

Voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Titel 1. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Dit decreet wordt aangehaald als: het Instrumentendecreet van xx xxxxx 20xx.

Art. 3. Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° administratieve overheid: elke instantie vallend onder artikel xx van het bestuursdecreet van xx xxxx 20xx;
- 2° beveiligde zending: een aangetekende brief, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° beschermingsmaatregel: een maatregel die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op de fysieke leefomgeving, waaronder het milieu, natuur en landschap, maar zonder dat het perceel van de betrokkene fysieke wijzigingen ondergaat;
- 4° Deposito- en consignatiekas: het bestuur zoals bedoeld in artikel 1 van het Koninklijk Besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de deposito- en consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934;
- 5° gebruiksbeperking: een beperking op het gebruik van een onroerend goed als gevolg van bindende maatregelen in het algemeen belang die door administratieve overheden opgelegd zijn op basis van de sectorale regelgeving;
- 6° initiatiefnemer: de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor het besluit waarin de

gebruiksbeperkingen worden opgelegd waardoor het recht op een compenserende vergoeding als vermeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 6, of de mogelijkheid om een koopplicht als vermeld in titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, toe te passen, ontstaat;

- 7° instrument: een middel om een ruimtelijk project mogelijk te maken en te realiseren;
- 8° Vlaamse Grondenbank : de Vlaamse Grondenbank, opgericht bij decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

Hoofdstuk 2. Doelstelling

Art. 4. Dit decreet beoogt een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen binnen de doelstellingen van het omgevingsbeleid, zoals vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 1.2.1 van het decreet van 5 mei 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Om dit doel te bereiken, voorziet het decreet in een verscherpte motiveringsplicht bij een beslissing tot inzet van de instrumenten, vermeld in artikel 3, en in titel 2 en 3 in een vereenvoudiging en harmonisering van instrumenten voor wat betreft de inhoud en de procedures.

Hoofdstuk 3. Inzet van instrumenten

Art. 5. Een gecombineerde inzet van instrumenten kan alleen op grond van een gemotiveerde beslissing van een administratieve overheid.

In het eerste lid wordt verstaan onder instrumenten:

- 1° de instrumenten, vermeld in titel 2 tot en met 5 van dit decreet;
- 2° de registratie en de subsidiëring van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld artikel 3 tot en met 14 en artikel 42 tot en met 49 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 3° de natuurinrichting, vermeld in artikel 47 en 47bis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 4° het recht van voorkeur, vermeld artikel 19/1 tot en met 19/3 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
- 5° de planschade en de planbaten, vermeld artikel 2.6.1 tot en met 2.6.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 6° de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, vermeld in artikel 2.1.61 tot en met 2.1.66 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- 7° de stedenbouwkundige lasten, vermeld in artikel 75 tot en met 77 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Een gecombineerde inzet van de instrumenten, vermeld in het eerste en tweede lid, met andere instrumenten dan de instrumenten, vermeld in het eerste en tweede lid, kan alleen op grond van een gemotiveerde beslissing van de administratieve overheid.

Art. 6. De beslissing, vermeld in artikel 5, eerste en derde lid, heeft betrekking op een project, een plan of een programma. Die beslissing kan bestaan uit een of meer samenhangende beslissingen.

Art. 7. In de motivering, vermeld in artikel 5, wordt aangetoond dat de gezamenlijke inzet van instrumenten voldoet aan de criteria van legitimiteit, billijkheid, efficiëntie en effectiviteit.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen voor de werkwijze voor de totstandkoming van die motivering, de organisatie en de procedure daarvoor.

Bij de inzet van de instrumenten conform deel 2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting ter uitvoering van een landinrichtingsproject, een ander project, plan of een programma, een beheervisie of een natuurinrichtingsproject conform artikel 1.1.4, §1, van het voormelde decreet maakt die motiveringsplicht al deel uit van de vereiste instrumentenafweging conform artikel 5 van dit decreet.

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 8. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° aanvrager:
 - a) de zakelijk gerechtigde of zijn gelijkgestelde conform artikel 8, 2°, a) die een eigenaarsvergoeding vraagt;
 - b) de gebruiker die een gebruikersvergoeding vraagt;
- 2° begunstigde:
 - a) de begunstigde van de eigenaarsvergoeding is de zakelijk gerechtigde op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, of zijn echtgenoot of echtgenote, of zijn wettelijk samenwonende partner, en de erfopvolgers aan wie het recht op eigenaarsvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
 - b) de begunstigde van de gebruikersvergoeding is de gebruiker op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, of zijn echtgenoot of echtgenote, of zijn wettelijk samenwonende partner, en de erfopvolgers aan wie het recht op gebruikersvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
- 3° compenserende vergoeding: een eenmalige vergoeding die de overheid uitbetaalt om de kapitaalschade bij de zakelijk gerechtigde en het inkomstenverlies bij de gebruiker door gebruiksbeperkingen te vergoeden;
- 4° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt conform boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek;
- 5° landcommissie: een landcommissie als vermeld in artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- 6° perceel: kadastraal perceel;
- 7° zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle of blote eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 2. Doelstelling en toepassingsgebied

Art. 9. Titel 2 uit dit decreet heeft tot doel de onderlinge afstemming van de volgende compenserende vergoedingen op het vlak van de procedure en de berekening van de vergoeding, op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de compenserende vergoeding en de initiatiefnemer:

- 1° de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 2° de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 4° de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
- 5° de compenserende vergoeding voor de uitvoering een natuurinrichtingsproject, vermeld in artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 6° de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 17, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- 7° de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- 8° de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- 9° eventuele andere vergoedingen dan de compenserende vergoedingen, vermeld in punt 1° tot en met 8°, ingevoerd door de Vlaamse Regering, die door de Vlaamse Regering onder de werking van dit decreet worden gebracht.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 10. §1. Het agentschap staat in voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een vergoedingenloket en een vergoedingendatabank, en ondersteunt de landcommissies bij hun taken in het kader van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de betaling van werkingsmiddelen aan het agentschap voor zijn taken ter uitvoering van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In het eerste lid wordt verstaan onder agentschap: de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt een schaderamingsrapport of schaderapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

De territoriaal bevoegde landcommissie stelt op vraag van de initiatiefnemer een schaderamingsrapport op voordat ze een beleidsbeslissing neemt die aanleiding kan geven tot compenserende vergoedingen. Het schaderamingsrapport bevat ten minste een berekening van de mogelijke compenserende vergoedingen op het niveau van het project, plan of programma.

De territoriaal bevoegde landcommissie stelt een schaderapport op naar aanleiding van een of meer aanvragen om een compenserende vergoeding te verkrijgen. Op basis daarvan neemt de initiatiefnemer of de landcommissie zelf, naargelang het geval, de beslissing over die aanvraag of aanvragen conform artikel 11. Het schaderapport bevat ten minste een beoordeling of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding, en in het positieve geval de berekening van de compenserende vergoedingen.

De landcommissie kan voor haar taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

De landcommissie is belast met de vereffening van de bedragen die verbonden zijn aan de beslissing over de toekenning van een compenserende vergoeding, en de initiatiefnemer is gehouden die bedragen terug te betalen aan de landcommissie.

De Vlaamse Regering kan nadere regels stellen over het schaderamingsrapport, het schaderapport, het overleg, de advisering, en de uitbetaling bedoeld in deze paragraaf.

Art. 11. §1. Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede, het derde en het vierde lid, toegepast.

De initiatiefnemer neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie. De aanvrager kan vragen om door de initiatiefnemer gehoord te worden voor het nemen van de ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de initiatiefnemer een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

Als de aanvrager niet akkoord gaat met de definitieve beslissing van de initiatiefnemer, vermeld in het derde lid, kan hij eenmalig beroep aantekenen bij de hiervoor bevoegde burgerlijke rechtbank binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede, het derde en het vierde lid, toegepast.

De landcommissie gaat na of de aanvrager recht heeft op een compenserende vergoeding en neemt een ontwerpbeslissing, na raadpleging van de initiatiefnemer en op basis van een door haar opgemaakt schaderapport. De aanvrager kan vragen om door de landcommissie gehoord te worden voor het nemen van de ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de landcommissie een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de landcommissie een definitieve beslissing op basis van een door haar opgemaakt schaderapport en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

Als de aanvrager niet akkoord gaat met de definitieve beslissing van de landcommissie, vermeld in het derde lid, kan hij eenmalig beroep aantekenen bij de hiervoor bevoegde burgerlijke rechtbank binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt.

§3. Als de aanvrager bij een positieve definitieve beslissing niet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, het uitbetaalde bedrag terugstort, bevat de beslissing een bepaling die inhoudt dat dat wordt beschouwd als een afstand van

een eventuele vordering die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter.

§4. De Vlaamse Regering regelt de administratieve procedure, met inbegrip van een beroepsprocedure en de vervaltermijnen, tot het verkrijgen van een compenserende vergoeding nader. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 12. De geschillen over compenserende vergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed.

Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1^o, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de initiatiefnemer die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 9, 1^o, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de landcommissie die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen.

Zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag en in voorkomend geval over het eenmalig beroep, is de vordering onontvankelijk.

Art. 13. §1. De aanvraag voor een compenserende vergoeding is onontvankelijk zolang een vordering van de aanvrager tot vergoeding die gebaseerd is op dezelfde feiten bij de burgerlijke rechter aanhangig is, of zolang de aanvrager het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding aanvecht voor de administratieve rechter.

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

Als het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding door de administratieve rechter wordt vernietigd, wordt de uitbetaling stopgezet en worden de betaalde tranches teruggevorderd.

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

Art. 14. De aanvraag voor een compenserende vergoeding wordt op straffe van verval binnen een periode van twee jaar na het ontstaan van het recht op een compenserende vergoeding gedaan.

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbepanking eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer of van de landcommissie, vermeld in artikel 11, aan de aanvrager werd betekend.

De vordering voor een compenserende vergoeding wordt op straffe van verval ingesteld binnen een periode van een jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing over de aanvraag.

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

Hoofdstuk 4. Eigenaarsvergoeding

Afdeling 1. Begrip en begunstigde

Art. 15. §1. De eigenaarsvergoeding is een compensatie voor een daling van de eigenaarswaarde als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 9, 1°, 2°, 3°, 5°, 7°, 8° en 9°.

§2. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding:

- 1° administratieve overheden, met uitzondering van lokale overheden als vermeld artikel xx van het bestuursdecreet van xx xxxx 20xx, de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in artikel 2, §1, 20°, van de Vlaamse Wooncode, de havenbedrijven zoals vermeld in artikel 2, 1° van het Decreet houdende het beleid en het beheer van de zeehavens van 2 maart 1999 en de investeringsmaatschappijen zoals vermeld in artikel 2, 5° van het Decreet betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid van 7 mei 2004;
- 2° percelen die zijn opgenomen in een grondruilplan, dat de laatste 10 jaar door de landcommissie definitief werd vastgesteld, als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een eigenaarsvergoeding

Art. 16. §1. Het recht op eigenaarsvergoeding ontstaat bij het in werking treden van bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg en van beschermingsmaatregelen. Het recht kan uitgeoefend worden bij een overdracht ten bezwarende titel of bij de inbreng in een vennootschap die plaatsvond binnen een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van de beslissing van de voormelde gebruiksbeperking.

De Vlaamse Regering kan nader bepalen welke maatregelen als beschermingsmaatregelen worden aangemerkt.

Bij een planschadevergoeding als vermeld in artikel 9, 1°, van dit decreet, kan het recht op een eigenaarsvergoeding ook uitgeoefend worden bij de weigering van een omgevingsvergunning om bouwwerken te verrichten als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, of bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest binnen een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van de voormelde gebruiksbeperking.

