlaamse Regering van 29/06/1999 houdende de vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van natuurreservaten en van terreinbeherende natuurverenigingen en houdende toekenning van subsidies;
- 4° de aankoopssubsidies, vermeld in hoofdstuk 2 ("de toekenning aan erkende verenigingen van een subsidie voor de aankoop van terreinen bestemd als natuurreservaat") van het besluit van de Vlaamse Regering van 16/05/1995 tot vaststelling van de erkenningsvoorwaarden en de criteria die gelden voor de toekenning van een subsidie aan erkende verenigingen die terreinen verwerven die als natuurreservaat worden ingericht;
- 5° de subsidie voor grondverwerving, vermeld in artikel 3.4.2.27 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting;
- 6° de subsidie voor grondverwerving, vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken;
- 7° de subsidie voor de verwerving van gronden, constructies of gebouwen, vermeld in hoofdstuk II, afdeling II, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies voor strategische projecten ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Verwervingssubsidies die meer dan 20 jaar voor de aanvraag van de eigenaarsvergoeding werden toegekend, worden niet in mindering gebracht van de eigenaarsvergoeding.

Afdeling 4. Gemeenschappelijke bepalingen voor alle eigenaarsvergoedingen

Artikel 35

Als de eigenaarsvergoeding lager is dan het bedrag dat de Vlaamse Regering bepaalt dan wordt de eigenaarsvergoeding niet toegekend. Dit bedrag mag conform artikel 14, §4 van het Instrumentendecreet niet hoger zijn dan 500 euro. De Vlaamse Regering bepaalt dit minimumbedrag op 500 euro. Een eigenaarsvergoeding die lager is dan 500 euro wordt dus niet uitbetaald.

Artikel 36

De eigenaarsvergoeding wordt bepaald op basis van de eigenaarswaarde die het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, heeft op de referentiedatum. De referentiedatum is de datum waarop het recht op een eigenaarsvergoeding ontstaat. Bijgevolg dient de eigenaarsvergoeding bepaald te worden op die datum.

Indien een perceel meerdere eigenaars heeft, kunnen deze eigenaars individueel een aanvraag tot eigenaarsvergoeding indienen. Men heeft hier twee jaar tijd voor (verlengbaar met 2 jaar). Het is dus mogelijk dat er bijna twee jaar of meer tijd zit tussen de aanvraag van de ene eigenaar en de aanvraag van de andere eigenaar. Omdat de eigenaarsvergoeding bepaald wordt op de referentiedatum, zullen beide eigenaars dezelfde vergoeding krijgen (mits een gelijke eigendomsverdeling en mits dezelfde verwervingstitel en -waarde). Er wordt immers rekening gehouden met vergelijkingspunten van vóór de referentiedatum. Ook al zijn er in de periode na inwerkingtreden van de gebruiksbeperking nieuwe vergelijkingspunten beschikbaar geworden, dan worden deze niet in rekening gebracht.

Hetzelfde geldt voor twee percelen met quasi identieke kenmerken (naastliggend, zelfde bestemming, ...). Beide eigenaars zullen dezelfde vergoeding toegekend krijgen, onafhankelijk van het tijdstip van indiening van de aanvraag (behoudens mogelijke afwijkingen door verschillende kenmerken).

Hoofdstuk 4. De gebruikersvergoeding

Afdeling 1. Gemeenschappelijke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen en niet-landbouwpercelen

Artikel 37

De berekening van de gebruikersvergoeding, vermeld in het Instrumentendecreet wordt in dit artikel verder gedefinieerd. De vergoeding voor de gebruiker per hectare is gelijk aan het verschil tussen de financiële minwaarde van een perceel voor de daling van de gebruikswaarde en de financiële minwaarde van een perceel na de daling van de gebruikswaarde. Bijkomend worden de kosten van het alternatief en de kosten door niet-terugverdienbare investeringen vergoed. De terminologie die wordt gehanteerd in de formule is dezelfde als deze in de bestaande vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd. Ook de berekeningswijze is in overeenstemming met de vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd.

Artikel 38

Dit artikel bepaalt hoe de financiële minwaarde moet berekend worden. Afhankelijk van de grootte van de daling van de gebruikswaarde wordt de financiële minwaarde anders berekend. Is de gebruikswaardedaling kleiner dan het eindgebruik dan wordt een evenredig deel van de genotsderving (inkomensverlies) en de kapitaalsderving vergoed. Wanneer de gebruikswaardedaling groter is dan het eindgebruik dan wordt een evenredig deel van de kosten vergoed die gepaard gaan met het beëindigen van het gebruik. Bereikt tenslotte de gebruikswaardedaling het punt van de gebruiksstopzetting, dan is de gebruikersvergoeding maximaal en stijgt deze niet meer verder bij toenemende gebruikswaardedaling.

De terminologie die wordt gehanteerd in de formule is dezelfde als deze in de bestaande vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd. De termen die gebruikt worden, worden verder gedefinieerd in voorliggend besluit. Ook de berekeningswijze is in overeenstemming met de vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd.

De kosten van het alternatief zijn kosten voor het nemen van maatregelen die het gebruik van het perceel in overeenstemming brengen met de mogelijkheden voor het gebruik van het perceel na het ingaan van de gebruiksbeperking. De kosten van het alternatief worden pas vergoed als deze effectief gemaakt zijn. De kosten van het alternatief moeten door de aanvrager met bewijsstukken worden gestaafd, voor zover de Vlaamse minister, bevoegd voor Landbouw, deze kosten niet heeft vastgesteld conform artikel 41, laatste lid (zie artikel 19, derde lid, 8°, c) van voorliggend besluit). Het inzaaien van grasland is een typische maatregel die het gebruik van het perceel in overeenstemming kan brengen met een beperkende maatregel zoals een bemestingsverbod of het inschakelen in een overstromingsgebied. Het inzaaien van grasland is tevens voor de overheid wenselijk en wordt door het vergoeden van de gemaakte kosten gestimuleerd.

De kosten door niet-terugverdienbare investeringen zijn investeringen op een perceel die door de gebruiksbeperking niet meer kunnen terugverdiend worden en die voor het desbetreffende perceel niet vervat zitten onder de financiële minwaarde. Het kan bijvoorbeeld gaan om een recent geplaatst (en niet economisch afgeschreven) schuilhok voor vee wanneer de maatregel het grazen van vee onmogelijk maakt. De kosten door niet-terugverdienbare investeringen worden pas vergoed als deze effectief gemaakt zijn. De kosten door niet-terugverdienbare investeringen moeten door de aanvrager met bewijsstukken worden gestaafd. De kosten door niet-terugverdienbare investeringen worden enkel vergoed indien deze gemaakt zijn voorafgaand aan een openbaar onderzoek over een plan waarin de gebruiksbeperking is opgenomen. Daarna is de gebruiker op de hoogte van de maatregel en wordt verwacht dat hij geen investeringen doet die na het ingaan van de maatregel onbruikbaar zullen zijn.

De kosten van het alternatief en de kosten voor niet-terugverdienbare investeringen zijn uitzonderlijk en komen tegemoet aan de bepaling dat de gebruikersvergoeding een berekend aandeel is van de onteigeningsvergoeding dewelke alle schade vergoedt. Ze worden evenwel zelden aangevraagd en toegekend bij het toepassen van de bestaande vergoedingsregelingen voor de gebruiker die worden geharmoniseerd.

Artikel 39

Dit artikel bepaalt dat gebruikersvergoedingen van minder dan 25 euro niet worden toegekend. Een dergelijke bepaling is vooral bedoeld vanuit het oogpunt de administratieve lasten voor het bestuur te verlichten. Op het moment dat het bedrag gekend is zijn de administratieve lasten om de aanvraag te behandelen en over te gaan tot betaling beperkt. Ze worden ingeschat op 25 euro. Een gelijkaardig bedrag wordt momenteel gehanteerd bij de vergoedingsregeling 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. Bij de andere vergoedingsregelingen voor de gebruiker die worden geharmoniseerd werd geen minimumbedrag voor uitbetaling gehanteerd.

Afdeling 2. Specifieke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen**Artikel 40**

Dit artikel bepaalt dat er een vermoeden is dat de gebruiker beroepsinkomsten uit het perceel haalt wanneer:

- de aanvrager of begunstigde geregistreerd is als landbouwer bij het Departement Landbouw en Visserij;
- het perceel moet geregistreerd zijn als landbouwgrond.

De gebruikersvergoeding wordt dan berekend volgens de specifieke bepalingen die gelden voor de gebruikersvergoeding voor een landbouwperceel.

Voldoet de aanvrager of begunstigde aan deze bepalingen dan is de bewijslast bij de aanvrager beperkt tot de eventuele kosten van het alternatief en de kosten voor niet-terugverdienbare investeringen. Voldoet men niet aan de bepalingen van een landbouwperceel maar lijdt de aanvrager toch beroepsinkomensverlies, dan wordt de berekeningswijze voor niet-landbouwperceel gehanteerd.

Artikel 41

In dit artikel worden een aantal termen die in de formule voor het berekenen van de financiële minwaarde worden gebruikt (artikel 38) nader bepaald. De bepalingen zijn dezelfde als deze in de bestaande vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd.

De genotsderving is het inkomen dat de gebruiker verliest omdat door de gebruiksbeperking een opbrengstderving ontstaat. Er wordt voor 4 jaar inkomensverlies vergoed op basis van de gemiddelde jaarlijkse semibrutowinst van de verbouwde teelt. De semibrutowinst wordt berekend conform de forfaitaire grondslagen van aanslag uit het Wetboek van de Inkomstenbelasting. De verbouwde teelt is gekend uit de registratie van de percelen bij het Departement Landbouw en Visserij. De semibrutowinst wordt per aanslagjaar vastgesteld per landbouwstreek door de fiscus in overleg met de sector. Voor de gespecialiseerde teelten is niet altijd een semibrutowinst bepaald en wordt de nettowinst berekend door voor de desbetreffende teelt de gemiddelde opbrengst te verminderen met de kosten, met inbegrip van de niet-familiale arbeidskosten.

De kapitaalsderving wordt veroorzaakt door de gebruiksbeperking op het perceel en bestaat uit het inkomensverlies die ontstaat uit het bedrijfsverlies aan dieren, materieel en gebouwen, alsook het extra verlies door gebruiksbeperkingen op een huiskavel. Een gebruiksbeperking die op een perceel wordt gelegd heeft namelijk bijkomend tot gevolg dat er minder dieren kunnen gehouden worden en dat men de gebouwen en het materieel minder rendabel kan inzetten omdat deze moeten afgeschreven worden op minder ontvangsten. Bij een huiskavelperceel is de kapitaalsderving hoger omdat deze percelen meer waarde hebben in de bedrijfsvoering.

De diverse schadeposten zijn posten die niet opgenomen zijn in de genotsderving of kapitaalsderving en ontstaan vanaf het eindgebruik en zijn maximaal bij de gebruiksstopzetting. Het zijn schadeposten die bestaan uit: het verlies aan navette, het verlies van nutriëntemissierechten en het verlies aan grondgebonden productiepremies.

Het eindgebruik is de gebruikswaardedaling waarbij het landbouwgebruik niet meer rendabel is. De gebruiksstopzetting is de gebruikswaardedaling waarbij er op het perceel geen landbouwgebruik meer mogelijk is. Het eindgebruik en de gebruiksstopzetting worden bepaald per landbouwbedrijf op basis van de verbouwde teelten en hun oppervlakte.

De gebruikswaardedaling is de procentuele daling van de gebruiksmogelijkheden van een perceel met een verbouwde teelt die ontstaat door de gebruiksbeperking. Er is geen gebruikswaardedaling wanneer de gebruiksmogelijkheden van een landbouwperceel gelijk zijn aan die van een gemiddeld perceel in de streek zonder gebruiksbeperkingen. De Vlaamse minister bevoegd voor landbouw kan voor gebruiksbeperkingen een gebruikswaardedaling vaststellen. Ingeval de minister deze niet vaststelt, wordt de gebruikswaardedaling gebruikt die werd bepaald in het ministerieel besluit van 4 oktober 2010 houdende de vaststelling van de kosten van het alternatief en de gebruikswaardedaling na de instelling van de maatregel, vermeld in artikel 2, § 4, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut (B.S. 13/10/2010).

De verbouwde teelt wordt bepaald op basis van de teelten die gedurende 4 jaar voor het ontstaan van de gebruiksbeperking werden verbouwd volgens de percelenregistratie van het Departement Landbouw en Visserij. Er wordt alleen rekening gehouden met de teelten in de periode waarin de aanvrager of de begunstigde zelf het perceel in gebruik had.

Afdeling 3. Specifieke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor niet-landbouwpercelen**Artikel 42**

Voldoet men niet aan de bepalingen voor het halen van beroepsinkomen uit een landbouwperceel, maar lijdt de aanvrager of begunstigde toch beroepsinkomensverlies, dan wordt de gebruikersvergoeding berekend volgens de bepalingen voor niet-landbouwpercelen. De aanvrager of begunstigde moet zelf de nodige bewijsstukken aanleveren die het verlies aan beroepsinkomsten, de genotsderving, de kapitaalsderving, de diverse schadeposten, de niet-terugverdienbare investeringen en de kosten van het alternatief staven.

De vergoeding is opgebouwd uit de genotsderving, de kapitaalsderving en de diverse schadeposten. Er is eveneens de mogelijkheid om niet-terugverdienbare investeringen of kosten van het alternatief aan te tonen. Andere diverse schadeposten dan die specifiek voor landbouwpercelen (het verlies aan navette, het verlies van nutriëntemissierechten en het verlies aan grondgebonden productiepremies) kunnen door de aanvrager ingebracht worden bij niet-landbouwpercelen. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om het verlies van bepaalde opstalrechten of om vergoedingen voor hernieuwbare energieproductie installaties op die percelen. De berekeningswijze voor niet-landbouwpercelen hanteert verder dezelfde principes als deze van de landbouwpercelen.

De overige bepalingen in dit artikel behoeven geen verdere toelichting.

Hoofdstuk 5. Verwerking van gegevens**Artikel 43**

Dit artikel bevat bepalingen over de verwerking van gegevens door de landcommissies. De rechtsgrond voor de verwerking van gegevens is opgenomen in artikel 7, §3 van het Instrumentendecreet.

De landcommissies verwerken de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die zij nodig heeft voor de uitvoering van haar taken. De landcommissies verkrijgen de nodige informatie van de aanvrager zelf of van een instantie of overheid die beschikt over de nodige informatie.

Gegevensbronnen

Om de objectieve factoren zoals opgelijst in artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet te beoordelen, kan de landcommissie, onder de voorwaarden van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, kosteloos en op eenvoudig verzoek beschikken over volgende gegevens beschikbaar bij de authentieke bron: vergelijkingspunten verkopen, stedenbouwkundige inlichtingen, vergunningenregister, plannenregister, bodemattest, kadastrale gegevens,

De aanvrager van de eigenaarsvergoeding kan zelf gegevens aanleveren aan de landcommissie om de eigenaarswaarde te bepalen zoals persoonlijke of zakelijk rechten en erfdienstbaarheden die niet in de eigendomstitel staan vermeld, bouwplannen, opmetingsplannen, lijst van niet zichtbare constructies, De aanvrager van de eigenaarsvergoeding legt, op straffe van onontvankelijkheid van de aanvraag, de titels voor waaruit de verwervingswaarde kan worden afgeleid.

Document/inlichtingen	Herkomst / bron	Toelichting noodzaak
Vergelijkingspunten verkopen	FOD Financiën	Vergelijkingspunten van verkopen van gelijkaardige onroerende goederen dienen als basis voor het bepalen van de eigenaarswaarde.

Stedenbouwkundige inlichtingen (vergunningenregister, plannenregister, enz.)	Gemeente	De stedenbouwkundige kenmerken (vergunningen, plannen, voorwaarden m.b.t. ontwikkeling) kunnen een invloed hebben op de eigenaarswaarde.
Kadastrale legger - Kadastrale perceelnummer: Gemeente, Afdeling, Sectie, Nr. - Eigenaar(s) en eigendomsverdeling - Oppervlakte perceel - KI - Bouwjaar - Kadastrale aard	FOD Financiën (kadaster)	De kadastrale gegevens van het perceel of deel van het perceel waarop de eigenaarswaarde betrekking heeft, zijn o.a. nodig voor het nagaan van de ligging, maar ook de oppervlakte van het perceel is van belang. De eigenaars en de eigendomsverdeling moeten gekend zijn voor het bepalen en eventueel splitsen van de eigenaarsvergoeding onder de verschillende eigenaars.
Rijksregisternummer of KBO-nummer in geval van een onderneming	Eigenaar	Via het RRN of KBO-nummer kunnen de kadastrale gegevens en de eigendomsgegevens worden opgevraagd.
Verwervingstitel	Eigenaar / kantoor rechtszekerheid	Onder verwervingstitel wordt verstaan: akte van aankoop, schenkingsakte, akte van nalatenschap, inbreng in vennootschap... Naast de kadastrale gegevens van het perceel, de eigendomsverdeling, het tijdstip van verwerving, de bestemming ten tijde van verwerving en de verwervingswaarde, kan nog andere nuttige informatie teruggevonden worden in de verwervingstitel zoals erfdiensbaarheden.
Persoonlijke of zakelijke rechten die niet in de eigendomstitel vermeld staan	Eigenaar	Niet alle rechten worden altijd opgenomen in de eigendomstitel (vb. pacht). Daarom dat deze opgevraagd worden bij de eigenaar.
Aanwezige erfdiensbaarheden die niet in de eigendomstitel vermeld staan	Eigenaar	Niet alle erfdiensbaarheden worden altijd opgenomen in de eigendomstitel. Daarom dat deze opgevraagd worden bij de eigenaar.
Bouwplannen / opmetingsplannen	Eigenaar (optioneel op te leveren)	Dit is geen vereiste voor het bepalen van de eigenaarswaarde, maar indien deze ter beschikking zijn, zou deze een toegevoegde waarde kunnen zijn.
Goedgekeurde vergunningen (van aanwezige constructies en opstanden)	Eigenaar	Het al dan niet vergund zijn van een constructie aanwezig op het perceel, kan een invloed hebben op de eigenaarswaarde.
Lijst van niet zichtbare constructies (vb. drainagesysteem)	Eigenaar (in aanvraag formulier als optioneel op te leveren vernoemen)	Niet zichtbare constructies kunnen een invloed hebben op de eigenaarswaarde van het perceel.
Bodemattest (en eventueel oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek)	OVAM	Bodemvervuiling kan een invloed hebben op de eigenaarswaarde van een perceel. Indien er een vermoeden is dat het gaat over een risicoground, kan een bodemattest worden opgevraagd.
Gegevens over het verschuldigd zijn van een planbatenheffing op het goed	VLABEL	Een verschuldigde, maar nog niet betaalde planbatenheffing moet verrekend worden met de eigenaarswaarde voorafgaand aan de gebruiksbeperking (art. 32, §3 van het besluit)

Bewaartermijnen

In artikel 43, §6 en §7 wordt een regeling opgenomen van de bewaartermijnen in het kader van de compenserende vergoedingen.

Paragraaf 6 omvat een algemene regeling in geval van klacht of verzoek tot openbaarheid. De maximale bewaartermijn is vijf jaar. Paragraaf 6 bepaalt verder dat de bestuursdocumenten die persoonsgegevens bevatten en die betrekking hebben op een vergoeding ter compensatie van een gebruiksbeperking op een onroerend goed, maximaal dertig jaar bewaard worden. Daarnaast is ook een regeling tot schorsing van de bewaartermijnen voorzien in geval van gerechtelijke procedure.

Paragraaf 7 voorziet de mogelijkheid om voor andere categorieën van bestuursdocumenten dan deze vermeld in paragraaf 6, bij besluit van de Vlaamse Regering een maximale bewaartermijn te voorzien.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4° en 7° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Afdeling 1. Administratief beheer en procedure van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4° en 7° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 44

Dit artikel bepaalt voor welke koopplichten de procedure, vermeld in titel 3, hoofdstuk 1, van voorliggende besluit geldt, namelijk voor:

- de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen (koopplicht waterkeringen);
- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (koopplicht natuur);
- 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 (koopplicht waterbeleid);
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO (koopplicht RUP);
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 (koopplicht landinrichting).

Artikel 45

Conform artikel 20, 2° van het Instrumentendecreet wordt de tot aankoop verplichte entiteit als volgt gedefinieerd: de entiteit die een koopplicht kan vervullen. Conform artikel 22, tweede lid, van het Instrumentendecreet, kan de Vlaamse Regering aan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Dit artikel bepaalt wie de koopplicht uitoefent. De koopplichten worden uitgeoefend:

- ofwel door de tot aankoop verplichte entiteit in eigen naam en voor eigen rekening (§1);
- ofwel door de Vlaamse Grondenbank in eigen naam en voor eigen rekening (§2);
- ofwel door de Vlaamse Grondenbank, in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit (§3).

Paragraaf 1 handelt over de koopplichten waarbij een gemeente of provincie in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uitoefent. De gemeente of de provincie zijn hierbij de tot aankoop verplichte entiteit. Het gaat over de volgende koopplichten:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO, die ontstaat door een gemeentelijk of provinciaal RUP;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in een inrichtingsnota die het provinciebestuur of het gemeentebestuur vaststelt.

Voorliggend besluit wijzigt de reeds bestaande werkwijze niet. Voor deze twee voormelde koopplichten oefenden de gemeente en de provincie reeds in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uit.

Paragraaf 2 handelt over de koopplichten waarbij de Vlaamse Grondenbank in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uitoefent. De Vlaamse Grondenbank is hierbij de tot aankoop verplichte entiteit. Het gaat over de volgende koopplichten:

- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in het landinrichtingsplan.

Deze 2 koopplichten oefende de Vlaamse Grondenbank reeds uit in eigen naam en voor eigen rekening (zie artikel 20, §2, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank – zoals die gold voor de wijziging aangebracht door het Instrumentendecreet).

Paragraaf 3 handelt over de koopplichten waarbij de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit de koopplicht uitoefent. Het gaat over de volgende koopplichten:

- de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in een inrichtingsnota die de Vlaamse Regering vaststelt.

Voor de koopplicht m.b.t. het integraal waterbeleid oefende de Vlaamse Grondenbank de koopplicht reeds in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit uit (zie artikel 11 van het BVR 24/07/2009 tot uitvoering van de ... de aankoopplicht ... van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003). Voorliggend besluit bevestigt de reeds bestaande werkwijze.

Voor de overige 3 koopplichten trad de tot aankoop verplichte entiteit zelf op. Voorliggend besluit harmoniseert de werkwijze voor deze koopplichten in de zin dat de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit zal optreden.

Als er een koopplicht geldt ten gevolge van een plan van het Vlaamse niveau, zal de Vlaamse Grondenbank de koopplicht uitoefenen in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit. In de procedure voor de uitoefening van de koopplichten wordt regelmatig verwezen naar taken uit te voeren door de tot aankoop verplichte entiteit. Aangezien de Vlaamse Grondenbank optreedt in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit, wordt, voor de 4 koopplichten, vermeld in paragraaf 3, elke verwijzing naar de tot aankoop verplichte entiteit gelezen als een verwijzing naar de Vlaamse Grondenbank.

De Vlaamse Grondenbank zal de vereiste beslissingen nemen maar zij raadpleegt de tot aankoop verplichte entiteit via de betrokken instantie en brengt de betrokken instantie op de hoogte van de diverse procedurestappen. In paragraaf 3, derde lid, wordt bepaald wie de betrokken instantie is, namelijk:

- bij de koopplicht m.b.t. waterkeringen: de gewestelijke waterbeheerder, vermeld in artikel 2, 6° van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen (= het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Waterweg nv, de Vlaamse Milieumaatschappij);
- bij de koopplicht m.b.t. het integraal waterbeleid: de initiatiefnemer, vermeld in artikel 9, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 (= de waterwegbeheerder, de waterloopbeheerder van onbevaarbare waterlopen);
- bij de koopplicht m.b.t. artikel 2.4.10 VCRO: het departement Omgeving;
- bij de koopplicht m.b.t. het decreet landinrichting bij een inrichtingsnota van het Vlaamse niveau: het departement of het agentschap dat verantwoordelijk is voor de realisatie van het project, plan of programma.

Onderafdeling 2. Aanvraag**Artikel 46**

De artikelen 46 tot en met 60 beschrijven de procedure voor de uitoefening van de koopplicht.

(Stap 1 – aanvraag) - Artikel 46 bepaalt dat de aanvrager de aanvraag moet indienen bij de Vlaamse Grondenbank en welke stukken gevoegd moeten worden bij de aanvraag.

Als een koopplicht wordt gevraagd omdat het goed een (ernstige) waardevermindering onderging dan moeten bepaalde stukken al overgemaakt worden bij de aanvraag. Op basis van deze stukken kan de Vlaamse Grondenbank beoordelen of er effectief een waardevermindering is van meer dan 50% ten gevolge van de gebruiksbeperking (zie lager – stap 3).

Als de koopplicht wordt gevraagd op grond van het ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering, worden deze stukken, met uitzondering van de verwervingswaarde, pas opgevraagd bij de opmaak van het schattingsverslag. Het is enkel zinvol om deze stukken over te maken als vaststaat dat voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en er een schattingsverslag wordt opgemaakt (zie lager – stap 8).

Vervolgens bezorgt de Vlaamse Grondenbank de aanvraag aan de tot aankoop verplichte entiteit.

Artikel 47

(Stap 2 – beoordeling volledigheid aanvraag) – De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de aanvraag volledig is. Als de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de ontbrekende stukken alsnog over te maken. Als de aanvrager de ontbrekende stukken niet tijdig overmaakt, is de aanvraag onontvankelijk. Als de aanvrager echter overmacht aantoon, wordt het dossier alsnog ontvankelijk verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling voorwaarde vervullen koopplicht**Artikel 48**

(Stap 3 – opmaak beoordelingsverslag) – Als de aanvraag volledig is dan maakt de Vlaamse Grondenbank een beoordelingsverslag op. In het beoordelingsverslag staat of voldaan is aan de voorwaarden om de desbetreffende koopplicht te vervullen. Artikel 23, §2, tweede lid, van het Instrumentendecreet bepaalt dat de Vlaamse Grondenbank een beoordelingsverslag opmaakt.

De Vlaamse Grondenbank kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van het beoordelingsverslag. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 59.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan kan de Vlaamse Grondenbank geen correct en volledig beoordelingsverslag opmaken. Bijgevolg zal de Vlaamse Grondenbank geen beoordelingsverslag opmaken. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert

dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag wordt stopgezet.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de Vlaamse Grondenbank door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoont dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge van overmacht, dan kan de tot aankoop verplichte entiteit alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 49

(Stap 4 – horen) – De tot aankoop verplichte entiteit kan, op verzoek van de aanvrager, deze laatste horen voordat de ontwerpbeslissing wordt genomen over de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht. Artikel 23, §2, tweede lid, van het Instrumentendecreet bepaalt dat de aanvrager kan vragen om gehoord te worden voordat de ontwerpbeslissing wordt genomen.

Artikel 50

(Stap 5 – ontwerpbeslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden) – Op basis van het beoordelingsverslag neemt de tot aankoop verplichte entiteit een ontwerpbeslissing. In deze ontwerpbeslissing staat of al dan niet voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht.

Artikel 51

(Stap 6 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden) – Als volgens de ontwerpbeslissing niet is voldaan aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht dan kan de aanvrager bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit.

De tot aankoop verplichte entiteit kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 60.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de tot aankoop verplichte entiteit het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 52

(Stap 7 - definitieve beslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden) - Na behandeling van het bezwaar neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarde voor het vervullen van de koopplicht. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing (zie stap 5) of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 23, §2, tweede lid van het Instrumentendecreet).

Artikel 53

(Stap 8 – opmaak schattingsverslag) - Als voldaan is aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen, maakt de Vlaamse Grondenbank een schattingsverslag op. In het schattingsverslag staat de berekening van de aankoopprijs. Artikel 23, §2, derde lid, van het Instrumentendecreet bepaalt dat de Vlaamse Grondenbank een schattingsverslag opmaakt.

De Vlaamse Grondenbank kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van het schattingsverslag. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 59.

Als de koopplicht wordt gevraagd op grond van het ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering, worden bepaalde stukken opgevraagd bij de opmaak van het schattingsverslag. Deze stukken moeten nog niet gevoegd worden bij het aanvraagdossier. Het is enkel zinvol om deze stukken over te maken als vaststaat dat voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en er een schattingsverslag wordt opgemaakt.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan kan de Vlaamse Grondenbank geen correct en volledig schattingsverslag opmaken. Bijgevolg zal de Vlaamse Grondenbank geen schattingsverslag opmaken. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag wordt stopgezet.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de Vlaamse Grondenbank door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoont dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge van overmacht, dan kan de tot aankoop verplichte entiteit alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 54

(Stap 9 – ontwerpbeslissing m.b.t. schatting aankoopprijs) – Op basis van het schattingsverslag neemt de tot aankoop verplichte entiteit een ontwerpbeslissing. In deze ontwerpbeslissing staat de berekening van de aankoopprijs.

Artikel 55

(Stap 10 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing m.b.t. schatting aankoopprijs) – Als de aanvrager het niet eens is met de aankoopprijs, vermeld in de ontwerpbeslissing, dan kan de aanvrager bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit.

De tot aankoop verplichte entiteit kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 60.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de tot aankoop verplichte entiteit het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 56

(Stap 11 - definitieve beslissing m.b.t. schatting aankoopprijs) - Na behandeling van het bezwaar neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing over de aankoopprijs. Deze definitieve beslissing geldt als aanbod tot koop. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing (zie stap 10) of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 23, §2, derde lid van het Instrumentendecreet). Deze ontwerpbeslissing geldt dan als aanbod tot koop.

Onderafdeling 5. Aanbod tot koop en intrekking aanvraag

Artikel 57

(Stap 12 – al dan niet aanvaarden van het aanbod) – De aanvrager heeft zes maanden de tijd om het aanbod al dan niet te aanvaarden. Als het aanbod niet tijdig wordt aanvaard, wordt het aanbod geacht geweigerd te zijn.

Artikel 58

Zolang het aanbod niet is aanvaard kan de aanvrager zijn aanvraag tot het vervullen van de koopplicht intrekken.

Onderafdeling 6. Vraag tot informatie en plaatsbezoek

Artikel 59

Paragraaf 1 van dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Grondenbank met het oog op de opmaak van het beoordelingsverslag of van het schattingsverslag de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken die essentieel is voor de opmaak van het beoordelingsverslag of het schattingsverslag. Het gaat hier voor alle duidelijkheid niet om informatie die al begrepen had moeten zijn in de initiële aanvraag opdat die volledig kon verklaard worden. Het gaat om aanvullende informatie die noodzakelijk is voor de verdere afhandeling van de aanvraag. Bijvoorbeeld:

- Voor het bepalen van de eigenaarswaarde (vereist om na te gaan of er een waardevermindering is ten gevolge van de gebruiksbeperking) en voor de opmaak van het schattingsverslag kan het nodig zijn dat er een asbestattest wordt voorgelegd door de aanvrager. Het al dan niet aanwezig zijn van asbest in een woning of stallingen kan immers een invloed hebben op de waarde van de goederen. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld EPC-attest.
- Het kan nodig zijn een bodemattest op te vragen, als er aanwijzingen zijn van historische vervuiling of als het gaat over een risicogrond. Eventueel is er ook een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek beschikbaar.
- Als de aanvrager de koopplicht inroept omdat de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang gebracht wordt, en hiervoor enkel de boekhoudkundige cijfers van het voorbije jaar als bewijs inbrengt, kan de Vlaamse Grondenbank de boekhouding van twee extra jaren opvragen ter staving van het in gedrang komen van de leefbaarheid;
- Als de koopplicht wordt ingeroepen voor een landbouwbedrijf, kan de Vlaamse Grondenbank extra informatie opvragen omtrent het aantal aanwezige dieren, de diersoort, het aantal dierplaatsen, de toegepaste (bouw)technieken,...