Bij de overdracht of de inbreng aan verbonden vennootschappen en personen als vermeld in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, en geassocieerde vennootschappen als vermeld in artikel 12 van het voormelde wetboek, kan geen recht op een eigenaarsvergoeding uitgeoefend worden.

Het recht op de eigenaarsvergoeding als vermeld in artikel 9, 1° en 2° van dit decreet kan onmiddellijk uitgeoefend worden na de inwerkingtreding van de voormelde gebruiksbeperking

1° ingeval de bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg betrekking hebben op een ruimtelijk kwetsbaar gebied als vermeld in artikel 1.1.2., 10°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met uitzondering van parkgebieden

2° op de dag van publicatie bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van een watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1, van de voormelde codex.

§2. Bij andere gebruiksbeperkingen dan de gebruiksbeperkingen, vermeld in paragraaf 1, die niet samenhangen met de gebruiksbeperkingen, vermeld in paragraaf 1, ontstaat het recht op een eigenaarsvergoeding op het moment dat de

gebruiksbeperking effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor het goed van de begunstigde in waarde daalt.

§3. De uitoefening van het recht op een eigenaarsvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 14, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van deze paragraaf nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de eigenaarsvergoeding

Art. 17. §1. De eigenaarsvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: $A = B - C$, waarbij:

- 1° A: de gezamenlijke vergoeding voor de zakelijk gerechtigden;
- 2° B: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;
- 3° C: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

§2. De landcommissie bepaalt B en C en berekent de eigenaarsvergoeding conform de formule, vermeld in paragraaf 1, in haar schaderapport, vermeld in artikel 10, §2.

§3. De objectieve factoren die de eigenaarswaarde van het perceel kunnen beïnvloeden en waarop de venale waarde wordt gebaseerd, zijn:

- 1° de oppervlakte,
- 2° de ligging,
- 3° het bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening, inzonderheid de ligging binnen een woonreservegebied en het ontwikkelingsperspectief voor dit woonreservegebied,
- 4° het al dan niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de afstand tot deze uitgeruste weg,
- 5° de aanwezige constructies en opstanden,
- 6° de cultuurwaarde,
- 7° het bestaan van pacht of van erfdiensbaarheden,
- 8° de verwervingswaarde indien deze gekend is,
- 9° het tijdstip van verwerving en de bestemming op moment van verwerving,
- 10° de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid, het door de Vlaamse Regering goedgekeurde ontwikkelingsperspectief indien het een signaalgebied betreft, de aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied,
- 11° de aard en de impact van de gebruiksbeperking,
- 12° de technische bebouwbaarheid,
- 13° het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

De ligging van het perceel als objectieve factor tot waardebepaling wordt in het bijzonder beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming 'woongebied', vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de eigenaarsvergoeding nader.

Ze bepaalt dat eigenaarsvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend. Ze bepaalt dat de verwervingssubsidies in mindering worden gebracht a rato van de looptijd van de subsidie en van de reeds uitbetaalde schijven van deze subsidie.

Hoofdstuk 5. Gebruikersvergoeding

Afdeling 1. Begrip en begunstigde

Art. 18. §1. De gebruikersvergoeding is een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gedeerde beroepsinkomsten als gevolg van een gebruiksbepanking die valt onder artikel 9, 4°, 5°, 6°, 8° en 9°.

§2. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een gebruikersvergoeding:

- 1° administratieve overheden, met uitzondering van lokale overheden als vermeld in artikel xx van het bestuursdecreet van xx xxxx 20xx, de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in artikel 2, §1, 20°, van de Vlaamse Wooncode, de havenbedrijven zoals vermeld in artikel 2, 1° van het Decreet houdende het beleid en het beheer van de zeehavens van 2 maart 1999 en de investeringsmaatschappijen zoals vermeld in artikel 2, 5° van het Decreet betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid van 7 mei 2004;
- 2° percelen die zijn opgenomen in een grondruilplan, dat de laatste 10 jaar door de landcommissie definitief werd vastgesteld, als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een gebruikersvergoeding

Art. 19. §1. Het recht op een gebruikersvergoeding ontstaat na de inwerkingtreding van de gebruiksbepanking, op het moment dat deze effectief ingaat op het betrokken perceel, waardoor de begunstigde inkomsten dreigt te verliezen.

§2. Het recht op een gebruikersvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 14, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van deze paragraaf nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de gebruikersvergoeding

Art. 20. §1. De gebruikersvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: $X = Y - Z$, waarbij:

- 1° X: de vergoeding voor de gebruikers;
- 2° Y: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbepanking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbepanking;
- 3° Z: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbepanking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbepanking.

De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van het actuele en wettige gebruik.

De landcommissie bepaalt Y en Z en berekent de gebruikersvergoeding conform de formule, vermeld in het eerste lid, en vermeldt ze in haar schaderapport, vermeld in artikel 10, §2. De berekening van het verlies van de gebruikswaarde is gebaseerd op een berekend aandeel van de

onteigeningsvergoeding voor gebruikers op basis van reële gedeerde beroepsinkomsten en bedrijfsgegevens.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de gebruikersvergoeding nader. Ze bepaalt dat gebruikersvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 21. Een dubbele vergoeding voor dezelfde gebruiksbeperking op hetzelfde onroerend goed is uitgesloten.

Een eigenaarsvergoeding sluit geen gebruikersvergoeding uit, en omgekeerd.

Opeenvolgende compenserende vergoedingen zijn niet uitgesloten..

De eigenaarsvergoeding kan niet worden verkregen als voor hetzelfde onroerend goed een koopplicht of een andere maatregel die privaatrechtelijk wijzigingen aanbrengt in het eigendoms- of gebruiksrecht, wordt aangevraagd of gevorderd, of werd verkregen.

Een planschadevergoeding als vermeld in artikel 9, 1°, kan niet worden verleend als de schade in aanmerking komt voor een andere compenserende vergoeding.

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

De Vlaamse Regering kan de samenloop van compenserende vergoedingen nader regelen.

Art. 22. §1. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een eigenaarsvergoeding een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van paragraaf 1.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 23. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° aanvrager: de volle of blote eigenaar die het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, vraagt;
- 1° tot aankoop verplichte entiteit: de entiteit die een koopplicht kan vervullen als vermeld in de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid;
- 2° eigenaarsvergoeding: een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 15 van dit decreet.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 24. §1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op:

- 1° de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- 2° de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

- 3° de koopplicht, vermeld in artikel 17, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- 4° de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 5° de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 6° de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 7° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

De Vlaamse Regering kan de andere koopplichten dan de koopplichten, vermeld in het eerste lid, punt 1° tot en met 7°, bepalen die onder de werking van deze titel worden gebracht.

§2. De koopplichten, vermeld in paragraaf 1, zijn alleen van toepassing op onroerende goederen in het Vlaamse Gewest.

Een administratieve overheid komt niet in aanmerking voor een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in paragraaf 1, met behoud van de toepassing van artikel 31, vierde lid.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 25. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer. De Vlaamse Regering kan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Art. 26. §1. De Vlaamse Grondenbank staat in voor het globaal administratief beheer en de ontwikkeling van een koopplichtenloket.

Alle aanvragen tot het vervullen van een koopplicht worden gericht aan de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Grondenbank bezorgt de aanvraag tot verplichte aankoop aansluitend aan de tot aankoop verplichte entiteit.

§2. Bij de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede tot en met vierde lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van de koopplicht vervuld zijn en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het beoordelingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een beslissing op basis van het beoordelingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De tot aankoop verplichte entiteit berekent vervolgens de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schattingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot

aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing op basis van het schattingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De Vlaamse Grondenbank kan voor haar taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

§3. Bij de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, wordt de procedure, vermeld in het tweede lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van die koopplicht vervuld zijn, berekent de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager dat binnen de voormelde termijn doet, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing, rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§4. De Vlaamse Regering regelt de administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, en de ontwikkeling van een koopplichtenloket nader. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 27. De aanvrager dient de aanvraag tot het vervullen van een koopplicht op straffe van verval in bij de Vlaamse Grondenbank binnen een periode van twee jaar na het van kracht worden van de gebruiksbeperking.

De aanvraag voor het vervullen van een koopplicht is onontvankelijk zolang:

- 1° een vordering van de aanvrager tot het vervullen van een koopplicht die op dezelfde feiten gebaseerd is, bij de burgerlijke rechter aanhangig is;
- 2° de aanvrager de gebruiksbeperking, vermeld in artikel 24, §1, voor de administratieve rechter aanvecht;
- 3° zolang er geen definitieve beslissing is over de aanvraag voor een eigenaarsvergoeding van de aanvrager voor hetzelfde onroerend goed.

De aanvraag voor het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°, is bovendien onontvankelijk zolang de verwervingstitel voor het betrokken onroerend goed niet wordt voorgelegd.

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

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer, vermeld in het zesde lid, aan de aanvrager werd betekend.

De initiatiefnemer brengt de aanvrager binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek met een beveiligde zending op de hoogte van zijn beslissing. Als hij dat niet doet, wordt de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking van rechtswege verlengd met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op de onroerende goederen van de aanvrager.

Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop het verzoek aan de initiatiefnemer werd betekend.

Art. 28. De geschillen over de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, behoren tot de bevoegdheid van de territoriaal bevoegde burgerlijke rechter, volgens de ligging van het onroerend goed. De vordering wordt op straffe van verval ingesteld binnen een periode van een jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing over de aanvraag. Zolang er over de aanvraag geen definitieve beslissing is genomen, is de vordering onontvankelijk.

Als de vastgestelde aankoopprijs wordt betwist, zal de tot aankoop verplichte entiteit het onroerend goed aankopen tegen de prijs die vastgesteld is in het vonnis of arrest dat in kracht van gewijsde is gegaan. Als de rechter de vordering inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden

Art. 29. §1. De aanvrager kan het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, vragen als aan al de voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht is voldaan.

§2. Voor de toepassing van de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, geldt minstens een van de volgende situaties:

1° de waardevermindering van het onroerend goed is ernstig als door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking de eigenaarswaarde van het goed met meer dan 50% is verminderd;

2° de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang als het onroerend goed ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.

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

§3. De eigenaarswaarde, vermeld in paragraaf 2, 1°, wordt bepaald op basis van de venale waarde, die gebaseerd is op de objectieve factoren die de waarde van een onroerend goed kunnen beïnvloeden.

De Vlaamse Regering kan de objectieve factoren die de waarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden en waarop de venale waarde wordt gebaseerd, nader bepalen.

§4. Paragraaf 2 en 3 zijn niet van toepassing op de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5°.

§5. De tot aankoop verplichte entiteiten kunnen de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, vervullen als aan al de voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht is voldaan.

§6. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1.

Art. 30. De mogelijkheid voor de aanvrager om een koopplicht als vermeld in artikel 24, §1, toe te passen, wordt geschorst zolang een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is op een deel of het geheel van het onroerend goed.

De vervaltermijn, vermeld in artikel 27, eerste lid, wordt in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van dit artikel nader regelen.

Hoofdstuk 5. Bepalen van de aankoopprijs

Art. 31. De aankoopprijs van de onroerende goederen wordt voor de koopplichten, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 1^o, 2^o, 3^o, 4^o, 6^o, 7^o, 8^o, berekend conform de vergoedingsregels die gelden voor onteigening ten algemene nutte. Bij het bepalen van de aankoopprijs wordt geen rekening gehouden met de waardevermindering die voortvloeit uit de gebruiksbeperking. Voor de koopplicht, vermeld in artikel 24, §1, eerste lid, 5^o, wordt de door de aanvrager betaalde koopprijs, verhoogd met de lasten en kosten, en geactualiseerd aan de hand van het indexcijfer van de consumptieprijzen, terugbetaald.