Een plaatsbezoek is essentieel, zowel bij het bepalen van de eigenaarswaarde (de beoordeling van de koopplicht op grond van een (ernstige) waardevermindering) als bij de opmaak van een schattingsverslag (berekening van de aankoopprijs). In voornoemde gevallen wordt de waarde van het goed geschat. De schatter zal hiervoor ter plaatse moeten gaan om de effectieve situatie correct in te kunnen schatten om zo een deskundige beoordeling m.b.t. de ernstige waardevermindering of m.b.t. de schatting van de aankoopprijs te kunnen maken. Een plaatsbezoek is bijvoorbeeld nodig om na te gaan wat de globale toestand is van de bouwwerken, om na te gaan wat de staat, comfort en afwerking is van de gebouwen, om na te gaan wat de werkelijke terreintoestand is, om na te gaan of de mestkelder leeg of gevuld is.

Paragraaf 2 bepaalt dat de vermelde termijnen worden geschorst in afwachting van het overmaken van de gevraagde informatie en het doorgaan van het plaatsbezoek.

Paragraaf 3 bevat een regeling voor de betaling van attesten die verplicht voorgelegd moeten worden bij een verkoop. Het gaat onder meer over het asbestattest en het EPC-attest. Als dergelijke attesten nodig zijn om een correcte schatting te kunnen maken, dan vraagt de aanvrager op zijn kosten deze attesten op. Als de aanvrager het aanbod tot koop niet aanvaardt dan worden de kosten voor de attesten aan de aanvrager terugbetaald door de tot aankoop verplichte entiteit op basis van de ingediende facturen.

De kosten van dergelijke attesten moeten immers bij een gewone koop – verkoop gedragen worden door de verkoper. Als de aanvrager instemt met het aanbod in het kader van de koopplicht, dan draagt de verkoper deze kosten, net zoals bij een gewone koop – verkoop. Echter als de aanvrager niet instemt met het aanbod in het kader van de koopplicht (bvb. omdat de geboden prijs te laag is volgens de eigenaar) dan heeft de aanvrager deze kosten voor de attesten voor niets gemaakt. Als een eigenaar wordt geconfronteerd met gebruiksbeperkingen die aanleiding geven tot het vervullen van een koopplicht, is het billijk dat de kosten voor de wettelijk verplichte attesten worden gedragen door de tot aankoop verplichte entiteit, voor zover de procedure m.b.t. de koopplicht niet eindigt met een effectieve aankoop door de tot aankoop verplichte entiteit.

Artikel 60

Paragraaf 1 van dit artikel bepaalt dat de tot aankoop verplichte entiteit met het oog op het behandeling van een bezwaar de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken.

Ook met het oog op de behandeling van bezwaren kan de tot aankoop verplichte entiteit extra informatie of toelichting vragen die essentieel geacht wordt voor de behandeling van het bezwaar m.b.t. de ontwerpbeslissing over het al dan niet voldaan zijn aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en m.b.t. de ontwerpbeslissing over de aankoopprijs. Bijvoorbeeld:

- De aanvrager dient bezwaar in tegen de schatting en meldt dat het goed door een onafhankelijk schatter-expert aan een hogere prijs werd geraamd. De aanvrager staft dit niet door het bijvoegen van het schattingsverslag van de onafhankelijk schatter-expert. De tot aankoop verlichte entiteit kan dit verslag opvragen.
- De aanvrager dient bezwaar in omdat er bij de schatting geen rekening werd gehouden met het aanwezige drainagesysteem onder de percelen. De tot aankoop verlichte entiteit kan bewijsstukken (facturen, plannen, vergunningen...) opvragen ter staving hiervan.

Een plaatsbezoek kan ook bij de behandeling van een bezwaar vereist zijn. Onder andere ter staving van een bezwaarstuk kan een extra plaatsbezoek essentieel zijn om belangrijke extra informatie te verschaffen ter onderbouwing van de bezwaarbehandeling. Bijvoorbeeld bij de ontwerpbeslissing over de schatting werd er rekening gehouden met de aanwezigheid van een volle mestkelder (waardoor de waarde van het goed daalt). Tijdens de bezwaarprocedure stelt de aanvrager dat de mestkelder ondertussen is geleegd. De tot aankoop verplichte entiteit moet dit kunnen nagaan tijdens een plaatsbezoek.

Paragraaf 2 bepaalt dat de vermelde termijnen worden geschorst in afwachting van het overmaken van de gevraagde informatie en het doorgaan van het plaatsbezoek.

Afdeling 2. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen

Artikel 61

Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Grondenbank en de tot aankoop verplichte entiteit voor de uitvoering van de taken die aan haar zijn toegewezen door dit besluit, adviezen kan inwinnen van iedere dienst, instelling of organisatie die ze nuttig acht.

Zo kan bijvoorbeeld voor het criterium van het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid het advies ingewonnen worden van het departement Landbouw en Visserij (voor landbouwbedrijven) of van het Agentschap Innoveren en Ondernemen (voor niet-landbouwbedrijven).

Artikel 62

Dit artikel bepaalt dat de tot aankoop verplichte entiteit aan de Vlaamse Grondenbank alle informatie moet bezorgen die deze laatst nodig acht voor de opmaak van een beoordelings- of schattingsverslag.

Afdeling 3. Gemeenschappelijke invulling van het begrip ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering

Artikel 63

Het ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering waarover de Vlaamse Grondenbank moet oordelen, heeft betrekking op het onroerend goed dat ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering, en dat een betekenisvolle invloed heeft de resultaten van het bedrijf (artikel 26, §2, eerst lid, 2° van het Instrumentendecreet).

Voor de aanvrager die geen landbouwer is, wordt het voorheen leefbaar zijn van het bedrijf aangetoond aan de hand van de volgende financiële parameters van de laatste drie jaar: liquiditeit, het werkkapitaal, de solvabiliteit en de rentabiliteit. Deze 4 kengetallen weerspiegelen de financiële gezondheid van een bedrijf. De betekenisvolle invloed op de resultaten wordt eveneens aangetoond aan de hand van dezelfde financiële parameters.

Voor een aanvrager die landbouwer is wordt het voorheen leefbaar zijn van het bedrijf aangetoond aan de hand van het arbeidsinkomen van de landbouwer van minstens de laatste drie jaar. De betekenisvolle invloed op de resultaten worden aangetoond aan de hand van de daling van het arbeidsinkomen van de landbouwer onder twee derde van het gewestelijk vergelijkbaar inkomen ten gevolge van de gebruiksbeperking en de nog te verwachten daling van het arbeidsinkomen. Voor wat dat laatste betreft kan de Vlaamse Regering in een inrichtingsnota die in uitvoering van het decreet landinrichting gemaakt wordt, een andersluidende regeling opnemen betreffende de impact van een gebruiksbeperking op de leefbaarheid van de bedrijfsvoering en welke bewijsstukken voor de daling van het arbeidsinkomen de aanvrager moet aanleveren. De Vlaamse Regering zal de specifieke regeling en de bewijslast in de inrichtingsnota omstandig motiveren.

Het onderscheid in behandeling tussen landbouwers en niet-landbouwers is gebaseerd op diverse redenen:

- o In de landbouwsector kan een uitspraak gedaan worden over de leefbaarheid aan de hand van het arbeidsinkomen. Er worden hierover ook op regelmatige basis cijfers per deelsector uit de landbouw gepubliceerd door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Hierdoor kan het arbeidsinkomen van de landbouwer die de koopplicht aanvraagt, vergeleken worden met de gepubliceerde cijfers en ook beoordeeld worden. Voor andere sectoren buiten de landbouw worden er geen cijfers gepubliceerd, waardoor je doorgegeven arbeidsinkomens voor de 3 voorgaande jaren niet kan beoordelen op betrouwbaarheid.
- o Het hanteren van een drempel is niet mogelijk voor niet-landbouwbedrijven omdat de leefbaarheid van de bedrijfsvoering wordt beoordeeld op basis van meerdere

parameters waardoor het niet mogelijk is om een eenduidige drempel in te voeren. Voor landbouwbedrijven kan de leefbaarheid van de bedrijfsvoering wel worden beoordeeld op basis van de parameter 'daling van het arbeidsinkomen' (zie hierboven). De mogelijkheid voor landbouwbedrijven tot een vereenvoudigde bewijslast verantwoordt het onderscheid.

o De beoordeling of de gebruiksbeperking een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van niet-landbouwbedrijven, zal indien nodig voorgelegd worden aan deskundigen (art. 61 ontwerpbesluit).

o Er is voor landbouwers voor een meer eenvoudige bewijslast gekozen omdat landbouwers veel minder hun bedrijf uitbaten met een rechtspersoon en veel meer in eigen naam. Zelfs een boekhouding is voor een landbouwer niet altijd verplicht. Andere ondernemingen zijn wel verplicht om een boekhouding bij te houden.

Afdeling 4. Gemeenschappelijk voorwaarden bij bepaalde koopplichten

Artikel 64 en 65

In de bestaande uitvoeringsbesluiten bij de volgende koopplichten zijn gelijkaardige, maar toch geen volledig analoge bepalingen opgenomen m.b.t. situaties waarbij de koopplicht kan ingeroepen worden voor (delen) van percelen die niet liggen binnen het gebied waar de koopplicht geldt:

- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 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;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Deze gelijkaardige bepalingen worden via artikel 65 volledig geharmoniseerd. De voormelde koopplichten worden uitgeoefend door de Vlaamse Grondenbank. Door de harmonisering worden deze bepalingen op dezelfde manier toegepast door de Vlaamse Grondenbank.

Zo wordt bepaald dat als het onroerend goed voor meer dan 80% binnen het gebied ligt waar de koopplicht geldt, dan kan de aanvrager de koopplicht inroepen voor het hele onroerend goed.

Er wordt ook bepaald dat als de aanvrager een landbouwer is en zijn bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt ten gevolge van de gebruiksbeperking dan kan de aanvrager de koopplicht inroepen voor alle onroerende goederen die de aanvrager in gebruik heeft voor beroepsdoeleinden landbouw of bosbouw én die verbonden zijn met de bedrijfsvoering die ernstig in het gedrang komt. Deze bepaling bestaat omwille van het specifiek kenmerk van de grondgebondenheid van landbouwactiviteiten. Bij grondgebonden landbouw vormt de landbouwgrond een productiemiddel. Voor niet-grondgebonden activiteiten vormt de grond geen productiemiddel maar louter een locatie. Een voorbeeld: op een groot deel van het landbouwbedrijfsareaal wordt een bemestingsverbod opgelegd waardoor de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig in het gedrang komt. Het bedrijf kan deze gronden niet meer inzetten voor zijn bedrijfsvoering. De gronden zijn ook niet verplaatsbaar en vervangbaar vandaar dat de betrokkene de aankoop van het volledige bedrijf kan eisen.

Hoofdstuk 2. Koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Afdeling 1. Administratief beheer en procedure van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 66

Paragraaf 1 van dit artikel bepaalt voor welke koopplichten de procedure, vermeld in titel 3, hoofdstuk 2, van voorliggende besluit geldt, namelijk voor:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO (koopplicht planschade - bouwverbod);
- de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (koopplicht weigering stabiliteitswerken).

Conform artikel 20, 2° van het Instrumentendecreet is de tot aankoop verplichte entiteit: de entiteit die een koopplicht kan vervullen. Conform artikel 22, tweede lid, van het Instrumentendecreet, kan de Vlaamse Regering aan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Paragrafen 2 en 3 bepalen wie de koopplicht uitoefent. De koopplichten worden uitgeoefend:

- ofwel door de tot aankoop verplichte entiteit in eigen naam en voor eigen rekening (§2);
- ofwel door de Vlaamse Grondenbank, in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit (§3).

Paragraaf 2 handelt over de koopplicht waarbij een gemeente of provincie in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uitoefent. De gemeente of de provincie zijn hierbij de tot aankoop verplichte entiteit. Het gaat over de volgende koopplicht:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO (koopplicht planschade - bouwverbod), die ontstaat door een gemeentelijk of provinciaal RUP.

Voorliggend besluit wijzigt de reeds bestaande werkwijze niet. Voor deze koopplicht oefenden de gemeente en de provincie reeds in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uit.

Paragraaf 3 handelt over de koopplichten waarbij de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit de koopplicht uitoefent.

Het gaat over de volgende koopplichten:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO (koopplicht planschade - bouwverbod), als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de VCRO (koopplicht weigering stabiliteitswerken).

Voor deze koopplichten trad de tot aankoop verplichte entiteit zelf op. Voorliggend besluit harmoniseert de werkwijze voor deze koopplichten in de zin dat de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit zal optreden.

Bij deze koopplichten die betrekking hebben op een plan van het Vlaamse niveau, zal de Vlaamse Grondenbank de koopplicht uitoefenen in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit. In de procedure voor de uitoefening van de koopplichten wordt regelmatig verwezen naar taken uit te voeren door de tot aankoop verplichte entiteit. Aangezien de Vlaamse Grondenbank optreedt in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit, wordt, voor de koopplichten, vermeld in paragraaf 3, elke verwijzing naar de tot aankoop verplichte entiteit gelezen als een verwijzing naar de Vlaamse Grondenbank.

De Vlaamse Grondenbank zal de vereiste beslissingen nemen maar zij raadpleegt de tot aankoop verplichte entiteit (met name het Vlaams Gewest) via de betrokken instantie en brengt de betrokken instantie op de hoogte van de diverse procedurestappen. In paragraaf 3, derde lid, wordt bepaald dat de betrokken instantie voor beide koopplichten het departement Omgeving is.

Onderafdeling 2. Aanvraag

Artikel 67

De artikelen 67 tot en met 75 beschrijven de procedure voor de uitoefening van de koopplicht.

(Stap 1 – aanvraag) – Artikel 67 bepaalt dat de aanvrager de aanvraag moet indienen bij de Vlaamse Grondenbank en welke stukken gevoegd moeten worden bij de aanvraag.

Vervolgens bezorgt de Vlaamse Grondenbank de aanvraag aan de tot aankoop verplichte entiteit.

Artikel 68

(Stap 2 – beoordeling volledigheid aanvraag) – De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de aanvraag volledig is. Als de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de ontbrekende stukken alsnog over te maken. Als de aanvrager de ontbrekende stukken niet tijdig overmaakt, is de aanvraag onontvankelijk. Als de aanvrager echter overmacht aantoon, wordt het dossier alsnog ontvankelijk verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling voorwaarden vervullen koopplicht en bepalen aankoopprijs

Artikel 69

(Stap 3 – horen) – De tot aankoop verplichte entiteit kan, op verzoek van de aanvrager, deze laatste horen voordat de ontwerpbeslissing wordt genomen over de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en over de aankoopprijs. Artikel 23, §2, tweede lid, van het Instrumentendecreet bepaalt dat de aanvrager kan vragen om gehoord te worden voordat de ontwerpbeslissing wordt genomen.

Artikel 70

(Stap 4 – ontwerpbeslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden / aankoopprijs) – De tot aankoop verplichte entiteit neemt een ontwerpbeslissing over de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en over de aankoopprijs.

De tot aankoop verplichte entiteit kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van de ontwerpbeslissing. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 75.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de tot aankoop verplichte entiteit door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoont dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge van overmacht, dan kan de tot aankoop verplichte entiteit alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 71

(Stap 5 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden / aankoopprijs) – De aanvrager kan tegen de ontwerpbeslissing bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit.

De tot aankoop verplichte entiteit kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 75.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de tot aankoop verplichte entiteit het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 72

(Stap 6 - definitieve beslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden / aankoopprijs) - Na behandeling van het bezwaar neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarde voor het vervullen van de koopplicht en, in het positieve geval, over de aankoopprijs. Deze definitieve beslissing geldt als aanbod tot koop. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 23, §3, tweede lid van het Instrumentendecreet). Deze ontwerpbeslissing geldt dan als aanbod tot koop.

Onderafdeling 4. Aanbod tot koop en intrekking aanvraag

Artikel 73

(Stap 7 – al dan niet aanvaarden van het aanbod) – De aanvrager heeft zes maanden de tijd om het aanbod al dan niet te aanvaarden. Als het aanbod niet tijdig wordt aanvaard, wordt het aanbod geacht geweigerd te zijn.

Artikel 74

Zolang het aanbod niet is aanvaard kan de aanvrager zijn aanvraag tot het vervullen van de koopplicht intrekken.

Onderafdeling 5. Vraag tot informatie en plaatsbezoek

Artikel 75

Dit artikel bepaalt dat de tot aankoop verplichte entiteit met het oog op de opmaak van de ontwerpbeslissing en de behandeling van het bezwaar de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken.

Voor de toelichting van dit artikel wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 59 en 60.

Afdeling 2. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen

Artikel 76

Dit artikel bepaalt dat de tot aankoop verplichte entiteit voor de uitvoering van de taken die aan haar zijn toegewezen door dit besluit, adviezen kan inwinnen van iedere dienst, instelling of organisatie die ze nuttig acht.

Hoofdstuk 3. Samenloop van koopplichten

Artikel 77 en 78

Deze artikelen regelen wat er moet gebeuren als er een samenloop is van meerdere koopplichten.

Voor een bepaald gebied kunnen er meerdere koopplichten van toepassing zijn. De eigenaar van een onroerend goed waarop de koopplichten van toepassing zijn, kan een aanvraag indienen voor alle mogelijke koopplichten. Een aanvraag voor meerdere koopplichten kan ingediend worden maar er zal maar 1 koopplicht vervuld worden.

Pas als er een definitieve beslissing is genomen over het feit of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht, is geweten of gelijktijdig aan de voorwaarden voor de toepassing van de verschillende koopplichten is voldaan. De procedures voor de diverse koopplichten moeten bijgevolg deels of volledig doorlopen worden vooraleer duidelijk is of voldaan is aan de voorwaarden voor de toepassing van de koopplicht.

Deze artikelen bepalen welke tot aankoop verplichte entiteit de koopplicht moet vervullen als gelijktijdig is voldaan aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht.

Hoofdstuk 4. Verwerking van gegevens

Artikel 79

Dit artikel bevat bepalingen over de verwerking van gegevens door de Vlaamse Grondenbank. De rechtsgrond voor de verwerking van gegevens is opgenomen in artikel 23, §5 van het Instrumentendecreet.

De Vlaamse Grondenbank verwerkt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die zij nodig heeft voor de uitvoering van haar taken. De Vlaamse Grondenbank verkrijgt de nodige informatie van de aanvrager zelf of van een instantie of overheid die beschikt over de nodige informatie.

Conform artikel 26, §2, tweede lid van het Instrumentendecreet wordt, in het kader van de koopplichten, de eigenaarswaarde onder meer bepaald aan de hand van de objectieve factoren, vermeld in artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet. Artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet handelt over de eigenaarswaarde bij de compenserende vergoedingen (objectieve factoren). De gegevens die de Vlaamse Grondenbank nodig heeft voor het bepalen van de eigenaarswaarde in het kader van de koopplichten is analoog met de gegevens die de landcommissie nodig heeft voor het bepalen van de eigenaarswaarde in het kader van de compenserende

vergoedingen. De gegevensbronnen zijn vermeld in de artikelsgewijze bespreking onder artikel 31 – punt 1.2.).

In artikel 79, §6 en §7 wordt een regeling opgenomen van de bewaartermijnen in het kader van de koopplichten.

Paragraaf 6 omvat een algemene regeling in geval van klacht of verzoek tot openbaarheid. De maximale bewaartermijn is vijf jaar. Paragraaf 6 bepaalt verder dat de bestuursdocumenten die persoonsgegevens bevatten en die betrekking hebben op de aankoop van een onroerend goed, maximaal dertig jaar bewaard worden. Daarnaast is ook een regeling tot schorsing van de bewaartermijnen voorzien in geval van gerechtelijke procedure.

Paragraaf 7 voorziet de mogelijkheid om voor andere categorieën van bestuursdocumenten dan deze vermeld in paragraaf 6, bij besluit van de Vlaamse Regering een maximale bewaartermijn te voorzien.

Titel 4. Wijzigingsbepalingen

Artikel 80 tot en met 92

Deze artikelen bevatten de wijzigingen die worden aangebracht aan de sectorale uitvoeringsbesluiten. Aangezien de procedure geregeld wordt in voorliggend besluit worden de procedurele aspecten in de sectorale uitvoeringsbesluiten opgeheven en in overeenstemming gebracht met titel 2 (compenserende vergoedingen) en titel 3 (koopplichten) van het Instrumentendecreet.

Titel 5. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Opheffingsbepalingen

Artikel 93

Dit artikel bevat de opheffing van de sectorale uitvoeringsbesluiten die overbodig zijn geworden doordat de vereiste bepalingen zijn opgenomen in voorliggend besluit en in het Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 2. Overgangsbepaling voor kapitaalschadecommissies

Artikel 94

De kapitaalschadecommissie hebben een opdracht in het kader van de volgende compenserende vergoedingen:

- 1° de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2° de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

De overgangsbepaling, vermeld in artikel 111 van het Instrumentendecreet, is van toepassing op de voormelde compenserende vergoedingen.

Als een gebruiksbeperking voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan dat voorlopig werd vastgesteld voor de inwerkingtreding van titel 2 van het instrumentendecreet dan worden de aanvragen voor een compenserende vergoeding afgehandeld volgens de oude regelgeving (nl. de regelgeving die van kracht was voor de inwerkingtreding van titel 2 van het Instrumentendecreet). Dit betekent dat de vroegere procedure en berekeningswijze worden toegepast voor aanvragen gebaseerd op gebruiksbeperkingen die voortvloeien uit een ruimtelijk uitvoeringsplan dat voorlopig werd vastgesteld voor de inwerkingtreding van titel 2 van het instrumentendecreet. Dit betekent ook dat de kapitaalschadecommissies nog zouden moeten optreden bij de behandeling van deze aanvragen.

Met artikel 47 van het Instrumentendecreet worden de kapitaalschadecommissies opgeheven.

Voorliggend besluit voorziet een overgangsregeling voor de taken die de kapitaalschadecommissies nog moeten uitvoeren gedurende de overgangsperiode. Deze overgangsregeling houdt in dat de taken van de kapitaalschadecommissies gedurende de overgangsperiode worden overgenomen door de landcommissies. De landcommissies moeten wel de vroeger geldende procedure en de berekeningswijze toepassen.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 95 en 96

Conform artikel 115 van het Instrumentendecreet bepaalt de Vlaamse Regering in voorliggend besluit de datum van inwerkingtreding van bepaalde artikelen van het Instrumentendecreet. De artikelen van het Instrumentendecreet, vermeld in artikel 95 van voorliggend besluit, treden in werking op de datum van inwerkingtreding van voorliggend besluit. Voorliggend besluit treedt in werking op 15 april 2024.

Enkel de bepaling in voorliggende besluit die handelt over natuurinrichting treedt nog niet in werking (namelijk artikel 17, tweede lid, 4°). Deze bepaling treedt in werking op de datum van inwerkingtreding van artikel 36 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023. Artikel 36 van het Instrumentendecreet wijzigt de bepaling in het decreet natuurbehoud die handelt over natuurinrichting (artikel 36 van het Instrumentendecreet wijzigt artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu natuurbehoud). Conform artikel 115 van het Instrumentendecreet bepaalt de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding van artikel 36 van het Instrumentendecreet.

Artikel 97

Dit artikel duidt de ministers aan die belast zijn met de uitvoering van het besluit.

¹ Onder betrokken instantie wordt verstaan:

- bij de bestemmingswijzigingscompensatie, de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften en de gebruikerscompensatie, vermeld in respectievelijk artikel 6, 2°, 3° en 4° van het Instrumentendecreet:
- a) als de initiatiefnemer de gemeentelijke overheid is: het college van burgemeester en schepenen;
- b) als de initiatiefnemer de provinciale overheid is: de deputatie;
- c) als de initiatiefnemer de gewestelijke overheid is: het departement;
- bij de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 6, 6° van het Instrumentendecreet: de initiatiefnemer, vermeld in artikel 9, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003;
- bij de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen: de gewestelijke waterbeheerder, vermeld in artikel 2, 6° van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen, die verantwoordelijk is voor het plan waarin de gebruiksbeperkingen worden opgelegd waardoor het recht op een compenserende vergoeding ontstaat
- bij 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, vermeld in artikel 6, 5° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023: het projectcomité, vermeld in artikel 20 van 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;
- bij de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, voor zover een landinrichtingsproject als vermeld in artikel 3.1.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting aanleiding geeft tot de vergoeding: het agentschap;
- bij de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, voor zover een project, plan of programma als vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting aanleiding geeft tot de vergoeding:
- a) als de initiatiefnemer de gemeentelijke overheid is: het college van burgemeester en schepenen;
- b) als de initiatiefnemer de provinciale overheid is: de deputatie;
- c) als de initiatiefnemer een gewestelijke overheid is: het departement of het agentschap, vermeld in hoofdstuk 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie, dat verantwoordelijk is voor de realisatie van het project, plan of programma.

² - de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen (koopplicht waterkeringen);

- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (koopplicht natuur);
- de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (koopplicht waterbeleid);
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO (koopplicht RUP);
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 (koopplicht landinrichting).

- ³ - de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO (koopplicht planschade - bouwverbod);
- de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de VCRO (koopplicht weigering stabiliteitswerken).

(... - ...)

Bijlage 1 bij het verslag aan de Vlaamse Regering

Procesverloop compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 8, §1 Instrumentendecreet

- **artikel 6, 1° Instrumentendecreet (eigenaarsvergoeding)**

* planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1, §1 VCRO

* watergevoelig openruimtegebied als vermeld in artikel 5.6.8 VCRO

Stappen		Aanvrager	Initiatiefnemer	Landcommissie
Stap 1 AANVRAAG	1.1	Dient aanvraag in bij de initiatiefnemer binnen een termijn van 2 jaar nadat het recht op vergoeding is ontstaan. Deze termijn kan, op verzoek van de aanvrager, éénmalig verlengd worden met een termijn van 2 jaar. Deelt mee of hij gehoord wilt worden door de initiatiefnemer	Ontvangt de aanvraag van de aanvrager.	
Stap 2 VOLLEDIGHEID	2.1		Gaat na of de aanvraag volledig is	
	2.2	* Wordt verwittigd over de volledigheid van de aanvraag binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag / of na overmaken van de ontbrekende stukken. * Wordt verwittigd over de onvolledigheid van de aanvraag en over de ontbrekende stukken binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. * De aanvrager bezorgt aan de initiatiefnemer de ontbrekende stukken binnen een termijn van 30 dagen na de kennisgeving van de onvolledigheid van de aanvraag. * Wordt in kennis gesteld van de onontvankelijkheid van de aanvraag (als ontbrekende stukken niet tijdig worden bezorgd).	* De aanvraag is volledig : brengt de aanvrager en de landcommissie op de hoogte van de volledigheid van de aanvraag binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. * De aanvraag is onvolledig : brengt de aanvrager op de hoogte met vermelding van de ontbrekende stukken binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. * Als de ontbrekende stukken niet tijdig worden bezorgd: verklaart de aanvraag voor het vervullen van een compenserende vergoeding onontvankelijk . Brengt de aanvrager op de hoogte van de onontvankelijkheid van de aanvraag.	Wordt verwittigd
Stap 3 HOORPLICHT	3.1.	Wordt gehoord door initiatiefnemer	Hoort de aanvrager binnen een termijn van 30 dagen na de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag. Maakt verslag op van de hoorzitting	
Stap 4 SCHADERAPPORT	4.1		Bezorgt de aanvraag aan de landcommissie en vraagt aan de landcommissie om een schaderapport op te maken. Adviseert de landcommissie over het al dan niet voldaan zijn aan de voorwaarden voor een compenserende vergoeding. Bezorgt aanvraag, verzoek tot opmaak schaderapport, verslag van hoorzitting en advies aan landcommissie binnen termijn van 60 dagen (of 90 dagen als hoorzitting) na volledigheid aanvraag	Ontvangt de verslag van de landcommissie over het al dan niet voldaan zijn aan de voorwaarden voor een compenserende vergoeding.
	4.2		Wordt geraadpleegd door de landcommissie	Maakt het verslag van de initiatiefnemer
	4.3	Ontvangt verzoek van landcommissie voor plaatsbezoek informatie.	Wordt op de hoogte gebracht door landcommissie van vraag voor plaatsbezoek / informatie	Kan plaatsbezoek voor opmaak van schaderapport (zie stap 5.2)
	4.4	Plaatsbezoek niet tijdig toestaan / informatie niet tijdig geven (binnen termijn van 90 dagen na de vraag). Neemt kennis van de afstand / stopzetting van de aanvraag voor een compenserende vergoeding (als de bijkomende informatie niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt).	Afstand van aanvraag tot compenserende vergoeding als geen schaderapport wordt opgemaakt (als de bijkomende informatie niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt). Brengt de aanvrager op de hoogte van de afstand / stopzetting van de aanvraag voor een compenserende vergoeding.	Geen opmaak van schaderapport
	4.5	Staat plaatsbezoek tijdig toe / maakt de informatie tijdig over (binnen termijn van 90 dagen na de vraag) Neemt kennis van het schaderapport	Neemt kennis van het schaderapport	Brengt de informatie van de initiatiefnemer over het schaderapport
Stap 5 ONTWERPBESLISSING	5.1	Wordt op de hoogte gebracht van de opmaak van aanvullend schaderapport en van de gevolgen voor de procedure. Procedure wordt hernomen vanaf stap 4 (lus in de procedure).	Als de initiatiefnemer van oordeel is dat voldaan is aan voorwaarden voor verkrijgen compenserende vergoeding terwijl schaderapport stelt dat niet voldaan is aan voorwaarden: vraagt aan landcommissie om aanvullend schaderapport op te maken (enkel over berekening vergoeding). Procedure wordt hernomen vanaf stap 4 (lus in de procedure)	Ontvangt de aanvullende schaderapport. Brengt aan de landcommissie de procedure (procedure)
	5.2	Neemt kennis van de ontwerpbeslissing.	Neemt een ontwerpbeslissing op basis van schaderapport / aanvullend schaderapport en verslag hoorzitting. Brengt aanvrager en landcommissie op de hoogte van de ontwerpbeslissing binnen een termijn van 60 dagen na de kennisgeving van schaderapport aan aanvrager.	Neemt kennis van de ontwerpbeslissing
Stap 6 BEZWAAR	6.1	Kan bezwaar indienen bij initiatiefnemer binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving van de ontwerpbeslissing.	Ontvangt het bezwaar. Brengt de landcommissie op de hoogte van het bezwaar.	Wordt door de landcommissie het bezwaar
	6.2		Kan advies vragen aan de landcommissie als het bezwaar betrekking heeft op de berekening van de vergoeding.	Verleent bijstand over het bezwaar
	6.3	Kan plaatsbezoek toestaan / informatie geven. (binnen termijn van 90 dagen na de vraag)	Kan een plaatsbezoek of informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar (de termijn vermeld in stap 7.2 wordt hierbij geschorst)	
Stap 7 DEFINITIEVE BESLISSING	7.1	Wordt op de hoogte gebracht van opmaak van aanvullend schaderapport en van de gevolgen voor de procedure. Procedure wordt hernomen vanaf stap 4 (lus in de procedure).	Als initiatiefnemer van oordeel is dat voldaan is aan voorwaarden voor verkrijgen compenserende vergoeding terwijl schaderapport stelt dat niet voldaan is aan voorwaarden en er nog geen aanvullend schaderapport werd opgemaakt: vraagt aan landcommissie om aanvullend schaderapport op te maken (enkel over berekening vergoeding). Procedure wordt hernomen vanaf stap 4 (lus in de procedure)	Ontvangt de aanvullende schaderapport. Brengt aan de landcommissie de procedure (procedure)
	7.2	Neemt kennis van de definitieve beslissing	* Neemt definitieve beslissing op basis van beschikbare informatie. Brengt aanvrager en landcommissie op de hoogte van de definitieve beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het bezwaar. * Als geen bezwaar of geen tijdig bezwaar: ontwerpbeslissing is definitieve beslissing	Maakt aan de landcommissie de definitieve beslissing