Het bedrag dat de aanvrager ontvangt met toepassing van dit artikel, wordt in voorkomend geval verminderd met het bedrag dat ten gevolge van de toepassing van een eigenaarsvergoeding voor hetzelfde onroerend goed werd uitbetaald alsook met het bedrag van de vergoeding dat door de burgerlijke rechter voor hetzelfde onroerend goed werd toegekend op basis van dezelfde feiten.

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Als aan de voorwaarden van een koopplicht is voldaan, kan een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest aan de Vlaamse Grondenbank een ruil met een gelijkwaardige grond vragen.

De Vlaamse Regering kan het bepalen van de aankoopprijs nader regelen.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 32. Als de aanvrager een koopplicht toepast, kan hij geen aanspraak meer maken op een eigenaarsvergoeding of andere koopplicht van het Vlaamse Gewest voor hetzelfde onroerend goed.

De Vlaamse Regering kan nadere regels stellen voor de rangorde waarin de koopplichten vervuld moeten worden bij samenloop van verschillende koopplichten.

Titel 4. Convenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 33. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1^o activiteitencontract: een overeenkomst naar burgerlijk recht, met het oog op een functiewijziging, die gesloten is tussen de territoriaal bevoegde gemeente en een contractant, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 48 tot 71 en de bepalingen van het toepasselijke convenant;
- 2^o agrarisch gebied: elk gebied dat ressorteert onder de gebiedsaanduiding "landbouw", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 4^o van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

- 3° contractant: een persoon die de activiteit uitoefent of uitbaat in het gebouw en contractspartij is bij het activiteitencontract;
- 4° convenant: een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten is tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met artikel 41 tot 47;
- 5° een goede ruimtelijke ordening: de beoordelingsgrond zoals vermeld in artikel 4.3.1., § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 6° het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw: hiermee wordt de voorwaarde bedoeld zoals vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, 1°, c), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 7° parkgebied: elk gebied dat ressorteert onder de subcategorie "parkgebied", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 6°, b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 34. Met een activiteitencontract kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften, vermeld in artikel 1.1.2, 13°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 35. Om een beroep te kunnen doen op het activiteitencontract is er een convenant, conform artikel 41 tot 47, gesloten tussen het Vlaamse Gewest en een gemeente.

Art. 36. Om een beroep te kunnen doen op het activiteitencontract, moet aan al de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- 1° voor het gebied waar het goed gelegen is, werd een convenant afgesloten;
- 2° ligging in een agrarisch gebied, met uitzondering van agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, of ligging in een parkgebied;
- 3° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle volgende vereisten:
 - a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat;
 - b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot;
 - c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund, onverminderd artikel 38;
 - d) het gebouw of het gebouwencomplex is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag al bestaat;
 - e) het gebouw of het gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe activiteit. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe activiteit als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe activiteit.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarde zoals vermeld in 1°, de ligging van het goed in een agrarisch gebied, met uitzondering van agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, of ligging in een parkgebied aanvullen met andere niet geëigende bestemmingen.

Art. 37. De voorwaarde, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is niet van toepassing bij het activiteitencontract.

Art. 38. Het hoofdzakelijk vergund karakter van het gebouw, kan door de zonevreemde activiteit die erin wordt uitgeoefend en de van vergunning vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen, het gebouw niet uitsluiten om in aanmerking te komen voor een activiteitencontract. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.

Art. 39. Er kan geen activiteitencontract worden aangegaan als de beoogde activiteit onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3. Decretale beoordelingsgronden

Art. 40. Het sluiten van een activiteitencontract wordt in elk geval geweigerd als de aangevraagde activiteit afbreuk doet aan:

- 1° het toepasselijke convenant;
- 2° de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De gemeente kan het activiteitencontract toch sluiten als de overeenstemming van het aangevraagde activiteit met het convenant en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het contractueel inlassen van tegenprestaties.

De overeenstemming van de activiteit met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld conform artikel 4.3.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 4. Het convenant

Afdeling 1. Rechtskarakter

Art. 41. Het convenant vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen en voor het stedenbouwkundig attest.

Als overeenkomst is het convenant een beleidsdocument dat alleen als toetsingskader geldt voor het sluiten van individuele activiteitencontracten op het grondgebied van de betrokken gemeente.

Bij het aangaan van verbintenissen in het convenant schikken de partijen zich naar het ruimtelijk structuurplan of het ruimtelijk beleidsplan van het niveau in kwestie.

Afdeling 2. Territoriaal werkingsgebied

Art. 42. Het convenant wordt gesloten voor het geheel of een gedeelte van het grondgebied van de betrokken gemeente.

Afdeling 3. Inhoud en procedure

Art. 43. In iedere convenant worden afspraken gemaakt over:

- 1° de verbintenissen van de partijen, waaronder in het bijzonder de verbintenis van alle partijen om afspraken te maken over het niet geëigend gebruik- van leegstaande bedrijfszetels en andere bedrijfsgebouwen en de de inspanningsverbintenis van alle partijen tot het voeren van een handhavingsbeleid voor zonevreemde functiewijzigingen;
- 2° de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten;
- 3° de remediërende en sanctionerende maatregelen bij niet-naleving van het convenant.

Het ruimtelijk functioneren van de landbouwactiviteiten die door het sluiten van een activiteitencontract in het gedrang kunnen komen, maakt altijd deel uit van de ruimtelijke randvoorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2°.

De Vlaamse Regering kan nadere regels uitwerken met betrekking tot de verbintenissen, vermeld in het eerste lid.

Art. 44. De Vlaamse Regering start de onderhandelingen voor het sluiten van een convenant pas op als de betrokken gemeente daarvoor een gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek heeft ingediend.

Het gebiedsgerichte en het gemotiveerde verzoek, vermeld in het eerste lid, bestaat minstens uit:

- 1° de omschrijving van de gebiedsgerichte afbakening;
- 2° de omschrijving van de mogelijke gevolgen voor de activiteiten die behoren tot de hoofdfunctie van het gebied.

Met de voorgestelde gebiedsgerichte afbakening kan het grondgebied van de verzoekende gemeente overschreden worden.

In het tweede en derde lid wordt verstaan onder gebiedsgerichte afbakening: een gebied waarbinnen de ruimtelijke randvoorwaarden voor een verruimde mogelijkheid tot functiewijzigingen sterk gelijkaardig of vrijwel identiek zijn.

Art. 45. §1. Zodra de betrokken partijen het eens zijn over het ontwerp van convenant, wordt het ontwerp bezorgd aan de gemeenteraad en gedurende dertig dagen onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De betrokken gemeente zorgt ervoor dat het bestaan van het ontwerp nog voor de start van het openbaar onderzoek minstens wordt aangekondigd:

- 1° door een aanplakking in de gemeente;
- 2° door een bericht in het Belgisch Staatsblad en ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;
- 3° een bericht op de website van de gemeente.

De aankondiging, vermeld in het tweede lid, vermeldt minstens:

- 1° waar het ontwerp ter inzage ligt;
- 2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;
- 3° het adres waarop de aan de gemeente gerichte opmerkingen en bezwaren, vermeld in paragraaf 5, moeten aankomen of kunnen worden afgegeven.

Het openbaar onderzoek start ten vroegste op de tiende dag na de dag waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is.

De Vlaamse Regering kan nadere regels voor het openbaar onderzoek vaststellen.

§2. Het ontwerp van convenant wordt vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad tot het einde van het openbaar onderzoek ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

§3. De bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk bij het verstrijken van het openbaar onderzoek aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd met een beveiligde zending.

De gemeenteraden van de aanpalende gemeenten in het Vlaamse Gewest en de provincieraden van de aanpalende provincies in het Vlaamse Gewest kunnen binnen dezelfde termijn als de termijn, vermeld in artikel 45, §1, eerste lid, hun advies bezorgen.

§4. De partijen bij het convenant bepalen wie ze aanschrijven met het oog op het verstrekken van een advies. Hierbij wordt ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat, het advies vanuit landbouwkundig oogpunt gevraagd aan de door de Vlaamse Regering aan de duiden adviesinstantie.

§5. De partijen bij het convenant beoordelen de adviezen, de bezwaren en de opmerkingen die eventueel zijn gemaakt.

Als ze het wenselijk achten de inhoud van het convenant aan te passen, zal het nieuwe ontwerp van convenant het voorwerp uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek en een nieuw advies vanuit landbouwkundig oogpunt ingeval de gebiedsgerichte afbakening een agrarisch gebied bevat door de Vlaamse Regering aan de duiden adviesinstantie, vermeld in §4. .

Als het ontwerp van convenant aan de vooropgestelde doelstellingen beantwoordt, wordt het convenant formeel gesloten door de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde ministers of hun gemachtigde enerzijds en het college van burgemeester en schepenen, gemachtigd door een gemeenteraadsbesluit, anderzijds.

§6. Het gesloten convenant wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en is te allen tijde raadpleegbaar op het gemeentehuis of op de website van de betrokken gemeente.

§7. De Vlaamse Regering kan nadere regels vastleggen voor het verloop van de procedure, vermeld in paragraaf 1 tot en met 6.

Afdeling 4. Beëindigingswijzen en opschorting

Art. 46. §1. Het convenant is een overeenkomst van onbepaalde duur en kan alleen op de volgende wijzen beëindigd worden:

- 1° door een opzegging door een van de partijen of beide partijen samen;
- 2° door een ontbinding wegens ernstige wanprestatie.

§2. Het convenant kan bij een ernstige tekortkoming buitengerechtelijk ontbonden worden door een verklaring tot ontbinding aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Vanaf de ontvangst van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, treden de volgende rechtsgevolgen in:

- 1° er kunnen geen nieuwe activiteitencontracten gesloten worden;
- 2° bestaande activiteitencontracten kunnen niet langer rechtsgeldig verlengd worden;
- 3° alle kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten zijn van rechtswege ontbonden.

In het convenant wordt de wijze bepaald waarop de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten worden opgelijst.

Het convenant bepaalt ook de wijze waarop de medecontractanten van de gemeente bij de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten op de hoogte worden gebracht van de ontbinding van het convenant en de kennelijk niet aan het convenant conforme activiteitencontracten. Als een verklaring tot ontbinding met een beveiligde zending wordt bezorgd, behoudt het convenant zijn uitwerking voor de duurtijd van de overige activiteitencontracten.

§3. Het convenant kan opgezegd worden door een verklaring tot opzegging aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Vanaf de ontvangst van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, treden de volgende rechtsgevolgen in:

- 1° er kunnen geen nieuwe activiteitencontracten gesloten worden;
- 2° bestaande activiteitencontracten kunnen niet langer rechtsgeldig verlengd worden.

Bij een opzegging behoudt het convenant zijn uitwerking voor de duurtijd van alle gesloten activiteitencontracten.

Art. 47. Het convenant kan opgeschort worden. In dat geval blijven alle activiteitencontracten hun geldigheid behouden zonder dat er nieuwe activiteitencontracten gesloten kunnen worden. Bestaande activiteitencontracten die binnen de periode van opschorting eindigen, kunnen nog rechtsgeldig verlengd worden.

Zodra de ingeroepen wanprestatie verholpen is, kan de opschorting opgeheven worden als er op dat ogenblik nog geen verklaring tot ontbinding werd betekend. Bij de opheffing van een opschorting krijgt het convenant opnieuw volwaardig uitwerking.

Zowel de opschorting als de opheffing van een opschorting wordt met een beveiligde zending op het adres van de wederpartij meegedeeld en vindt uitwerking op de datum van de ontvangst van die zending.

Hoofdstuk 5. Het activiteitencontract

Afdeling 1. Zonevreemde economische activiteiten

Art. 48. Het activiteitencontract kan zonevreemde economische activiteiten toestaan. Zone-eigen hoofd- en nevenactiviteiten zijn toegestaan.

Het activiteitencontract kan voorwaarden en beperkingen opleggen aan de uitoefening van de activiteit, zoals onder meer vermeld in artikel 40, tweede lid.