Stap 8 BETALING VERGOEDING	8.1	Ontvangt compenserende vergoeding	Als compenserende vergoeding wordt toegekend: bezorgt definitieve beslissing of ontwerpbeslissing die aanleiding geeft tot betaling van vergoeding aan de VLM met vraag om vergoeding te betalen aan aanvrager.	
---	-----	-----------------------------------	---	--

Procesverloop compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 8, §2 Instrumentendecreet

- **artikel 6, 2° Instrumentendecreet** (eigenaarsvergoeding)

de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

- **artikel 6, 3° Instrumentendecreet** (eigenaarsvergoeding)

de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

- **artikel 6, 4° Instrumentendecreet (gebruikersvergoeding)**
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;
- **artikel 6, 5° Instrumentendecreet** (eigenaarsvergoeding en gebruikersvergoeding)
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;
- **artikel 6, 6° Instrumentendecreet (gebruikersvergoeding)**
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;
- **artikel 6, 7° Instrumentendecreet** (eigenaarsvergoeding)
de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- **artikel 6, 8° Instrumentendecreet** (eigenaarsvergoeding en gebruikersvergoeding)
de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Stappen		Aanvrager	Betrokken instantie	Landcommissie
AANVRAAG				
Stap 1 AANVRAAG	1.1	Dient aanvraag in bij de landcommissie binnen een termijn van 2 jaar nadat het recht op vergoeding is ontstaan. Deze termijn kan, op verzoek van de aanvrager, éénmalig verlengd worden met een termijn van 2 jaar. Deelt mee of hij gehoord wilt worden door de landcommissie		Ontvangt
	2.1			Gaat na de volledigheid van de aanvraag
Stap 2 VOLLEDIGHEID	2.2	* Wordt verwittigd over de volledigheid van de aanvraag binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag / of na overmaken van de ontbrekende stukken. * Wordt verwittigd over de onvolledigheid van de aanvraag en over de ontbrekende stukken binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. * De aanvrager bezorgt aan de landcommissie instantie de ontbrekende stukken binnen een termijn van 30 dagen na de kennisgeving van de onvolledigheid van de aanvraag. * Wordt in kennis gesteld van de onontvankelijkheid van de aanvraag (als ontbrekende stukken niet tijdig worden bezorgd).	Wordt verwittigd over de volledigheid van de aanvraag.	* De aanvraag wordt betrokken in de aanvraag * De aanvraag wordt binnen een termijn van dertig dagen na de aanvraag * Als de onvolledigheid wordt verklaard, wordt de aanvraag voor compensatie * De aanvraag wordt betrokken in de aanvraag
BEOORDELING VOORWAARDEN VOOR VERKRIJGEN COMPENSERENDE VERGOEDING / BEREKENING COMPENSERENDE VERGOEDING				
Stap 3 HOORPLICHT	3.1.	Wordt gehoord door landcommissie		Hoort de aanvraag de kennisgeving Maakt verslag
	4.1		Wordt geraadpleegd door de landcommissie	Maakt het verslag betrokken
	4.2	Ontvangt verzoek van landcommissie voor plaatsbezoek / informatie.		Kan plaatsbezoek voor opmerkingen 4.4. en stopzetten
Stap 4 SCHADERAPPORT	4.3	Plaatsbezoek niet tijdig toestaan / informatie niet tijdig geven (binnen termijn van 90 dagen na de vraag). Neemt kennis van het afstand / stopzetting van de aanvraag voor een compenserende vergoeding (als de bijkomende informatie niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt).	Neemt kennis van de afstand / stopzetting van de aanvraag voor een compenserende vergoeding	Geen opmerkingen stopzetten als informatie plaatsbezoek Brenge de hoogte van de schade een compensatie
	4.4	Staat plaatsbezoek tijdig toe / maakt de informatie tijdig over (binnen termijn van 90 dagen na de vraag) Neemt kennis van het schaderapport	Neemt kennis van het schaderapport	Bezorgt het verslag betrokken nadat de aanvraag volledig is
Stap 5 ONTWERPBESLISSING	5.1	Neemt kennis van de ontwerpbeslissing.	Neemt kennis van de ontwerpbeslissing	Brenge de aanvraag ontwerpbeslissing de kennis
Stap 6 BEZWAAR	6.1	Kan bezwaar indienen bij landcommissie binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving van de ontwerpbeslissing.	Neemt kennis van het bezwaar.	Ontvangt Brenge de aanvraag
	6.2	Kan plaatsbezoek toestaan / informatie geven. (binnen termijn van 90 dagen na de vraag)		Kan een plaatsbezoek is voor de aanvraag vermeld in

Stap 7 DEFINITIEVE BESLISSING	7.1	Wordt door landcommissie op de hoogte gebracht van opmaak van aanvullend schaderapport en van de gevolgen voor de procedure. .Procedure wordt hernomen vanaf stap 4 (lus in de procedure).	Wordt door landcommissie op de hoogte gebracht van opmaak aanvullend schaderapport en van de gevolgen voor de procedure. .Procedure wordt hernomen vanaf stap 4 (lus in de procedure)	Als landco oordeel is compens niet vold aanvullen vergoedin Brenge opmaak a voor de p 4 (lus in d
	7.2	Neemt kennis van de definitieve beslissing	Neemt kennis van de definitieve beslissing	*Neemt d informatie *Brenge van de de dagen na *Als geen ontwerpbi
BETALING COMPENSERENDE VERGOEDING				
Stap 8 BETALING VERGOEDING	8.1	Ontvangt compenserende vergoeding		Als comp definitieve geeft tot t om vergo

(... - ...)

Bijlage 2 bij het verslag aan de Vlaamse Regering

Procesverloop koopplichten, vermeld in artikel 23, §2 Instrumentendecreet:

- **artikel 21, §1, 1° Instrumentendecreet = koopplicht waterkeringen (waardevermindering)**
(artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen)
- **artikel 21, §1, 2° Instrumentendecreet = koopplicht natuurbehoud (ernstige waardevermindering / leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang)**
(artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu)
- **artikel 21, §1, 3° Instrumentendecreet = koopplicht integraal waterbeleid (ernstige waardevermindering / leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang)**
(artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid)
- **artikel 21, §1, 4° Instrumentendecreet = koopplicht RUP (leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang)**
(artikel 2.4.10 VCRO)
- **artikel 21, §1, 7° Instrumentendecreet = koopplicht landinrichting (ernstige waardevermindering / leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang)**

(artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting)

De Vlaamse Grondenbank maakt een beoordelingsverslag en een schattingsverslag op.

Stappen		Aanvrager	Tot aankoop verplichte entiteit	Vlaamse Grondenbank
AANVRAAG				
Stap 1 AANVRAAG	1.1	Dient aanvraag in bij de Vlaamse Grondenbank binnen een termijn van 2 jaar nadat de gebruiksbeperking van kracht is geworden. Deze termijn kan, op verzoek van de aanvrager, éénmalig verlengd worden met een termijn van 2 jaar.	Ontvangt de aanvraag van de Vlaamse Grondenbak	Ontvangt de aanvraag van de Bezorgt de aanvraag tot verpl onmiddellijk aan de tot aankor Brenge de betrokken instantie aanvraag.
Stap 2 VOLLEDIGHEID	2.1		Gaat na of de aanvraag volledig is	
	2.2	* Wordt verwittigd over de volledigheid van de aanvraag binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag / of na overmaken van de ontbrekende stukken. * Wordt verwittigd over de onvolledigheid van de aanvraag en over de ontbrekende stukken binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. * De aanvrager bezorgt aan de tot aankoop verplichte entiteit de ontbrekende stukken binnen een termijn van 30 dagen na de kennisgeving van de onvolledigheid van de aanvraag.	* De aanvraag is volledig : brengt de aanvrager en de Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de volledigheid van de aanvraag binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. Vraagt aan de Vlaamse Grondenbank om een beoordelingsverslag op te maken * De aanvraag is onvolledig : brengt de aanvrager op de hoogte met vermelding van de ontbrekende stukken binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. *Bezorgt de aanvraag en de ontbrekende stukken aan de Vlaamse Grondenbank. * Als de ontbrekende stukken niet tijdig worden bezorgd: verklaart de aanvraag voor het vervullen van een koopplicht onontvankelijk . Brenge de aanvrager en de Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de onontvankelijkheid van de aanvraag	Wordt verwittigd over de volle aanvraag. Ontvangt de aanvraag en de c Ontvangt de vraag van de tot entiteit om een beoordelingsv
BEOORDELING VOORWAARDEN VERVULLEN KOOPLICHT				

Stap 3 BEOORDELINGSVERSLAG	3.1			Maakt het beoordelingsverslag van de betrokken instantie.
	3.2	Ontvangt verzoek van Vlaamse Grondenbank voor plaatsbezoek / informatie.		Kan plaatsbezoek of informatie essentieel is voor opmaak bezwaarschrift (termijn vermeld in stap 3.4. er hierbij geschorst)
	3.3	Plaatsbezoek niet tijdig toestaan / informatie niet tijdig geven. (binnen termijn van 60 dagen na de vraag – eventueel termijn na verzoek van aanvrager te verlengen door de Vlaamse Grondenbank) Neemt kennis van het afstand / stopzetting van de aanvraag voor vervullen koopplicht (als de bijkomende informatie niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt).	Vaststelling afstand van aanvraag vervullen koopplicht (als de bijkomende informatie niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt). Brenge de aanvrager en de betrokken instantie op de hoogte van de afstand / stopzetting van de aanvraag voor vervullen koopplicht.	Geen opmaak beoordelingsverslag niet tijdig wordt gegeven of als niet tijdig plaatsvindt). Brenge de tot aankoop verplichte hoogte dat geen beoordelingsverslag opgemaakt.
	3.4	Staat plaatsbezoek tijdig toe / maakt de informatie tijdig over (binnen termijn van 60 dagen na de vraag – eventueel termijn na verzoek van aanvrager te verlengen door de Vlaamse Grondenbank) Neemt kennis van het beoordelingsverslag	Neemt kennis van het beoordelingsverslag	Bezorgt het beoordelingsverslag aan de tot aankoop verplichte betrokken instantie binnen een termijn van 10 dagen nadat de aanvrager opgebracht van de volledigheid.
Stap 4 HOORPLICHT	4.1	Antwoordt aan de tot aankoop verplichte entiteit of hij gehoord wil worden / antwoorden binnen een termijn van 30 dagen vanaf de dag nadat de aanvrager gevraagd wordt of hij wil gehoord worden.	Ontvangt antwoord van aanvrager of deze wil gehoord worden.	Vraagt aan de aanvrager of hij gehoord wil worden door de tot aankoop verplichte kennisgeving van het beoordelingsverslag (3.4) - (indien ja: stap 4.2., indien nee: stap 4.3.)
	4.2	Wordt gehoord	Hoort de aanvrager binnen een termijn van 60 dagen na de kennisgeving van het beoordelingsverslag (zie punt 3.4.). Maakt verslag op van de hoorzitting	
Stap 5 ONTWERPBESLISSING	5.1		Neemt een ontwerpbeslissing op basis van beoordelingsverslag en verslag hoorzitting	
	5.2	Neemt kennis van de ontwerpbeslissing.	Brenge aanvrager, betrokken instantie en Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de ontwerpbeslissing binnen een termijn van 150 dagen na de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag.	Neemt kennis van de ontwerpbeslissing
Stap 6 BEZWAAR	6.1	Kan bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving van de ontwerpbeslissing.	Ontvangt het bezwaar Brenge Vlaamse Grondenbank op hoogte van indiening bezwaar	Neemt kennis van het bezwaarschrift
	6.2	Kan plaatsbezoek toestaan / informatie geven. (binnen termijn van 60 dagen na de vraag – eventueel termijn na verzoek van aanvrager te verlengen door de tot aankoop verplichte entiteit)	Kan een plaatsbezoek of informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar (de termijn vermeld in stap 7.2 wordt hierbij geschorst)	
Stap 7 DEFINITIEVE BESLISSING	7.1		Behandelt het bezwaar en neemt definitieve beslissing op basis van beschikbare informatie, na raadpleging van de betrokken instantie. Als volgens ontwerpbeslissing niet is voldaan aan voorwaarden en het bezwaar tijdig is ingediend: neemt definitieve beslissing na raadpleging van de betrokken instantie. Als volgens ontwerpbeslissing niet is voldaan aan voorwaarden en het bezwaar niet tijdig is ingediend: ontwerpbeslissing is definitieve beslissing.	
	7.2	Neemt kennis van de definitieve beslissing	Brenge aanvrager, betrokken instantie en Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de definitieve beslissing binnen een termijn van 60 dagen na de ontvangst van het bezwaar	Neemt kennis van de definitieve beslissing
SCHATTING AANKOOPPRIJS				
Stap 8 SCHATTINGSVERSLAG	8.1			Maakt het schattingsverslag op basis van voorwaarden voor vervullen koopplicht
	8.2	Ontvangt verzoek van Vlaamse Grondenbank voor plaatsbezoek / informatie.		Kan plaatsbezoek of informatie essentieel is voor opmaak schattingsverslag (termijn vermeld in stap 8.4. er hierbij geschorst)
	8.3	Plaatsbezoek niet tijdig toestaan / informatie niet tijdig geven. (binnen termijn van 60 dagen na de vraag – eventueel termijn na verzoek van aanvrager te verlengen door de Vlaamse Grondenbank) Neemt kennis van het afstand / stopzetting van de aanvraag voor vervullen koopplicht (als de bijkomende informatie niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt).	Vaststelling afstand van aanvraag vervullen koopplicht (als de bijkomende informatie niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt). Brenge de aanvrager en de betrokken instantie op de hoogte van de afstand / stopzetting van de aanvraag voor vervullen koopplicht	Geen opmaak schattingsverslag niet tijdig wordt gegeven of als niet tijdig plaatsvindt). Brenge de tot aankoop verplichte hoogte dat geen schattingsverslag opgemaakt.
	8.4	Staat plaatsbezoek tijdig toe / maakt de informatie tijdig over (binnen termijn van 60 dagen na de vraag – eventueel termijn na verzoek van aanvrager te verlengen door de Vlaamse Grondenbank) Neemt kennis van het schattingsverslag	Neemt kennis van het schattingsverslag	Bezorgt het schattingsverslag aan de tot aankoop verplichte entiteit binnen een termijn van 10 dagen nadat de aanvrager opgebracht van de volledigheid.
Stap 9 ONTWERPBESLISSING	9.1		Neemt een ontwerpbeslissing op basis van schattingsverslag	
	9.2	Neemt kennis van de ontwerpbeslissing.	Brenge aanvrager en betrokken instantie en Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de ontwerpbeslissing binnen een termijn van 120 dagen nadat de aanvrager op de hoogte werd gebracht van definitieve beslissing.	Neemt kennis van de ontwerpbeslissing

Stap 10 BEZWAAR	10.1	Kan bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit binnen een termijn van dertig dagen na de kennisname van de ontwerpbeslissing.	Ontvangt het bezwaar	
	10.2	Kan plaatsbezoek toestaan / informatie geven. (binnen termijn van 60 dagen na de vraag – eventueel termijn na verzoek van aanvrager te verlengen door de tot aankoop verplichte entiteit)	Kan een plaatsbezoek of informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar (de termijn vermeld in stap 11.2 wordt hierbij geschorst)	
Stap 11 DEFINITIEVE BESLISSING	11.1		Behandelt het bezwaar en neemt definitieve beslissing op basis van beschikbare informatie. Als geen (tijdig) bezwaar: ontwerpbeslissing is definitieve beslissing. De kennisgeving van de ontwerpbeslissing geldt als aanbod tot koop.	
	11.2	Neemt kennis van de definitieve beslissing	Brengt aanvrager, betrokken instantie en Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de definitieve beslissing binnen een termijn van 60 dagen na de ontvangst van het bezwaar. Deze kennisgeving geldt als aanbod tot koop.	Neemt kennis van de definitie
Stap 12 AANVAARDEN AANBOD	12.1	Deelt binnen de zes maanden na de kennisgeving van de definitieve beslissing mee of het aanbod wordt aanvaard. Als dit niet binnen de zes maanden wordt meegedeeld, wordt het aanbod geacht geweigerd te zijn.	Als het aanbod wordt aanvaard: laat de aankoopakte verlijden. Als aanbod niet tijdig wordt aanvaard: meedelen aan aanvrager dat aanbod wordt geachte geweigerd te zijn. Brengt de Vlaamse Grondenbank / de betrokken instantie op de hoogte van het al dan niet aanvaarden van het aanbod	Neemt kennis van het al dan i het aanbod
Stap 13 VORDERING	13.1	Stelt vordering in bij de bevoegde burgerlijke rechtbank binnen een termijn van 1 jaar na kennisname van de definitieve beslissing.		

Procesverloop koopplichten, vermeld in artikel 23, §3 Instrumentendecreet:

- **artikel 21, §1, 5° Instrumentendecreet = koopplicht planschade – bouwverbod**

(artikel 2.6.2, §4, tweede lid VCRO)

- **artikel 21, §1, 6° Instrumentendecreet = koopplicht stabiliteitswerken**
(artikel 4.4.2, §2 VCRO)

Stappen		Aanvrager	Tot aankoop verplichte entiteit	Vlaamse Grondenbank
AANVRAAG				
Stap 1 AANVRAAG	1.1	Dient aanvraag in bij de Vlaamse Grondenbank binnen een termijn van 2 jaar nadat de gebruiksbeperking van kracht is geworden. Deze termijn kan, op verzoek van de aanvrager, éénmalig verlengd worden met een termijn van 2 jaar.	Ontvangt de aanvraag van de Vlaamse Grondenbank	Ontvangt de aanvraag van de Bezorgt de aanvraag tot verpli onmiddellijk aan de tot aankoc Brengt de betrokken instantie aanvraag.
Stap 2 VOLLEDIGHEID	2.1		Gaat na of de aanvraag volledig is	
	2.2	* Wordt verwittigd over de volledigheid van de aanvraag binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag / of na overmaken van de ontbrekende stukken. * Wordt verwittigd over de onvolledigheid van de aanvraag en over de ontbrekende stukken binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. * De aanvrager bezorgt aan de tot aankoop verplichte entiteit de ontbrekende stukken binnen een termijn van 30 dagen na de kennisgeving van de onvolledigheid van de aanvraag.	* De aanvraag is volledig : brengt de aanvrager op de hoogte van de volledigheid van de aanvraag binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. * De aanvraag is onvolledig : brengt de aanvrager op de hoogte met vermelding van de ontbrekende stukken binnen een termijn van dertig dagen na indiening van de aanvraag. * Als de ontbrekende stukken niet tijdig worden bezorgd: verklaart de aanvraag voor het vervullen van een koopplicht onontvankelijk . Brengt de aanvrager op de hoogte van de onontvankelijkheid van de aanvraag.	
BEOORDELING VOORWAARDEN VERVULLEN KOOPPLICHT EN BEPALEN AANKOOPPRIJS				
Stap 3 HOORPLICHT	3.1	Antwoordt aan de tot aankoop verplichte entiteit of hij gehoord wil worden / antwoorden binnen een termijn van 30 dagen vanaf de dag nadat de aanvrager gevraagd wordt of hij wil gehoord worden.	Vraagt aan de aanvrager of hij wil gehoord worden door de tot aankoop verplichte entiteit (via kennisgeving van de volledigheid aanvraag – stap 2.2) - (indien ja: stap 3.2, indien nee: stap 4)	
	3.2	Wordt gehoord	Hoort de aanvrager binnen een termijn van 60 dagen na de kennisgeving volledigheid (zie punt 2.2.). Maakt verslag op van de hoorzitting	

Stap 4 ONTWERPBESLISSING	4.1		Neemt een ontwerpbeslissing, na raadpleging van de betrokken instantie, of voldaan is aan voorwaarden en in het positieve geval, over de aankoopprijs	
	4.2	Ontvangt verzoek van tot aankoop verplichte entiteit voor plaatsbezoek / informatie.	Kan plaatsbezoek of informatie vragen die essentieel is voor opmaak ontwerpbeslissing (de termijn vermeld in stap 4.4 wordt hierbij geschorst)	
	4.3	Plaatsbezoek niet tijdig toestaan / informatie niet tijdig geven. (binnen termijn van 60 dagen na de vraag – eventueel termijn na verzoek van aanvrager te verlengen door de tot aankoop verplichte entiteit) Neemt kennis van de afstand / stopzetting van de aanvraag tot het vervullen van de koopplicht (als de bijkomende informatie niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt).	Vaststelling afstand van aanvraag vervullen koopplicht (als de bijkomende informatie niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt). Brengt de aanvrager en de betrokken instantie op de hoogte van de afstand / stopzetting van de aanvraag voor vervullen koopplicht.	
	4.4	Staat plaatsbezoek tijdig toe / maakt de informatie tijdig over (binnen termijn van 60 dagen na de vraag – eventueel termijn na verzoek van aanvrager te verlengen door de tot aankoop verplichte entiteit) Neemt kennis van de ontwerpbeslissing	Brengt aanvrager en betrokken instantie op de hoogte van de ontwerpbeslissing binnen een termijn van 180 dagen na de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag	
Stap 5 BEZWAAR	5.1	Kan bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving van de ontwerpbeslissing.	Ontvangt het bezwaar	
	5.2	Kan plaatsbezoek toestaan / informatie geven. (binnen termijn van 60 dagen na de vraag – eventueel termijn na verzoek van aanvrager te verlengen door de tot aankoop verplichte entiteit)	Kan een plaatsbezoek of informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar (de termijn vermeld in stap 6.2 wordt hierbij geschorst)	
Stap 6 DEFINITIEVE BESLISSING	6.1		Behandelt het bezwaar en neemt definitieve beslissing op basis van beschikbare informatie, na raadpleging van de betrokken instantie. Al geen (tijdig) bezwaar: ontwerpbeslissing is definitieve beslissing. De kennisgeving van de ontwerpbeslissing geldt als aanbod tot koop.	
	6.2	Neemt kennis van de definitieve beslissing	Brengt aanvrager, betrokken instantie / Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de definitieve beslissing binnen een termijn van 60 dagen na de ontvangst van het bezwaar. Deze kennisgeving geldt als aanbod tot koop.	Neemt kennis van de definitieve beslissing
Stap 7 AANVAARDEN AANBOD	7.1	Deelt binnen de zes maanden na de kennisgeving van de definitieve beslissing mee of het aanbod wordt aanvaard. Als dit niet binnen de zes maanden wordt meegedeeld, wordt het aanbod geacht geweigerd te zijn.	Als het aanbod wordt aanvaard: laat de aankoopakte verlijden. Als aanbod niet tijdig wordt aanvaard: meedelen aan aanvrager dat aanbod wordt geachte geweigerd te zijn. Brengt de Vlaamse Grondenbank / de betrokken instantie op de hoogte van het al dan niet aanvaarden van het aanbod	Neemt kennis van het al dan niet aanvaarden van het aanbod
Stap 8 VORDERING	8.1	Stelt vordering in bij de bevoegde burgerlijke rechtbank binnen een termijn van 1 jaar na kennisname van de definitieve beslissing.		

(... - ...)

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 75.630/16 van 11 maart 2024
over
een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 'over het realisatiegericht instrumentarium'

Op 12 februari 2024 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 'over het realisatiegericht instrumentarium'.

Het ontwerp is door de zestiende kamer onderzocht op 5 maart 2024. De kamer was samengesteld uit Pierre LEFRANC, wnd. kamervoorzitter, Toon MOONEN en Tim CORTHAUT, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Eline YOSHIMI, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Benjamin MEEUSEN, adjunct-auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 11 maart 2024.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespijst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt tot uitvoering van het decreet van 26 mei 2023 'betreffende het realisatiegerichte instrumentarium' (hierna: Instrumentendecreet). Het ontwerp omvat vijf titels.

2.1. Titel 1 van het ontwerp bevat diverse definities en regelt een aantal aspecten van gegevensuitwisseling in het kader van het Instrumentendecreet.

2.2. Titel 2 van het ontwerp bevat nadere regels in het kader van de compenserende vergoedingen.

Hoofdstuk 1 van titel 2 regelt de modaliteiten van het facultatieve schaderamingsrapport. De hoofdstukken 2, 3 en 4 strekken tot het organiseren van het administratieve beheer en de procedure van respectievelijk de planschadevergoeding en andere compenserende vergoedingen, de eigenaarsvergoeding en de gebruikersvergoeding. Hoofdstuk 5 voorziet in een regeling met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens bij het onderzoek naar en de toekenning van de voornoemde vergoedingen.

2.3. Titel 3 van het ontwerp bevat nadere regels in het kader van de koopplichten.

Hoofdstuk 1 van titel 3 organiseert het administratief beheer en de procedure van de koopplichten vermeld in artikel 21, § 1, 1° tot 4° en 7°, van het Instrumentendecreet (afdeling 1). Het bevat daarnaast algemene bepalingen over advies- en informatievragen bij andere diensten (afdeling 2) en bepaalt de draagwijdte van het begrip 'ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering' (afdeling 3). Hoofdstuk 2 regelt het administratief beheer en de procedure van de koopplichten vermeld in artikel 21, § 1, 5° en 6°, van het Instrumentendecreet (afdeling 1) en bevat algemene bepalingen over advies- en informatievragen bij andere diensten (afdeling 2). Hoofdstuk 3 strekt tot invoering van een regeling over de samenloop van koopplichten. Hoofdstuk 4 voorziet in een regeling met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens bij het onderzoek naar en de uitvoering van de verschillende koopplichten.

2.4. Titel 4 van het ontwerp bevat wijzigingsbepalingen.

Deze titel strekt tot aanpassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 1997 'betreffende de kennisgeving van werken ter uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen' (hoofdstuk 1), het besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2002 'houdende de nadere bepalingen van de regels en bevoegdheden voor de uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen op de onbevaarbare waterlopen' (hoofdstuk 2), het besluit van de Vlaamse Regering van 21 november 2003 'houdende maatregelen tot uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid' (hoofdstuk 3), het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 'tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018' (hoofdstuk 4) en het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 'betreffende de landinrichting' (hoofdstuk 5).

2.5. Titel 5 van het ontwerp bevat de slotbepalingen.

Hoofdstuk 1 strekt tot opheffing van diverse besluiten. Hoofdstuk 2 bevat een overgangsregeling voor de kapitaalschadecommissies, waarvan de taken door de landcommissies zullen worden uitgevoerd. Hoofdstuk 3 regelt de inwerkingtreding van diverse artikelen van het Instrumentendecreet (artikel 95). Het te nemen besluit zal in werking treden op 1 april 2024, met uitzondering van artikel 17, tweede lid, 4°, dat in werking treedt op de datum van inwerkingtreding van artikel 36 van het Instrumentendecreet (artikel 96).

RECHTSGROND

3.1. Uit de rubriek 'Rechtsgronden' van de aanhef kan worden afgeleid dat het om advies voorliggende ontwerp rechtsgrond zoekt in artikel 7, §§ 2, zesde lid, en 3, artikel 8, §§ 1, derde lid, 2, derde lid, en 3, artikel 11, derde en vierde lid, artikel 14, § 4, artikel 17, § 2, artikel 22, tweede lid, artikel 23, § 2, tweede en derde lid, § 3, tweede lid, §§ 4 en 5, artikel 26, §§ 2, derde lid, en 4, artikel 29, tweede lid, en artikel 115 van het Instrumentendecreet. De rechtsgrondentabel die door de gemachtigde werd aangeleverd sluit aan bij de zo-even aangehaalde bepalingen.

Die rechtsgronden zijn nog niet in werking getreden, maar worden samen met het te nemen besluit in werking gesteld door artikel 95 van het ontwerp, dat rechtsgrond vindt in het aangehaalde artikel 115 van het Instrumentendecreet, zodat er bij de inwerkingtreding van het te nemen besluit in beginsel afdoende rechtsgrond zal zijn.

3.2. Met de ingeroepen rechtsgronden kan worden ingestemd onder voorbehoud van hetgeen hierna onder de randnummers 4.1 tot 5.3 wordt opgemerkt.

4.1. In artikel 2, eerste lid, van het ontwerp wordt het opladen van vragen, verzoeken, berichten, documenten, adviezen en rapporten op een digitaal uitwisselingsplatform gelijkgesteld met de beveiligde zending vermeld in artikel 3, 2°, van het Instrumentendecreet. Uit de rechtsgrondentabel volgt dat voor deze bepaling rechtsgrond wordt gezocht in de artikelen 8, § 3, 11, derde lid, en 23, § 4, van het Instrumentendecreet. Hoewel deze bepalingen algemene delegaties aan de Vlaamse Regering bevatten om de nadere regels voor de administratieve procedure voor de compenserende vergoeding en de koopplicht te bepalen, is het niettemin nauwkeuriger om zich voor de onderhavige regeling te beroepen op de (niet in de aanhef opgenomen) delegatie uit artikel 3, 2°, van het Instrumentendecreet. Krachtens die bepaling kan de Vlaamse Regering de draagwijdte van het begrip 'beveiligde zending' uitdrukkelijk uitbreiden naar een "betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld".

4.2. In artikel 18, eerste lid, van het ontwerp worden de momenten vastgelegd waarop de "gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie", wat van belang is voor de toekenning van de andere compenserende vergoedingen dan de planschadevergoeding. De gemachtigde verduidelijkt dat voor deze bepaling "hoofdzakelijk" rechtsgrond wordt gezocht in artikel 8, § 3, van het Instrumentendecreet. Gevraagd om toe te lichten hoe dit artikel als rechtsgrond voor de ontworpen regeling kan dienen, antwoordde de gemachtigde als volgt: "De rechtsgrond ligt in hoofdzakelijk in artikel 8, § 3 van het Instrumentendecreet dat stelt dat de Vlaamse Regering de nadere regels bepaalt voor de administratieve procedure voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding. De compenserende vergoeding moet aangevraagd worden binnen een termijn van 2 jaar na het ontstaan van het recht op een compenserende vergoeding (zie artikel 11 Instrumentendecreet). Voor de begunstigten moet het duidelijk zijn wanneer deze termijn voor het aanvragen van een compenserende vergoeding aanvangt en eindigt. Dit wordt door de Vlaamse Regering verduidelijkt in artikel 18 van het ontwerp."