Art. 49. De houder van het activiteitencontract is vrijgesteld van de verplichting om een omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige functiewijzigingen, vermeld in artikel 4.2.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en voor het gewoonlijk gebruik van een grond, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de voormelde codex, waarvoor een activiteitencontract werd gesloten, te verkrijgen gedurende de duurtijd van het contract.

Afdeling 2. Meergezinswonen

Art. 50. Het activiteitencontract kan meergezinswonen toestaan. Zone-eigen hoofd- en nevenactiviteiten zijn toegestaan.

Meergezinswonen als vermeld in het eerste lid, is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

- 1° in een gebouw of gebouwencomplex dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in [artikel 36](#), worden er meerdere wooneenheden gecreëerd;
- 2° elke wooneenheid is een woning als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het activiteitencontract kan voorwaarden en beperkingen opleggen aan de uitoefening van de activiteit, zoals onder meer vermeld in artikel 40, tweede lid.

Art. 51. De houder van het activiteitencontract is vrijgesteld van de verplichting om een omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige functiewijzigingen, vermeld in artikel 4.2.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor het gewoonlijk gebruik van een grond, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de voormelde codex, en voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, vermeld in artikel 4.2.1, 7°, van de voormelde codex, waarvoor een activiteitencontract werd gesloten, te verkrijgen gedurende de duurtijd van het contract.

Afdeling 3. Modaliteiten van het contract

Art. 52. Het activiteitencontract wordt gesloten voor een bepaalde duur van maximaal tien jaar.

Uiterlijk zes maanden voor de afloop van het contract kan de houder van het contract vragen om het contract te verlengen of te vernieuwen, zonder dat hij recht heeft op een verlenging of vernieuwing.

Het is verboden om in het activiteitencontract clausules tot stilzwijgende verlenging of vernieuwing van het activiteitencontract op te nemen.

Art. 53. Een activiteitencontract wordt altijd geacht aangegaan te zijn onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Art. 54. In het activiteitencontract wordt een periodieke rapporteringsverplichting opgelegd aan de contractant ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen. De modaliteiten van deze verplichting worden bepaald in het convenant.

Art. 55. In het activiteitencontract verbindt de contractant zich steeds tot tegenprestaties die worden geleverd ter compensatie van de toegestane zonevreemde activiteit. Deze tegenprestaties nemen de vorm aan van een financiële bijdrage. Het convenant kan de criteria vastleggen wat de omvang en de aard van deze tegenprestaties en de modaliteiten ervan betreft.

Aan het activiteitencontract kunnen financiële waarborgen gekoppeld worden. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

Art. 56. In onderling overleg kunnen de contractspartijen niet-substantiële wijzigingen aanbrengen in het activiteitencontract onverminderd artikel 40

Een wijziging is niet-substantieel als cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen hebben geen significante ruimtelijke impact;
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 3° de wijzigingen brengen geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mee.

In geval van wijziging blijven alle andere bepalingen van het activiteitencontract onverminderd gelden.

Art. 57. Een activiteitencontract kan eenzijdig gewijzigd worden door het college van burgemeester en schepenen in geval van nieuwe regels van dwingend recht eisen van algemeen belang met een impact op het contract, of schade aan de omgeving of derden.

Art. 58. Een activiteitencontract kan op de volgende manieren beëindigd worden:

- 1° door eenzijdige opzegging door de overheid of de contractant;
- 2° door beëindiging in onderling overleg;
- 3° door ontbinding zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst;
- 4° door ontbindende voorwaarden.

De beëindigingswijzen worden uitdrukkelijk in het contract opgenomen.

Art. 59. Het activiteitencontract bevat uitdrukkelijk clausules over:

- 1° de modaliteiten van de overdracht van het activiteitencontract;
- 2° de toetreding tot het activiteitencontract;
- 3° de mogelijkheid en de grenzen van schadebedingen;
- 4° een uitdrukkelijk ontbindend beding.

Art. 60. Als het activiteitencontract wordt beëindigd, wordt er teruggekeerd naar de rechtstoestand die bestond voor het aangaan van het activiteitencontract.

Afdeling 4. Procedure tot sluiting van het activiteitencontract

Art. 61. §1. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het goed is gelegen waarop het activiteitencontract betrekking heeft, is bevoegd om het contract te sluiten.

§2. Het activiteitencontract ontstaat vanaf het ogenblik dat het schriftelijk door de partijen is ondertekend. Er kunnen meerdere partijen tegelijk een activiteitencontract sluiten.

Als de contracterende partij niet dezelfde is als de eigenaar van het onroerend goed, toont hij aan dat de eigenaar toestemming heeft gegeven.

Art. 62. Zowel de contractant als het college van burgemeester en schepenen kan het initiatief nemen om contractbesprekingen aan te gaan. Een verzoek tot onderhandelen wordt met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is en in voorkomend geval aan de contractant.

Het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de contractant nemen binnen dertig dagen vanaf de ontvangst van het verzoek een beslissing over het al dan niet aangaan van de contractbesprekingen. Bij een positieve beslissing starten de contractbesprekingen die eindigen in een ontwerp van activiteitencontract.

Art. 63. Het ontwerp van activiteitencontract is onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen en start tien dagen na de opmaak van het ontwerp van activiteitencontract. Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon kan gedurende die termijn zijn standpunten, opmerkingen en bezwaren indienen.

Het openbaar onderzoek wordt op kosten van de contractant gevoerd.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal van het openbaar onderzoek op.

Het college van burgemeester en schepenen en de contractant houden met de relevante opmerkingen en bezwaren rekening tijdens de contractbesprekingen en in het definitieve activiteitencontract.

De Vlaamse Regering zal verdere modaliteiten bepalen voor het openbaar onderzoek.

Art. 64. De Vlaamse Regering wijst de instanties aan die over het ontwerp van activiteitencontract advies verlenen.

De adviezen worden aan het college van burgemeester en schepenen uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die begint op de dag na de dag van de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

De adviezen worden door de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde aangevraagd.

Art. 65. Het activiteitencontract wordt gesloten binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf het einde van het openbaar onderzoek.

Een afschrift van het activiteitencontract wordt binnen een ordetermin van tien dagen en met een beveiligde zending bezorgd aan de contractant en aan de adviserende instanties, vermeld in artikel 64.

Art. 66. Een mededeling die te kennen geeft dat het activiteitencontract is gesloten, wordt door de contractant gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop het activiteitencontract betrekking heeft. De contractant brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen vanaf de datum van de ontvangst van het gesloten activiteitencontract van het college van burgemeester en schepenen.

Art. 67. Een activiteitencontract mag uitgevoerd worden als de contractant niet binnen zestig dagen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een jurisdictioneel beroep.

Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van het activiteitencontract en het bijbehorende dossier liggen bij de gemeente ter inzage.

Afdeling 5. Gevolgen van het activiteitencontract

Art. 68. Bij het sluiten van een activiteitencontract wordt het bestaande gebouw beschouwd als een zonevreemde constructie, met de volgende beperkingen:

- 1° het is niet toegestaan bestaande constructies uit te breiden of nieuwe constructies op te richten voor de uitoefening van de activiteiten die het voorwerp van het activiteitencontract uitmaken;
- 2° er kan geen planologisch attest als vermeld in artikel 4.4.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden aangevraagd voor de constructies die het voorwerp van het activiteitencontract uitmaken.

Op deze beperkingen zijn de toepassingsvoorwaarden van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot en met 4.4.11 en artikel 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onverminderd van toepassing.

Art. 69. Het activiteitencontract kan pas worden overgedragen na een voorafgaande melding aan het college van burgemeester en schepenen.

Afdeling 6. Handhaving

Art. 70. De handelingen en omissies met betrekking tot de contractueel toegestane activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden, die gesteld worden ter uitvoering van een activiteitencontract, vallen buiten de toepassing van titel VI van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het tweede lid geldt alleen voor de handelingen en omissies verbonden aan het activiteitencontract vanaf het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 62, tot aan de definitieve beëindiging van het activiteitencontract, onverminderd artikel 50 en 51.

Het tweede lid is niet van toepassing op handelingen en omissies die verbonden zijn aan het activiteitencontract, en cumulatief aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° manifest buiten de toepassing van de contractueel toegestane activiteiten en de uitvoering van de contractuele voorwaarden vallen;
- 2° een significante ruimtelijke impact hebben;
- 3° kennelijk een contractbreuk uitmaken.

Titel 5. Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Hoofdstuk 1. Definities en doelstelling

Art. 71. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° aanbod: de gronden waar functies zoals wonen, bedrijvigheid, handel, recreatie of openbaar nut toegelaten zijn en waarop nog geen ontwikkeling voor de betrokken functies heeft plaatsgehad;
- 2° betrokken uitvoerende besturen: de besturen waarbij er zich op het grondgebied ervan ontvangende en zendende locaties zullen bevinden, of waarbij er op het grondgebied ervan een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing zullen zijn;
- 3° convenant: een overeenkomst naar burgerlijk recht die gesloten wordt tussen het Vlaams Gewest en een provincie of een gemeente, en waarvan de inhoud in overeenstemming is met artikels 73 tot en met 77;
- 4° coördinerende instantie: het Vlaams Gewest, een provincie, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, die de procesbegeleidende rol voor het regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten opneemt; deze rol onderscheidt zich van de rol als projectpartij;
- 5° dwingende ontvangende locatie: een ontvangende locatie waar bij ontwikkeling minimumvereisten gelden voor de ontwikkeling;
- 6° dwingende zendende locatie: een zendende locatie waar een ontwikkelingsverbod of beperking van ontwikkeling geldt;
- 7° facultatieve ontvangende locatie: een ontvangende locatie waar bij ontwikkeling geen minimumvereisten gelden voor de ontwikkeling, en waarbij de eigenaar kan of eigenaars kunnen kiezen om al dan niet de ontwikkeling of bijkomende ontwikkeling te realiseren waarvoor de inzet van ontwikkelingsrechten vereist is;
- 8° facultatieve zendende locatie: een zendende locatie waar geen ontwikkelingsverbod of beperking van ontwikkeling geldt, en waarbij de eigenaar kan of eigenaars kunnen kiezen om te ontwikkelen of de ontwikkelingsrechten over te dragen;
- 9° ontvangende locatie: de gronden die al dan niet al behoren tot het aanbod en waar overeenkomstig de ruimtelijke beleidsopties ontwikkeling of een meer intense ontwikkeling gewenst is, en waar de inzet van ontwikkelingsrechten vereist is voor ontwikkeling of bijkomende ontwikkeling;

- 10° ontwikkeling: bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaalde functie op een bepaalde locatie. De ontwikkeling kan slaan op de mogelijkheid van bebouwing/gebruik op zich of op de intensiteit van bebouwing/gebruik, zoals het aantal eenheden, het aantal bouwlagen, de vloeroppervlakte;
- 11° ontwikkelingsrecht: het recht om een ontwikkeling te realiseren, uitgedrukt in een eenheid van ontwikkeling;
- 12° overdracht: het verhandelen of verplaatsen van ontwikkelingsrechten;
- 13° projectpartijen: de bij het regionale project met overdracht van ontwikkelingsrechten betrokken uitvoerende besturen;
- 14° rechtenbank: een Vlaamse instantie, met als hoofdtaak het faciliteren van de aan- en verkopen van ontwikkelingsrechten;
- 15° systeem: een regionaal systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten;
- 16° zendende locatie: een deel van het aanbod waar overeenkomstig de ruimtelijke beleidsopties ontwikkeling niet of minder gewenst is, en waarbij aan de eigenaar of de eigenaars ter compensatie ontwikkelingsrechten worden toegekend die kunnen worden overgedragen.