Het bepalen van het moment waarop de gebruiksbeperking effectief ingaat is echter niet alleen een procedurele bepaling, maar heeft eveneens invloed op de berekening en de omvang van de compenserende vergoeding.¹ Zo wordt in artikel 18, eerste lid, 4°, bijvoorbeeld gestipuleerd dat de gebruikersbeperking pas ingaat op het moment dat de inrichtingswerken effectief aanvangen, terwijl de betrokkene al eerder op de hoogte wordt gebracht van de geplande werken.² Het komt de Raad van State voor dat de enkele goedkeuring van toekomstige werken al aanleiding geeft tot een waardevermindering van het betrokken perceel, zodat de gebruiksbeperking aanvangt op dat moment, en dus niet vanaf het moment dat de werken effectief starten.

Bijgevolg moet voor artikel 18 van het ontwerp niet alleen rechtsgrond worden gezocht in de delegaties uit het Instrumentendecreet om de administratieve procedure te regelen, maar ook in de decretale bepalingen die de Vlaamse Regering machtigen om voor elk van de compenserende vergoedingen de berekeningswijze vast te leggen, die in de aanhef worden vermeld.

4.3. In artikel 83 van het ontwerp wordt bepaald dat de artikelen 63 en 64 van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 november 2003 worden opgeheven. Als rechtsgrond voor deze opheffingsbepaling wordt beroep gedaan op artikel 23, § 4, van het Instrumentendecreet, dat luidt als volgt: "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."

De artikelen 63 en 64 van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 november 2003 bevatten echter niet alleen procedurele regelingen, maar bepalen ook de voorwaarden waaronder eigenaars van onroerende goederen zich op de koopplicht kunnen beroepen. De gemachtigde bevestigde dat de onderhavige opheffingsbepaling niet steunt op artikel 23, § 4, van het Instrumentendecreet, maar dat de rechtsgrond eerder te situeren is in artikel 26, § 4, van hetzelfde decreet en artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 'betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu' (hierna: Natuurdecreet), zoals dat zal worden vervangen door artikel 35 van het Instrumentendecreet.³ Vermits de voormelde bepalingen de Vlaamse Regering machtigen om de nadere voorwaarden van de koopplicht te bepalen, kan met de ingeroepen rechtsgrond worden ingestemd.

4.4. Artikel 84 van het ontwerp wijzigt artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009. De gewijzigde bepaling handelt over de koopplicht in het kader van het integraal waterbeleid.

Uit de rechtsgrondentabel blijkt dat de stellers zich voor deze bepaling wederom beroepen op artikel 23, § 4, van het Instrumentendecreet, terwijl de ontworpen wijzigingen niet alleen een procedureel karakter hebben, maar eveneens verband houden met de voorwaarden waaronder de koopplicht kan worden ingeroepen. De gemachtigde lichtte toe dat de rechtsgrond schuilt in artikel 26, § 4, van het Instrumentendecreet en artikel 1.3.3.3.1, § 1, tweede lid, van het decreet van 18 juli 2003 'betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018', zoals dat zal worden vervangen door artikel 37 van het Instrumentendecreet.⁴ De voornoemde artikelen machtigen de Vlaamse Regering om de voorwaarden van de koopplicht nader te bepalen, waardoor met de ingeroepen rechtsgrond kan worden ingestemd.

5.1. Sommige bepalingen van het ontwerp voorzien in de verwerking van persoonsgegevens. Het gaat onder meer om de artikelen 2, 6 en 19 van het ontwerp. Voor geen enkele van de voornoemde bepalingen wordt door de gemachtigde een bepaling aangevoerd die nadrukkelijk in de verwerking van persoonsgegevens voorziet.

5.2. In artikel 2, tweede lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de gegevensuitwisseling tussen de landcommissie, de initiatiefnemer en de betrokken instantie plaatsvindt via "een digitaal uitwisselingsplatform". Uit de toelichting van de gemachtigde volgt dat beroep wordt gedaan op artikel 7, § 3, van het Instrumentendecreet. Die decretale bepaling voorziet in een grondslag voor de verwerking van persoonsgegevens door de landcommissie. Er kan met die rechtsgrond echter slechts worden ingestemd in zoverre die betrekking heeft op de verwerking door de landcommissie, maar niet in zoverre daarmee gegevensstromen geregeld worden die ook de initiatiefnemer en de betrokken instantie omvatten. Niettemin kan worden aanvaard dat die bepaling wat die aspecten betreft bijkomend rechtsgrond kan vinden in de artikelen 20 en 87, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' (hierna: BWHI).

Voor artikel 19 van het ontwerp, dat de verwerking van persoonsgegevens in het kader van de aanvraag bij de landcommissie betreft, volstaat artikel 7, § 3, van het Instrumentendecreet.

5.3. In artikel 6 van het ontwerp wordt bepaald dat een aanvraag voor een planschadevergoeding wordt ingediend met een beveiligde zending bij de initiatiefnemer. Bij die aanvraag moet onder meer het rijksregisternummer en het rekeningnummer van de aanvrager worden gevoegd. In tegenstelling tot wat de gemachtigde voorhoudt, kunnen de stellers zich niet beroepen op artikel 7, § 3, van het Instrumentendecreet, vermits het in casu niet gaat om de in dat artikel beoogde gegevensverwerking door de landcommissie, maar door de initiatiefnemer. Nu er geen equivalente bepaling is voor de gegevensverwerking door de initiatiefnemer, moet artikel 6 worden weggelaten uit het ontwerp voor zover daarin de werking van persoonsgegevens wordt geregeld, tenzij eerst een deugdelijke rechtsgrondbepaling zou worden opgenomen in het Instrumentendecreet.⁵

ALGEMENE OPMERKINGEN

6. In het ontwerp wordt voor het bepalen van de vergoeding vaak een onderscheid gemaakt tussen landbouwgronden en niet-landbouwgronden, zonder dat steeds duidelijk is wat de verantwoording voor die verschillende behandeling is.

6.1. De artikelen 41 en 42 van het ontwerp definiëren de inhoud van de begrippen die worden gehanteerd om de gebruikersvergoeding te bepalen voor respectievelijk landbouw- en niet-landbouwpercelen. De uiteenlopende invulling van begrippen zoals genotsderving⁶, kapitaalsderving, diverse schadeposten, eindgebruik, gebruiksstopzetting of gebruikswaardedaling heeft tot gevolg dat de berekeningswijze van de gebruikersvergoeding verschilt naargelang het gaat om gebruikersvergoedingen voor landbouwpercelen, dan wel niet-landbouwpercelen.⁷

6.1.1 De vraag rijst of het zo-even geschetste onderscheid in behandeling bestaansbaar is met het gelijkheidsbeginsel uit de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Overeenkomstig de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof⁸ en de adviespraktijk van Raad van State⁹ is een verschil in behandeling slechts verenigbaar met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie, wanneer dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betrokken maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

6.1.2. De gemachtigde werd ondervraagd over een eventuele verantwoording voor het onderscheid in behandeling. Het antwoord luidde als volgt: "Er is een verschil in de behandeling van landbouwpercelen en niet-landbouwpercelen en de bepalingen hoe de gebruikersvergoeding wordt berekend voor een landbouwperceel en voor een niet-landbouwperceel. Een landbouwperceel kan objectief worden aangeduid als een perceel geregistreerd door een als landbouwgrond door geregistreerde landbouwer conform artikel 4 van het decreet van 22 december 2006 houdende inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid (objectief onderscheidingscriterium). Bij een landbouwperceel worden in artikel 41 de diverse schadeposten gedefinieerd. Dit zijn schadeposten die specifiek voorkomen bij een landbouwperceel en niet bestaan voor een niet-landbouwperceel (art. 42) (vergelijkbaarheid). Het doel van de wetgever is om voor de landbouwpercelen (het overgrote deel van de gebruikersvergoedingen) specifiekere factoren en berekeningswijze te bepalen wat mogelijk is door gebruik te maken van de gegevens waarover de administratie reeds beschikt. Het is redelijk om de factoren en berekening van landbouwpercelen op een andere manier te bepalen (geschiktheid/pertinentie). Voor niet-landbouwpercelen zal de aanvrager zelf meer bewijsstukken moeten leveren om beroepsinkomen, genotsderving en kapitaalsderving te staven (art. 19, 9°). De andere bepalingen voor landbouwpercelen en niet-landbouwpercelen is dus proportioneel en gerechtvaardigd (evenredigheid en legitiem doel) omdat de gebruikersvergoeding met andere factoren wordt berekend die gekend zijn of forfaitair worden bepaald bij landbouwpercelen en niet gekend zijn of niet voorkomen bij niet-landbouwpercelen."

6.1.3. Het onderscheid in behandeling lijkt gebaseerd op een objectief onderscheidingscriterium en streeft een legitieme doelstelling na, met name het oogmerk om de berekeningsmethode voor landbouwpercelen administratief te vereenvoudigen door die te baseren op bij de overheid reeds bekende gegevens. Bij de beoordeling of het onderscheid in behandeling ook een adequaat karakter heeft, moet ten eerste worden nagegaan of de maatregel dienstig is om die doelstelling te bereiken, en moet ten tweede worden gecontroleerd of het toepassingsgebied van de maatregel aan de hand van pertinente criteria werd afgebakend.¹⁰

De vraag rijst of alle aspecten van het onderscheid in behandeling de legitieme doelstelling naderbij brengen. Het komt de Raad van State voor dat het bepalen van de genotsderving en kapitaalsderving op basis van bij de overheid gekende gegevens wellicht leidt tot een meer eenvoudige bepaling van de gebruikersvergoedingen, maar het is minder aannemelijk dat het niet in aanmerking nemen van 'diverse schadeposten' voor niet-landbouwpercelen in artikel 42, vierde lid, van het ontwerp dezelfde doelstelling naderbij brengt. De in artikel 41, vierde lid, van het ontwerp vermelde diverse schadeposten – "het verlies van de navette, het verlies van nutriëntenemissierechten en het verlies van grondgebonden productiepremies (euro/ha)" – zijn weliswaar specifiek verbonden met landbouwactiviteiten, maar de vraag rijst of er geen gelijkaardige schadeposten kunnen zijn voor het gebruik van niet-landbouwpercelen, zoals bijvoorbeeld bepaalde opstalrechten of vergoedingen voor hernieuwbare energieproductie-installaties op die percelen. De Vlaamse Regering moet een afdoende verantwoording geven voor het gemaakte onderscheid, indien het wordt gehandhaafd.

Hetzelfde geldt ten aanzien van het principe dat voor niet-landbouwpercelen enkel het verlies van perceelsoppervlakte aansluitend bij de bedrijfszetel wordt meegenomen in de berekening van de kapitaalsderving, terwijl die beperking niet geldt ten aanzien van landbouwpercelen. Ook daar het is denkbaar dat bijvoorbeeld een loods buiten de hoofdbedrijfssterreinen aan waarde verliest als die hoofdactiviteit wordt beperkt.

De stellers van het ontwerp zullen zich er voor elk van de parameters van de berekening van moeten vergewissen dat het onderscheid in behandeling een verantwoord karakter heeft. Het strekt tot aanbeveling om die verantwoording op te nemen in een verslag of nota aan de Vlaamse Regering naar aanleiding van de vaststelling van het te nemen besluit. Bij ontstentenis van een redelijke verantwoording moeten de desbetreffende uiteenlopende berekeningsparameters van de gebruikersvergoeding op elkaar worden afgestemd.

6.2. In artikel 63 van het ontwerp wordt gestipuleerd wat de inhoud is van de zinsnede "ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering". Die vereiste moet worden vervuld opdat een aanvrager zich op de koopplicht kan beroepen (artikel 26, § 2, 2°, van het Instrumentendecreet).

6.2.1. Als de aanvrager geen landbouwer is, wordt het "voorheen leefbaar zijn" van het bedrijf aangetoond aan de hand van financiële parameters van de laatste drie jaar voor het effectief ingaan van de gebruiksbeperking, met name de liquiditeit, het werkkapitaal, de solvabiliteit en de rentabiliteit. De betekenisvolle invloed op de resultaten wordt aangetoond aan de hand van een gemotiveerde berekening van de invloed van dezelfde financiële parameters op de resultaten die nog wordt verwacht na het van kracht worden van de gebruiksbeperking.

Als de aanvrager geregistreerd is als landbouwer, wordt het "voorheen leefbaar zijn" van het bedrijf aangetoond aan de hand van het arbeidsinkomen van de landbouwer van ten minste de laatste drie jaar voor het effectief ingaan van de gebruiksbeperking. De betekenisvolle invloed op de resultaten wordt aangetoond aan de hand van de daling van het arbeidsinkomen van de landbouwer onder twee derde van het gewestelijk vergelijkbaar inkomen ten gevolge van het van kracht worden van de gebruiksbeperking en een gemotiveerde berekening van de daling van het arbeidsinkomen die nog wordt verwacht na het van kracht worden van de gebruiksbeperking.

6.2.2. Uit de voorgaande regeling volgt dat een onderscheid in behandeling wordt gecreëerd tussen landbouwers en niet-landbouwers voor het voldoen aan de voorwaarden van de koopplicht. De vraag rijst of dit onderscheid in behandeling bestaansbaar is met het gelijkheidsbeginsel uit de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, zoals uiteengezet in opmerking 6.1.1.

Gevraagd naar een verantwoording voor dit onderscheid, antwoordde de gemachtigde als volgt:

"Er zijn een aantal redenen voor het onderscheid in behandeling tussen landbouwers en niet-landbouwers:

In de landbouwsector kan aan de hand van het arbeidsinkomen een uitspraak gedaan worden over de leefbaarheid. Er worden hierover ook op regelmatige basis cijfers gepubliceerd door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij per deelsector uit de landbouw. Hierdoor kan het arbeidsinkomen van de landbouwer die de koopplicht aanvraagt, vergeleken worden met de gepubliceerde cijfers en ook beoordeeld worden. Voor andere sectoren buiten de landbouw worden er geen cijfers gepubliceerd, waardoor je doorgegeven arbeidsinkomens voor de 3 voorgaande jaren niet kan beoordelen op betrouwbaarheid. Er is voor landbouwers voor een meer eenvoudige bewijslast gekozen omdat landbouwers veel minder hun bedrijf uitbaten met een rechtspersoon en veel meer in eigen naam. Zelfs een boekhouding is voor een landbouwer niet altijd verplicht. Andere ondernemingen zijn wel verplicht om een boekhouding bij te houden."

Het komt voor dat niet ieder aspect van het onderscheid in behandeling verband houdt met de doelstelling van een eenvoudigere bewijslast. Zo wordt niet aannemelijk gemaakt waarom van een betekenisvolle invloed op de resultaten van landbouwers slechts sprake is wanneer het arbeidsinkomen van de landbouwer onder twee derde van het gewestelijk vergelijkbaar inkomen is gedaald, terwijl een gelijkaardige vereiste niet wordt opgelegd voor niet-landbouwers.

6.2.3. Opnieuw moeten de stellers zich ervan vergewissen dat er voor ieder afwijkend aspect van de beoordeling of een aanvrager zich op de koopplicht kan beroepen een redelijke verantwoording bestaat. Die verantwoording moet desgevallend worden opgenomen in een verslag of nota aan de Vlaamse Regering naar aanleiding van de vaststelling van het te nemen besluit. Bij ontstentenis van een dergelijke verantwoording moeten de parameters van de beoordeling beter op elkaar worden afgestemd.

6.3. In artikel 65 van het ontwerp wordt bepaald dat de koopplicht van toepassing is op het deel van het onroerend goed dat ligt binnen het gebied waarvoor de

koopplicht geldt. Als het onroerend goed voor meer dan 80 % binnen dit gebied ligt, kan de aanvraag worden ingeroepen voor het volledige onroerend goed. Alleen als de aanvrager een landbouwer is, kan de koopplicht worden ingeroepen voor alle onroerende goederen die de aanvrager in gebruik heeft voor beroepsdoeleinden op het vlak van landbouw of bosbouw en die verbonden zijn met de bedrijfsvoering die ernstig in het gedrang is gekomen.

6.3.1. De zo-even omschreven maatregel creëert wederom een onderscheid in behandeling tussen landbouwers en niet-landbouwers. Gevraagd naar een verantwoording in het licht van het gelijkheidsbeginsel, antwoordde de gemachtigde als volgt:
"Deze bepaling werd ingevoerd omwille van het specifiek kenmerk van de grondgebondenheid van landbouwactiviteiten. Landbouwbedrijven beschikken niet alleen over bedrijfsgebouwen maar ook over dikwijls verspreid liggende landbouwgronden. Landbouwers kunnen de koopplicht inroepen voor hun onroerende goederen gelegen in een bepaald gebied als de leefbaarheid ernstig in het gedrang komt. Deze landbouwers kunnen ook nog beschikken over landbouwgronden buiten het gebied waar de koopplicht van toepassing is. Het is logisch dat als onroerende goederen van een landbouwbedrijf te koop wordt aangeboden via de koopplicht, waardoor ook de overige onroerende goederen ook niet meer nuttig kunnen aangewend worden door de landbouwer, dat die ook worden aangekocht via de koopplicht."

6.3.2. Met de verantwoording van de gemachtigde kan niet worden ingestemd. Het kan niet worden uitgesloten dat het niet langer kunnen beschikken over bepaalde gronden ertoe kan leiden dat ook de bedrijfsvoering van niet-landbouwbedrijven ernstig in het gedrang komt.

Doordat het toepassingsgebied van het onderscheid niet op logische wijze is afgebakend, is de maatregel niet bestaansbaar met het gelijkheidsbeginsel uit de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Bij gebrek aan een meer pertinente verantwoording voor het onderscheid in behandeling, kan artikel 65, tweede lid, van het ontwerp geen doorgang vinden.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

7. In de rubriek 'Rechtsgronden' moet men bijkomend verwijzen naar artikel 3, 2°, van het Instrumentendecreet, artikel 42 van het Natuurdecreet, artikel 1.3.3.3.1, § 1, tweede lid, van het decreet van 18 juli 2003 'betreffende het integraal waterbeleid' en de artikelen 20 en 87 van de BWHI, telkens met de meest actuele wetsgeschiedenis.

Artikel 9

8. In artikel 9, § 4, van het ontwerp wordt bepaald dat de landcommissie tijdens de procedure van de compenserende vergoeding de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken. Als het bezoek niet plaatsvindt binnen de door het ontwerp bepaalde termijn, wordt de aanvrager verondersteld afstand te doen van zijn verzoek, tenzij overmacht kan worden aangetoond. Uit de tekst van het ontwerp blijkt met andere woorden dat een overschrijding van de termijn door de landcommissie kan leiden tot een afwijking van de aanvraag van de verzoeker. Gevraagd of dit wel binnen de bedoelingen van de stellers van het ontwerp ligt, antwoordde de gemachtigde als volgt:
"Als dat plaatsbezoek niet binnen de 90 dagen kan plaatsvinden omdat bvb. De aangestelde van de landcommissie door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt buiten hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden."

Het strekt tot aanbeveling om tekst van het ontwerp in overeenstemming te brengen met het antwoord van de gemachtigde. Deze opmerking geldt mutatis mutandis met betrekking tot de artikelen 22, § 2, tweede lid, 48, § 2, tweede lid, 53, § 2, tweede lid, en 70, § 2, tweede lid, van het ontwerp.

Artikel 19

9. Uit artikel 19 van het ontwerp volgt dat de aanvrager van de compenserende vergoedingen zijn verzoek met een beveiligde zending moet indienen bij de territoriaal bevoegde landcommissie. Noch in het ontwerp, noch in het Instrumentendecreet wordt echter bepaald hoe de bevoegdheid van de landcommissie wordt vastgesteld, wat in het bijzonder een probleem kan vormen indien percelen aan de orde zijn die de provinciegrenzen overschrijden. Gevraagd om nadere toelichting, antwoordde de gemachtigde als volgt:
"Welke landcommissie territoriaal bevoegd is, is niet expliciet vermeld in het ontwerp. De ligging van het goed bepaalt welke landcommissie bevoegd is (naar analogie met artikel 2.2.1.1, tweede lid van het BVR van 06.06.2014 betreffende de landinrichting). Het is aangewezen om in het ontwerp te verduidelijken wie de bevoegde landcommissie is."

Mogelijke formulering:

'De territoriaal bevoegde landcommissie of de bevoegde landcommissie is de landcommissie van de provincie waarin het grootste deel van perceel gelegen is waarvoor een compenserende vergoeding aangevraagd wordt.'

In afwijking van het eerste lid, kan een landcommissie van een andere provincie als bevoegde landcommissie optreden als de beleidsbeslissing die aanleiding geeft tot de compenserende vergoeding voor het grootste deel betrekking heeft op deze andere provincie."

Het strekt tot aanbeveling om nader te bepalen in het ontwerp hoe de territoriale bevoegdheid van de landcommissies moet worden vastgesteld.

Artikel 31

10. In artikel 31, tweede lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de referentiedatum van het schattingsverslag de datum van inwerkingtreding is van de gebruiksbeperking. Aan de gemachtigde werd gevraagd wat wordt bedoeld met de "inwerkingtreding". Het antwoord luidde als volgt:

"De formulering van artikel 31, tweede lid van het ontwerp kan inderdaad aanleiding geven tot verwarring. Er wordt voorgesteld om een duidelijkere formulering op te nemen.

Mogelijke formulering van artikel 31, tweede lid:

'De referentiedatum van de schatting is de datum waarop het recht op de eigenaarsvergoeding ontstaat.'

Op die manier wordt in het ontwerp dezelfde formulering gebruikt als in artikel 13, §1 en §2 van het Instrumentendecreet nl. 'het ontstaan van het recht op een eigenaarsvergoeding'."

Het strekt tot aanbeveling om artikel 31, tweede lid, van het ontwerp in die zin te verduidelijken.

Artikel 43

11. Artikel 43 strekt tot nadere regeling van de verwerking van persoonsgegevens door de landcommissie bij de afhandeling van aanvragen van de diverse compenserende vergoedingen, in uitvoering van artikel 7, § 3, van het Instrumentendecreet. Noch uit artikel 7, § 3, van het Instrumentendecreet, noch uit artikel 43 van het ontwerp kan echter worden afgeleid wat de maximale bewaartermijn voor de betrokken persoonsgegevens is.¹¹

In het arrest nr. 154/2023 van 23 november 2023 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat de bewaringstermijn van persoonsgegevens zich evenredig moet verhouden tot het doeleinde waarvoor persoonsgegevens worden verwerkt. Bij gebrek aan een dergelijke verband van evenredigheid is er sprake van een ongeoorloofde inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven (artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees verdrag voor de rechten van de mens) van de personen van wie persoonsgegevens worden verwerkt.¹²

Door het ontbreken van een maximale bewaringstermijn en de daaruit voortvloeiende mogelijkheid om gegevens onbeperkt in de tijd te bewaren, heeft de voorziene verwerking van persoonsgegevens een onevenredig karakter. Bijgevolg dient te worden voorzien in een evenredige bewaringstermijn, zonder dewelke artikel 43 van het ontwerp geen doorgang kan vinden. Daarenboven moet worden opgemerkt dat de maximale bewaringstermijn één van de essentiële elementen betreft die krachtens het formele legaliteitsbeginsel uit artikel 22 van de Grondwet door de decreetgever zelf moeten worden geregeld.¹³ Aldus veronderstelt een dergelijke wijziging geen aanpassing van het om advies voorgelegde ontwerp, maar van het decreet dat rechtsgrond voor de zo-even omschreven gegevensverwerking biedt.

Bijgevolg zal de gegevensverwerking in het kader van dit ontwerp maar kunnen plaatsvinden nadat het decreet is aangevuld met een regeling voor de bewaartermijnen.¹⁴

Deze opmerking geldt, mutatis mutandis, ook voor artikel 79 van het ontwerp over de verwerking van persoonsgegevens door de Vlaamse Grondenbank, nu artikel 23, § 5, van het Instrumentendecreet dat op die verwerking betrekking heeft, evenmin in een bewaartermijn voorziet.

Artikel 45

12. Artikel 45 van het ontwerp strekt tot het bepalen van de verschillende entiteiten die de koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening kunnen uitoefenen. In

bepaalde gevallen oefent de Vlaamse Grondenbank de koopplicht uit in naam en voor rekening van een andere tot aankoop verplichte entiteit. In dat geval wordt met elke verwijzing naar de 'tot aankoop verplichte entiteit' in de artikelen 44 tot en met 65 in essentie verwezen naar de 'Vlaamse Grondenbank' zelf.

Dit heeft echter tot gevolg dat de Vlaamse Grondenbank, die steeds een beoordelingsrapport moet opmaken, de desbetreffende stukken aan zichzelf (als tot aankoop verplichte entiteit) zal moeten overmaken (artikel 48, §§ 1 en 2, van het ontwerp). De gemachtigde verschafte de volgende verklaring voor deze aanpak: "Als een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1 van het ontwerp wordt uitgeoefend, zal de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank op de hoogte brengen van de genomen stappen. In de andere gevallen (koopplicht als vermeld in artikel 45, §2 en §3 van het ontwerp) is de Vlaamse Grondenbank zelf de tot aankoop verplichte entiteit of treedt zij op in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit. Logischerwijs zal de Vlaamse Grondenbank zichzelf in deze gevallen niet op de hoogte brengen van de genomen stappen / de Vlaamse Grondenbank zal niet met zichzelf communiceren. De regeling is complex maar voldoende transparant. Het verslag aan de Vlaamse Regering en de bijgevoegde procedureschema's geven de nodige toelichting."

De Raad van State heeft begrip voor de complexiteit die volgt uit de dubbele rol van de Vlaamse Grondenbank in het kader van de voorliggende regeling, maar dat neemt niet weg dat de huidige formuleringswijze niet dienstig is voor de leesbaarheid en begrijpelijkheid van de procedureregeling inzake de koopplicht. De stellers van het ontwerp moeten de procedureregels opnieuw onderzoeken, teneinde nodeloze vormvereisten en procedurestappen te vermijden.

Artikel 84

13. Artikel 84 van het ontwerp bevat twee punten 3°. De gemachtigde heeft bevestigd dat dit zal worden aangepast.

¹ Het moment waarop de gebruiksbeperking effectief ingaat is immers het scharniermoment op basis waarvan situaties met elkaar worden vergeleken, een vergelijking die aanleiding geeft tot het bepalen van de hoogte van de compenserende vergoeding.

² Conform artikel 18, tweede lid, van het ontwerp.

³ Artikel 35 van het Instrumentendecreet wordt op zijn beurt in werking gesteld door artikel 95, 6°, van het ontwerp, samen met het te nemen besluit op 1 april 2024 (artikel 96).

⁴ Artikel 37 van het Instrumentendecreet wordt op zijn beurt in werking gesteld door artikel 95, 7°, van het ontwerp, samen met het te nemen besluit op 1 april 2024 (artikel 96).

⁵ De lacune in het Instrumentendecreet betreft zowel de verwerking van persoonsgegevens door de initiatiefnemer in het algemeen als de specifieke machtiging voor de verwerking van het rijksregisternummer (vergelijk artikel 7, § 3, tweede lid, 1°, van het Instrumentendecreet, waar die wel is gegeven aan de landcommissie).

⁶ Zo bedraagt de 'genotsderving' voor landbouwpercelen vier keer de gemiddelde jaarlijkse semibrutowinst van de verbouwde teelt. Voor niet-landbouwpercelen bedraagt de genotsderving viermaal de gemiddelde jaarlijks te behalen beroepsinkomsten op het perceel (euro/ha).

⁷ Of een aanvraag een gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen betreft, hangt af van de voorwaarden in artikel 40 van het ontwerp.

⁸ Zie bv. GwH 28 september 2017, nr. 104/2017, overweging B.8.

⁹ Zie bv. adv.RvS nr. 67.774/1/V van 5 augustus 2020 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 4 september 2020 'tot wijziging van de regelgeving betreffende de geldelijke en sociale anciënniteit van sommige personeelsleden van het onderwijs', 14.

¹⁰ J. VELAERS, De Grondwet - Een artikelsgewijze commentaar. Deel I - Het federale België, het grondgebied, de grondrechten, Brugge, die Keure, 2019, 162-163.

¹¹ De Raad van State had in het laatste advies over het Instrumentendecreet nochtans uitdrukkelijk uiteengezet dat de decreetgever de essentiële elementen van de gegevensverwerking moet regelen. Zie adv.RvS nr. 72.661/1 van 20 februari 2023 over een ontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 26 mei 2023 'betreffende het realisatiegericht instrumentarium' en amendementen nrs. 19 tot 24, overweging 3.2.

¹² GwH 23 november 2023, nr. 154/2023, B.33, waar wordt geoordeeld dat andere doelstellingen dan het specifieke doel van de gegevensverwerking niet in aanmerking kunnen worden genomen voor het bepalen van de bewaringstermijn voor persoonsgegevens.

¹³ Adv.RvS nr.68.936/AV van 7 april 2021 over een ontwerp dat geleid heeft tot de wet van 14 augustus 2021 'betreffende de maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie', opmerking 101. Zie specifiek met betrekking tot de bewaartermijn voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van het Instrumentendecreet, adv.RvS nr. 72.261/1 van 20 februari 2023 over amendementen bij het ontwerp dat geleid heeft tot het Instrumentendecreet, opmerking 3.2.

¹⁴ Bovendien moet dit aspect ook worden geregeld in de nieuw in te voegen parallelle decreetsbepaling over gegevensverwerking door de initiatiefnemer, zie supra, opmerking 5.3.

(... - ...)

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20 en artikel 87, §1;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, artikel 42, gewijzigd bij de decreten van 19 juli 2002, 16 juni 2006 en 9 mei 2014;
- het gecoördineerd decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid, artikel 1.3.3.3.1, § 1, tweede lid;
- het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, artikel 3, 2°, artikel 7, §2, zesde lid, en §3, artikel 8, §1, derde lid, §2, derde lid en §3, artikel 11, derde en vierde lid, artikel 14, §4, artikel 17, §2, artikel 22, tweede lid, artikel 23, §2, tweede lid en derde lid, §3, tweede lid, §4, §5, artikel 26, §2, derde lid, §4, artikel 29, tweede lid, en artikel 115.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 20 november 2023.
- De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed heeft advies gegeven op 17 januari 2024.
- De Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. 2023/147 gegeven op 12 december 2023.
- De Gegevensbeschermingsautoriteit heeft advies nr. 65/2023 gegeven op 7 december 2023.
- De Raad van State heeft advies 75.630/16 gegeven op 11 maart 2024, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemers

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme.

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Titel 1. Inleidende bepalingen (15/04/2024 - ...)

Artikel 1. (15/04/2024 - ...)

In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° agentschap: het agentschap, vermeld in artikel 7, §1, tweede lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023;
- 2° departement: het Departement Omgeving, vermeld in artikel 29, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie;
- 3° kadastrale gegevens: het kadastrale nummer, de kadastrale oppervlakte, het kadastraal inkomen, het bouwjaar en de kadastrale aard van het perceel;
- 4° landcommissie: de landcommissie, vermeld in artikel 5, 3°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, van de provincie waarin het perceel gelegen is waarvoor een vergoeding aangevraagd wordt.

Artikel 2. (15/04/2024 - ...)

Naast de wijzen van beveiligde zending, vermeld in artikel 3, 2°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, wordt ook het opladen van vragen, verzoeken, berichten, documenten, adviezen en rapporten op een digitaal uitwisselingsplatform dat automatische notificaties aan de geadresseerde genereert, als beveiligde zending beschouwd.

De gegevensuitwisseling tussen de landcommissie, de initiatiefnemer en de betrokken instantie, vermeld in artikel 17, tweede lid, gebeurt via een digitaal uitwisselingsplatform.

Titel 2. Compenserende vergoedingen (15/04/2024 - ...)

Hoofdstuk 1. Het schaderamingsrapport (15/04/2024 - ...)**Artikel 3. (15/04/2024 - ...)**

In dit artikel wordt verstaan onder schaderamingsrapport: het schaderamingsrapport, vermeld in artikel 7, §2 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

De landcommissie stelt, na raadpleging van de initiatiefnemer, het schaderamingsrapport op binnen honderdtwintig dagen na de dag waarop de landcommissie het verzoek om een schaderamingsrapport op te stellen, heeft ontvangen. De initiatiefnemer of de betrokken instantie, vermeld in artikel 17, tweede lid, dient het voormelde verzoek met een beveiligde zending in.

Bij het verzoek om een schaderamingsrapport op te stellen voor een ruimtelijk uitvoeringsplan verwijst de initiatiefnemer naar het voorontwerp of ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan zoals het is opgeladen op het digitaal platform, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

Een schaderamingsrapport voor een ruimtelijk uitvoeringsplan kan alleen worden gevraagd op basis van een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan als vermeld in artikel 2.2.9, eerste lid, artikel 2.2.14, eerste lid, of artikel 2.2.20, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, of een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan als vermeld in artikel 2.2.10, §1, artikel 2.2.15, §1, of artikel 2.2.21, §1, van de voormelde codex. Het voormelde schaderamingsrapport kan ten vroegste worden gevraagd nadat het voormelde voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid conform de voormelde artikelen voor advies is verstuurd, en uiterlijk dertig dagen na de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bij het verzoek om een schaderamingsrapport op te stellen voor andere projecten, plannen of programma's dan een ruimtelijk uitvoeringsplan, voegt de initiatiefnemer al de volgende stukken toe:

- 1° de kadastrale gegevens van de percelen die deel uitmaken van het project, plan of programma;
- 2° alle nuttige informatie over het project, plan of programma met gedetailleerde inlichtingen over de gebruiksbeperking die zal gelden op de percelen;
- 3° per perceel de huidige bestemming en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften.

De raming in een schaderamingsrapport heeft geen rekening te houden met de volgende factoren tot waardebepalings:

- 1° de verwervingswaarde van de percelen;
- 2° het tijdstip van verwerving van de percelen;
- 3° het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening op het moment van de verwerving;
- 4° het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden.

Het schaderamingsrapport bevat een globale berekening van de mogelijke compenserende vergoedingen op het niveau van het globale project, plan of programma. Het bevat geen weergave van de waardevermindering van een individueel perceel. Het houdt rekening met de diverse gebruiksbeperkingen of combinatie van gebruiksbeperkingen op de in het project, plan of programma begrepen gronden.

De raming in een schaderamingsrapport voor een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt op basis van de oppervlaktegegevens zoals die blijken uit de cartografische ondergrond waarop het grafisch plan, vermeld in artikel 2.2.5, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, is ingetekend.

De Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, kan bepalen welke taken van de initiatiefnemer, vermeld in dit hoofdstuk, door de voormelde minister of het departement worden uitgevoerd als de opmaak van een schaderamingsrapport wordt gevraagd ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of ten gevolge van een beslissing van de Vlaamse Regering om een gebied als watergevoelig openruimtegebied aan te wijzen als vermeld in artikel 5.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Hoofdstuk 2. Het administratieve beheer en de procedure bij de compenserende vergoedingen (15/04/2024 - ...)**Afdeling 1. Procedure bij planschadevergoeding als vermeld in artikel 8, §1, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (15/04/2024 - ...)****Onderafdeling 1. Toepassingsgebied (15/04/2024 - ...)****Artikel 4. (15/04/2024 - ...)**

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Artikel 5. (15/04/2024 - ...)

De Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, kan bepalen welke taken van de initiatiefnemer, vermeld in deze afdeling, door de voormelde minister of het departement worden uitgevoerd als een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wordt gevraagd ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of ten gevolge van een beslissing van de Vlaamse Regering om een gebied als watergevoelig openruimtegebied aan te wijzen als vermeld in artikel 5.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Onderafdeling 2. Aanvraag (15/04/2024 - ...)**Artikel 6. (15/04/2024 - ...)**

De aanvrager van een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of van een vergoeding als vermeld in artikel 5.6.8 van de voormelde codex, dient de aanvraag met een beveiligde zending in bij de initiatiefnemer.

Een aanvrager als vermeld in het eerste lid, kan een gezamenlijke aanvraag indienen voor verschillende begunstigden als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de aanvraag heeft betrekking op:
 - a) dezelfde compenserende vergoeding;
 - b) hetzelfde perceel;
 - c) dezelfde verwervingstitel als vermeld in het derde lid, 8°;
- 2° de aanvrager legt een volmacht voor waarin hij de opdracht krijgt de aanvraag in te dienen in naam van een andere begunstigde.

Bij de aanvraag, vermeld in het eerste lid, worden de volgende informatie of de volgende stukken gevoegd:

- 1° het rijksregisternummer van de aanvrager als de aanvrager een natuurlijke persoon is;
- 2° het ondernemingsnummer van de aanvrager, vermeld in de Kruispuntenbank van Ondernemingen, als de aanvrager een onderneming is;
- 3° het rekeningnummer waarop de compenserende vergoeding uitbetaald kan worden;
- 4° een verwijzing naar het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan of naar de beslissing van de Vlaamse Regering om een gebied als watergevoelig openruimtegebied aan te wijzen, vermeld in artikel 5.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, op grond waarvan een eigenaarsvergoeding wordt aangevraagd;
- 5° de kadastrale gegevens van de percelen waarvoor een eigenaarsvergoeding wordt aangevraagd;
- 6° een bewijs dat de aanvrager op het ogenblik van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking zakelijk gerechtigde is van het perceel of zijn gelijkgestelde is conform artikel 5, 2°, a), van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, met vermelding van het toepasselijke zakelijke recht en het aandeel van de aanvrager in dat zakelijke recht;
- 7° de persoonlijke of zakelijke rechten op het perceel die niet in de eigendomstitels vermeld staan of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 8° de meest recente titel die de verwerving van het perceel door de aanvrager aantoont;
- 9° de verwervingswaarde als die niet vermeld wordt in de verwervingstitel of een motivering waarom die niet bekend is;
- 10° de erfdienstbaarheden die niet in de eigendomstitel vermeld staan of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 11° een lijst van niet-zichtbare constructies of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 12° als er constructies aanwezig zijn op het perceel waarvoor een vergoeding wordt aangevraagd:
 - a) een afschrift van de geldende vergunningen en, als die beschikbaar zijn, de bijbehorende plannen;
 - b) een beschrijving van de gebouwen, waaronder het bouwjaar en de functie;
- 13° de verwervingssubsidies die zijn toegekend of een verklaring op erewoord dat er geen zijn.

Als de aanvrager, vermeld in het eerste lid, de aanvraag, vermeld in het eerste lid, indient, vermeldt de aanvrager in zijn aanvraag of hij gehoord wil worden door de initiatiefnemer als de initiatiefnemer conform artikel 7 beslist dat de aanvraag volledig is.

Artikel 7. (15/04/2024 - ...)

De initiatiefnemer gaat na of de aanvraag conform artikel 6 volledig is.

Als de aanvraag conform artikel 6 volledig is, brengt de initiatiefnemer de aanvrager, vermeld in artikel 6, en de landcommissie daarvan met een beveiligde zending op de hoogte binnen dertig dagen na de dag waarop de initiatiefnemer de aanvraag, vermeld in artikel 6, eerste lid, heeft ontvangen.

Als de aanvraag conform artikel 6 onvolledig is, brengt de initiatiefnemer de aanvrager, vermeld in artikel 6, daarvan met een beveiligde zending op de hoogte binnen dertig dagen na de dag waarop de initiatiefnemer de aanvraag, vermeld in artikel 6, eerste lid, heeft ontvangen. De initiatiefnemer vermeldt in de voormelde kennisgeving ook de stukken die ontbreken. De voormelde aanvrager bezorgt de ontbrekende stukken aan de initiatiefnemer binnen dertig dagen na de dag waarop de voormelde aanvrager de kennisgeving van de onvolledigheid van de aanvraag heeft ontvangen, waarna de bepalingen van het eerste en tweede lid opnieuw van overeenkomstige toepassing zijn. Als de ontbrekende stukken niet tijdig worden bezorgd aan de initiatiefnemer, verklaart de initiatiefnemer de aanvraag voor de compenserende vergoeding onontvankelijk. De initiatiefnemer brengt de voormelde aanvrager en de landcommissie met een beveiligde zending op de hoogte van de onontvankelijkheid van de aanvraag binnen dertig dagen na de dag waarop de termijn om de ontbrekende stukken in te dienen, is verstreken.

Als de ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden bezorgd aan de initiatiefnemer conform het derde lid, kan de initiatiefnemer de aanvraag voor de compenserende vergoeding alsnog ontvankelijk verklaren als de aanvrager overmacht aantoonst. Als overmacht wordt aangetoond, brengt de initiatiefnemer de aanvrager, vermeld in artikel 6, en de landcommissie op de hoogte dat de aanvraag alsnog ontvankelijk werd verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling van de voorwaarden en berekening van de compenserende vergoeding (15/04/2024 - ...)

Artikel 8. (15/04/2024 - ...)

Als de aanvrager, vermeld in artikel 6, gehoord wil worden, hoort de initiatiefnemer die aanvrager binnen dertig dagen na de dag waarop die aanvrager er conform artikel 7 van op de hoogte is gebracht dat de aanvraag volledig is. De voormelde aanvrager kan tijdens de hoorzitting zijn aanvraagdossier toelichten. De initiatiefnemer maakt een verslag van de hoorzitting op.

Artikel 9. (15/04/2024 - ...)

§1. Als de aanvraag conform artikel 6 volledig is, en in voorkomend geval nadat de aanvrager is gehoord conform artikel 8, vraagt de initiatiefnemer met een beveiligde zending aan de landcommissie om een schaderapport als vermeld in artikel 7, §2, derde lid van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, op te maken. De vraag om het schaderapport op te maken, wordt gesteld binnen zestig dagen na de dag waarop de aanvrager er conform artikel 7 van op de hoogte is gebracht dat de aanvraag volledig is. Als de aanvrager wordt gehoord conform artikel 8, wordt de voormelde termijn van zestig dagen verlengd met dertig dagen.

De initiatiefnemer bezorgt de volgende documenten samen met de vraag om een schaderapport op te maken, vermeld in het eerste lid, aan de landcommissie:

- 1° de aanvraag, vermeld in artikel 6;
- 2° het verslag van de hoorzitting, vermeld in artikel 8;
- 3° alle bijbehorende stukken.

§2. De initiatiefnemer adviseert de landcommissie over het feit of al dan niet voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009. De initiatiefnemer bezorgt samen met het voormelde advies de vraag tot opmaak van het schaderapport, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, aan de landcommissie.

§3. Na de initiatiefnemer geraadpleegd te hebben over een ontwerp van schaderapport, maakt de landcommissie het schaderapport op en bezorgt dat met een beveiligde zending aan de aanvrager, vermeld in artikel 6, en de initiatiefnemer binnen honderdvijftig dagen na de dag waarop de initiatiefnemer de vraag tot opmaak van het schaderapport, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, stelt. Het schaderapport bevat per perceel een beoordeling of al dan niet voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, en, in het positieve geval, de berekening van de compenserende vergoeding en de wijze waarop de vergoeding berekend is. Het schaderapport houdt daarbij rekening met de berekening van de eigenaarswaarde per perceelsdeel waarop de gebruiksbeperking geldt, overeenkomstig artikel 31 en 32 van dit besluit.

§4. Conform artikel 15 kan de landcommissie met het oog op de opmaak van het schaderapport de aanvrager, vermeld in artikel 6, om een plaatsbezoek verzoeken, of om informatie vragen die niet al in de aanvraag is begrepen die conform artikel 7 volledig is verklaard, maar die essentieel is om het schaderapport op te maken.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 15, §1, tweede lid, wordt de aanvrager, vermeld in artikel 6, verondersteld afstand te doen van de aanvraag. In het voormelde geval maakt de landcommissie geen schaderapport op. De landcommissie brengt de initiatiefnemer op de hoogte van het feit dat geen schaderapport wordt opgemaakt. Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden door de afwezigheid van de aangestelde van de landcommissie, wordt niet verondersteld dat de aanvrager afstand doet van de aanvraag.

De initiatiefnemer brengt de aanvrager, vermeld in artikel 6 van dit besluit, met een beveiligde zending op de hoogte van de vaststelling dat die aanvrager conform het tweede lid afstand heeft gedaan van de behandeling van de aanvraag voor een compenserende vergoeding waardoor de verdere behandeling van die aanvraag is stopgezet. De stopzetting van de voormelde aanvraag belet niet dat de voormelde aanvrager een nieuwe aanvraag kan indienen binnen de termijn, vermeld in artikel 11, eerste of tweede lid van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet of niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 15, §1, tweede lid, kan de initiatiefnemer alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan als de aanvrager overmacht aantoonst. Als overmacht wordt aangetoond, brengt de initiatiefnemer de aanvrager, vermeld in artikel 6, en de landcommissie op de hoogte dat er ten gevolge van overmacht geen afstand werd gedaan van de aanvraag. De initiatiefnemer vraagt aan de landcommissie om een schaderapport op te maken conform paragraaf 3.

Artikel 10. (15/04/2024 - ...)

Op basis van het schaderapport, vermeld in artikel 9, §3, neemt de initiatiefnemer een ontwerpbeslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding.

De initiatiefnemer brengt de aanvrager, vermeld in artikel 6, en de landcommissie met een beveiligde zending op de hoogte van de ontwerpbeslissing, vermeld in het eerste lid, binnen zestig dagen na de dag waarop die aanvrager op de hoogte is gebracht van het schaderapport, vermeld in artikel 9, §3.

Als de initiatiefnemer van oordeel is dat voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, terwijl het schaderapport, vermeld in artikel 9, §3, stelt dat niet voldaan is aan de voormelde voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, vraagt de initiatiefnemer, voor een ontwerpbeslissing wordt genomen, aan de landcommissie om een aanvullend schaderapport op te maken dat alleen de berekening van de compenserende vergoeding bevat. Artikel 9, §3 en §4, en artikel 10 tot en met 16 zijn van overeenkomstige toepassing als een aanvullend schaderapport wordt opgemaakt. De landcommissie brengt de aanvrager, vermeld in artikel 6, op de hoogte van de opmaak van het aanvullende schaderapport en de gevolgen daarvan voor het verdere verloop van de procedure.

Artikel 11. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager, vermeld in artikel 6, kan bezwaar indienen bij de initiatiefnemer. Op straffe van onontvankelijkheid van het voormelde bezwaar wordt dat bezwaar met een beveiligde zending ingediend binnen dertig dagen na de dag waarop de voormelde aanvrager op de hoogte is gebracht van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 10.

De initiatiefnemer brengt de landcommissie onmiddellijk op de hoogte van de indiening van het bezwaar, vermeld in het eerste lid. Als het voormelde bezwaar

betrekking heeft op de berekening van de compenserende vergoeding, kan de initiatiefnemer daarover het advies van de landcommissie vragen. De landcommissie heeft zestig dagen om het advies te verlenen.

Conform artikel 16 kan de initiatiefnemer met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in het eerste lid, de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie te bezorgen die essentieel is om het bezwaar te beoordelen.

Artikel 12. (15/04/2024 - ...)

§1. Als de aanvrager conform artikel 11 een bezwaar indient tegen de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 10, neemt de initiatiefnemer, na onderzoek van het bezwaar, een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding.

De initiatiefnemer neemt een definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie. Ook als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 16, tweede lid, neemt de initiatiefnemer de definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie.

De initiatiefnemer brengt de aanvrager, vermeld in artikel 6, en de landcommissie met een beveiligde zending op de hoogte van de definitieve beslissing, vermeld in het eerste lid, binnen negentig dagen na de dag waarop de initiatiefnemer het bezwaar, vermeld in artikel 11, heeft ontvangen.

Als de initiatiefnemer, na onderzoek van het bezwaar, vermeld in artikel 11, beslist dat is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, terwijl het schaderapport, vermeld in artikel 9, §3, stelt dat niet voldaan is aan de voormelde voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, vraagt de initiatiefnemer, voor een definitieve beslissing wordt genomen, aan de landcommissie om een aanvullend schaderapport op te maken dat alleen de berekening van de compenserende vergoeding bevat. Artikel 9, §3 en §4, en artikel 10 tot en met 16 zijn van overeenkomstige toepassing als het voormelde aanvullende schaderapport wordt opgemaakt. De landcommissie brengt de aanvrager, vermeld in artikel 6, op de hoogte van de opmaak van het voormelde aanvullende schaderapport en de gevolgen daarvan voor het verdere verloop van de procedure.

§2. Als de aanvrager geen bezwaar als vermeld in artikel 11 van dit besluit, indient of als het voormelde bezwaar niet tijdig is ingediend, is conform artikel 8, §1, derde lid van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing.

Artikel 13. (15/04/2024 - ...)

Als een gerechtelijke vordering over de compenserende vergoeding tegen de initiatiefnemer wordt ingesteld, brengt de initiatiefnemer de landcommissie op de hoogte van die vordering. De initiatiefnemer bezorgt aan de landcommissie en aan het agentschap een kopie van de gerechtelijke uitspraak.

Artikel 14. (15/04/2024 - ...)

Als een compenserende vergoeding wordt toegekend, bezorgt de initiatiefnemer de definitieve beslissing of de ontwerpbeslissing die aanleiding geeft tot betaling van de compenserende vergoeding, onmiddellijk aan het agentschap met een beveiligde zending en vraagt aan het agentschap om de compenserende vergoeding te betalen. Het agentschap betaalt de compenserende vergoeding binnen zestig dagen na de dag waarop het agentschap op de hoogte is gebracht van de definitieve beslissing of de ontwerpbeslissing die aanleiding geeft tot betaling van de compenserende vergoeding.

Onderafdeling 4. Vraag tot informatie en plaatsbezoek (15/04/2024 - ...)

Artikel 15. (15/04/2024 - ...)

§1. De landcommissie kan met het oog op de opmaak van het schaderapport, vermeld in artikel 9, §3, met een beveiligde zending de aanvrager, vermeld in artikel 6, om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie te bezorgen die essentieel is om het voormelde schaderapport op te maken.

De aanvrager, vermeld in artikel 6, bezorgt met een beveiligde zending de informatie die conform het eerste lid is gevraagd aan de landcommissie binnen negentig dagen na de dag waarop de landcommissie de vraag tot informatie, vermeld in het eerste lid, heeft gesteld. Het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, vindt plaats binnen negentig dagen na de dag waarop de landcommissie de vraag tot een plaatsbezoek heeft gesteld.

De landcommissie brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de vraag tot informatie of de vraag tot een plaatsbezoek, en de landcommissie bezorgt de ontvangen informatie aan de initiatiefnemer.

§2. De termijn, vermeld in artikel 9, §3, wordt geschorst voor de periode die ingaat op de dag nadat de landcommissie de vraag tot informatie of een plaatsbezoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, heeft gesteld en die eindigt op een van de volgende momenten:

- 1° de dag nadat de aanvrager, vermeld in artikel 6, de gevraagde informatie aan de landcommissie bezorgt;
- 2° de dag nadat het plaatsbezoek heeft plaatsgevonden;
- 3° de dag nadat de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is verstreken als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid.

Artikel 16. (15/04/2024 - ...)

De initiatiefnemer kan met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in artikel 11, met een beveiligde zending de aanvrager, vermeld in artikel 6, om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie te bezorgen die essentieel is om het bezwaar te beoordelen.

De aanvrager, vermeld in artikel 6, bezorgt met een beveiligde zending de informatie die conform het eerste lid is gevraagd aan de initiatiefnemer binnen negentig dagen na de dag waarop de initiatiefnemer de vraag tot informatie, vermeld in het eerste lid, heeft gesteld. Het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, vindt plaats binnen negentig dagen na de dag waarop de initiatiefnemer de vraag tot een plaatsbezoek heeft gesteld.

De termijn, vermeld in artikel 12, §1, derde lid, wordt geschorst voor de periode die ingaat op de dag nadat de initiatiefnemer de vraag tot informatie of een plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, heeft gesteld en die eindigt op een van de volgende momenten:

- 1° de dag nadat de aanvrager, vermeld in artikel 6, de gevraagde informatie aan de initiatiefnemer heeft bezorgd;
- 2° de dag nadat het plaatsbezoek heeft plaatsgevonden;
- 3° de dag nadat de termijn, vermeld in het tweede lid, is verstreken als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt, binnen de termijn, vermeld in het tweede lid.

Afdeling 2. Procedure bij andere compenserende vergoedingen dan de planschadevergoeding als vermeld in artikel 8, §2, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (15/04/2024 - ...)

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied (15/04/2024 - ...)

Artikel 17. (15/04/2024 - ...)

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6, 2° tot en met 8°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

In deze afdeling wordt verstaan onder de betrokken instantie:

- 1° bij de bestemmingswijzigingscompensatie, de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften en de gebruikerscompensatie, vermeld in respectievelijk artikel 6, 2°, 3° en 4°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023:
 - a) als de initiatiefnemer de gemeentelijke overheid is: het college van burgemeester en schepenen;
 - b) als de initiatiefnemer de provinciale overheid is: de deputatie;
 - c) als de initiatiefnemer de gewestelijke overheid is: het departement;
- 2° bij de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 6, 6°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023: de initiatiefnemer,

vermeld in artikel 9, §1, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003;

3° bij de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen: de gewestelijke waterbeheerder, vermeld in artikel 2, 6°, van het voormelde decreet, die verantwoordelijk is voor het plan waarin de gebruiksbeperkingen worden opgelegd waardoor het recht op een compenserende vergoeding ontstaat;

4° bij 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, vermeld in artikel 6, 5°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023: het natuurinrichtingsprojectcomité, vermeld in artikel 20 van 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;

5° bij de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als een landinrichtingsproject als vermeld in artikel 3.1.1 van het voormelde decreet, aanleiding geeft tot de vergoeding: het agentschap;

6° bij de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als een project, plan of programma als vermeld in artikel 4.1.1 van het voormelde decreet, aanleiding geeft tot de vergoeding:

- als de initiatiefnemer de gemeentelijke overheid is: het college van burgemeester en schepenen;
- als de initiatiefnemer de provinciale overheid is: de deputatie;
- als de initiatiefnemer een gewestelijke overheid is: een departement of een agentschap als vermeld in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie, dat verantwoordelijk is om het project, plan of programma te realiseren.

Artikel 18. (15/04/2024 - ...)

De volgende momenten worden beschouwd als het moment waarop de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie:

- 1° bij de gebruikerscompensatie, vermeld in artikel 6, 4°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023:
 - het moment dat de gebruiksbeperkingen in werking treden die zijn veroorzaakt door een bestemmingswijziging of overdruk die is vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg als vermeld in artikel 4, §1 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarden tot openbaar nut;
 - het moment dat de betrokken instantie de gebruiker van het onroerend goed op de hoogte brengt van de inrichting van een overstromingsgebied als vermeld in artikel 4, §2, van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarden tot openbaar nut, en van het feit dat daardoor het recht op een gebruikersvergoeding ontstaat;
 - het moment dat de beslissing van de Vlaamse Regering houdende het opleggen van een erfdiensbaard tot openbaar nut, vermeld in artikel 5 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarden tot openbaar nut, in werking treedt;
- 2° bij de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 6, 6°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023: het moment dat de gebruiker van het perceel in kwestie op de hoogte is gebracht van de actieve inschakeling in de waterbeheersing conform artikel 9, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003;
- 3° bij de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen: het moment dat de eigenaar van het onroerend goed waarop de werken worden uitgevoerd, op de hoogte is gebracht van de werken conform artikel 5 van het voormelde decreet;
- 4° als er inrichtingswerken uit kracht van wet worden uitgevoerd als vermeld in artikel 2.1.1, tweede lid, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting: het moment dat de voormelde inrichtingswerken aanvangen;
- 5° als er erfdiensbaarden tot openbaar nut worden ingezet als vermeld in artikel 2.1.3 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting: het moment dat het besluit waarmee de erfdiensbaard tot openbaar nut wordt gevestigd, in werking treedt.

Als er inrichtingswerken uit kracht van wet worden uitgevoerd als vermeld in het eerste lid, 4°, brengt, afhankelijk van het soort project, de betrokken instantie, vermeld in artikel 17, tweede lid, 4° tot en met 6°, de begunstigen van de eigenaars- en de gebruikersvergoeding schriftelijk op de hoogte van de aanvang van de inrichtingswerken, vermeld in het eerste lid, 4°, en van het feit dat daardoor het recht op een compenserende vergoeding ontstaat.

Onderafdeling 2. Aanvraag (15/04/2024 - ...)

Artikel 19. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager van een compenserende vergoedingen als vermeld in artikel 6, 2° tot en met 8°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, dient de aanvraag met een bevestigende zending in bij de landcommissie.

Een aanvrager als vermeld in het eerste lid, kan een gezamenlijke aanvraag indienen voor verschillende begunstigen als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de aanvraag heeft betrekking op:
 - dezelfde compenserende vergoeding;
 - hetzelfde perceel;
 - dezelfde verwervingstitel als vermeld in het derde lid, 8°;
- 2° de aanvrager legt een volmacht voor waarin hij de opdracht krijgt de aanvraag in te dienen in naam van een andere begunstigde.

Bij de aanvraag, vermeld in het eerste lid, worden de volgende informatie of de volgende stukken gevoegd:

- 1° het rekeningnummer waarop de compenserende vergoeding uitbetaald kan worden;
- 2° het rijksregisternummer van de aanvrager als de aanvrager een natuurlijke persoon is;
- 3° het ondernemingsnummer van de aanvrager, vermeld in de Kruispuntenbank van Ondernemingen, als de aanvrager een onderneming is;
- 4° een verwijzing naar de beleidsbeslissing op grond waarvan een compenserende vergoeding wordt aangevraagd, en de vermelding welke van de compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6, 2° tot en met 8°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, wordt aangevraagd;
- 5° de kadastrale gegevens van de percelen waarvoor een compenserende vergoeding wordt aangevraagd;
- 6° in voorkomend geval, de kennisgeving, vermeld in artikel 18, eerste lid 1°, b), 2° en 3°, en tweede lid, van dit besluit;
- 7° als een eigenaarsvergoeding wordt gevraagd:
 - aan bewijs dat de aanvrager op het ogenblik van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking zakelijk gerechtigde is van het perceel of zijn gelijkgestelde is conform artikel 5, 2°, a), van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, met de vermelding van het toepasselijke zakelijke recht en het aandeel van de aanvrager in dat zakelijke recht;
 - de persoonlijke of zakelijke rechten op het perceel die niet in de eigendomstitels vermeld staan of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
 - de meest recente titel die de verwerving van het perceel door de aanvrager aantoont;
 - de verwervingswaarde, als die niet vermeld wordt in de verwervingstitel of een motivering waarom die niet bekend is;
 - de erfdiensbaarden die niet in de eigendomstitel vermeld staan of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
 - een lijst van niet-zichtbare constructies of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
 - als er constructies aanwezig zijn op het perceel waarvoor een vergoeding wordt aangevraagd:
 - 1) een afschrift van de geldende vergunningen en, als die beschikbaar zijn, de bijbehorende plannen;
 - 2) een beschrijving van de gebouwen waaronder het bouwjaar en de functie;
 - de verwervingssubsidies die zijn toegekend of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 8° als een gebruikersvergoeding wordt gevraagd voor landbouwpercelen en niet-landbouwpercelen als vermeld in hoofdstuk 3, afdeling 2 en 3:
 - aan bewijs dat de aanvrager op het ogenblik van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking gebruiker is van het perceel of zijn gelijkgestelde is conform artikel 5, 2°, b), van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023;
 - de bewijsstukken die de kosten door niet-terugverdienbare investeringen, vermeld in artikel 38, derde lid, van dit besluit, staven;
 - de bewijsstukken die de kosten van het alternatief, vermeld in artikel 38, tweede lid, van dit besluit, staven als de Vlaamse minister, bevoegd voor de landbouw, de kosten van het alternatief niet heeft vastgesteld conform artikel 41, negende lid, van dit besluit;
- 9° als een gebruikersvergoeding wordt gevraagd voor niet-landbouwpercelen als vermeld in hoofdstuk 3, afdeling 3, van dit besluit: de bewijsstukken die het verlies aan beroepsinkomsten, genotsderving en kapitaalsderving op het perceel staven.

Als de aanvrager de bewijsstukken, vermeld in het derde lid, 8°, b) en c), en 9°, niet voegt bij de aanvraag, wordt het volgende aangenomen:

- 1° er zijn geen kosten door niet-terugverdienbare investeringen als vermeld in artikel 38, derde lid;
- 2° er zijn geen kosten van het alternatief als vermeld in artikel 38, tweede lid;
- 3° er is geen verlies aan beroepsinkomsten en er is geen genotsderving en kapitaalsderving.

Als de aanvrager, vermeld in het eerste lid, de aanvraag, vermeld in het eerste lid, indient, vermeldt de aanvrager in zijn aanvraag of hij gehoord wil worden door de landcommissie als de landcommissie conform artikel 20 beslist dat de aanvraag volledig is.

Artikel 20. (15/04/2024 - ...)

De landcommissie gaat na of de aanvraag conform artikel 19 volledig is.

Als de aanvraag conform artikel 19 volledig is, brengt de landcommissie de aanvrager, vermeld in artikel 19, en de betrokken instantie daarvan met een beveiligde zending op de hoogte binnen dertig dagen na de dag waarop de landcommissie de aanvraag, vermeld in artikel 19, eerste lid, heeft ontvangen.

Als de aanvraag conform artikel 19 onvolledig is, brengt de landcommissie de aanvrager, vermeld in artikel 19, daarvan met een beveiligde zending op de hoogte binnen dertig dagen na de dag waarop de landcommissie de aanvraag, vermeld in artikel 19, eerste lid, heeft ontvangen. De landcommissie vermeldt in de voormelde kennisgeving ook de stukken die ontbreken. De voormelde aanvrager bezorgt de ontbrekende stukken aan de landcommissie binnen dertig dagen na de dag waarop de voormelde aanvrager de kennisgeving van de onvolledigheid van de aanvraag heeft ontvangen, waarna de bepalingen van het eerste en tweede lid opnieuw van overeenkomstige toepassing zijn. Als de ontbrekende stukken niet tijdig worden bezorgd aan de landcommissie, verklaart de landcommissie de aanvraag voor de compenserende vergoeding onontvankelijk. De landcommissie brengt de voormelde aanvrager en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de onontvankelijkheid van de aanvraag binnen dertig dagen na de dag waarop de termijn om de ontbrekende stukken in te dienen, is verstreken.