Art. 72. Een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten is een gebiedsgericht project waarbij, overeenkomstig een gedragen ruimtelijke beleidsvisie, een herverdeling van ontwikkelingen tussen meer en minder ontwikkelbare delen van het gebied wordt nagestreefd. Dat wordt gedaan door de opmaak van een of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen en de overdracht van ontwikkelingsrechten.

De financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van het bestaande bestemde aanbod wordt daarbij gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten.

De inzet van ontwikkelingsrechten is vereist voor ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaande bestemde aanbod behoorden en voor meer intense ontwikkeling van gronden die al tot het bestaande bestemde aanbod behoorden. De ontwikkelingsrechten worden overgedragen via de rechtenbank.

Hoofdstuk 2. Het convenant regionale ontwikkelingsrechten

Afdeling 1. Het afsluiten van het convenant

Art. 73. Het convenant is een overeenkomst die wordt gesloten tussen de Vlaamse Regering en de projectpartijen voor het opzetten van een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten in een afgebakend gebied.

Art. 74. De Vlaamse Regering kan, op eigen initiatief of op gemotiveerd verzoek van een of meer gemeenten, al dan niet in samenwerking met een of meer provincies, onderhandelingen aangaan over het afsluiten van een convenant.

Het verzoek gaat uit van of is bekrachtigd door alle betrokken gemeenteraden en provincieraden. De onderhandelingen worden gevoerd door de betrokken colleges van burgemeester en schepenen en deputaties.

Art. 75. §1. In een convenant over de toepassing van een systeem worden afspraken gemaakt over:

- 1° de verbintenissen van de partijen, waaronder in het bijzonder de inspanningsverbintenis van alle partijen tot het voeren van een afgestemd beleid inzake lasten bij de omgevingsvergunning;
- 2° de aanstelling en verbintenissen van de coördinerende instantie;

- 3° de wijze van ondersteuning, begeleiding, informatie-uitwisseling en aansturing van en rapportering over de voortgang van de toepassing van de regionale ontwikkelingsrechten, toegespitst op de naleving van het convenant;
- 4° de krijtlijnen van het systeem.

Het convenant neemt afspraken op over:

- 1° de gevallen waarin en de wijze waarop het convenant tijdens de looptijd ervan kan worden gewijzigd;
- 2° de werkwijze in het kader van de vroegtijdige beëindiging of opschorting van het convenant;
- 3° de remediërende en sanctionerende maatregelen bij niet-naleving van het convenant.

De Vlaamse Regering kan nadere regels over de vorm en de inhoud van het convenant bepalen.

§2. De krijtlijnen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, hebben minstens betrekking op:

- 1° de begrenzing van de projectregio;
- 2° de doelstelling van het project;
- 3° de rol van de coördinerende instantie;
- 4° de rol en de taken van de rechtenbank;
- 5° de looptijd van het project, in het bijzonder de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten en de termijn waarbinnen ontwikkelingsrechten kunnen worden ingezet;
- 6° de minimale en maximale verhouding tussen toegekende ontwikkelingsrechten in de zendende locaties en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten in de ontvangende locaties bij de start van het project, en de verhouding tussen nog niet overgedragen en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten gedurende de looptijd van het project;
- 7° een monitoringssysteem, evaluatiemechanismen en mogelijkheden voor bijsturing tijdens de geldingstermijn van het project.

Art. 76. §1. De Vlaamse Regering kan pas een convenant sluiten als al de volgende aspecten op kennelijk voldoende wijze zijn onderbouwd of onderzocht:

- 1° de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
- 2° de inschatting van de ruimtebehoeften voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft, voor een bepaalde termijn;
- 3° de analyse van de bestaande voorraad en het aanbod voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
- 4° de confrontatie van ruimtebehoefte, voorraad, aanbod en visie voor de functie of functies waarop het systeem betrekking heeft;
- 5° de omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven en de inzet van ontwikkelingsrechten te eisen;
- 6° de locatie en de omvang van zendende en ontvangende locaties, met een specificatie van de beoogde minontwikkeling en meerontwikkeling, en een duiding of die minontwikkeling al dan niet verplicht wordt;
- 7° de spreiding van bestaande ontwikkelingsrechten in zendende en ontvangende locaties in de startfase, gebaseerd op de stedenbouwkundige voorschriften voor elke plek en de trendmatige ontwikkeling, eventueel gecorrigeerd met een factor die rekening houdt met een eventueel globaal overaanbod van bestemde ruimte voor de functie of functies in de betrokken regio;
- 8° de evolutie in de tijd van het aanbod aan en de vraag naar ontwikkelingsrechten, rekening houdend met de aanduiding van zendende

- en ontvangende locaties, en met de verhandelingstermijn van de ontwikkelingsrechten;
- 9° het mechanisme van prijsbepaling, in het bijzonder of de prijs vrij overeengekomen wordt of gereguleerd wordt;
 - 10° de rol en de taken van de rechtenbank;
 - 11° de mechanismen die garanderen dat eigenaars die op hun grond in de toekomst een minontwikkeling opgelegd krijgen, daarvoor een billijke vergoeding ontvangen;
 - 12° de afstemming tussen het systeem en het beleid inzake lasten bij de omgevingsvergunning;
 - 13° de mechanismen voor eventuele bijsturing tijdens de geldingstermijn van het project.

§2. De Vlaamse Regering kan zich bij convenant slechts verbinden om op te treden als coördinerende instantie indien aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het schaalniveau van het project is van die aard dat er minstens twee provinciebesturen zijn betrokken als projectpartij;
- 2° het project heeft een duidelijke voorbeeld- en signaalfunctie voor de realisatie van de doelstellingen en ontwikkelingsprincipes opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Art. 77. De onderhandelingen leiden in voorkomend geval tot een ontwerp van een convenant over de toepassing van een systeem.

Over het ontwerp van convenant wordt in de betrokken gemeenten ten minste één informatie- en inspraakvergadering georganiseerd.

Art. 78. Zodra de betrokken partijen het eens zijn over het ontwerp van convenant, dat in voorkomend geval aangepast is naar aanleiding van de informatie- en inspraakvergaderingen, wordt dat ontwerp bezorgd aan de betrokken gemeenteraden en provincieraden voor goedkeuring.

Afdeling 2. Rechtsgevolgen van het convenant

Art. 79. Het convenant vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen en voor het stedenbouwkundig attest.

Als overeenkomst is het convenant een beleidsdocument dat alleen als toetssteen geldt voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwikkelingsrechtenplannen en de uitvoering van het regionale systeem van overdracht van ontwikkelingsrechten.

Afdeling 3. Einde van het convenant

Art. 80. Het convenant wordt beëindigd bij gerechtelijke of buitengerechtelijke ontbinding, bij het verstrijken van de overeengekomen duur of bij uittreding uit het convenant door de Vlaamse Regering.

Het convenant kan bij een ernstige tekortkoming buitengerechtelijk ontbonden worden door een verklaring tot ontbinding aan de wederpartij met beveiligde zending te bezorgen.

Het convenant kan opgezegd worden door een verklaring tot opzegging aan de wederpartij met een beveiligde zending te bezorgen.

Afdeling 4. Wijziging van het convenant

Art. 81. Het convenant kan met instemming van beide partijen gewijzigd worden, met behoud van de toepassing van artikel 74 tot en met 77.

Art. 82. De uitwerking van artikels 79 en 80 kan nader geregeld worden in het convenant.

Hoofdstuk 3. Het ontwikkelingsrechtenplan

Afdeling 1. Opmaak en wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan

Art. 83. Het systeem treedt in werking bij de definitieve vaststelling conform artikel 2.2.10, §5, of 2.2.15, §6, of 2.2.21, §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van een gewestelijk of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of een of meer gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen samen met een ontwikkelingsrechtenplan.

Art. 84. §1. Een ontwikkelingsrechtenplan bevat:

- 1° de omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven en de inzet van ontwikkelingsrechten te eisen;
- 2° een grafisch plan met aanduiding van zendende en ontvangende locaties, met een specificatie of het gaat om facultatieve dan wel dwingende zendende of ontvangende locaties, en met een perceels- of oppervlaktegebonden gebiedsgerichte aanduiding van de bestaande ontwikkelingsrechten;
- 3° de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten, met een maximum van tien jaar voor de verkoop van ontwikkelingsrechten uit dwingende zendende locaties;
- 4° het mechanisme van prijsbepaling;
- 5° de contactgegevens van een rechtenbank en de rol van de rechtenbank;
- 6° de vermelding van de verplichting om de overdracht van ontwikkelingsrechten te laten registreren en de wijze van registratie, met inbegrip van een anonieme registratie van de prijs.

De onderdelen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 4°, hebben verordenende kracht.

§2. Het ontwikkelingsrechtenplan kan bepalen dat alle ontwikkelingsrechten verplicht via de rechtenbank overgedragen worden, en dat de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten aankoopt, anders bepaald wordt dan of verschilt van de prijs waaraan de rechtenbank ontwikkelingsrechten verkoopt.

Art. 85. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan stedenbouwkundige voorschriften bevatten voor gebieden die niet als zendende of ontvangende locatie zijn aangeduid.

Het ontwikkelingsrechtenplan kan facultatieve zendende locaties aanduiden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan geen nieuwe stedenbouwkundige voorschriften bevat.

De aanduiding van dwingende zendende locaties en facultatieve of dwingende ontvangende locaties gaat altijd gepaard met de vaststelling van nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor de betrokken locaties in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Art. 86. Een ontwikkelingsrechtenplan wordt tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels die bepaald zijn voor het opmaken van dat uitvoeringsplan, conform artikel 2.2.7 tot en met 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 87. Een ontwikkelingsrechtenplan blijft gelden tot het wordt gewijzigd of opgeheven. Het kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd of opgeheven.

De regels voor het opmaken van een ontwikkelingsrechtenplan zijn ook van toepassing op de wijziging ervan.

Als de wijziging van het ontwikkelingsrechtenplan alleen betrekking heeft op de aanduiding van bijkomende facultatieve zendende locaties zonder dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt gemaakt, volgt de vaststelling van de aanduiding dezelfde procedure als een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Afdeling 2. Uitvoering van het ontwikkelingsrechtenplan

Art. 88. Vanaf de inwerkingtreding van het systeem is, voor de duur van de verhandelingstermijn van ontwikkelingsrechten, de toepassing van planschade uitgeschakeld in de dwingende zendende locaties.

In de ontvangende locaties is de toepassing van de planbaten voor de volledige looptijd van het regionaal project, vermeld in artikel 71, uitgeschakeld.

Art. 89. Elke overdracht van een of meer ontwikkelingsrechten wordt geregistreerd in het vergunningenregister van de gemeente. De prijs wordt geregistreerd overeenkomstig de modaliteiten die het ontwikkelingsrecht daarvoor bepaalt.

Art. 90. De overdracht van een of meer ontwikkelingsrechten in een facultatieve zendende locatie doet, naargelang het geval, een bouwverbod ontstaan voor de functie of een verhoudingsgewijs lagere ontwikkelingsmogelijkheid op het betrokken perceel. Dat bouwverbod of die beperking wordt geregistreerd in het plannen- en vergunningenregister van de gemeente.

Art. 91. Als voor de realisatie van werken en handelingen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, ontwikkelingsrechten zullen worden ingezet, wordt dat vermeld in de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het ontwikkelingsrecht wordt als ingezet beschouwd op het ogenblik dat de vergunning definitief is en uitgevoerd is. De inzet van een ontwikkelingsrecht wordt geregistreerd in het vergunningenregister van de gemeente. Een ontwikkelingsrecht kan maar één keer worden ingezet.

Het verval van een vergunning maakt de ontwikkelingsrechten in kwestie opnieuw inzetbaar.