Als de ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden bezorgd aan de landcommissie conform het derde lid, kan de landcommissie de aanvraag voor de compenserende vergoeding alsnog ontvankelijk verklaren als de aanvrager overmacht aantoonst. Als overmacht wordt aangetoond, brengt de landcommissie de aanvrager, vermeld in artikel 19, en de betrokken instantie op de hoogte dat de aanvraag alsnog ontvankelijk werd verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling van de voorwaarden en berekening van de compenserende vergoeding (15/04/2024 - ...)**Artikel 21.** (15/04/2024 - ...)

Als de aanvrager, vermeld in artikel 19, gehoord wil worden, hoort de landcommissie of haar gemachtigde de aanvrager binnen dertig dagen na de dag waarop de aanvrager er conform artikel 20 van op de hoogte is gebracht dat de aanvraag volledig is. De voormelde aanvrager kan tijdens de hoorzitting zijn aanvraagdossier toelichten. De landcommissie maakt een verslag van de hoorzitting op.

Artikel 22. (15/04/2024 - ...)

§1. De landcommissie maakt, na de betrokken instantie geraadpleegd te hebben over een ontwerp van schaderapport, een schaderapport als vermeld in artikel 7, §2, derde lid van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, op en bezorgt dat met een beveiligde zending aan de aanvrager, vermeld in artikel 19, en de betrokken instantie binnen honderdvijftig dagen na de dag waarop de aanvrager er conform artikel 20 van op de hoogte is gebracht dat de aanvraag volledig is. Het voormelde schaderapport bevat per perceel een beoordeling of al dan niet voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op de compenserende vergoeding en, in het positieve geval, de berekening van de compenserende vergoeding en de wijze waarop de vergoeding berekend is. Het schaderapport houdt daarbij rekening met de berekening van de eigenaarswaarde per perceelsdeel waarop de gebruiksbeperking geldt, overeenkomstig artikel 31 en 32, §1 van dit besluit, of met de berekening van de gebruikersvergoeding, vermeld in artikel 37 tot en met 42 van dit besluit.

§2. Conform artikel 28 kan de landcommissie met het oog op de opmaak van het schaderapport, vermeld in paragraaf 1, de aanvrager, vermeld in artikel 19, om een plaatsbezoek verzoeken, of om informatie vragen die niet al in de aanvraag is begrepen die conform artikel 20 volledig is verklaard, maar die essentieel is om het voormelde schaderapport op te maken.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt, binnen de termijn, vermeld in artikel 28, tweede lid, wordt de aanvrager verondersteld afstand te doen van zijn aanvraag. In het voormelde geval maakt de landcommissie geen schaderapport als vermeld in paragraaf 1, op. Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden door de afwezigheid van de aangestelde van de landcommissie, wordt niet verondersteld dat de aanvrager afstand doet van de aanvraag.

De landcommissie brengt de aanvrager, vermeld in artikel 19 van dit besluit, en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de vaststelling dat de aanvrager conform het tweede lid afstand heeft gedaan van de behandeling van de aanvraag voor een compenserende vergoeding waardoor de verdere behandeling van die aanvraag is stopgezet. De stopzetting van de voormelde aanvraag belet niet dat de voormelde aanvrager een nieuwe aanvraag kan indienen binnen de termijn, vermeld in artikel 11, eerste en tweede lid van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet of niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 28, tweede lid, kan de landcommissie alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan als de aanvrager overmacht aantoonst. Als overmacht wordt aangetoond, brengt de landcommissie de aanvrager, vermeld in artikel 19, en de betrokken instantie op de hoogte dat er ten gevolge van overmacht geen afstand werd gedaan van de aanvraag. De landcommissie maakt een schaderapport op conform paragraaf 1.

Artikel 23. (15/04/2024 - ...)

Op basis van het schaderapport, vermeld in artikel 22, §1, neemt de landcommissie een ontwerpbeslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoedingen in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding.

De landcommissie brengt de aanvrager, vermeld in artikel 19, en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de ontwerpbeslissing, vermeld in het eerste lid, binnen tweehonderdveertig dagen na de dag waarop de aanvrager ervan op de hoogte is gebracht dat de aanvraag conform artikel 20 volledig is.

Artikel 24. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager, vermeld in artikel 19, kan bezwaar indienen bij de landcommissie. Op straffe van onontvankelijkheid van het voormelde bezwaar wordt dat bezwaar met een beveiligde zending ingediend binnen dertig dagen na de dag waarop de voormelde aanvrager op de hoogte is gebracht van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 23.

Conform artikel 28 kan de landcommissie met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in het eerste lid, aan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie te bezorgen die essentieel is om het bezwaar te beoordelen.

De landcommissie brengt de betrokken instantie op de hoogte van de indiening van het bezwaar.

Artikel 25. (15/04/2024 - ...)

§1. Als de aanvrager conform artikel 24 een bezwaar indient tegen de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 23, neemt landcommissie, na onderzoek van het bezwaar, een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding.

De landcommissie neemt een definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie. Ook als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 28, tweede lid, neemt de landcommissie de definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie.

De landcommissie brengt de aanvrager, vermeld in artikel 19, en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de definitieve beslissing, vermeld in het eerste lid, binnen zestig dagen na de dag waarop de landcommissie het bezwaar, vermeld in artikel 24, heeft ontvangen.

Als de landcommissie, na onderzoek van het bezwaar, vermeld in artikel 24, van oordeel is dat voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding terwijl het schaderapport, vermeld in 22, §1, stelt dat niet voldaan is aan de voormelde voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, maakt de landcommissie, voordat een definitieve beslissing wordt genomen, een aanvullend schaderapport op dat alleen de berekening van de compenserende vergoeding bevat. Artikel 22 tot en met 28 zijn van overeenkomstige toepassing als een aanvullend schaderapport wordt opgemaakt. De landcommissie brengt de aanvrager, vermeld in artikel 19, en de betrokken instantie op de hoogte van de opmaak van het voormelde aanvullende schaderapport en de gevolgen daarvan voor het verdere verloop van de procedure.

§2. Als de aanvrager geen bezwaar als vermeld in artikel 24 van dit besluit, indient of als het voormelde bezwaar niet tijdig is ingediend, is conform artikel 8, §2, derde lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing.

Artikel 26. (15/04/2024 - ...)

Als de aanvrager een vordering instelt tegen de definitieve beslissing, brengt de landcommissie de betrokken instantie op de hoogte van die vordering. De landcommissie bezorgt aan het agentschap een kopie van de gerechtelijke uitspraak.

Artikel 27. (15/04/2024 - ...)

Als een compenserende vergoeding wordt toegekend, bezorgt de landcommissie de definitieve beslissing of de ontwerpbeslissing die aanleiding geeft tot betaling van de compenserende vergoeding onmiddellijk aan het agentschap met een beveiligde zending en vraagt aan het agentschap om de compenserende vergoeding te betalen. Het agentschap betaalt de compenserende vergoeding binnen zestig dagen na de dag waarop het agentschap op de hoogte is gebracht van de definitieve beslissing of de ontwerpbeslissing die aanleiding geeft tot betaling van de compenserende vergoeding.

Onderafdeling 4. Vraag tot informatie en plaatsbezoek (15/04/2024 - ...)

Artikel 28. (15/04/2024 - ...)

De landcommissie kan met het oog op de opmaak van het schaderapport, vermeld in artikel 22, of met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in artikel 24, met een beveiligde zending de aanvrager, vermeld in artikel 19, om een plaatsbezoek verzoeken, of om informatie vragen die niet is opgenomen in de aanvraag die conform artikel 20 volledig is verklaard, maar die essentieel is om het voormelde schaderapport op te maken of om het bezwaar te behandelen.

De aanvrager, vermeld in artikel 19, bezorgt met een beveiligde zending informatie die conform het eerste lid is gevraagd aan de landcommissie binnen negentig dagen na de dag waarop de landcommissie de vraag tot informatie, vermeld in het eerste lid, heeft gesteld. Het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, vindt plaats binnen negentig dagen na de dag waarop de landcommissie de vraag tot een plaatsbezoek heeft gesteld.

De termijn, vermeld in artikel 22, §1, en artikel 23, tweede lid, en de termijn, vermeld in artikel 25, §1, derde lid, wordt geschorst voor de periode die ingaat op de dag nadat de landcommissie de vraag tot informatie of plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, heeft gesteld en die eindigt op een van de volgende momenten:

- 1° de dag nadat de aanvrager, vermeld in artikel 19, de gevraagde informatie aan de landcommissie bezorgt;
- 2° de dag nadat het plaatsbezoek heeft plaatsgevonden;
- 3° de dag nadat de termijn, vermeld in het tweede lid, is verstreken als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt, binnen de termijn, vermeld in het tweede lid.

Afdeling 3. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen (15/04/2024 - ...)

Artikel 29. (15/04/2024 - ...)

De landcommissie en de initiatiefnemer kunnen voor de uitvoering van de taken, die aan hen zijn toegewezen in dit hoofdstuk, adviezen inwinnen van iedere dienst, instelling of organisatie die ze nuttig achten. Tenzij anders is bepaald in de adviesvraag, verlenen de voormelde instanties het advies binnen dertig dagen na de dag waarop die instanties de adviesvraag hebben ontvangen.

Artikel 30. (15/04/2024 - ...)

De initiatiefnemer of de betrokken instantie bezorgt alle informatie aan de landcommissie die de landcommissie nodig heeft om het schaderapport, vermeld in artikel 9 en 22, op te maken.

Hoofdstuk 3. De eigenaarsvergoeding (15/04/2024 - ...)

Afdeling 1. Het bepalen van de eigenaarswaarde (15/04/2024 - ...)

Artikel 31. (15/04/2024 - ...)

Indien de aanvrager voldoet aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, bevat het schaderapport het schattingsverslag met de analyse die leidt tot de eigenaarswaarde voor en na de gebruiksbeperking. Het schattingsverslag:

- 1° voldoet aan de vereisten bepaald in artikel 3.3.1.0.9/1, §3, 3° en 4° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, met uitzondering van de vermelding van de belastbare grondslag van het vergelijkingspunt;
- 2° geeft aan op welke manier rekening gehouden is met de factoren, vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, en met welke andere factoren desgevallend rekening is gehouden.

De referentiedatum van de schatting is de datum waarop het recht op de eigenaarsvergoeding ontstaat.

Afdeling 2. De objectieve factoren voor het bepalen van de eigenaarswaarde (15/04/2024 - ...)

Artikel 32. (15/04/2024 - ...)

§1. Ter uitvoering van artikel 14, §4, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 gelden de volgende bepalingen:

- 1° onder bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening als vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 3°, van het voormelde decreet, worden ook de stedenbouwkundige voorschriften begrepen die gelden voor het perceel of perceelsdeel in kwestie;
- 2° onder ontwikkelingsperspectief voor een woonreservegebied als vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 3°, van het voormelde decreet, wordt verstaan: een beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan over de wenselijkheid van de bebouwing van het woonreservegebied in kwestie;
- 3° bij het in rekening brengen van de aanwezigheid van constructies en opstanden, vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 5°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, wordt ook rekening gehouden met de bouwfysische toestand en de vergunningstoestand ervan;
- 4° onder cultuurwaarde als vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 6°, van het voormelde decreet, wordt verstaan: de geschiktheid van de bodem voor vormen van landbouwgebruik;
- 5° bij het in rekening brengen van de technische bebouwbaarheid als vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 12°, van het voormelde decreet, wordt onder meer rekening gehouden met de fysische toestand van het perceel of perceelsdeel, de aanwezige vegetatie zoals bijvoorbeeld bebossing, en de gevoeligheid voor overstroming, erosie, grondverschuiving of -verzakking;
- 6° bij het in rekening brengen van de mate waarin een perceel of perceelsdeel stedenbouwkundig in aanmerking komt voor bebouwing als vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 13°, van het voormelde decreet, wordt onder meer rekening gehouden met volgende elementen:
 - a) de nabijheid en de typologie van andere bebouwing;
 - b) de ontsluiting naar het verkeerswegennet;
 - c) in voorkomend geval, de specifieke bouwmogelijkheden op grond van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften;
 - d) de aanwezigheid van voorzieningen in de onmiddellijke omgeving;
 - e) de demografische behoefte en het aanbod aan onbebouwde gronden met bebouwbare bestemming in de regio;
 - f) een eventuele beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan over de wenselijkheid van de bebouwing;
 - g) de gebeurlijke strijdigheid van bebouwing met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;
 - h) de gebeurlijke onwenselijkheid van bebouwing in het licht van doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Naast de factoren als vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, kan de landcommissie bij het bepalen van de eigenaarswaarde ook rekening houden met de situering van het perceel of perceelsdeel ten opzichte van andere gronden in eigendom van dezelfde eigenaar, als die

eigendomssituatie bekend is.

§2. Met de factoren als vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 8° en 9° van het voormelde decreet wordt als volgt rekening gehouden: indien voor het perceel of perceelsdeel een planbatenheffing was verschuldigd die met toepassing van artikel 2.6.14, §1 of §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 nog niet werd betaald, en de compenserende vergoeding betreft een planschadevergoeding, dan wordt de overeenkomstig artikel 31 en 32, §1 van dit besluit bepaalde eigenaarswaarde van het goed voorafgaand aan de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, verminderd met het bedrag van die planbatenheffing, ongeacht de toepassing van artikel 2.6.14, §3 van dezelfde codex naar aanleiding van de bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot de gebruiksbeperking.

Artikel 33. (15/04/2024 - ...)

Ter ondersteuning van de landcommissies stelt de Vlaamse Regering een dataset ter beschikking van verkopen van onbebouwde onroerende goederen in het Vlaamse Gewest. In deze dataset worden groepen afgezonderd, waarbij, voor zover de nodige gegevens beschikbaar zijn, minstens volgende criteria van onderscheid worden gehanteerd:

1° het al dan niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg of een weg;

2° het al dan niet gelegen zijn op meer dan vijftig meter van een uitgeruste weg, voor wat de gronden in woongebied betreft;

3° de ligging in woonreservegebied conform artikel 1.1.2, 19°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, of in een ander type woongebied;

4° een gunstig of ongunstig ontwikkelingsperspectief van het woonreservegebied op grond van de beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

De in het eerste lid vermelde dataset wordt minstens driejaarlijks geactualiseerd.

Afdeling 3. Samenloop van de eigenaarsvergoeding met subsidies (15/04/2024 - ...)

Artikel 34. (15/04/2024 - ...)

De eigenaarsvergoeding voor een perceel of een deel van een perceel wordt verminderd met de verwervingssubsidie die is toegekend en uitbetaald aan dezelfde eigenaar door een administratieve overheid om het perceel of het deel van het perceel te verwerven. Als het perceel of het deel van het perceel waarvoor een eigenaarsvergoeding is toegekend maar een deel is van de percelen waarvoor de verwervingssubsidie is toegekend, wordt de eigenaarsvergoeding verminderd in verhouding met de oppervlakte waarop de verwervingssubsidie betrekking heeft. Verwervingssubsidies die meer dan twintig jaar voor de aanvraag van de eigenaarsvergoeding zijn toegekend, worden niet in mindering gebracht van de eigenaarsvergoeding.

Afdeling 4. Gemeenschappelijke bepalingen voor alle eigenaarsvergoedingen (15/04/2024 - ...)

Artikel 35. (15/04/2024 - ...)

Eigenaarsvergoedingen van minder dan 500 euro worden niet toegekend.

Artikel 36. (15/04/2024 - ...)

De eigenaarsvergoeding wordt bepaald op basis van de eigenaarswaarde die het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, heeft op de referentiedatum.

De referentiedatum, vermeld in het eerste lid, is de datum waarop het recht op een eigenaarsvergoeding ontstaat conform artikel 13, §1, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, of het moment waarop de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie, vermeld in artikel 18 van dit besluit.

Hoofdstuk 4. De gebruikersvergoeding (15/04/2024 - ...)

Afdeling 1. Gemeenschappelijke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen en niet-landbouwpercelen (15/04/2024 - ...)

Artikel 37. (15/04/2024 - ...)

Voor de berekening van de gebruikersvergoeding wordt het volgende verstaan onder Y en Z als vermeld in artikel 17, §1, eerste lid, 2° en 3°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023:

1° Y = (de gebruikswaarde van een gemiddelde perceel in de streek (euro/ha) – de financiële minwaarde van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat voor het effectief ingaan van de gebruiksbeperking (euro/ha)) × de oppervlakte van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat (ha);

2° Z = (de gebruikswaarde van een gemiddelde perceel in de streek (euro/ha) – de financiële minwaarde van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking (euro/ha) × de oppervlakte van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat (ha) – (de kosten van het alternatief (euro) + de kosten door niet-terugverdienbare investeringen (euro))).

Artikel 38. (15/04/2024 - ...)

De financiële minwaarde per hectare, vermeld in artikel 37, 1° en 2°, wordt op de volgende wijze berekend:

1° voor een gebruikswaardedaling die kleiner is dan of gelijk is aan het eindgebruik: de financiële minwaarde (euro/ha) = [de genotsderving (euro/ha) + de kapitaalsderving (euro/ha)] × de gebruikswaardedaling (procent) / eindgebruik (procent);

2° voor een gebruikswaardedaling die groter is dan het eindgebruik en kleiner is dan de gebruiksstopzetting: de financiële minwaarde (euro/ha) = [de genotsderving (euro/ha) + de kapitaalsderving (euro/ha)] + diverse schadeposten (euro/ha) × [(de gebruikswaardedaling (procent) – het eindgebruik (procent)) / (de gebruiksstopzetting (procent) – het eindgebruik (procent))];

3° voor een gebruikswaardedaling die gelijk is aan of groter is dan de gebruiksstopzetting: de financiële minwaarde (euro/ha) = de genotsderving (euro/ha) + de kapitaalsderving (euro/ha) + diverse schadeposten (euro/ha).

De kosten van het alternatief, vermeld in artikel 37, 2°, zijn de kosten voor het nemen van maatregelen die het gebruik van het perceel in overeenstemming brengen met de mogelijkheden voor het gebruik van het perceel na het ingaan van de gebruiksbeperking. De kosten van het alternatief worden pas vergoed nadat die effectief zijn gemaakt.

De kosten door niet-terugverdienbare investeringen, vermeld in artikel 37, 2°, zijn investeringen op een perceel die door de gebruiksbeperking niet meer kunnen worden terugverdiend en die voor het perceel in kwestie niet vervat zitten onder de financiële minwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, 2° en 3°. De volgende investeringen komen alleen in aanmerking in de volgende gevallen:

1° er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd over het plan waarin de gebruiksbeperking is opgenomen: de investeringen die zijn gedaan voordat het recht op een compenserende vergoeding ontstaat;

2° er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd over het plan waarin de gebruiksbeperking is opgenomen: de investeringen die zijn gedaan voor de start van het openbaar onderzoek.

Artikel 39. (15/04/2024 - ...)

Gebruikersvergoedingen van minder dan 25 euro worden niet toegekend.

Afdeling 2. Specifieke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen (15/04/2024 - ...)

Artikel 40. (15/04/2024 - ...)

Een aanvrager of een begunstigde van een gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen haalt beroepsinkomsten uit een perceel als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de voormelde aanvrager of begunstigde is geregistreerd als landbouwer conform artikel 4 van het decreet van 22 december 2006 houdende inrichting van een

gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid; 2° het perceel waarvoor een gebruikersvergoeding wordt gevraagd, is geregistreerd als landbouwgrond conform artikel 3 van het voormelde decreet.

Artikel 41. (15/04/2024 - ...)

De bepalingen van dit artikel zijn van toepassing als een gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen wordt gevraagd.

De genotsderving, vermeld in artikel 38, eerste lid, bedraagt vier keer de gemiddelde jaarlijkse semibrutowinst van de verbouwde teelt (euro/ha). De voormelde semibrutowinst wordt berekend conform de forfaitaire grondslagen van aanslag uit het Wetboek van de Inkomstenbelasting.

Onder kapitaalsderving als vermeld in artikel 38, eerste lid, wordt verstaan: het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, het verlies voor de perceelsoppervlakte die aansluit aan de bedrijfszetel, en de bedrijfsontreding van gebouwen die zijn veroorzaakt door de instelling van de gebruiksbeperking op het perceel (euro/ha).

Diverse schadeposten als vermeld in artikel 38, eerste lid, zijn posten die niet zijn opgenomen in de genotsderving, namelijk het verlies van de navette, het verlies van nutriëntenemissierechten en het verlies van grondgebonden productiepremies (euro/ha). De voormelde diverse schadeposten ontstaan vanaf het eindgebruik en zijn maximaal bij de gebruiksstopzetting.

Het eindgebruik, vermeld in artikel 38, eerste lid, is de gebruikswaardedaling, waarbij het landbouwgebruik niet meer rendabel is. Het eindgebruik wordt bepaald per bedrijf op basis van de verbouwde teelten en het areaal ervan.

De gebruiksstopzetting, vermeld in artikel 38, eerste lid, is de gebruikswaardedaling waarbij er op het perceel geen landbouwgebruik meer mogelijk is. De gebruiksstopzetting wordt bepaald per bedrijf op basis van de verbouwde teelten en het areaal ervan.

De gebruikswaardedaling, vermeld in het vierde en vijfde lid, en in artikel 38, eerste lid, is de procentuele daling van de gebruiksmogelijkheden van een perceel voor een verbouwde teelt. Er is geen gebruikswaardedaling als de gebruiksmogelijkheden gelijk zijn aan die van een gemiddeld perceel van de streek waarbij er geen gebruiksbeperking is.

De verbouwde teelt, vermeld in het eerste lid en in het vierde tot en met het zesde lid, wordt bepaald op basis van de teelten die gedurende vier jaar voor het moment waarop de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie, vermeld in artikel 18 van dit besluit, zijn verbouwd conform de verzamelaanvraag, vermeld in artikel 1, 4°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 februari 2007 houdende bepalingen tot inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid. Er wordt alleen rekening gehouden met de teelten in de periode waarin de aanvrager of de begunstigde zelf het perceel in gebruik had.

De Vlaamse minister, bevoegd voor de landbouw, kan de gebruikswaardedaling, vermeld in het zesde lid, en de kosten van het alternatief, vermeld in artikel 38, tweede lid, vaststellen.

Afdeling 3. Specifieke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor niet-landbouwpercelen (15/04/2024 - ...)

Artikel 42. (15/04/2024 - ...)

De bepalingen van dit artikel zijn van toepassing als een gebruikersvergoeding voor niet-landbouwpercelen wordt gevraagd.

De genotsderving, vermeld in artikel 38, eerste lid, bedraagt viermaal de gemiddelde jaarlijks te behalen beroepsinkomsten op het perceel (euro/ha).

Onder kapitaalsderving als vermeld in artikel 38, eerste lid, wordt verstaan: het bedrijfsverlies aan materieel, het verlies voor de perceelsoppervlakte die aansluit aan de bedrijfszetel, en de bedrijfsontreding van gebouwen die zijn veroorzaakt door de instelling van de gebruiksbeperking op het perceel (euro/ha).

Diverse schadeposten als vermeld in artikel 38, eerste lid, zijn posten die niet zijn opgenomen in de genotsderving en die bij de aanvraag worden bewezen door de gebruiker. De voormelde diverse schadeposten ontstaan vanaf het eindgebruik en zijn maximaal bij de gebruiksstopzetting.

Het eindgebruik, vermeld in artikel 38, eerste lid, is de gebruikswaardedaling waarbij het actuele gebruik niet meer rendabel is. Het eindgebruik wordt bepaald op basis van het actuele gebruik.

De gebruiksstopzetting, vermeld in artikel 38, eerste lid, is de gebruikswaardedaling waarbij het actuele gebruik op het perceel niet meer mogelijk is. De gebruiksstopzetting wordt bepaald op basis van het actuele gebruik.

De gebruikswaardedaling, vermeld in het vierde en vijfde lid, en in artikel 38, eerste lid, is de procentuele daling van de gebruiksmogelijkheden van een perceel voor het actuele gebruik. Er is geen gebruikswaardedaling als de gebruiksmogelijkheden gelijk zijn aan die van een gemiddeld perceel van de streek waarbij er geen gebruiksbeperking is.

Het actuele gebruik, vermeld in het vierde lid tot en met zesde lid, wordt bepaald op basis van het type gebruik dat plaatsvond gedurende vier jaar voor het moment waarop de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie, vermeld in artikel 18. Er wordt alleen rekening gehouden met het gebruik in de periode waarin de aanvrager of de begunstigde zelf het perceel in gebruik had.

Hoofdstuk 5. Verwerking van gegevens (15/04/2024 - ...)

Artikel 43. (15/04/2024 - ...)

§1. Conform artikel 7, §3, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, verwerkt de landcommissie de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die noodzakelijk is om de taken uit te voeren in verband met de compenserende vergoedingen, vermeld in titel 2 van dit besluit.

§2. De landcommissie verzamelt, als dat noodzakelijk is voor de uitoefening van de taken, vermeld in het eerste lid, rechtstreeks bij de instantie of de overheid die over de inlichtingen beschikt, de volgende informatie:

- 1° de wettelijke identificatiegegevens die zijn opgenomen in het Rijksregister van de natuurlijke personen en, in voorkomend geval, de Kruispuntbankregisters;
- 2° de vergelijkingspunten voor de verkoopprijzen van gelijkaardige onroerende goederen;
- 3° de gegevens in verband met de onroerende goederen en de percelen waarvoor een vergoeding wordt gevraagd, waaronder kadastrale gegevens, gegevens over erfdiensbaarheid en de verwervingswaarde;
- 4° gegevens in verband met persoonlijke en zakelijke rechten;
- 5° gegevens die een invloed kunnen hebben op het inkomen of het potentiële inkomen van een perceel, in het bijzonder de aanwezige teelt en dieren, het bemestingsregime, de bodemgeschiktheid en de landbouwstreek;
- 6° de stedenbouwkundige inlichtingen die vervat zijn in het plannen- en vergunningenregister en ook andere goedgekeurde vergunningen;
- 7° bodemattesten en gegevens over een eventuele verontreiniging;
- 8° in voorkomend geval, gegevens van aanvragers in verband met de unieke wijze van identificatie als landbouwer in het GBCS, vermeld in artikel 4, §1, van het decreet van 22 december 2006 houdende inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid, in het bijzonder het landbouwnummer en het exploitatienummer;
- 9° de verwervingsaktes van de percelen die betrekking hebben op de aanvraag;
- 10° de verwervingsaktes van de vergelijkingspunten;
- 11° gegevens over de planbatenheffing die verschuldigd is of was voor het perceel of perceelsdeel waarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

§3. De landcommissie verwerkt de persoonsgegevens onder de volgende voorwaarden:

- 1° de persoonsgegevens worden verwerkt op een wijze die ten aanzien van de betrokkene rechtmatig, behoorlijk en transparant is;
- 2° de persoonsgegevens worden verzameld voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden als vermeld in artikel 7, paragraaf 3 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, en worden vervolgens niet verder op een wijze verwerkt die met die doeleinden onverenigbaar is;
- 3° de persoonsgegevens worden verwerkt op een wijze die toereikend is, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor ze worden verwerkt;
- 4° de persoonsgegevens zijn juist en worden geactualiseerd als dat nodig is;
- 5° alle redelijke maatregelen worden genomen om de persoonsgegevens die onjuist zijn, gelet op de doeleinden waarvoor ze worden verwerkt, onmiddellijk te wissen

of te verbeteren;

6° de persoonsgegevens worden bewaard in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen niet langer te identificeren dan noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt;

7° de persoonsgegevens worden, door passende technische of organisatorische maatregelen te nemen, op een dusdanige manier verwerkt dat een passende beveiliging ervan gewaarborgd is, zodat ze onder meer beschermd zijn tegen ongeoorloofde of onrechtmatige verwerking en tegen onopzettelijk verlies, vernietiging of beschadiging;

8° de landcommissie implementeert passende en technische en organisatorische maatregelen om een beveiligingsniveau te waarborgen dat conform het risico is afgestemd, in overeenstemming met artikel 32 van de algemene verordening gegevensbeschermingen evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van de veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig.

§4. De landcommissie is verantwoordelijk voor de naleving van de voorwaarden, vermeld in het derde lid, en kan dat aantonen.

§5. De landcommissie neemt overeenkomstig artikel 12 van de algemene verordening gegevensbescherming passende maatregelen om de betrokkene te informeren over de verwerking van hun persoonsgegevens conform artikel 13 en 14 van de voormelde verordening en informeren de betrokkene over de rechten, vermeld in artikel 15 tot en met 22 en artikel 34 van de voormelde verordening.

§6. De volgende bestuursdocumenten worden, als ze persoonsgegevens bevatten, maximaal vijf jaar bewaard:

1° de bestuursdocumenten die betrekking hebben op het behandelen van een klacht. De termijn begint te lopen vanaf het ogenblik dat de klacht afgehandeld is;

2° de bestuursdocumenten die betrekking hebben op een aanvraag tot openbaarmaking of hergebruik van een bestuursdocument. De termijn begint te lopen vanaf het ogenblik dat een beslissing genomen is over de aanvraag.

De volgende bestuursdocumenten worden, als ze persoonsgegevens bevatten, maximaal dertig jaar bewaard: de bestuursdocumenten die betrekking hebben op een vergoeding ter compensatie van een gebruiksbeperking op een onroerend goed. Die termijn begint te lopen vanaf het ogenblik dat de vergoeding is betaald of de aanvraag is geweigerd.

Als een rechtsmiddel wordt ingesteld tegen een beslissing met betrekking tot de bestuursdocumenten, vermeld in deze paragraaf, worden de lopende bewaartermijnen geschorst tot er een definitieve, in kracht van gewijsde gegane en uitvoerbare beslissing is genomen over het rechtsmiddel.

§7. Voor andere categorieën van bestuursdocumenten dan de bestuursdocumenten, vermeld in paragraaf 6, en die persoonsgegevens bevatten, kan de Vlaamse Regering, op voorstel van de selectiecommissies, vermeld in artikel III.88, §1, van het Bestuursdecreet de maximale bewaartermijnen bepalen.

Titel 3. Koopplichten (15/04/2024 - ...)

Hoofdstuk 1. Koopplichten als vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4°, en 7° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (15/04/2024 - ...)

Afdeling 1. Administratief beheer en procedure van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4°, en 7°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (15/04/2024 - ...)

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied (15/04/2024 - ...)

Artikel 44. (15/04/2024 - ...)

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op de volgende 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 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;

3° de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

4° 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;

5° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Artikel 45. (15/04/2024 - ...)

§1. De tot aankoop verplichte entiteit oefent de volgende koopplichten uit in eigen naam en voor eigen rekening:

1° de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;

2° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt, die is aangewezen in een inrichtingsnota die het provinciebestuur of het gemeentebestuur vaststelt conform artikel 4.2.1, eerste lid van het voormelde decreet.

§2. De volgende koopplichten oefent de Vlaamse Grondenbank uit in eigen naam en voor eigen rekening:

1° de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

2° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt, die is aangewezen in het landinrichtingsplan dat is vastgesteld conform artikel 3.3.1 van het voormelde decreet.

De Vlaamse Grondenbank is de tot aankoop verplichte entiteit voor de koopplichten, vermeld in het eerste lid.

§3. De volgende koopplichten oefent de Vlaamse Grondenbank uit in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit:

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 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;

3° de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;

4° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt, die is aangewezen in een inrichtingsnota die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 4.2.1, eerste lid, van het voormelde decreet.