Art. 92. In dwingende zendende locaties blijft het bouwverbod ook na de verhandelingstermijn bestaan, met dien verstande dat de eigenaar van het perceel die zijn ontwikkelingsrechten niet heeft overgedragen, aanspraak kan maken op een planschadevergoeding met toepassing van artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Als de voormelde eigenaar een deel van de ontwikkelingsrechten heeft overgedragen, wordt de eventuele planschadevergoeding overeenkomstig verminderd.

In afwijking van artikel 2.6.2, §1, zesde lid, van dezelfde codex ontstaat het recht op planschadevergoeding bij het verstrijken van de verhandelingstermijn, vermeld in artikel 83, §1, eerste lid, 3°.

Art. 93. Aangekochte ontwikkelingsrechten uit zendende locaties blijven ook na de verhandelingstermijn inzetbaar. Als ontwikkelingsrechten niet inzetbaar zijn

doordat er onvoldoende ontvangende locaties zijn, kunnen die verkocht worden aan de rechtenbank.

Afdeling 3. Rol van de rechtenbank

Art. 94. Een rechtenbank kan ontwikkelingsrechten verkopen voor een prijs die lager ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de verkoop in kwestie voorafgaat.

Een rechtenbank kan ontwikkelingsrechten kopen aan een prijs die hoger ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de aankoop in kwestie voorafgaat.

Art. 95. Als de rechtenbank deficitair is, wordt het tekort aangevuld door een dotatie van de projectpartijen volgens een vooraf afgesproken verdeelsleutel.

Hoofdstuk 4. Informatieplichten

Art. 96. §1. Als een onroerend goed in het ontwikkelingsrechtenplan het voorwerp uitmaakt van een overdracht in eigendom, de vestiging van zakelijke rechten, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de inbreng in een vennootschap, neemt de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten over de voormelde rechtshandelingen een verwijzing naar het ontwikkelingsrechtenplan op.

Iedereen die een onderhandse akte over de rechtshandelingen, vermeld in het eerste lid, opmaakt, is onderworpen aan diezelfde informatieplicht.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de informatieplichten.

§2. Als een onroerend goed in het ontwikkelingsrechtenplan het voorwerp uitmaakt van een overdracht in eigendom, de vestiging van zakelijke rechten, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de inbreng in een vennootschap, wordt een uittreksel van dit plan als bijlage bij de akte gevoegd, en samen met de akte op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het uittreksel van het ontwikkelingsrechtenplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van een uittreksel van dit plan.

Titel 6. Billijke schadevergoeding

Art. 97. Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van vijf jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van tien jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg, onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van vijftien jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop deze vermelde omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

In het eerste, tweede en derde lid wordt verstaan onder overheidsmaatregel: een beschermingsmaatregel, een inrichting- of beheermaatregel of een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op het milieu. De Vlaamse Regering stelt de maatregel die als overheidsmaatregel wordt aangemerkt, vast.

Na vaststelling van de overheidsmaatregel, zijn artikel 10, 11, §2 tot en met §4, artikel 12, 13 en 14 daarop van overeenkomstige toepassing.

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

Titel 7. Wijzigingsbepalingen

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 98. In artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, vervangen bij het decreet van 20 december 1996 en gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003, 11 mei 2012, 5 juli 2013 en 13 december 2013, wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

“6° vernieuwing: het gecoördineerd geheel van toegestane maatregelen voor de sanering en/of herbesteding van een leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte om ze opnieuw te laten voldoen aan de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en/of geschikt te maken voor herbesteding. Vernieuwing kan dus ook infrastructuurwerken omvatten die nodig zijn om aan de bedrijfsruimte de gepaste ontsluiting te geven;”.

Art. 99. In artikel 11 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013 en 12 juli 2013, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° de beëindiging van de gehele of gedeeltelijke leegstand en/of de gehele of gedeeltelijke verwaarlozing, waarbij alleen de wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen;”.

Art. 100. In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 20 december 1996 en gewijzigd bij de decreten van 6 juli 2001 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de verwerving en sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, de

erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “met toepassing van 1” vervangen door de zinsnede “Met toepassing van paragraaf 1” en worden de woorden “onroerend goed” vervangen door het woord “bedrijfsruimte”;

3° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan elke natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon en publiekrechtelijke rechtspersoon die niet in paragraaf 1 is vermeld, en die hoogstens twee jaar eigenaar is van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.”;

4° in paragraaf 4 wordt de zinsnede “, zoals bedoeld in § 3” vervangen door de zinsnede “als vermeld in paragraaf 3” en worden de woorden “het onroerend goed” vervangen door de woorden “de bedrijfsruimte”;

5° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§5. De Vlaamse Regering kan het bedrag van de financiële ondersteuning, vermeld in paragraaf 1 en 3, in functie van het beleid in openruimtegebieden of verstedelijkte gebieden differentiëren op basis van de mate waarin de sanering en de te realiseren herbestemming een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement teweegbrengt onder meer op het vlak van:

- 1° de versterking van de groen-blauwe dooradering;
- 2° de versterking van de open ruimte;
- 3° de vermindering van de verhardingsgraad;
- 4° de versterking van het collectief toegankelijke karakter;
- 5° de versterking van verweving, met aandacht voor energievoorzieningen, andere voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en wonen.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels voor de toepassing van dit artikel.”.

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

Art. 101. In artikel 6 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen, gewijzigd bij de decreten van 21 april 2006 en 16 juni 2006, wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

“Als de aankoop niet in der minne geregeld kan worden, is de procedure, vermeld in artikel 7, van toepassing. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van xx xxxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”.

Art. 102. Artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 april 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 8. De gewestelijke waterbeheerders betalen een vergoeding als het onroerend goed in waarde daalt door de uitvoering van de werken, vermeld in artikel 4.

De bepalingen van titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze vergoeding.”.

Art. 103. Aan artikel 9, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd:

“De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”.

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

Art. 104. Aan artikel 2 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 mei 2014, wordt een punt 72° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“72° decreet van 28 maart 2014: het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.”.

Art. 105. Artikel 42 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 juli 2002, 16 juni 2006 en 9 mei 2014, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 42. De eigenaar van een onroerend goed kan van de Vlaamse Grondenbank de verwerving daarvan eisen als hij aantoonst dat, ten gevolge van de aanduiding van dat onroerend goed als een GEN of GENO of de opname ervan in een vastgesteld managementplan Natura 2000 als vermeld in artikel 50octies, §1, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”.

Art. 106. In artikel 47 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 juli 2002 en gewijzigd bij het decreet van 30 april 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. Om een natuurinrichtingsproject te realiseren, kan de Vlaamse Regering de volgende maatregelen uitvoeren:

- 1° de vrijwillige herverkaveling en de herverkaveling uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.15 tot en met 2.1.52 van het decreet van 28 maart 2014;
- 2° de inrichtingswerken, met inbegrip van de inrichtingswerken uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.1 van het decreet van 28 maart 2014;
- 3° de bewarende maatregelen om te voorkomen dat, vanaf het moment van de aanduiding, het gebruik of de plaatsgesteldheid van het gebied zodanig gewijzigd wordt dat het natuurinrichtingsproject belemmerd wordt;
- 4° het tijdelijk opheffen van de bevoegdheden van de administratieve overheid en openbare besturen gedurende de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
- 5° het tijdelijk beperkingen opleggen aan het genot van onroerende goederen tijdens de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
- 6° de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie, vermeld in artikel 2.1.69 tot en met artikel 2.1.74. van het decreet van 28 maart 2014;

7° het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vermeld in artikel 2.1.3 van het decreet van 28 maart 2014.

Bij de inrichtingswerken, vermeld in het eerste lid, 2°, en de erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vermeld in het eerste lid, 7°, zijn artikel 2.1.4 en 2.1.5 van het decreet van 28 maart 2014 omtrent de vergoeding voor waardeverlies van gronden van overeenkomstige toepassing.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregelen, vermeld in het eerste lid, 3°, 4° en 5°, nadere regels vaststellen.”;

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. De Vlaamse Regering stelt voor elk natuurinrichtingsproject een of meerdere projectrapporten vast.

Een projectrapport bestaat ten minste uit een opsomming van de uit te voeren maatregelen en een instrumentafweging voor de inzet van de maatregelen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de inhoud van het projectrapport en over de procedure voor de opmaak en de vaststelling van het projectrapport.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de voorbereiding, de uitvoering en de opvolging van natuurinrichtingsprojecten.”;

3° aan paragraaf 4 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de vergoeding een compenserende vergoeding is als vermeld in artikel 9, 5°, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx, wordt deze geregeld in laatstgenoemd decreet.”.

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

Art. 107. In artikel 17 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij het decreet van 12 december 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De eigenaar van een onroerend goed kan van de tot aankoop verplichte entiteit, de verwerving daarvan eisen als hij aantoon dat, ten gevolge van de afbakening van een oeverzone of overstromingsgebied waarbinnen dat onroerend goed is gelegen, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”;

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

“De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.”;

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

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

Art. 108. In artikel 19/2 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening" vervangen door de woorden "aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen";

2° er worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:
"Voor de toepassing van het eerste lid geldt dat een bestemmingsvoorschrift van een plan van aanleg in elk geval vergelijkbaar is met een subcategorie of categorie van gebiedsaanduiding, als die concordantie vermeld wordt in de tabel, vermeld in artikel 7.4.13, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of in de concordantielijst, bepaald krachtens artikel 7.4.13, tweede lid, van de voormelde codex.

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

Art. 109. In artikel 19/3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor paragraaf 1, die paragraaf 1/1 wordt, een nieuwe paragraaf 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§1. In dit artikel wordt verstaan onder ruimtelijk geheel : twee of meer kadastrale percelen of delen van kadastrale percelen, die samen een gemeenschappelijke grens hebben.";

2° in paragraaf 1 worden de woorden "het aankoopcomité" vervangen door de zinsnede "een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex";

3° aan paragraaf 1 worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Het recht van voorkeur is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook als het maar op een deel van het onroerend goed slaat.
Als het onroerend goed waarop het recht van voorkeur van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, maar een deel van het te verkopen onroerend goed is, doet de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest voor dat deel een afzonderlijk aanbod.

Van de bepalingen in het tweede lid kan worden afgeweken als het te verkopen onroerend goed, waarop maar een deel van het voorkeurrecht van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, een ruimtelijk geheel vormt dat de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest niet wil splitsen. In dat geval wordt het geheel aangeboden voor één prijs en oefent de Vlaamse Grondenbank die het recht van voorkeur wil uitoefenen, het recht van voorkeur op het geheel uit.";

4° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "twee maanden" vervangen door de woorden "zestig dagen";

5° aan paragraaf 2 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De termijn, vermeld in het eerste lid, wordt als volgt berekend: de termijn wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De voormelde termijn begint te lopen na datum van de beveiligde zending vermeld in paragraaf 1 en omvat alle dagen. De vervaldag is in de termijn inbegrepen. De vervaldag wordt niet verplaatst als hij op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag valt.";

6° in paragraaf 2, tweede lid worden de woorden "vanaf de datum van" vervangen door de woorden "na datum van".

Art. 110. In hetzelfde decreet, het laatste gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016, bekrachtigd bij het decreet van 18 november 2016, wordt een artikel 19/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 19/4. §1. Bij miskennen van het recht van voorkeur heeft de Vlaamse Grondenbank het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld voor een prijs die niet hoger mag zijn dan de venale waarde, zoals geschat door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter, of het recht om een schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs.

§2. De vordering wordt, op straffe van verval, ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, binnen de termijn van een jaar nadat de akte is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

§3. De vordering tot indeplaatsstelling wordt gelijktijdig tegen de verkoper en de koper ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De Vlaamse Grondenbank betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden en, in voorkomend geval, aan de Vlaamse Grondenbank het deel van de prijs die de koper heeft betaald dat hoger is dan de door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter bepaalde venale waarde.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

§4. De vordering tot schadevergoeding wordt tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar ingesteld. Ze kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20% van de prijs."

Art. 111. Artikel 20 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 12 juli 2013 en 28 maart 2014, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

Art. 112. In artikel 10, §4, en 21, §2, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 worden de woorden "gebruiks- of bestemmingsbeperkingen" vervangen door het woord "gebruiksbeperkingen".

Art. 113. Artikel 73 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

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

Art. 114. In het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 6.1.1;

2° artikel 6.2.3.

Art. 115. Aan artikel 6.2.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De bestemmingswijzigingscompensatie wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx."

Art. 116. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 6.2.5;

2° artikel 6.2.6, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011;

3° artikel 6.2.7 tot en met 6.2.9;

4° artikel 6.2.9/1, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014;

5° artikel 6.2.10;

6° artikel 6.2.11, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014;

7° artikel 6.2.12 tot en met 6.2.14.

Art. 117. In artikel 6.3.1 van hetzelfde decreet wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"De compensatie ten gevolge van beschermingsvoorschriften wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx".

Art. 118. In artikel 6.3.2 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 119. Artikel 6.3.3 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

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

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

Art. 120. In artikel 3 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° gebruiker: een gebruiker als vermeld in artikel 2.1.1., 5°, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;"

Art. 121. In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Deze gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.”;

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 122. In artikel 5 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Deze gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx”.

Art. 123. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 6, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014;

2° artikel 7 en 8;

3° artikel 10;

4° artikel 10/1, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014.

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 124. Aan artikel 2.1.2, §7, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervangen bij het decreet van 25 april 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het sluiten van convenanten of activiteitencontracten als vermeld in titel 4, hoofdstuk 1 tot en met 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.”.

Art. 125. In artikel 2.2.5, §1, 9°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016, wordt het woord “bestemmingswijziging” vervangen door de woorden “wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften”.

Art. 126. Aan artikel 2.3.1. van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt na het derde lid toegevoegd:
“Stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 4.2.20, § 1, eerste tot en met derde lid, vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.”.

Art. 127. In artikel 2.3.2, §2, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 4 april 2014, 25 april 2014, 15 juli 2016 en 8 december 2017, wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 128. Artikel 2.4.10, §2, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“§2. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in paragraaf 1. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van xx xxxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”.

Art. 129. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 1, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 25 april 2014, wordt vóór artikel 2.6.1 het volgende opschrift ingevoegd:

“Onderafdeling 1. Algemene bepalingen”.

Art. 130. Artikel 2.6.1 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014, 25 april 2014 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.6.1. §1. De ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2 en 3, kan een bouw- of verkavelingsverbod dat volgt uit de definitieve vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan, aanleiding geven tot planschadevergoeding.

§2. Planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplan niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of om te verkavelen, terwijl het volgens de voor het perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan die golden op de dag die aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan voorafging, wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

§3. Er is geen planschadevergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:

- 1° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing;
- 2° bij een verbod om een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of om bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;
- 3° bij een verbod om de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend;
- 4° bij een verbod om te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen niet heeft die in een ruimtelijk uitvoeringsplan vastgesteld zijn,;
- 5° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;
- 6° bij een verbod om een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat het vermelde verbod inhoudt;
- 7° bij gebouwen of vaststaande inrichtingen die vernield zijn door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw is bepaald met toepassing van artikel 12, §3, eerste lid, van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;
- 8° bij een weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;
- 9° als de waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt en berekend is conform artikel 2.6.2, §1, van deze codex, niet meer bedraagt dan 20% van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten;

Art. 131. In artikel 2.6.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 19 december 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. Alleen de waardevermindering die voortvloeit uit het plan, vermeld in artikel 2.6.1, §2, kan in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

Het recht op planschadevergoeding wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.”;

2° paragraaf 2 en paragraaf 3 worden opgeheven;

3° in paragraaf 4 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Als het perceel, vermeld in het eerste lid, het enige onroerende goed is waarvan de betrokkene eigenaar is, kan hij de terugkoop door het gewest, de provincie of de gemeente eisen. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”.

Art. 132. In artikel 2.6.3 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 133. In artikel 2.6.4 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin worden de woorden “of bijzonder plan van aanleg” opgeheven;

2° aan het artikel, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden een paragraaf 2, een paragraaf 3 en een paragraaf 4 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§2. Er is eveneens een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan op een perceel één of meer van de hiernavolgende wijzigingen doorvoert:

1° een verhoging van de dichtheid;

2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen;

3° een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte.

De planbatenheffing, vermeld in het eerste lid, is alleen verschuldigd voor wijzigingen doorgevoerd binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”, “bedrijvigheid” of “recreatie” valt.

§3. Er is eveneens een planbatenheffing verschuldigd wanneer met toepassing van artikel 7.4.4/1 een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan herzien of opgeheven wordt en die herziening of opheffing het volgende mogelijk maakt:

1° een verhoging van de dichtheid;

2° een vermeerdering van het aantal bouwlagen;

3° een verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte.

De planbatenheffing, vermeld in het eerste lid, is alleen verschuldigd voor herzieningen of opheffingen doorgevoerd binnen een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”, “bedrijvigheid” of “recreatie” valt.

§4. In de hiernavolgende artikelen wordt met ‘planwijziging’ bedoeld de bestemmingswijziging, vermeld in paragraaf 1, of de vaststelling, herziening of opheffing van voorschriften bedoeld in de paragrafen 2 en 3.”.

Art. 134. In artikel 2.6.5 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de punten 1° en 2° wordt het woord "bestemmingswijziging" vervangen door het woord "planwijziging";

2° in punt 1° worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging";

3° in punt 2° wordt de zinsnede "minder dan vijftwintig procent van een perceel bestrijkt en/of" opgeheven;

4° punt 4°, punt 6° en punt 7° worden opgeheven;

5° in punt 5° worden de woorden "het plan" vervangen door de woorden "de planwijziging"

6° er wordt een punt 9° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"9° gedurende de volledige looptijd van het project, vermeld in artikel 71 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx."

Art. 135. In artikel 2.6.6, eerste lid, 1°, worden de woorden "de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 136. In artikel 2.6.7, eerste lid, 1°, worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 137. In artikel 2.6.8, eerste lid, worden de woorden "het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de betrokken planwijziging".

Art. 138. Artikel 2.6.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 1 juli 2016 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 2.6.10. §1. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de planwijziging. Hierbij wordt in voorkomend geval rekening gehouden met:

- 1° de maatregelen opgelegd in de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer,
- 2° de maatregelen opgelegd in de verordeningen bedoeld in artikel 2.2.5, §2, eerste lid VCRO.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt voor elke planwijziging een meerwaarderamingsrapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

Het meerwaarderamingsrapport bevat een vermoede meerwaarde voor elk perceel dat gevat is door de planwijziging en in voorkomend geval, een financiële raming van de maatregelen zoals vermeld in paragraaf 1.

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

De bepaling van de eigenaarswaarde gebeurt met toepassing van artikel 17, §3, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de opmaak van het meerwaarderamingsrapport.”

Artikel 2.6.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 1 juli 2016 en 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 2.6.10. §1. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de planwijziging.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt voor elke planwijziging een meerwaarderamingsrapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

Het meerwaarderamingsrapport bevat een vermoede meerwaarde voor elk perceel dat gevat is door de planwijziging.

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

De bepaling van de eigenaarswaarde gebeurt met toepassing van artikel 17, §3, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de opmaak van het meerwaarderamingsrapport.”.

Art. 139. Artikel 2.6.11 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.6.11. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de meerwaarde van een perceel verdeeld in twee schijven:

- eerste schijf: meerwaarde lager dan of gelijk aan 250.000 euro, belast aan 25 percent;
- tweede schijf: meerwaarde hoger dan 250.000 euro, belast aan 50 percent.

De verplichtingen met betrekking tot de ontwikkelingskosten uit de overeenkomsten zoals bedoeld in artikel 2.2.5, §2, tweede lid VCRO, worden in mindering gebracht van de planbatenheffing bedoeld in het eerste lid. De overeenkomsten bevatten een gedetailleerde financiële raming van deze ontwikkelingskosten.

Art. 140. Artikel 2.6.12 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 141. In artikel 2.6.13, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “door het departement aangeleverde gegevens” vervangen door de woorden “het meerwaarderamingsrapport,”;

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “Het departement verzamelt, ontsluit en beheert” vervangen door de zinsnede “Het departement en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, verzamelen, ontsluiten en beheren”;

3° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden “het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat” vervangen door de woorden “de planwijziging”;

4° in paragraaf 2, 4°, wordt de zinsnede "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, vermeld in artikel 2.6.4," vervangen door de woorden "de planwijziging".

Art. 142. In artikel 2.6.14 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 4 april 2014, 25 april 2014 en 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden "het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg" vervangen door de woorden "de planwijziging";

2° aan paragraaf 1, eerste punt toegevoegd:

"Het louter openvallen van een nalatenschap, een uitonverdeeldheidtrede naar aanleiding van een nalatenschap en een schenking ten kosteloze titel vallen hier niet onder."

3° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Indien in de periode tussen de inwerkingtrede van de planwijziging en een verrichting, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, één of meer nieuwe planwijzigingen in werking treden, worden voor de toepassing van deze afdeling de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste planwijziging en de stedenbouwkundige voorschriften na de laatste planwijziging met elkaar vergeleken."

Art. 143. In artikel 2.6.16, §6, van dezelfde codex worden tussen de woorden "het departement" en "een protocol" de woorden "en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, en de Landcommissies, opgericht bij artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting" ingevoegd.

Art. 144. In artikel 2.6.17 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 13 december 2013, 4 april 2014, 25 april 2014, 1 juli 2016 en 8 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Onverminderd artikel 2.2.2, §2, vierde lid, worden uitgaven ten laste van het Fonds op de volgende wijze aangerekend:

- 1° de inkomsten die voortkomen uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt, worden gestort in het Rubiconfonds, vermeld in artikel 28 van het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003;
- 2° de inkomsten uit andere gewestelijke bestemmingswijzigingen dan deze, vermeld in 1°, worden gestort op een rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 van deze codex, en aangewend voor activeringsprojecten als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat de door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen betaalde heffingen te allen tijde worden ingezet voor strategische projecten voor een doelgroepengericht woonbeleid;
- 3° de inkomsten die voortkomen uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging worden doorgestort naar respectievelijk de betrokken provincie of gemeente;

- 4° de inkomsten die voortvloeien uit een herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van deze codex worden doorgestort naar de betrokken gemeente.

Provincies en gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bestemd wordt binnen het lokale ruimtelijke beleid.

2° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de verdeling van de planbatenheffingen.”.

Art. 145. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 2, onderafdeling 7, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010 en 13 december 2013, wordt het opschrift van sectie 2, vervangen door wat volgt:

“Sectie 2. Monitoring”.

Art. 146. In artikel 2.6.19 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord “evaluatiemechanisme” vervangen door het woord “monitoringsmechanisme”;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Het monitoringsmechanisme, vermeld in het eerste lid, leidt vijfjaarlijks tot een globaal monitoringsrapport dat aan de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement wordt voorgelegd.”.

Art. 147. In artikel 2.6.20 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 25 april 2014, wordt het woord “bestemmingswijzigingen” vervangen door de woorden “wijzigingen van stedenbouwkundige voorschriften”.

Art. 148. Aan artikel 4.1.1, 7°, b), van dezelfde codex, wordt de volgende zin toegevoegd:

“Specifiek wat de functie, vrijgestelde en meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen betreft, is er ook sprake van een hoofdzakelijk vergund karakter als de activiteit op dat ogenblik toegestaan wordt op basis van een activiteitencontract als vermeld in titel 4, hoofdstuk 5 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx. Het activiteitencontract draagt bij tot het hoofdzakelijk vergunde karakter van het gebouw, tijdens de duur van het contract.”.