Als de toepassing wordt gevraagd van een koopplicht als vermeld in het eerste lid, voert de Vlaamse Grondenbank de taken uit die in deze afdeling zijn toegewezen aan de tot aankoop verplichte entiteit, en wordt elke verwijzing in deze afdeling naar de tot aankoop verplichte entiteit als een verwijzing naar de Vlaamse Grondenbank beschouwd.

Als de toepassing wordt gevraagd van een koopplicht als vermeld in het eerste lid, raadpleegt de Vlaamse Grondenbank de betrokken instantie en brengt de Vlaamse Grondenbank de betrokken instantie op de hoogte van de diverse procedurerestappen conform deze afdeling. Voor de toepassing van deze afdeling wordt verstaan onder de betrokken instantie:

1° als de toepassing wordt gevraagd van de koopplicht, vermeld in het eerste lid, 1°: de gewestelijke waterbeheerder, vermeld in artikel 2, 6°, van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;

2° als de toepassing wordt gevraagd van de koopplicht, vermeld in het eerste lid, 2°: de initiatiefnemer, vermeld in artikel 9, §1, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003;

3° als de toepassing wordt gevraagd van de koopplicht, vermeld in het eerste lid, 3°: het departement;

4° als de toepassing wordt gevraagd van de koopplicht, vermeld in het eerste lid, 4°: een departement of een agentschap als vermeld in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie, dat verantwoordelijk is om het project, plan of programma te realiseren.

Onderafdeling 2. Aanvraag (15/04/2024 - ...)

Artikel 46. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager tot de vervulling van een koopplicht als vermeld in artikel 44, of zijn gevolmachtigde dient de aanvraag om de voormelde koopplicht te vervullen met een beveiligde zending in bij de Vlaamse Grondenbank.

Als er verschillende eigenaars zijn, dienen de eigenaars samen een aanvraag als vermeld in het eerste lid, in. Een aanvrager als vermeld in het eerste lid, kan een gezamenlijke aanvraag indienen voor verschillende eigenaars, als de voormelde aanvrager een volmacht voorlegt waarbij die aanvrager de opdracht krijgt de aanvraag in te dienen in naam van een of verschillende andere eigenaars.

Bij de aanvraag, vermeld in het eerste lid, worden de volgende informatie en de volgende stukken gevoegd:

- 1° in voorkomend geval, de volmacht, vermeld in het eerste of tweede lid;
- 2° de soort koopplicht die wordt ingeroepen en een verwijzing naar de handeling van de overheid die aanleiding geeft tot de koopplicht;
- 3° het rekeningnummer waarop de aankoopprijs uitbetaald kan worden;
- 4° de kadastrale gegevens van de percelen waarvoor een koopplicht wordt gevraagd;
- 5° een bewijs dat de aanvrager de volle of de blote eigenaar is van het perceel, met vermelding van het aandeel van de aanvrager in de eigendom;
- 6° als de koopplicht wordt gevraagd op grond van een waardevermindering of een ernstige waardevermindering als vermeld in artikel 26, §2, eerste lid, 1°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023:
 - a) de persoonlijke of zakelijke rechten op het perceel die niet in de eigendomstitels zijn vermeld of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
 - b) de meest recente verwervingsstapel van het perceel;
 - c) de verwervingswaarde als die niet is vermeld in de verwervingsstapel of een motivering waarom die niet bekend is;
 - d) de erfdienstbaarheden die niet in de eigendomstitel zijn vermeld of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
 - e) een lijst van niet-zichtbare constructies of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
 - f) als er constructies betrokken zijn in de koopplicht:
 - 1) een afschrift van de geldende vergunningen en, als die beschikbaar zijn, de bijbehorende plannen;
 - 2) een beschrijving van de gebouwen, waaronder het bouwjaar en de functie;
- 7° het rijksregisternummer van de aanvrager als de aanvrager een natuurlijke persoon is;
- 8° het ondernemingsnummer van de aanvrager, vermeld in de Kruispuntenbank van Ondernemingen, als de aanvrager een onderneming is;
- 9° de nodige bewijsstukken die aantonen dat er door de gebruiksbeperking een waardevermindering of een ernstige waardevermindering van het onroerend goed is, of dat de leefbaarheid van de bedrijfsvoering ernstig in het gedrang is gekomen;
- 10° in voorkomend geval een bewijs dat het onroerend goed gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden van landbouw of bosbouw;
- 11° een verklaring op erewoord van de aanvrager waarin wordt bevestigd dat het onroerend goed waarvoor de toepassing van een koopplicht wordt gevraagd, aan al de volgende voorwaarden voldoet:
 - a) er is geen vordering van de aanvrager om een koopplicht te vervullen die op dezelfde feiten gebaseerd is, bij de burgerlijke rechter aanhangig of, als dat wel het geval is, is er een kopie van de gedinginleidende akte waarbij het vervullen van de koopplicht wordt gevorderd;
 - b) de gebruiksbeperking wordt niet bij de administratieve rechter aangevochten door de aanvrager;
 - c) er is geen aanvraag voor een eigenaarsvergoeding voor hetzelfde goed ingediend of, als dat wel het geval is, is er een kopie van de aanvraag of de definitieve beslissing over de aanvraag;
 - d) er is geen onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing op een deel of het geheel van het onroerend goed of, als dat wel het geval is, is er een kopie van het onteigeningsplan of -besluit;
- 12° de nodige bewijsstukken die aantonen dat voldaan is aan de voorwaarden die gelden om de koopplicht te vervullen.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, bezorgt de Vlaamse Grondenbank de aanvraag, vermeld in het eerste lid, onmiddellijk aan de tot aankoop verplichte entiteit.

De Vlaamse Grondenbank brengt de betrokken instantie op de hoogte van de indiening van de aanvraag, vermeld in het eerste lid.

Artikel 47. (15/04/2024 - ...)

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de aanvraag conform artikel 46 volledig is.

Als de aanvraag conform artikel 46 volledig is, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de aanvrager, vermeld in artikel 46, en de betrokken instantie daarvan op de hoogte met een beveiligde zending binnen dertig dagen na de dag waarop de aanvraag, vermeld in artikel 46, is ingediend. Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, bezorgt de tot aankoop verplichte entiteit samen met de kennisgeving dat de aanvraag conform artikel 46 volledig is, met een beveiligde zending de aanvraag aan de Vlaamse Grondenbank en vraagt aan de Vlaamse Grondenbank om een beoordelingsverslag als vermeld in artikel 48, §1, op te maken.

Als de aanvraag conform artikel 46 onvolledig is, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de aanvrager, vermeld in artikel 46, daarvan met een beveiligde zending op de hoogte binnen dertig dagen na de dag waarop de aanvraag, vermeld in artikel 46, is ingediend. De tot aankoop verplichte entiteit vermeldt in de voormelde kennisgeving de stukken die ontbreken. De voormelde aanvrager bezorgt de ontbrekende stukken aan de tot aankoop verplichte entiteit binnen dertig dagen na de dag waarop de voormelde aanvrager de voormelde kennisgeving heeft ontvangen, waarna de bepalingen van het eerste en tweede lid opnieuw van overeenkomstige toepassing zijn. Als de ontbrekende stukken niet tijdig worden bezorgd aan de tot aankoop verplichte entiteit, verklaart die entiteit, de aanvraag, vermeld in artikel 46, onontvankelijk. De tot aankoop verplichte entiteit brengt de voormelde aanvrager en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de onontvankelijkheid van de voormelde aanvraag. Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, bezorgt de tot aankoop verplichte entiteit de ontbrekende stukken aan de Vlaamse Grondenbank en in voorkomend geval brengt de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de onontvankelijkheid van de aanvraag.

Als de ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden bezorgd aan de tot aankoop verplichte entiteit conform het derde lid, kan de tot aankoop verplichte entiteit de aanvraag tot vervulling van de koopplicht alsnog ontvankelijk verklaren als de aanvrager overmacht aantoonst. Als overmacht wordt aangetoond, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de aanvrager, vermeld in artikel 46, en de betrokken instantie op de hoogte dat de aanvraag ten gevolge van overmacht alsnog ontvankelijkheid werd verklaard. Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank op de hoogte dat de aanvraag ten gevolge van overmacht alsnog ontvankelijkheid werd verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling van de voorwaarde voor het vervullen van de koopplicht (15/04/2024 - ...)

Artikel 48. (15/04/2024 - ...)

§1. De Vlaamse Grondenbank maakt, na raadpleging van de betrokken instantie, een beoordelingsverslag op en bezorgt dat met een beveiligde zending aan de aanvrager, vermeld in artikel 46, aan de tot aankoop verplichte entiteit als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, en aan de betrokken instantie. Het beoordelingsverslag wordt bezorgd binnen negentig dagen na de dag waarop de voormelde aanvrager op de hoogte is gebracht van de volledigheid van de aanvraag conform artikel 47. In het beoordelingsverslag staat of voldaan is aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen.

§2. Conform artikel 59 kan de Vlaamse Grondenbank met het oog op de opmaak van het beoordelingsverslag, vermeld in paragraaf 1, de aanvrager, vermeld in artikel 46, om een plaatsbezoek verzoeken, of om informatie vragen die niet al in de aanvraag is begrepen die conform artikel 47 volledig is verklaard, maar die essentieel is om het voormelde beoordelingsverslag op te maken.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt, binnen de termijn, vermeld in artikel 59, §1, tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd, wordt de aanvrager, vermeld in artikel 46, verondersteld afstand te doen van de aanvraag. In het voormelde geval maakt de Vlaamse Grondenbank geen beoordelingsverslag als vermeld in paragraaf 1, op. Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, brengt de Vlaamse Grondenbank de tot aankoop verplichte entiteit op de hoogte van het feit dat geen beoordelingsverslag als vermeld in paragraaf 1, wordt opgemaakt. Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden door de afwezigheid van de aangestelde van de Vlaamse Grondenbank, wordt niet verondersteld dat de aanvrager afstand doet van de aanvraag.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de aanvrager, vermeld in artikel 46 van dit besluit, de betrokken instantie en de Vlaamse Grondenbank met een beveiligde zending op de hoogte van de vaststelling dat die aanvrager conform het tweede lid afstand heeft gedaan van de behandeling van de aanvraag om een koopplicht te vervullen waardoor de verdere behandeling van die aanvraag is stopgezet. De stopzetting van de voormelde aanvraag belet niet dat de voormelde aanvrager een nieuwe aanvraag kan indienen binnen de termijn, vermeld in artikel 24, eerste lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet of niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 59, §1, tweede lid, kan de tot aankoop verplichte entiteit alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan als de

aanvrager overmacht aantoonst. Als overmacht wordt aangetoond, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de aanvrager, vermeld in artikel 46, en de betrokken instantie op de hoogte dat geen afstand van de aanvraag werd gedaan. Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank op de hoogte dat er ten gevolge van overmacht geen afstand werd gedaan van de aanvraag en vraagt aan de Vlaamse Grondenbank om een beoordelingsverslag op te maken conform paragraaf 1.

Artikel 49. (15/04/2024 - ...)

De Vlaamse Grondenbank vraagt met de beveiligde zending, vermeld in artikel 48, §1, aan de aanvrager, vermeld in artikel 46, of die gehoord wil worden door de tot aankoop verplichte entiteit vóór de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 50, wordt genomen. De aanvrager laat aan de tot aankoop verplichte entiteit met een beveiligde zending weten, binnen dertig dagen na de dag waarop de Vlaamse Grondenbank de vraag om gehoord te worden heeft verstuurd, of hij gehoord wil worden. Als de voormelde aanvrager niet binnen de voormelde termijn antwoordt, wordt aangenomen dat die aanvrager niet gehoord wil worden.

Als de voormelde aanvrager gehoord wil worden, hoort de tot aankoop verplichte entiteit die aanvrager binnen zestig dagen na de dag waarop die aanvrager op de hoogte is gebracht van het beoordelingsverslag, vermeld in artikel 48, §1. De tot aankoop verplichte entiteit maakt een verslag van de hoorzitting op.

Artikel 50. (15/04/2024 - ...)

Op basis van het beoordelingsverslag, vermeld in artikel 48, §1, en, in voorkomend geval, van het verslag van de hoorzitting, vermeld in artikel 49, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een ontwerpbeslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de aanvrager en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de ontwerpbeslissing, vermeld in het eerste lid, binnen honderdvijftig dagen na de dag waarop de aanvrager op de hoogte is gebracht van de volledigheid van de aanvraag conform artikel 47.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, bezorgt de tot aankoop verplichte entiteit met een beveiligde zending samen met de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, de ontwerpbeslissing, vermeld in het eerste lid, aan de Vlaamse Grondenbank.

Artikel 51. (15/04/2024 - ...)

Als volgens de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 50, niet is voldaan aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen, kan de aanvrager bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit tegen de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 50, eerste lid. Op straffe van onontvankelijkheid van het bezwaar wordt het bezwaar ingediend binnen dertig dagen na de dag waarop de aanvrager, vermeld in artikel 46, op de hoogte is gebracht van de ontwerpbeslissing conform artikel 50, tweede lid.

Conform artikel 60 kan de tot aankoop verplichte entiteit met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in het eerste lid, de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken, of om informatie vragen die essentieel is om het bezwaar te beoordelen.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank onmiddellijk op de hoogte van de indiening van het bezwaar.

Artikel 52. (15/04/2024 - ...)

§1. Als volgens de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 50, niet is voldaan aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen en als de aanvrager tijdig een bezwaar indient conform artikel 51, neemt de tot aankoop verplichte entiteit, na raadpleging van de betrokken instantie, een definitieve beslissing na onderzoek van het bezwaar, vermeld in artikel 51.

De tot aankoop verplichte entiteit neemt een definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie. Ook als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 60, §1, tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd, neemt de tot aankoop verplichte entiteit de definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de aanvrager, vermeld in artikel 46, en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de definitieve beslissing, vermeld in het eerste lid, binnen zestig dagen na de dag waarop de tot aankoop verplichte entiteit het bezwaar conform artikel 51, heeft ontvangen.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, bezorgt de tot aankoop verplichte entiteit met een beveiligde zending samen met de kennisgeving, vermeld in het derde lid, de definitieve beslissing aan de Vlaamse Grondenbank.

§2. Als volgens de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 50 van dit besluit, niet is voldaan aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen en als de aanvrager, vermeld in artikel 46 van dit besluit, het bezwaar, vermeld in artikel 51 van dit besluit, niet tijdig indient, is conform artikel 23, §2, tweede lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing.

§3. Als volgens de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 50, is voldaan aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing.

Onderafdeling 4. Schatting aankoopprijs (15/04/2024 - ...)**Artikel 53.** (15/04/2024 - ...)

§1. Als voldaan is aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen, maakt de Vlaamse Grondenbank een schattingsverslag op. Het schattingsverslag bevat de schatting van de aankoopprijs van de percelen waarvoor het vervullen van de koopplicht, wordt gevraagd.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, bezorgt de Vlaamse Grondenbank het schattingsverslag, vermeld in het eerste lid, met een beveiligde zending aan de tot aankoop verplichte entiteit binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op een van de volgende momenten:

- 1° in de situatie, vermeld in artikel 52, §1: de dag nadat de aanvrager, vermeld in artikel 46, op de hoogte is gebracht van de definitieve beslissing, conform artikel 52, §1, derde lid;
- 2° in de situatie, vermeld in artikel 52, §3: de dag nadat de aanvrager, vermeld in artikel 46, op de hoogte is gebracht van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 50.

§2. Conform artikel 59 kan de Vlaamse Grondenbank met het oog op de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in paragraaf 1, de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken, of om informatie vragen die niet al in de aanvraag is begrepen die conform artikel 47 volledig is verklaard, maar die essentieel is om dat schattingsverslag op te maken. Minstens de volgende informatie die essentieel is om het voormelde schattingsverslag op te maken, kan opgevraagd worden, als die informatie niet al is begrepen in de aanvraag die conform artikel 47 volledig is verklaard:

- 1° de persoonlijke of zakelijke rechten op het perceel die niet in de eigendomstitels zijn vermeld of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 2° de meest recente verwervingstitel van het perceel;
- 3° de erfdienstbaarheden die niet in de eigendomstitel zijn vermeld of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 4° een lijst van niet-zichtbare constructies of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 5° als er constructies betrokken zijn in de koopplicht:
 - a) een afschrift van de geldende vergunningen en, als die beschikbaar zijn, de bijbehorende plannen;
 - b) een beschrijving van de gebouwen waaronder het bouwjaar en de functie.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt, binnen de termijn, vermeld in artikel 59, §1, tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd, wordt de aanvrager, vermeld in 46, verondersteld afstand te doen van de aanvraag. In het voormelde geval maakt de Vlaamse Grondenbank geen schattingsverslag als vermeld in paragraaf 1, op. Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, brengt de Vlaamse Grondenbank de tot aankoop verplichte entiteit op de hoogte van het feit dat geen schattingsverslag als vermeld in paragraaf 1, wordt opgemaakt. Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden door de afwezigheid van de aangestelde van de Vlaamse Grondenbank, wordt niet verondersteld dat de aanvrager afstand doet van de aanvraag.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de aanvrager, vermeld in artikel 46, de betrokken instantie en de Vlaamse Grondenbank met een beveiligde zending op de hoogte van de vaststelling dat die aanvrager afstand heeft gedaan van de behandeling van de aanvraag om een koopplicht te vervullen als vermeld in artikel 46,

waardoor de verdere behandeling van die aanvraag is stopgezet. De stopzetting van de voormelde aanvraag belet niet dat de voormelde aanvrager een nieuwe aanvraag kan indienen binnen de termijn, vermeld in artikel 24, eerste lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet of niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 59, §1, tweede lid, kan de tot aankoop verplichte entiteit alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan als de aanvrager overmacht aantoonst. Als overmacht wordt aangetoond, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de aanvrager, vermeld in artikel 46, en de betrokken instantie op de hoogte dat geen afstand van de aanvraag werd gedaan. Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank op de hoogte dat er ten gevolge van overmacht geen afstand werd gedaan van de aanvraag en vraagt aan de Vlaamse Grondenbank om een schattingsverslag op te maken conform paragraaf 1.

§3. In voorkomend geval bevat het schattingsverslag, vermeld in paragraaf 1, een aanbod van de Vlaamse Grondenbank om het onroerend goed in kwestie te ruilen met een gelijkwaardige grond als vermeld in artikel 28, derde en vierde lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

Artikel 54. (15/04/2024 - ...)

Op basis van het schattingsverslag, vermeld in artikel 53, §1, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een ontwerpbeslissing over de berekening van de aankoopprijs.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de aanvrager, vermeld in 46, en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de ontwerpbeslissing, vermeld in het eerste lid, binnen een termijn van honderdtwintig dagen, die ingaat op een van de volgende momenten:
1° in de situatie, vermeld in artikel 52, §1: de dag nadat de voormelde aanvrager op de hoogte is gebracht van de definitieve beslissing conform artikel 52, §1, derde lid;
2° in de situatie, vermeld in artikel 52, §3: de dag nadat de voormelde aanvrager op de hoogte is gebracht van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 50.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, bezorgt de tot aankoop verplichte entiteit met een beveiligde zending samen met de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, de ontwerpbeslissing aan de Vlaamse Grondenbank.

Artikel 55. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager, vermeld in artikel 46, kan bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit tegen de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 54. Op straffe van onontvankelijkheid van het voormelde bezwaar, wordt het ingediend binnen dertig dagen na de dag waarop de aanvrager, vermeld in 46, op de hoogte is gebracht van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 54.

Conform artikel 60 kan de tot aankoop verplichte entiteit met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in het eerste lid, aan de voormelde aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie te bezorgen die essentieel is om het bezwaar te beoordelen.

Artikel 56. (15/04/2024 - ...)

§1. Als de aanvrager, vermeld in 46, conform artikel 55 tijdig een bezwaar indient als vermeld in artikel 55, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing over de berekening van de aankoopprijs na onderzoek van het bezwaar, vermeld in artikel 55.

De tot aankoop verplichte entiteit neemt een definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie. Ook als de informatie die conform artikel 60 wordt gevraagd, niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in artikel 60, niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 60, §1, tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd, neemt de tot aankoop verplichte entiteit de definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de aanvrager, vermeld in artikel 46, en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de definitieve beslissing, vermeld in het eerste lid, binnen zestig dagen na de dag waarop de tot aankoop verplichte entiteit het bezwaar, vermeld in 55, heeft ontvangen. De voormelde kennisgeving geldt als aanbod tot koop.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, bezorgt de entiteit tot aankoop verplichte entiteit met een beveiligde zending samen met de kennisgeving, vermeld in het derde lid, de definitieve beslissing aan de Vlaamse Grondenbank.

§2. Als de aanvrager, vermeld in artikel 46, het bezwaar niet tijdig indient, is conform artikel 23, §2, derde lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 54 van dit besluit, de definitieve beslissing. De kennisgeving van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 54, tweede lid, van dit besluit, geldt als aanbod tot koop.

Onderafdeling 5. Aanbod tot koop en intrekking van een aanvraag (15/04/2024 - ...)

Artikel 57. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager, vermeld in artikel 46, deelt, binnen een termijn van zes maanden, die ingaat op een van de volgende momenten, met een beveiligde zending aan de tot aankoop verplichte entiteit mee of hij het aanbod, vermeld in artikel 56, al dan niet aanvaardt:

1° in de situatie, vermeld in artikel 56, §1: de dag nadat de voormelde aanvrager op de hoogte is gebracht van de definitieve beslissing conform artikel 56, §1, derde lid;
2° in de situatie, vermeld in artikel 56, §2: de dag nadat de voormelde aanvrager op de hoogte is gebracht van de ontwerpbeslissing conform artikel 54, tweede lid.

De tot aankoop verplichte entiteit deelt aan de voormelde aanvrager mee dat doordat de termijn, vermeld in het eerste lid, is verstreken, het aanbod, vermeld in artikel 56, wordt geacht geweigerd te zijn.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de betrokken instantie ervan op de hoogte of de voormelde aanvrager het aanbod, vermeld in artikel 56, al dan niet aanvaardt.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank op de hoogte van het feit of de voormelde aanvrager het aanbod al dan niet aanvaardt.

Als de voormelde aanvrager het aanbod aanvaardt, doet de tot aankoop verplichte entiteit het nodige voor het verlijden van de aankoopakte.

Artikel 58. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager, vermeld in artikel 46, kan de aanvraag om een koopplicht te vervullen als vermeld in artikel 46, intrekken zolang het aanbod niet is aanvaard.

Onderafdeling 6. Vraag tot informatie en plaatsbezoek (15/04/2024 - ...)

Artikel 59. (15/04/2024 - ...)

§1. De Vlaamse Grondenbank kan met het oog op de opmaak van het beoordelingsverslag, vermeld in artikel 48, §1, of het schattingsverslag, vermeld in 53, §1, met een beveiligde zending de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie te bezorgen die essentieel is om het voormelde beoordelingsverslag of het voormelde schattingsverslag op te maken.

De aanvrager, vermeld in artikel 46, bezorgt met een beveiligde zending de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd aan de Vlaamse Grondenbank binnen zestig dagen na de dag waarop de Vlaamse Grondenbank de vraag tot informatie, vermeld in het eerste lid, heeft gesteld. Het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, vindt plaats binnen zestig dagen na de dag waarop de Vlaamse Grondenbank de vraag tot een plaatsbezoek heeft gesteld. Na een gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de Vlaamse Grondenbank de voormelde termijn van zestig dagen verlengen.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 45, §1, wordt gevraagd, brengt de Vlaamse Grondenbank de tot aankoop verplichte entiteit op de hoogte van de vraag tot informatie of de vraag tot een plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, en bezorgt de Vlaamse Grondenbank de ontvangen informatie aan de tot aankoop verplichte entiteit. De Vlaamse Grondenbank brengt de tot aankoop verplichte entiteit op de hoogte van de verlenging van de termijn, vermeld in het tweede lid.

§2. De termijn, vermeld in artikel 48, §1, en artikel 50, tweede lid, of de termijn, vermeld in artikel 53, §1, tweede lid, en artikel 54, tweede lid, wordt geschorst voor de periode die ingaat op de dag nadat de Vlaamse Grondenbank de vraag tot informatie of een plaatsbezoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, heeft gesteld en die eindigt op een van de volgende momenten:

1° op de dag nadat de aanvrager de gevraagde informatie heeft bezorgd aan de Vlaamse Grondenbank;

2° op de dag nadat het plaatsbezoek heeft plaatsgevonden;

3° op de dag nadat de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd, is verstreken als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid.

§3. Als de informatie die conform paragraaf 1 is gevraagd, attesten omvat die verplicht zijn bij de verkoop van een onroerend goed, vraagt de aanvrager op zijn kosten die attesten op. Als de aanvrager het aanbod, vermeld in artikel 56, niet aanvaardt, worden de kosten voor de voormelde attesten aan de aanvrager, vermeld in artikel 46, terugbetaald door de tot aankoop verplichte entiteit op basis van de ingediende facturen.

Artikel 60. (15/04/2024 - ...)

§1. De tot aankoop verplichte entiteit kan met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in artikel 51 en 55, met een beveiligde zending de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie te bezorgen die essentieel is om het bezwaar te beoordelen.

De aanvrager bezorgt met een beveiligde zending de informatie die conform het eerste lid is gevraagd, aan de tot aankoop verplichte entiteit binnen zestig dagen na de dag waarop de tot aankoop verplichte entiteit de vraag tot informatie, vermeld in het eerste lid, heeft gesteld. Het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, vindt plaats binnen zestig dagen na de dag waarop de tot aankoop verplichte entiteit de vraag tot een plaatsbezoek heeft gesteld. Na een gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de tot aankoop verplichte entiteit de voormelde termijn van zestig dagen verlengen.

§2. De termijn, vermeld in artikel 52, §1, derde lid, of artikel 56, §1, derde lid, wordt geschorst voor de periode die ingaat op de dag nadat de tot aankoop verplichte entiteit de vraag tot informatie of een plaatsbezoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, heeft gesteld en die eindigt op een van de volgende momenten:

1° op de dag nadat de aanvrager de gevraagde informatie heeft bezorgd aan de tot aankoop verplichte entiteit;

2° op de dag nadat het plaatsbezoek heeft plaatsgevonden;

3° op de dag nadat de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd, is verstreken als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid.

Afdeling 2. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen (15/04/2024 - ...)

Artikel 61. (15/04/2024 - ...)

De Vlaamse Grondenbank en de tot aankoop verplichte entiteit kunnen voor de uitvoering van de taken, die aan hen zijn toegewezen in dit hoofdstuk, adviezen inwinnen van iedere dienst, instelling of organisatie die ze nuttig achten. Tenzij anders is bepaald in de adviesvraag, verlenen de voormelde instanties het advies binnen dertig dagen na de dag waarop de adviesvraag is ontvangen.

Artikel 62. (15/04/2024 - ...)

De tot aankoop verplichte entiteit bezorgt alle informatie aan de Vlaamse Grondenbank die de Vlaamse Grondenbank nodig heeft om het beoordelingsverslag, vermeld in artikel 48, §1, en het schattingsverslag, vermeld in artikel 53, §1, op te maken.

Afdeling 3. Gemeenschappelijke invulling van het begrip 'ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering' (15/04/2024 - ...)

Artikel 63. (15/04/2024 - ...)

§1. Als de aanvrager, vermeld in artikel 46, geen landbouwer is, wordt het voorheen leefbaar zijn van het bedrijf, vermeld in artikel 26, §2, eerste lid, 2°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, aangetoond aan de hand van financiële parameters van de laatste drie jaar vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking met name de liquiditeit, het werkkapitaal, de solvabiliteit en de rentabiliteit.

Als de aanvrager, vermeld in artikel 46, geen landbouwer is, wordt de betekenisvolle invloed op de resultaten, vermeld in artikel 26, §2, eerste lid, 2°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, aangetoond aan de hand van financiële parameters met name de liquiditeit, het werkkapitaal, de solvabiliteit en de rentabiliteit voorafgaand aan het van kracht worden van de gebruiksbeperking en een gemotiveerde berekening van de invloed op de resultaten die nog wordt verwacht na het van kracht worden van de gebruiksbeperking.

§2. Als de aanvrager, vermeld in artikel 46, is geregistreerd als landbouwer conform artikel 4 van het decreet van 22 december 2006 houdende inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid, wordt het voorheen leefbaar zijn van het bedrijf, vermeld in artikel 26, §2, eerste lid, 2°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, aangetoond aan de hand van het arbeidsinkomen van de landbouwer van minstens de laatste drie jaar vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

Voor de aanvrager, vermeld in het eerste lid, wordt de betekenisvolle invloed op de resultaten, vermeld in artikel 26, §2, eerste lid, 2°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, aangetoond aan de hand van de daling van het arbeidsinkomen van de landbouwer onder twee derde van het gewestelijk vergelijkbaar inkomen ten gevolge van het van kracht worden van de gebruiksbeperking en een gemotiveerde berekening van de daling van het arbeidsinkomen die nog wordt verwacht na het van kracht worden van de gebruiksbeperking.

Voor aanvragen tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting kan de Vlaamse Regering in de inrichtingsnota die wordt vastgesteld conform artikel 4.2.1, eerste lid, van dat decreet, een regeling vaststellen die afwijkt van het tweede lid van deze paragraaf. De Vlaamse Regering bepaalt in die inrichtingsnota waarom de gebruiksbeperking geacht wordt de leefbaarheid van de bedrijfsvoering ernstig in het gedrang te brengen en welke bewijsstukken voor de daling van het arbeidsinkomen de aanvrager moet aanleveren.

Afdeling 4. Gemeenschappelijke voorwaarden bij bepaalde koopplichten (15/04/2024 - ...)

Artikel 64. (15/04/2024 - ...)

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de volgende koopplichten:

1° de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

2° 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;

3° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Artikel 65. (15/04/2024 - ...)

De koopplicht, vermeld in artikel 64, is van toepassing op het deel van het onroerend goed dat ligt binnen het gebied waar die koopplicht geldt. Als het onroerend goed voor meer dan 80% ligt binnen het gebied waar de voormelde koopplicht geldt, kan de aanvrager die koopplicht inroepen voor het hele onroerend goed.

Als de aanvrager, vermeld in artikel 46, is geregistreerd als landbouwer conform artikel 4 van het decreet van 22 december 2006 houdende inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid, en als de bedrijfsvoering van de voormelde aanvrager ernstig in het gedrang komt ten gevolge van de gebruiksbeperking, in cumulatie met eventuele andere geplande of definitief besliste gebruiksbeperkingen, kan de voormelde aanvrager de koopplicht inroepen voor alle onroerende goederen die de aanvrager in gebruik heeft voor beroepsdoeleinden op het vlak van landbouw of bosbouw en die verbonden zijn met de bedrijfsvoering die ernstig in het gedrang is gekomen.

Hoofdstuk 2. Koopplichten als vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (15/04/2024 - ...)**Afdeling 1. Administratief beheer en procedure van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (15/04/2024 - ...)****Onderafdeling 1. Toepassingsgebied (15/04/2024 - ...)****Artikel 66. (15/04/2024 - ...)**

§1. De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op de volgende koopplichten:

- 1° de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;
- 2° de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de voormelde codex.

§2. De tot aankoop verplichte entiteit oefent de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, uit in eigen naam en voor eigen rekening als die koopplicht ontstaat ten gevolge van een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

§3. De volgende koopplichten oefent de Vlaamse Grondenbank uit in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit:

- 1° de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 2° de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de voormelde codex.

Als de toepassing wordt gevraagd van een koopplicht als vermeld in het eerste lid, voert de Vlaamse Grondenbank de taken uit die in deze afdeling zijn toegewezen aan de tot aankoop verplichte entiteit en wordt elke verwijzing in deze afdeling naar de tot aankoop verplichte entiteit beschouwd als een verwijzing naar de Vlaamse Grondenbank.

Als de toepassing wordt gevraagd van een koopplicht als vermeld in het eerste lid, raadpleegt de Vlaamse Grondenbank de betrokken instantie en brengt de Vlaamse Grondenbank de betrokken instantie op de hoogte van de diverse procedurestappen conform deze afdeling. Voor de toepassing van deze afdeling wordt verstaan onder de betrokken instantie: het departement.

Onderafdeling 2. Aanvraag (15/04/2024 - ...)**Artikel 67. (15/04/2024 - ...)**

De aanvrager tot de vervulling van een koopplicht als vermeld in artikel 66, §1, of zijn gevolmachtigde dient de aanvraag om de voormelde koopplicht te vervullen met een beveiligde zending in bij de Vlaamse Grondenbank.

Als er verschillende eigenaars zijn, dienen de eigenaars samen één aanvraag als vermeld in het eerste lid, in. Een aanvrager als vermeld in het eerste lid, kan een gezamenlijke aanvraag indienen voor verschillende eigenaars, als de aanvrager een volmacht voorlegt waarbij die aanvrager de opdracht krijgt de aanvraag in te dienen in naam van een of verschillende andere eigenaars.

Bij de aanvraag, vermeld in het eerste lid, worden de volgende informatie en de volgende stukken gevoegd:

- 1° in voorkomend geval, de volmacht, vermeld in het eerste of tweede lid;
- 2° de soort koopplicht die wordt ingeroepen en een verwijzing naar de handeling van de overheid die aanleiding geeft tot de koopplicht;
- 3° het rekeningnummer waarop de aankoopprijs uitbetaald kan worden;
- 4° de kadastrale gegevens van de percelen waarvoor een koopplicht wordt gevraagd;
- 5° een bewijs dat de aanvrager de volle of de blote eigenaar is van het perceel, met vermelding van het aandeel van de aanvrager in de eigendom;
- 6° de persoonlijke of zakelijke rechten op het perceel die niet in de eigendomstitels zijn vermeld of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 7° de meest recente verwervingstitel van het perceel;
- 8° de verwervingswaarde als die niet is vermeld in de verwervingstitel of een motivering waarom die niet bekend is;
- 9° de erfdienstbaarheden die niet in de eigendomstitel zijn vermeld of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 10° een lijst van niet-zichtbare constructies of een verklaring op erewoord dat er geen zijn;
- 11° als er constructies betrokken zijn in de koopplicht:
 - a) een afschrift van de geldende vergunningen en, als die beschikbaar zijn, de bijbehorende plannen;
 - b) een beschrijving van de gebouwen waaronder het bouwjaar en de functie;
- 12° het rijksregisternummer van de aanvrager als de aanvrager een natuurlijke persoon is;
- 13° het ondernemingsnummer van de aanvrager, vermeld in de Kruispuntenbank van Ondernemingen, als de aanvrager een onderneming is;
- 14° een verklaring op erewoord van de aanvrager waarin wordt bevestigd dat het onroerend goed waarvoor de toepassing van een koopplicht wordt gevraagd, aan al de volgende voorwaarden voldoet:
 - a) er is geen vordering van de aanvrager om een koopplicht te vervullen die op dezelfde feiten gebaseerd is, bij de burgerlijke rechter aanhangig is of, als dat wel het geval is, is er een kopie van de gedingleidende akte waarbij het vervullen van de koopplicht wordt gevorderd;
 - b) de gebruiksbeperking wordt niet bij de administratieve rechter aangevochten door de aanvrager;
 - c) er is geen aanvraag voor een eigenaarsvergoeding voor hetzelfde goed ingediend of, als dat wel het geval is, is er een kopie van de aanvraag of de definitieve beslissing over de aanvraag;
 - d) er is geen onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is op een deel of het geheel van het onroerend goed of, als dat wel het geval is, is er een kopie van het onteigeningsplan of -besluit;
- 15° de nodige bewijsstukken die aantonen dat voldaan is aan de voorwaarden die gelden om de koopplicht te vervullen.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 66, §2, wordt gevraagd, bezorgt de Vlaamse Grondenbank de aanvraag, vermeld in het eerste lid, onmiddellijk aan de tot aankoop verplichte entiteit.

De Vlaamse Grondenbank brengt de betrokken instantie op de hoogte van de indiening van de aanvraag, vermeld in het eerste lid.

Artikel 68. (15/04/2024 - ...)

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de aanvraag, conform artikel 67, volledig is.

Als de aanvraag conform artikel 67 volledig is, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de aanvrager, vermeld in artikel 67, en de betrokken instantie daarvan op de hoogte met een beveiligde zending binnen dertig dagen na de dag waarop de aanvraag, vermeld in artikel 67, is ingediend.

Als de aanvraag conform artikel 67 onvolledig is, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de aanvrager, vermeld in artikel 67, daarvan met een beveiligde zending op de hoogte binnen dertig dagen na de dag waarop de aanvraag, vermeld in artikel 67, is ingediend. De tot aankoop verplichte entiteit vermeldt in de voormelde kennisgeving de stukken die ontbreken. De voormelde aanvrager bezorgt de ontbrekende stukken aan de tot aankoop verplichte entiteit binnen dertig dagen na de dag waarop de voormelde aanvrager de voormelde kennisgeving heeft ontvangen, waarna de bepalingen van het eerste en tweede lid opnieuw van overeenkomstige toepassing zijn. Als de ontbrekende stukken niet tijdig worden bezorgd aan de tot aankoop verplichte entiteit, verklaart de tot aankoop verplichte entiteit, de voormelde aanvraag om een koopplicht te vervullen onontvankelijk. De tot aankoop verplichte entiteit brengt de voormelde aanvrager en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de onontvankelijkheid van de voormelde aanvraag.

Als de ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden bezorgd aan de tot aankoop verplichte entiteit conform het derde lid, kan de tot aankoop verplichte entiteit de aanvraag tot vervulling van de koopplicht alsnog ontvankelijk verklaren als de aanvrager overmacht aantoont. Als overmacht wordt aangetoond, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de aanvrager, vermeld in artikel 67, en de betrokken instantie op de hoogte dat de aanvraag ten gevolge van overmacht alsnog ontvankelijkheid werd verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling van de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en de bepaling van de aankoopprijs (15/04/2024 - ...)**Artikel 69. (15/04/2024 - ...)**

De tot aankoop verplichte entiteit vraagt met de beveiligde zending, vermeld in artikel 68, tweede lid, aan de aanvrager, vermeld in artikel 67, of die gehoord wil worden door de tot aankoop verplichte entiteit vóór de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 70, wordt genomen. De voormelde aanvrager laat aan de tot aankoop verplichte entiteit met een beveiligde zending weten, binnen dertig dagen na de dag waarop de vraag om gehoord te worden is verstuurd, of die gehoord wil worden. Als de voormelde aanvrager niet binnen de voormelde termijn antwoordt, wordt aangenomen dat de aanvrager niet gehoord wil worden.

Als de voormelde aanvrager gehoord wil worden, hoort de tot aankoop verplichte entiteit die aanvrager binnen zestig dagen na de dag waarop die aanvrager op de hoogte is gebracht van de volledigheid van de aanvraag conform artikel 68, tweede lid. De tot aankoop verplichte entiteit maakt een verslag van de hoorzitting op.

Artikel 70. (15/04/2024 - ...)

§1. De tot aankoop verplichte entiteit neemt, in voorkomend geval, na kennisname van het verslag van de hoorzitting, vermeld in artikel 69, tweede lid, en na raadpleging van de betrokken instantie, een ontwerpbeslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen en in het positieve geval, over de berekening van de aankoopprijs.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de aanvrager, vermeld in artikel 67, en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de ontwerpbeslissing, vermeld in het eerste lid, binnen honderdtachtig dagen na de dag waarop de voormelde aanvrager op de hoogte is gebracht van de volledigheid van de aanvraag conform artikel 68.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 66, §2, wordt gevraagd, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de ontwerpbeslissing.

§2. Conform artikel 75 kan de tot aankoop verplichte entiteit met het oog op de opmaak van de ontwerpbeslissing, vermeld in paragraaf 1, de aanvrager, vermeld in artikel 67, om een plaatsbezoek verzoeken, of om informatie vragen die niet al in de aanvraag is begrepen die conform artikel 68 volledig is verklaard, maar die essentieel is om de voormelde ontwerpbeslissing op te maken.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt, binnen de termijn, vermeld in artikel 75, tweede lid, van dit besluit, die in voorkomend geval is verlengd, wordt de aanvrager, vermeld in artikel 67 van dit besluit, verondersteld afstand te doen van de aanvraag. De tot aankoop verplichte entiteit brengt de voormelde aanvrager en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de vaststelling dat de voormelde aanvrager afstand heeft gedaan van de behandeling van de aanvraag, vermeld in artikel 67 van dit besluit, waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet. De stopzetting van de aanvraag belet niet dat de aanvrager een nieuwe aanvraag kan indienen binnen de termijn, vermeld in artikel 24, eerste lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023. Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden door de afwezigheid van de aangestelde van de tot aankoop verplichte entiteit, wordt niet verondersteld dat de aanvrager afstand doet van de aanvraag.

Als de informatie die conform het eerste lid wordt gevraagd, niet of niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 75, tweede lid, kan de tot aankoop verplichte entiteit alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan als de aanvrager overmacht aantoonst. Als overmacht wordt aangetoond, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de aanvrager, vermeld in artikel 67, en de betrokken instantie op de hoogte dat geen afstand van de aanvraag werd gedaan.

Artikel 71. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager kan bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit tegen de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 70. Op straffe van onontvankelijkheid van het bezwaar wordt het bezwaar ingediend binnen dertig dagen na de dag waarop de aanvrager, vermeld in artikel 67, op de hoogte is gebracht van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 70.

Conform artikel 75 kan de tot aankoop verplichte entiteit met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in het eerste lid, aan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie te bezorgen die essentieel is om het bezwaar te beoordelen.

Artikel 72. (15/04/2024 - ...)

§1. Als de aanvrager, vermeld in artikel 67, een bezwaar indient tegen de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 70, neemt de tot aankoop verplichte entiteit, na onderzoek van het bezwaar en na raadpleging van de betrokken instantie, een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen en in het positieve geval, over de berekening van de aankoopprijs.

De tot aankoop verplichte entiteit neemt een definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie. Ook als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in artikel 75, tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd, neemt de tot aankoop verplichte entiteit de definitieve beslissing op basis van de beschikbare informatie.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de aanvrager, vermeld in artikel 67, en de betrokken instantie met een beveiligde zending op de hoogte van de definitieve beslissing, vermeld in het eerste lid, binnen zestig dagen na de dag waarop de tot aankoop verplichte entiteit het bezwaar conform artikel 71, heeft ontvangen.

Als voldaan is aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen, geldt de kennisgeving van de definitieve beslissing, vermeld in het derde lid, als aanbod tot koop.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 66, §2, wordt gevraagd, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de definitieve beslissing.

§2. Als de aanvrager, vermeld in artikel 67 van dit besluit, geen bezwaar indient of als het bezwaar niet tijdig is ingediend, is conform artikel 23, §3, tweede lid van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing.

In de situatie, vermeld in het eerste lid, en als voldaan is aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen, geldt de kennisgeving van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 70, §1, tweede lid, als aanbod tot koop.

Onderafdeling 4. Aanbod tot koop en intrekking van een aanvraag (15/04/2024 - ...)

Artikel 73. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager, vermeld in artikel 67, deelt, binnen een termijn van zes maanden, die ingaat op een van de volgende momenten, met een beveiligde zending aan de tot aankoop verplichte entiteit mee of hij het aanbod, vermeld in artikel 72, al dan niet aanvaardt:

1° in de situatie, vermeld in artikel 72, §1: de dag nadat de aanvrager op de hoogte is gebracht van de definitieve beslissing conform artikel 72, §1, derde lid;

2° in de situatie, vermeld in artikel 72, §2: de dag nadat de aanvrager op de hoogte is gebracht van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 70, §1, tweede lid.

De tot aankoop verplichte entiteit deelt aan de aanvrager, vermeld in artikel 67, mee dat doordat de termijn, vermeld in het eerste lid, is verstreken, het aanbod wordt geacht geweigerd te zijn.

De tot aankoop verplichte entiteit brengt de betrokken instantie ervan op de hoogte of de aanvrager, vermeld in artikel 67, het aanbod al dan niet aanvaardt.

Als de toepassing van een koopplicht als vermeld in artikel 66, §2, wordt gevraagd, brengt de tot aankoop verplichte entiteit de Vlaamse Grondenbank op de hoogte van het feit of de aanvrager, vermeld in artikel 67, het aanbod al dan niet aanvaardt.

Als de aanvrager, vermeld in artikel 67, het aanbod aanvaardt, doet de tot aankoop verplichte entiteit het nodige voor het verlijden van de aankoopakte.

Artikel 74. (15/04/2024 - ...)

De aanvrager, vermeld in artikel 67, kan de aanvraag, vermeld in artikel 67, intrekken zolang het aanbod niet is aanvaard.

Onderafdeling 5. Vraag tot informatie en plaatsbezoek (15/04/2024 - ...)

Artikel 75. (15/04/2024 - ...)

De tot aankoop verplichte entiteit kan met het oog op de opmaak van de ontwerpbeslissing, vermeld in artikel 70, of met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in artikel 71, met een beveiligde zending de aanvrager, vermeld in artikel 67, om een plaatsbezoek verzoeken, of om informatie vragen die niet al in de aanvraag die conform artikel 68 volledig is verklaard, begrepen was, maar die essentieel is om de ontwerpbeslissing op te maken of om het bezwaar te behandelen.

De aanvrager, vermeld in artikel 67, bezorgt met een beveiligde zending de informatie die conform het eerste lid is gevraagd aan de tot aankoop verplichte entiteit binnen zestig dagen vanaf de dag waarop de tot aankoop verplichte entiteit de vraag tot informatie heeft gesteld. Het plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, vindt plaats binnen zestig dagen na de dag waarop de tot aankoop verplichte entiteit de vraag tot een plaatsbezoek heeft gesteld. Na een gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de tot aankoop verplichte entiteit de voormelde termijn van zestig dagen verlengen.

De termijn, vermeld in artikel 70, §1, tweede lid, en artikel 72, §1, derde lid, wordt geschorst voor de periode die ingaat op de dag nadat de tot aankoop verplichte entiteit de vraag tot informatie of plaatsbezoek, vermeld in het eerste lid, heeft gesteld en die eindigt op een van de volgende momenten:

- 1° op de dag nadat de aanvrager de gevraagde informatie heeft bezorgd aan de tot aankoop verplichte entiteit;
- 2° op de dag nadat het plaatsbezoek heeft plaatsgevonden;
- 3° op de dag nadat de termijn, vermeld in het tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd, is verstreken als de gevraagde informatie niet wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet plaatsvindt binnen de termijn, vermeld in het tweede lid.

Als de gevraagde informatie, vermeld in het eerste lid, attesten omvat die verplicht zijn bij de verkoop van een onroerend goed, vraagt de aanvrager op zijn kosten die attesten op. Als de aanvrager het aanbod, vermeld in artikel 73, niet aanvaardt, worden de kosten voor de voormelde attesten aan de aanvrager terugbetaald door de tot aankoop verplichte entiteit op basis van de ingediende facturen.

Afdeling 2. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen (15/04/2024 - ...)**Artikel 76.** (15/04/2024 - ...)

De tot aankoop verplichte entiteit kan voor de uitvoering van de taken die aan haar zijn toegewezen in dit hoofdstuk, adviezen inwinnen van iedere dienst, instelling of organisatie die ze nuttig acht. Tenzij anders is bepaald in de adviesvraag, verlenen de voormelde instanties het advies binnen dertig dagen na de dag waarop de adviesvraag is ontvangen.

Hoofdstuk 3. Samenloop van koopplichten (15/04/2024 - ...)**Artikel 77.** (15/04/2024 - ...)

Als voor een onroerend goed op een verschillende dag aanvragen voor de toepassing van verschillende koopplichten zijn ingediend bij de Vlaamse Grondenbank, brengt de Vlaamse Grondenbank de tot aankoop verplichte entiteiten onmiddellijk op de hoogte van de aanvragen.

Als gelijktijdig aan de voorwaarden is voldaan voor het vervullen van verschillende koopplichten, wordt de koopplicht toegepast die het eerst is ingediend bij de Vlaamse Grondenbank.

De procedure voor de koopplicht die het eerst is ingediend bij de Vlaamse Grondenbank, wordt voortgezet. De procedure voor de andere koopplicht of koopplichten wordt stopgezet. De tot aankoop verplichte entiteit of de Vlaamse Grondenbank brengt de aanvrager met een beveiligde zending op de hoogte van welke koopplicht wordt voortgezet en welke wordt stopgezet.

Artikel 78. (15/04/2024 - ...)

Als voor een onroerend goed op dezelfde dag aanvragen voor de toepassing van verschillende koopplichten zijn ingediend bij de Vlaamse Grondenbank, brengt de Vlaamse Grondenbank de tot aankoop verplichte entiteiten onmiddellijk op de hoogte van de aanvragen met de vraag om onderling te bepalen wie de koopplicht vervult als gelijktijdig is voldaan aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplichten.

Als gelijktijdig is voldaan aan de voorwaarden voor het vervullen van verschillende koopplichten, beslissen de tot aankoop verplichte entiteiten in onderlinge overeenstemming welke koopplicht wordt uitgeoefend. De procedure voor de koopplicht die wordt uitgeoefend, wordt voortgezet. De procedure voor de andere koopplicht of koopplichten wordt stopgezet.

Als gelijktijdig is voldaan aan de voorwaarden voor het vervullen van verschillende koopplichten en de tot aankoop verplichte entiteiten komen onderling niet overeen welke koopplicht wordt uitgeoefend, beslist de Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, welke koopplicht moet worden vervuld. De voormelde minister beslist met het oog op het belang van elke tot aankoop verplichte entiteit bij de uitoefening van de koopplicht. De procedure voor de andere koopplicht wordt stopgezet.

De tot aankoop verplichte entiteit of de Vlaamse Grondenbank brengt de aanvrager met een beveiligde zending op de hoogte van de beslissing, vermeld in het tweede of derde lid.

Hoofdstuk 4. Verwerking van gegevens (15/04/2024 - ...)**Artikel 79.** (15/04/2024 - ...)

§1. Conform artikel 23, §5, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, verwerkt de Vlaamse Grondenbank voor de uitvoering van haar taken in verband met de koopplichten, vermeld in deze titel, de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die daarvoor noodzakelijk is.

§2. De Vlaamse Grondenbank verzamelt, als dat noodzakelijk is voor de uitoefening van haar taken, onder meer rechtstreeks bij de instantie of de overheid die over de inlichtingen beschikt, de volgende informatie:

- 1° de wettelijke identificatiegegevens die zijn opgenomen in het Rijksregister van de natuurlijke personen en, in voorkomend geval, de Kruispuntbankregisters;
- 2° de vergelijkingspunten voor de verkoopprijzen van gelijkaardige onroerende goederen;
- 3° de gegevens in verband met de onroerende goederen en de percelen waarvoor een vergoeding wordt gevraagd, waaronder kadastrale gegevens, gegevens over erfdiensbaarheden en de verwervingswaarde;
- 4° gegevens in verband met persoonlijke en zakelijke rechten;
- 5° gegevens die een invloed kunnen hebben op het inkomen of het potentiële inkomen van een perceel, in het bijzonder de aanwezige teelt en dieren, het bemestingsregime, de bodemgeschiktheid en de landbouwstreek;
- 6° de stedenbouwkundige inlichtingen vervat in het plannen- en vergunningenregister, en ook andere goedgekeurde vergunningen;
- 7° bodemattesten en gegevens over een eventuele verontreiniging;
- 8° in voorkomend geval, gegevens van aanvragers in verband met de unieke wijze van identificatie als landbouwer in het GBCS, vermeld in artikel 4, §1, van het decreet van 22 december 2006 houdende inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid, in het bijzonder het landbouwnummer en het exploitatienummer;
- 9° de verwervingsaktes van de percelen die betrekking hebben op de aanvraag;
- 10° de verwervingsaktes van de vergelijkingspunten.

§3. De Vlaamse Grondenbank verwerkt de persoonsgegevens onder de volgende voorwaarden:

- 1° de persoonsgegevens worden verwerkt op een wijze die ten aanzien van de betrokkene rechtmatig, behoorlijk en transparant is;
- 2° de persoonsgegevens worden verzameld voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden als vermeld in artikel 23, paragraaf 5 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 en worden vervolgens niet verder op een wijze verwerkt die met die doeleinden onverenigbaar is;
- 3° de persoonsgegevens worden verwerkt op een wijze die toereikend is, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor ze worden verwerkt;
- 4° de persoonsgegevens zijn juist en worden geactualiseerd als dat nodig is;
- 5° alle redelijke maatregelen worden genomen om de persoonsgegevens die onjuist zijn, gelet op de doeleinden waarvoor ze worden verwerkt, onmiddellijk te wissen of te verbeteren;
- 6° de persoonsgegevens worden bewaard in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen niet langer te identificeren dan noodzakelijk is voor de doeleinden

waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt;

7° de persoonsgegevens worden, door passende technische of organisatorische maatregelen te nemen, op een dusdanige manier verwerkt dat een passende beveiliging ervan gewaarborgd is, zodat ze onder meer beschermd zijn tegen ongeoorloofde of onrechtmatige verwerking en tegen onopzettelijk verlies, vernietiging of beschadiging;

8° de Vlaamse Grondenbank implementeert passende en technische en organisatorische maatregelen om een beveiligingsniveau te waarborgen dat conform het risico is afgestemd, in overeenstemming met artikel 32 van de algemene verordening gegevensbeschermingen evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van de veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig.

§4. De Vlaamse Grondenbank is verantwoordelijk voor de naleving van de voorwaarden, vermeld in het derde lid, en kan dat aantonen.

§5. De Vlaamse Grondenbank neemt overeenkomstig artikel 12 van de algemene verordening gegevensbescherming passende maatregelen om de betrokkene te informeren over de verwerking van hun persoonsgegevens conform artikel 13 en 14 van de voormelde verordening en informeren de betrokkene over de rechten, vermeld in artikel 15 tot en met 22 en artikel 34 van de voormelde verordening.

§6. De volgende bestuursdocumenten worden, als ze persoonsgegevens bevatten, maximaal vijf jaar bewaard:

1° de bestuursdocumenten die betrekking hebben op het behandelen van een klacht. De termijn begint te lopen vanaf het ogenblik dat de klacht afgehandeld is;

2° de bestuursdocumenten die betrekking hebben op een aanvraag tot openbaarmaking of hergebruik van een bestuursdocument. De termijn begint te lopen vanaf het ogenblik dat een beslissing genomen is over de aanvraag;

De volgende bestuursdocumenten worden, als ze persoonsgegevens bevatten, maximaal dertig jaar bewaard: de bestuursdocumenten die betrekking hebben op de aanvraag tot aankoop van een onroerend goed, het bepalen van de aankoopprijs en de betaling ervan. Die termijn begint te lopen vanaf het ogenblik dat het onroerend goed is aangekocht of de aanvraag werd geweigerd;

Als een rechtsmiddel wordt ingesteld tegen een beslissing met betrekking tot de bestuursdocumenten, vermeld in deze paragraaf, worden de lopende bewaartermijnen geschorst tot er een definitieve, in kracht van gewijsde gegane en uitvoerbare beslissing is genomen over het rechtsmiddel.

§7. Voor andere categorieën van bestuursdocumenten dan de bestuursdocumenten, vermeld in paragraaf 6, en die persoonsgegevens bevatten, kan de Vlaamse Regering, op voorstel van de selectiecommissies, vermeld in artikel III.88, §1, van het Bestuursdecreet de maximale bewaartermijnen bepalen.

Titel 4. Wijzigingsbepalingen (15/04/2024 - ...)

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 7 oktober 1997 betreffende de kennisgeving van werken ter uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen (15/04/2024 - ...)

Artikel 80. (15/04/2024 - ...)

Aan artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 7 oktober 1997 betreffende de kennisgeving van werken ter uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2006, worden een punt 7° en een punt 8° toegevoegd, die luiden als volgt:
"7° de vermelding van de uiterste datum waarop en de instantie waarbij een compenserende vergoeding gevraagd kan worden conform titel 2 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023;

8° de vermelding van de uiterste datum waarop en de instantie waarbij een koopplicht gevraagd kan worden conform titel 3 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023."

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 28 juni 2002 houdende de nadere bepaling van de regels en bevoegdheden voor de uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen op de onbevaarbare waterlopen (15/04/2024 - ...)

Artikel 81. (15/04/2024 - ...)

Aan artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 juni 2002 houdende de nadere bepaling van de regels en bevoegdheden voor de uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen op de onbevaarbare waterlopen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 maart 2008, worden een punt 7° en een punt 8° toegevoegd, die luiden als volgt:

"7° de vermelding van de uiterste datum waarop en de instantie waarbij een compenserende vergoeding gevraagd kan worden conform titel 2 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023;

8° de vermelding van de uiterste datum waarop en de instantie waarbij een koopplicht gevraagd kan worden conform titel 3 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023."

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 21 november 2003 houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurgebeied (15/04/2024 - ...)

Artikel 82. (15/04/2024 - ...)

In artikel 61 van het besluit van de Vlaamse regering van 21 november 2003 houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurgebeied, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 en 14 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "binnen een periode van twee jaar" worden telkens opgeheven;

2° de woorden "binnen twee jaar" worden opgeheven;

3° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De koopplicht, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld bij of krachtens titel 1 en titel 3 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023."

Artikel 83. (15/04/2024 - ...)

In hoofdstuk VIII, afdeling 3, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007, 7 maart 2008 en 14 juli 2017, wordt onderafdeling B, die bestaat uit artikel 63 en 64, opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018 (15/04/2024 - ...)

Artikel 84. (15/04/2024 - ...)

In artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "binnen een periode van vijf jaar" telkens opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt de zinsnede ", op voorwaarde dat aan de voorwaarden, vermeld in dit artikel, voldaan is" opgeheven;

3° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De koopplicht, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld bij of krachtens titel 1 en titel 3 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.";

4° paragraaf 2 en paragraaf 3 worden opgeheven.

Artikel 85. (15/04/2024 - ...)

In artikel 11 van hetzelfde besluit wordt het eerste lid opgeheven.

Artikel 86. (15/04/2024 - ...)

In titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012, 11 januari 2013 en 26 april 2019, worden afdeling II, die bestaat uit artikel 12, en afdeling III, die bestaat uit artikel 13, opgeheven.

Artikel 87. (15/04/2024 - ...)

In artikel 14 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "binnen een periode van één jaar na de datum van actieve inschakeling, zoals bekendgemaakt werd overeenkomstig artikel 9," opgeheven.

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

"De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld bij of krachtens titel 1 en titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023."

Artikel 88. (15/04/2024 - ...)

In titel IV, hoofdstuk III, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012, worden afdeling II, die bestaat uit artikel 15 tot en met 19, afdeling III, die bestaat uit artikel 20 tot en met 26, en afdeling IV, die bestaat uit artikel 27, opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (15/04/2024 - ...)**Artikel 89.** (15/04/2024 - ...)

Aan artikel 2.1.1.3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld bij of krachtens titel 1 en titel 2 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023."

Artikel 90. (15/04/2024 - ...)

Artikel 2.1.1.4 tot en met 2.1.1.9 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

Artikel 91. (15/04/2024 - ...)

In artikel 2.1.4.12 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De koopplicht, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld bij of krachtens titel 1 en titel 3 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.";

2° in paragraaf 2 worden de woorden "de termijn van vijf jaar" vervangen door de zinsnede "de termijn, vermeld in artikel 24, eerste lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023,";

3° in paragraaf 3 worden het tweede en het derde lid opgeheven;

4° paragraaf 4 en paragraaf 5 worden opgeheven.

Artikel 92. (15/04/2024 - ...)

In deel 2, titel 1, hoofdstuk 4, afdeling 5, van hetzelfde besluit worden onderafdeling 2, die bestaat uit artikel 2.1.4.13, en onderafdeling 3, die bestaat uit artikel 2.1.4.14, opgeheven.

Titel 5. Slotbepalingen (15/04/2024 - ...)**Hoofdstuk 1. Opheffingsbepalingen (15/04/2024 - ...)****Artikel 93.** (15/04/2024 - ...)

De volgende regelingen worden opgeheven:

1° het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende nadere regelen betreffende de aankoop na weigering van stabiliteitswerken in toepassing van artikel 4.4.2, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 december 2009, 10 juni 2011, 9 september 2011 en 24 februari 2017;

2° het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 tot oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie ter uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 september 2016, 28 september 2018 en 25 januari 2019;

3° het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;

4° het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2016 houdende nadere uitwerking van de regelgeving inzake kapitaalschadecompensatie en gebruikerscompensatie;

5° het ministerieel besluit van 4 oktober 2010 houdende de vaststelling van de kosten van het alternatief en de gebruikswaardendaling na de instelling van de maatregel, vermeld in artikel 2, § 4, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Hoofdstuk 2. Overgangsbepaling voor kapitaalschadecommissies (15/04/2024 - ...)**Artikel 94.** (15/04/2024 - ...)

De taken van de kapitaalschadecommissies, vermeld in artikel 6.1.1, §2 en §3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en artikel 5, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut, zoals van kracht voor 15 april 2024, worden vanaf 15 april 2024 uitgevoerd door de landcommissies, vermeld in artikel 2.2.1 en 2.2.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting en conform artikel 2.2.3 tot en met 2.2.5 van het voormelde decreet.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen (15/04/2024 - ...)**Artikel 95.** (15/04/2024 - ...)

De volgende artikelen van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 treden in werking op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit:

1° artikel 1 tot en met 4;

2° artikel 5 tot en met 19;

3° artikel 20 tot en met 29;

4° artikel 30;

5° artikel 31 tot en met 33;

6° artikel 34 en 35;

7° artikel 37;

8° artikel 38 tot en met 40 en 44;

9° artikel 45 en 46;

10° artikel 47 tot en met 55;

11° artikel 56 tot en met 59;

12° artikel 60 tot en met 68, artikel 78 tot en met 81 en artikel 83;

13° artikel 87, 1° en 2°, artikel 97 tot en met 99 en artikel 100, 2°;

14° artikel 108 tot en met 112 en artikel 114.

Artikel 96. (15/04/2024 - ...)

Dit besluit treedt in werking op 15 april 2024, met uitzondering van artikel 17, tweede lid, 4°, dat in werking treedt op de datum van inwerkingtreding van artikel 36 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

Artikel 97. (15/04/2024 - ...)

De Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, is belast met de uitvoering van dit besluit.

*Vlaamse Codex, officiële website van de Vlaamse Overheid - <https://codex.vlaanderen.be>
Geconsolideerde versie die geldt op 03/11/2025*