Art. 149. In artikel 4.4.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervangen bij het decreet van 8 december 2017, wordt de zinsnede “, tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden” vervangen door de zinsnede “, tenzij de voorschriften, andere dan verkavelingsvoorschriften, deze handelingen uitdrukkelijk verbieden”.

Art. 150. In artikel 4.4.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 11 mei 2012 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. Als in laatste administratieve aanleg een omgevingsvergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies als vermeld in paragraaf 1, kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op deze koopplicht.”;

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 151. In artikel 5.1.1, §1, eerste lid, 3°, van dezelfde codex worden de woorden “planologische bestemmingswijziging” vervangen door de woorden “wijziging van stedenbouwkundige voorschriften”.

Art. 152. In artikel 5.2.1, §1 van dezelfde codex wordt in het eerste lid een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° of er aan de hand van het stedenbouwkundig uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend,

- a) een ontwikkelingsrecht is overgedragen zoals vermeld in artikel 89 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;
- b) een bouwverbod geldt zoals vermeld in artikel 90 van hetzelfde decreet;
- c) een ontwikkelingsrecht is ingezet zoals vermeld in artikel 91 van hetzelfde decreet.”

Art. 153. In artikel 5.2.5 van dezelfde codex wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“ Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen.

In voorkomend geval worden ook vermeld:

1° de maatregelen, vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, die werden opgelegd met betrekking tot het goed of de hangende procedures die strekken tot het opleggen van dergelijke maatregelen;

2° de op het goed rustende voorkeuren, vermeld in artikel 2.4.1;

3° het feit dat op het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

4° de overdracht, inzet van ontwikkelingsrechten of het bouwverbod zoals vermeld in artikel 89 tot en met 91 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;”

Art. 154. In artikel 5.6.8 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 8 december 2017, wordt paragraaf 6 vervangen door wat volgt:

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

1° het recht op vergoeding ontstaat conform artikel 16, §1, 5° lid van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx;

2° het vorderingsrecht vervalt twee jaar nadat het recht op vergoeding is ontstaan;

3° de vergoedingsgerechtigde diegene is die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden.

De vergoeding wordt gevorderd ten aanzien van het Vlaamse Gewest en aangerekend op het Rubiconfonds.”.

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

Art. 155. Artikel 28 van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten wordt opgeheven.

Art. 156. In artikel 32 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “en artikel 28, die in werking treden” vervangen door de zinsnede “, dat in werking treedt”.

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

Art. 157. Aan artikel 1.1.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting wordt een punt 11° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“11° projectrapport: een projectrapport als vermeld in artikel 47, §3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.”.

Art. 158. In artikel 1.1.4, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“4° ter uitvoering van het projectrapport voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject.”;

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

“In het tweede lid, 4°, wordt verstaan onder natuurinrichtingsproject: een natuurinrichtingsproject als vermeld in artikel 47, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.”.

Art. 159. In artikel 2.1.3 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden “landinrichtingsplan of inrichtingsnota” vervangen door de zinsnede “landinrichtingsplan, projectrapport of inrichtingsnota”;

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

Art. 160. In artikel 2.1.4 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx.”;

2° paragraaf 2 wordt opgeheven;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "landinrichtingsplan of de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota".

Art. 161. In artikel 2.1.9, §2, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "landinrichtingsplan, de inrichtingsnota" vervangen door de zinsnede "landinrichtingsplan, het projectrapport, de inrichtingsnota".

Art. 162. In deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, wordt het opschrift van afdeling 5 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 5. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 163. Artikel 2.1.61 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.61. Herverkaveling uit kracht van wet kan gekoppeld worden aan de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn, en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden gelijktijdig worden aangepast. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt een optimaler en evenwichtiger grondgebruik. De stedenbouwkundige voorschriften en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden kunnen gelijktijdig aangepast worden conform artikel 2.1.63 tot en met 2.1.66."

Art. 164. In artikel 2.1.63 van hetzelfde decreet worden de woorden "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" vervangen door de woorden "herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 165. In artikel 2.1.64, §1, van hetzelfde decreet wordt het woord "omwisseling" vervangen door het woord "aanpassing".

Art. 166. In artikel 2.1.65 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, worden de woorden "de wijziging van het bestemmingsgebied ten gevolge van de planologische ruil" vervangen door de woorden "de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan";

2° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn voor de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan";

3° in paragraaf 2, eerste lid, 4°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn voor de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan";

4° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "het bestemmingsgebied" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften";

5° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

6° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, a), worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

7° in paragraaf 3, eerste lid, 4°, a), worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

8° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";

9° in paragraaf 7 worden de woorden "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" telkens vervangen door de woorden "herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 167. Aan deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, wordt een afdeling 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 6. Recht van voorkeur".

Art. 168. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 1 juli 2016, wordt in afdeling 6, ingevoegd bij artikel 153, een artikel 2.1.66/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/1. Om het doel van een landinrichtingsproject of een project, plan of programma te realiseren, kan de Vlaamse Grondenbank een recht van voorkeur uitoefenen. Het recht van voorkeur is van toepassing bij de verkoop van onroerende goederen die in de zones liggen die door de Vlaamse Regering zijn aangeduid als een zone waar het recht van voorkeur geldt met toepassing van dit decreet. Het besluit dat de zone waarbinnen het recht van voorkeur geldt, aanduidt, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse Regering stelt regels vast voor de totstandkoming van de aanduiding van de zones waar het recht van voorkeur geldt, de afbakening en de opheffing van het recht van voorkeur, en de wijze van bekendmaking van het recht van voorkeur."

Art. 169. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 1 juli 2016, wordt in dezelfde afdeling 6 een artikel 2.1.66/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/2. Artikel 19/1, 19/2, tweede lid, artikel 19/3 en 19/4 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op het recht van voorkeur, vermeld in artikel 2.1.66/1."

Art. 170. In artikel 2.1.75 van hetzelfde decreet worden het derde en het vierde lid opgeheven.

Art. 171. Artikel 2.1.76 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.76. De bepalingen van titel 3 , hoofdstuk 1 tot en met 6 van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx zijn van toepassing op de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75."

Art. 172. Artikel 2.1.77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.77. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75."

Art. 173. In artikel 2.2.1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

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

Art. 174. In artikel 2.2.2 van hetzelfde decreet wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

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

De paragraaf 1, tweede en vierde lid, §2 en §3 zijn van toepassing op het eerste lid."

Art. 175. In artikel 4.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt de zin "Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist." opgeheven;

2° in het derde lid wordt de zin "Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist." opgeheven.

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

Art. 176. Aan artikel 68, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2015, wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"10° voor constructies en voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die deel uitmaken van een activiteitencontract als vermeld in artikel 33, 1°, van het Instrumentendecreet van xx xxxx 20xx."

Art. 177. Artikel 75 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 75. §1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde

van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

§2. De lasten als vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

- 1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren. Voordat er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de door haar gemachtigde ambtenaar of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zoveel mogelijk wordt beperkt;
- 2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

§3. De lasten kunnen ook geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van een storting van een geldwaarde die bestemd wordt voor de uitvoering van de handelingen en werken, vermeld in paragraaf 2. In dat geval wijst de bevoegde overheid in de vergunning de handelingen en werken, vermeld in paragraaf 2, aan die op die manier gefinancierd zullen worden.

§4. De bevoegde overheid is verplicht lasten te verbinden aan een omgevingsvergunning voor groepswooningbouw in woonuitbreidingsgebieden en voor het verkavelen van gronden, tenzij de aanvraag ingediend is door een sociale huisvestingmaatschappij.

De bevoegde overheid kan lasten in de vorm van een financiële bijdrage verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt verleend in toepassing van volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3. van voormelde codex;
- 2° de basisrechten voor zonevremde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van voormelde codex;
- 3° de zonevremde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23. van voormelde codex.

§5. De lasten bevinden zich in de nabijheid van de projecten die deze lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te voorziene gevolgen van het project. De bevoegde overheid brengt hierbij de verschuldigde planbaten in de zin van artikel 2.6.4, §2 en §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in mindering.

De bevoegde overheid kan de criteria vastleggen waarmee bepaald wordt wat de omvang en de aard van de financiële bijdrage zijn, binnen welke termijnen die lasten moeten worden uitgevoerd, rekening houdend met een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.

De vergunningverlenende overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§6. Lasten kunnen ook inhouden dat bij de werken die begonnen zijn, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

§7. Als voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt de vergunningverlenende overheid van rechtswege een last aan de omgevingsvergunning met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

§8. Als de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.”.

Art. 178. Artikel 77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 77. §1. Voor de lasten, vermeld in artikel 75, §2, verleent de houder van de daarop betrekking hebbende vergunning een financiële waarborg voordat er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in artikel 75, §1, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De vergunningverlenende overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.

De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de in het kader van de lasten al verrichte investeringen, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de vergunningverlenende overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

§3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de vergunnende overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.

§4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de vergunningverlenende overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

- 1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten vermeld in de vergunning;
- 2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.

Art. 179. Aan artikel 99, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd,

- a) niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgevoerd.
- b) niet binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg zijn uitgevoerd.
- c) niet binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg zijn uitgevoerd.”

Titel 8. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Evaluatie

Art. 180. De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een evaluatie. De conclusies van die evaluatie worden vastgelegd in een rapport dat ook beleidsaanbevelingen over mogelijke nieuwe of aangepaste realisatiegerichte instrumenten omvat. Het rapport wordt om de vijf jaar, vanaf het jaar dat volgt op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, aan het Vlaams Parlement bezorgd.

De Vlaamse Regering onderwerpt in dit rapport in het bijzonder titel 4 en titel 5 van dit decreet aan evaluatie met het oog op aanbevelingen voor bijstelling.

Hoofdstuk 2. Opdracht tot codificatie

Art. 181. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en de volgende decreten, voor zover ze betrekking hebben op het realisatiegerichte instrumentarium, codificeren, met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.:

- 1° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 2° het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- 3° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 4° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- 5° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
- 6° het Bodemdecreet van 27 oktober 2006;
- 7° het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
- 8° de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 9° het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- 10° het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Voor de opdracht tot codificatie, vermeld in het eerste lid, kan de Vlaamse Regering:

- 1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
- 2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;

- 3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen om eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving;
- 4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

De codificatie zal het volgende opschrift dragen: "Vlaamse Instrumentencodex van (datum)".

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Art. 182. De uitvoeringsbesluiten van de decreten, vermeld in artikel 171, eerste lid, blijven gelden tot ze worden gewijzigd of opgeheven.

Art. 183. Artikel 9 tot en met artikel 17 van dit decreet zijn van toepassing op vorderingen tot planschadevergoeding ingesteld en aanvragen tot compenserende vergoeding ingediend vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel XXX / vermelde artikelen.

Art. 184. Op de gebruiksbeperkingen waardoor de mogelijkheid bestaat om een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 9 of een koopplicht als vermeld in artikel 24 toe te passen, die van kracht zijn voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet, blijven de bepalingen van toepassing zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet.

Dit decreet is niet van toepassing op lopende aanvragen tot het vervullen van een koopplicht of lopende gerechtelijke procedures die onderworpen blijven aan de bepalingen zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 dan wel artikel 24 van dit decreet.

Art. 185. Artikel 132 tot en met artikel 144 zijn van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen en op besluiten van de gemeenteraad tot herziening of opheffing van voorschriften met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarvoor het openbaar onderzoek werd aangekondigd na de datum van inwerkingtreding van voormelde artikelen.

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding

Art. 186. De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding van artikel 29, §2, eerste lid, 2°.

Art. 187. Artikels 71 tot en met 96 treden in werking nadat de rechtenbank zoals vermeld in artikel 71, 14° is opgericht.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE