



ADVIES
VAN 17 JANUARI 2024
INZAKE UITVOERINGSBESLUITEN
N.A.V. HET INSTRUMENTENDECREET

INHOUD

I. SITUERING	1
II. ALGEMENE BEOORDELING	2
III. TOTSTANDKOMING INSTRUMENTENDECREET	2
IV. FINANCIËLE IMPACT	4
V. BEREKENING EIGENAARSWAARDE & GEBRUIKERSVERGOEDING	4
VI. PROCEDURE COMPENSERENDE VERGOEDINGEN & PLANBATENVERGOEDING	7
VII. HARMONISERING KOOPPLICHTEN	7
VIII. TOENAME WERKLAST.....	8

I. SITUERING

1. SARO ontving op 27 november 2023 een adviesvraag van minister Zuhail Demir inzake het ontwerpbesluit over het realisatiegericht instrumentarium¹ (hierna: ontwerp Instrumentenbesluit) en het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing² (hierna: ontwerp wijziging Planbatenbesluit), naar aanleiding van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (hierna: Instrumentendecreet). Beide ontwerpbesluiten werden door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) en het departement Omgeving toegelicht op de SARO-werkgroep van 6 december 2023.

Met voorliggend advies - goedgekeurd door de raad op 17 januari 2024 - komt SARO zo snel als mogelijk tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van dertig dagen.

2. Het ontwerp Instrumentenbesluit geeft uitvoering aan het Instrumentendecreet voor wat betreft de compenserende vergoedingen en de koopplichten. Het voorziet in de operationalisering van de harmonisering van compenserende vergoedingen en koopplichten, meer bepaald in de uitwerking van de geharmoniseerde procedures voor de compenserende vergoedingen (o.a. de planschadevergoeding) en de koopplichten, en de berekeningswijze van de compenserende vergoedingen (eigenaars- en gebruikersvergoeding).

Het ontwerp wijziging Planbatenbesluit geeft uitvoering aan het Instrumentendecreet voor wat betreft de aanpassingen aan het planbatensysteem. Het bevat nadere regels in verband met de opmaak van meerwaarderamingsrapporten en meerwaarderapporten, de 'melding van niet-betaalbaarheid' en de doorstorting van geïnde planbaten aan het BRV-fonds en provincies en gemeenten.

3. Gezien beide ontwerpbesluiten uitvoering geven aan (bepalingen van) het Instrumentendecreet, en het Instrumentendecreet uitgaat van een sterkere afstemming tussen de planbaten- en planschaderegeling, beslist de raad om beide ontwerpbesluiten in één advies te behandelen.
4. Op 14 maart 2018 brachten SARO, Minaraad, SALV en SERV een gezamenlijk advies uit over het voorontwerp van Instrumentendecreet.³ In dat advies ondersteunden de raden de beleidsintentie inzake de opmaak van het Instrumentendecreet - waarbij werd ingezet op de verdere integratie van de realisatiegerichte instrumenten van het omgevingsbeleid, de harmonisering van de compenserende vergoedingen en koopplichten, de optimalisatie van de planbaten- en planschaderegeling en de invoering van het systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten. De

¹ <https://beslissingenvlaamseregering.vlaanderen.be/document-view/655B882BF639D27EAA9FE68A>

² <https://beslissingenvlaamseregering.vlaanderen.be/document-view/655B890FF639D27EAA9FE6AF>

³ <https://sarovlaanderen.be/sites/default/files/2022-06/SARO%202018-08%20Advies%20Instrumentendecreet.pdf>

raden meenden evenwel dat het voorontwerp van decreet de hoge ambities onvoldoende invulde en formuleerden grondige strategische bemerkingen bij het voorontwerp van decreet.

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. In het advies van 14 maart 2018 (punt 12.) merkten de raden op dat heel wat essentiële elementen van het Instrumentendecreet nog verder moeten ingevuld worden met uitvoeringsbesluiten: *'Zo zal de Vlaamse Regering nog verder invulling moeten geven aan: 1/ de administratieve procedure, m.i.v. een beroepsprocedure, tot het verkrijgen van een compenserende vergoeding, 2/ de berekening van de eigenaarsvergoeding, 3/ de administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten en 4/ wat wordt verstaan onder het ernstig in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering.'* Het is positief dat hier met de voorliggende ontwerpbesluiten werk van wordt gemaakt.
6. De raad formuleert volgende strategische bemerkingen bij de voorliggende ontwerpbesluiten, n.a.v. het Instrumentendecreet van 26 mei 2023:
 - Procesverloop. De raad merkt op dat de voorliggende ontwerpbesluiten uitvoering geven aan bepalingen van het Instrumentendecreet, waarover SARO zich niet altijd op strategisch niveau heeft kunnen uitspreken. De raad stelt vast dat een aantal belangrijke strategische bemerkingen uit het advies van 14 maart 2018 over het voorontwerp van Instrumentendecreet overeind blijven en worden bestendigd in de voorliggende ontwerpbesluiten (zie deel III).
 - Financiële impact. SARO meent dat de voorliggende ontwerpbesluiten onvoldoende inzicht geven over de financiële impact van de uitgewerkte regelingen. De raad vraagt hierover verdere verduidelijking, onder meer in het licht van de hervormde planschaderegeling (zie deel IV).
 - Berekening eigenaarswaarde en gebruikersvergoeding. De raad formuleert verschillende bedenkingen bij de berekening van de eigenaarswaarde in het ontwerp Instrumentenbesluit. De raad meent dat de uitgewerkte berekening van de eigenaarswaarde onvoldoende invulling geeft aan de beoogde uniformiteit, transparantie en billijkheid (zie deel V).
 - Procedure compenserende vergoedingen en planbatenvergoeding. De raad heeft een aantal bemerkingen bij de voorziene procedures van de compenserende vergoedingen en planbatenvergoeding (zie deel VI).
 - Harmonisering koopplichten. De raad formuleert een aantal bedenkingen bij het begrip *'ernstig in gedrang brengen van de leefbaarheid bestaande bedrijfsvoering'* (zie deel VII).
 - Bijkomende werklast. De raad vraagt aandacht voor de bijkomende werklast voor de VLM en de landcommissies. De raad wijst ook op de toenemende werklast voor initiatiefnemende overheden bij de uitgewerkte planschaderegeling (zie deel VIII).

Natuurpunt en BBL onthouden zich bij voorliggend advies.

III. TOTSTANDKOMING INSTRUMENTENDECREET

7. Wijzigingen Instrumentendecreet. De raad merkt op dat er tussen het voorontwerp en het definitief bekrachtigde Instrumentendecreet een aanzienlijke tijd van circa vijf jaar is verstreken. De raad stelt vast dat de tekst van het definitief bekrachtigde Instrumentendecreet in sterke mate afwijkt van die van het voorontwerp van decreet, waarover SARO samen met Minaraad, SALV en

SERV op 14 maart 2018 gezamenlijk advies uitbracht.

Zo werden bijvoorbeeld wijzigingen doorgevoerd aan de doelstellingen van het Instrumentendecreet (H2), m.b.t. de uitoefening van het recht op een compenserende vergoeding (H4, afd. 2 en H5, afd. 2) en de objectieve factoren die de eigenaarswaarde onder meer bepalen (H4, afd. 3, §3). Tevens werden de bepalingen inzake de nieuw geïntroduceerde instrumenten van de 'activiteitenconvenanten en -contracten' en de 'verhandelbare ontwikkelingsrechten' (titel IV en V voorontwerp Instrumentendecreet) in de definitieve tekst van het Instrumentendecreet geschrapt.

De raad stelt vast dat de voorliggende ontwerpbesluiten derhalve uitvoering geven aan bepalingen van het Instrumentendecreet, waarover SARO zich niet altijd op strategisch niveau heeft kunnen uitspreken.

8. Strategische bemerkingen blijven overeind. De raad stelt vast dat een aantal belangrijke strategische bemerkingen uit het gezamenlijk advies van 14 maart 2018 van toepassing blijft op het definitief bekrachtigde Instrumentendecreet, en dit ondanks de talrijke wijzigingen die de ontwerp tekst in tussentijd onderging.

Het betreft onder andere de noodzakelijke afstemming van het Instrumentendecreet met het in opmaak zijnde Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) (luik III.1 van het advies 14 maart 2018). De raad verwijst onder andere naar de strategische doelstelling van de Strategische visie van het BRV⁴ om het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag tegen 2040 terug te dringen tot 0 hectare. Volgens het eindrapport van de Taskforce Bouwshift moet zo'n 30.000 hectare worden herbestemd om de bouwshift tegen 2040 te realiseren.⁵

In hun advies van 14 maart 2018 (luik III.2) benadrukten de raden dat het welslagen van deze en andere beleidsintenties afhankelijk is van het voorzien van een sluitend vergoedings- en/of compensatiemechanisme. De raden merkten in hun advies op dat de cijfermatige onderbouwing van het Instrumentendecreet ontbrak, terwijl onder andere de hervorming van de planschaderegeling volgens de raden tot een gevoelige meeruitgave kon leiden. Dit blijkt ook uit het eindrapport van de Taskforce Bouwshift⁶ (pag. 20) waarin de planschadekost voor het herbestemmen van 30.000 ha slecht gelegen bouwgrond tussen de 1,8 miljard en 31,5 miljard euro wordt geraamd.

In hun advies (luik III.4) spraken de raden hun steun uit voor de uitgangspunten inzake uniformiteit, transparantie en het creëren van een billijk kader van het Instrumentendecreet. De raden vonden evenwel dat dit uitgangspunt niet steeds volwaardig werd bewaakt.

Hoewel een aantal essentiële zaken uit het Instrumentendecreet verder uitgewerkt wordt in de voorliggende ontwerpbesluiten, bieden deze onvoldoende antwoord op deze strategische bemerkingen. Zo blijft er heel wat onduidelijkheid over de financiële impact van de uitgewerkte regelingen (zie deel IV). Tevens slagen de ontwerpbesluiten er onvoldoende in om de gevraagde uniformiteit, transparantie en billijkheid te bieden (zie verder deel V).

⁴ <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/28360>

⁵ Eindrapport Taskforce Bouwshift, pag. 6: *'Het verschil in oppervlakte tussen de planologisch bestemde oppervlakte zonder ruimtebeslag (ruimtebeslagrisico) en het BRV-contingent aan bijkomende uitbreiding, is de te neutraliseren oppervlakte. In totaal bedraagt de te neutraliseren oppervlakte ca 30.000 ha, dit om te vermijden dat er meer bestemde oppervlakte overblijft dan het BRV aan bijkomend ruimtebeslag toelaat tegen 2040.'*

⁶ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/rapport-van-de-taskforce-bouwshift-beschikbaar>

IV. FINANCIËLE IMPACT

9. Financiële impact. In hun advies van 14 maart 2018 (luik III.2) merkten de raden op dat de financiële becijfering van het Instrumentendecreet ontbrak. De raden meenden nochtans dat onder andere de hervorming van de planschaderegeling zou kunnen leiden tot een gevoelige meeruitgave.⁷ Tevens was het de raden onduidelijk in hoeverre een meeruitgave ten gevolge van de planschaderegeling zou kunnen worden opgevangen door eventuele meerontvangsten van de gewijzigde planbatenregeling. SARO stelt vast dat de voorliggende ontwerpbesluiten geen verdere verduidelijking brengen.

Wat betreft de financiële impact van de gewijzigde planbatenregeling verwijst de betreffende nota aan de Vlaamse Regering (pag. 5) enkel naar een nota aan de Vlaamse Regering (nota VR 2017 2212 DOC.1462) bij de eerste principiële goedkeuring van het Instrumentendecreet. De raad merkte eerder in dit advies reeds op dat de tekst van het Instrumentendecreet nadien nog talrijke wijzigingen onderging. Het advies van de Inspectie van Financiën bij het ontwerp wijziging Planbatenbesluit formuleert dan ook terecht de bedenking of een dergelijke verwijzing zinvol is en stuurt aan op een update van de budgettaire impact van het ontwerp wijziging Planbatenbesluit.

Wat betreft de financiële impact van het ontwerp Instrumentenbesluit vermeldt de nota aan de Vlaamse Regering (pag. 3) inzake de uitgewerkte regeling voor de compenserende vergoedingen: *‘Noch het instrumentendecreet van 26 mei 2023, noch voorliggend besluit, resulteert rechtstreeks in een (toename van) compenserende vergoedingen’*. De raad vraagt hierover verdere verduidelijking, onder meer in het licht van de hervormde planschaderegeling (eigenaarsvergoeding aan 100% van het verlies van de huidige marktwaarde).

10. Relatie ramingsrapporten en definitieve rapporten. De raad vraagt een (tussentijdse) evaluatie van de schade- en meerwaarderamingsrapporten in het licht van de opgedane ervaringen. Dit om te verifiëren of de geraamde financiële vergoedingen uit de ramingsrapporten voldoende de effectief uitgekeerde vergoedingen uit resp. de schade- en meerwaarderapporten benaderen, dan wel of bijsturingen noodzakelijk zijn.

V. BEREKENING EIGENAARSWAARDE & GEBRUIKERSVERGOEDING

11. Algemeen. De nota aan de Vlaamse Regering (pag. 2) bij het ontwerp Instrumentenbesluit vermeldt dat het Instrumentendecreet uitgaat van een berekening van de compenserende vergoeding, *‘op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de compenserende vergoeding en de initiatiefnemer’*. In het advies van 14 maart 2018 (punt 13.) merkten de raden reeds op dat deze uitgangspunten inzake uniformiteit, transparantie en billijkheid in het Instrumentendecreet niet steeds volwaardig werden bewaakt.

De raad meent dat ook de in het ontwerp Instrumentenbesluit uitgewerkte regeling voor de

⁷ Het Instrumentendecreet gaat immers uit van een eigenaarsvergoeding aan 100% van het verlies van de eigenaarswaarde. Het Instrumentendecreet definieert de eigenaarswaarde daarbij als de venale waarde, die onder meer wordt bepaald aan de hand van 13 objectieve factoren: 1° de oppervlakte; 2° de ligging; 3° het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening, inzonderheid de ligging binnen een woonreservegebied en het ontwikkelingsperspectief voor dat woonreservegebied; 4° het al dan niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de afstand tot die uitgeruste weg; 5° de aanwezige constructies en opstanden; 6° de cultuurwaarde; 7° het bestaan van pacht of van erfdiensbaarheden; 8° de verwervingswaarde, als die bekend is; 9° het tijdstip van verwerving en de bestemming op het moment van verwerving; 10° de watertoets; 11° de aard en impact van de gebruiksbeperking; 12° de technische bebouwbaarheid; en 13° het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

berekening van de eigenaarswaarde onvoldoende invulling geeft aan de beoogde uniformiteit, transparantie en billijkheid (zie verder de punten 11. tem 14).

12. Uniformiteit berekening. In het advies van 14 maart 2018 (punt 23.) merkten de raden op dat het Instrumentendecreet nog een grote vrijheidsmarge laat inzake de berekening van de eigenaarsvergoeding. De raad stelt vast dat ook in het ontwerp Instrumentenbesluit de kapstokken (weging van de waarde) voor een uniforme berekening van de eigenaarswaarde ontbreken.

Het ontwerpbesluit (art. 31) gaat voor de berekening van de eigenaarswaarde uit van een afweging op basis van vergelijkingspunten. Daarbij moet aangegeven worden op welke manier rekening is gehouden met de factoren, vermeld in het Instrumentendecreet (art. 14, §3, eerste lid) en met welke andere factoren desgevallend rekening is gehouden. Het ontwerpbesluit specificeert evenwel niet op welke manier de weging tussen de verschillende vergelijkingspunten en objectieve factoren moet gebeuren. De landcommissies die de eigenaarswaarde moeten bepalen, behouden derhalve een zeer grote vrijheid om de eigenaarswaarde te berekenen. De raad vindt dit nefast met het oog op rechtszekerheid aangezien dit aanleiding kan geven tot discussies met mogelijks juridische procedures tot gevolg. De raad merkt op dat dit desgevallend ook vertragend zal werken.

13. Invulling objectieve factoren. Het Instrumentendecreet (art. 14, §3) bepaalt dat de eigenaarswaarde de venale waarde is, die onder meer bepaald wordt aan de hand van 13 objectieve factoren. In het advies van 14 maart 2018 (punt 23.) merkten de raden op dat het onduidelijk was hoe bepaalde van deze factoren in rekening gebracht zouden worden.

SARO merkt op dat het ontwerp Instrumentenbesluit (art. 32, §1) voor wat betreft het merendeel van de 13 objectieve factoren geen (art. 14, §3, 1°, 7°, 10°, 11°) of slechts in beperkte mate (art. 14, §3, 3°, 5°, 6°, 12°) verduidelijkingen aanbrengt. De raad vindt dit nefast voor de beoogde uniformiteit en transparantie.

Het ontwerp Instrumentenbesluit verduidelijkt wel de objectieve factor *‘mate waarin een perceel of perceelsdeel stedenbouwkundig in aanmerking komt voor bebouwing’* als vermeld in het Instrumentendecreet (art. 14, §3, eerste lid, 13°). De raad merkt op dat het ontwerp Instrumentenbesluit (art. 32, 6°, f) enkel rekening houdt met een eventuele beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan over de wenselijkheid van de bebouwing. De raad vraagt om dit uit te breiden met een geldend provinciaal of gewestelijk ruimtelijk structuurplan of beleidsplan. De raad vraagt in die zin ook een aanpassing van art. 33,4°.

Het ontwerp Instrumentenbesluit (art. 32, §2) vermeldt ook op welke manier er rekening moet gehouden worden met de objectieve factoren *‘verwervingswaarde’* en *‘tijdstip en bestemming op moment van verwerving’*. De raad stelt vast dat het ontwerp Instrumentenbesluit deze factoren evenwel op zeer beperkende wijze invult. Beide factoren worden zo ingevuld dat ze enkel betekenen dat hangende planbatenheffingen worden afgetrokken van een planschadevordering. SARO betreurt dat het ontwerpbesluit de *‘verwervingswaarde’* niet op de gebruikelijke wijze, m.n. *‘de waarde bij verwerving’*, invult.

De raad merkt tot slot op dat het verslag aan de Vlaams Regering (pag. 25) inzake de objectieve factor *‘bestemmingsgebied’* vermeldt: *‘Echter belangrijk is om niet alleen te kijken naar wat juridisch-stedenbouwkundig op het moment van het schatten de bestemming is, maar ook welke beleidsmatige keuzes in de toekomst eventueel genomen worden (cf. de markt van morgen).’* Het is onduidelijk wat er wordt verstaan onder het begrip *‘de markt van morgen’*. De raad vraagt

hierover verdere verduidelijking.

14. Dataset. Het ontwerp Instrumentenbesluit (art. 33) bepaalt dat de Vlaamse Regering ter ondersteuning van de landcommissies een dataset ter beschikking stelt van verkopen van onbebouwde onroerende goederen in het Vlaamse Gewest. De raad meent dat de aangekondigde dataset de voorspelbaarheid van de compenserende vergoedingen ten goede zou kunnen komen. SARO heeft nog een aantal vragen / bedenkingen bij deze dataset.

De raad merkt op dat het ontwerp Instrumentenbesluit voorziet dat de dataset minstens vier onderscheidende criteria hanteert.⁸ Het is onduidelijk waarom de dataset niet wordt uitgebreid met alle 13 objectieve criteria (Instrumentendecreet, art. 14, §4) waarmee minstens rekening wordt gehouden bij de berekening van de eigenaarswaarde.

De raad vraagt aandacht voor eventuele fouten of verkeerde aannames in de dataset die kunnen leiden tot verkeerde informatie. Het is positief dat het ontwerp Instrumentenbesluit in die zin minstens voorziet in een driejaarlijkse actualisatie van de dataset. De raad acht het opportuun om te voorzien in een continue evaluatie en mogelijkheid tot aanpassing van de dataset.

De raad vraagt tot slot te verduidelijken of de recentste prijzen met betrekking tot de grondaankopen in Vlaanderen uit het Eindrapport van de Taskforce Bouwshift in de dataset verwerkt worden.

15. Indexering planbatenheffing. De raad verwijst naar de uitgewerkte regeling voor de betaling van de planbatenheffing in het Instrumentendecreet (art. 75). De raad vraagt te onderzoeken of een indexering van de planbatenheffing opportuun is. De planbatenheffing moet immers niet onmiddellijk betaald worden; er moet zich eerst een startfeit voordoen. Daardoor kan de daadwerkelijke betaling van de heffing op zich laten wachten, waardoor het te betalen bedrag weliswaar nominaal hetzelfde is gebleven, maar omwille van inflatie toch flink in waarde kan dalen.

16. Berekening gebruikersvergoeding. Bij compenserende vergoedingen voor gebruikersschade bij niet-landbouwpercelen volgens art 42 van het ontwerp Instrumentenbesluit is de reikwijdte van de genotsderving enigszins onduidelijk. Er wordt verwezen naar beroepsinkomsten bv. naar beroepsinkomsten voor bosbouwactiviteiten. Er bestaan echter terreingebonden economische activiteiten die geen beroepsactiviteiten 'stricto sensu' zijn, zoals economische bosbouw door particulieren die bv. in het geval van een goedgekeurd natuurbeheerplan zelfs een bindend karakter krijgt of het verhuren van gronden waar de lusten de lasten van het geïntegreerd beheer van gebieden dekken.

Het Instrumentendecreet heeft weliswaar als doel bestaande regelingen te harmoniseren. Maar de harmonisatie kan niet leiden tot een algemene beperking van de mogelijke genotsderving. Voor de gelijke behandeling is het voor de raad aangewezen in artikel 42 of in de Memorie van toelichting bij het ontwerp Instrumentenbesluit te bepalen dat ook inkomens voortvloeiend uit het economisch beheer van terreinen onder de regeling vallen.

⁸ 1° het al dan niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg of een weg; 2° het al dan niet gelegen zijn op meer dan vijftig meter van een uitgeruste weg, voor wat de gronden in woongebied betreft; 3° de ligging in woonreservegebied conform artikel 1.1.2, 19°, van de VCRO van 15 mei 2009, of in een ander type woongebied, en 4° een gunstig of ongunstig ontwikkelingsperspectief van het woonreservegebied op grond van de beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

VI. PROCEDURE COMPENSERENDE VERGOEDINGEN & PLANBATENVERGOEDING

17. Afdwingbare beslissingstermijnen. De raad stelt vast dat het ontwerp Instrumentenbesluit beslissingstermijnen inbouwt in de administratieve procedures voor de compenserende vergoedingen. Dit komt deels tegemoet aan het advies van 14 maart 2018 (punt 22.) waarin werd gewezen op het ontbreken van afdwingbare beslissingstermijnen in het Instrumentendecreet.

De raad stelt vast dat er evenwel geen mogelijkheid is voor aanvragers om gerechtelijke stappen te ondernemen bij gebrek aan beslissingen / uitspraken binnen deze vooropgestelde beslissingstermijnen. De raad acht in die zin een aanpassing noodzakelijk van artikel 9 van het Instrumentendecreet (art. 9, 2^e lid), dat bepaalt dat geschillen over compenserende vergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter, maar dat vorderingen onontvankelijk zijn zolang er geen definitieve beslissing over de aanvraag is genomen. Aanvullend acht de raad het noodzakelijk te voorzien in een evaluatie- of monitoringssysteem inzake de behandelingstermijnen van dossiers zodat er desgevallend kan worden bijgestuurd indien dossiers onredelijk lange tijd zouden aanslepen.

Volledigheidshalve herhaalt SARO de bezorgdheid van de raden uit het advies van 14 maart 2018 (punt 22.) met betrekking tot de bepaling van het Instrumentendecreet (art. 8, §1) die voorziet dat de initiatiefnemer van een RUP dat aanleiding geeft tot planschade (en dus niet de landcommissies) ook de instantie is die de aanvraag tot planschadevergoeding, alsook een eventueel bezwaar tegen de ontwerpbeslissing, moet behandelen. In hun advies van 14 maart 2018 merkten de raden op dat dergelijke 'rechter-partij-situatie' niet wenselijk is noch bevorderlijk voor het noodzakelijke draagvlak van het ruimtelijke beleid.

18. Termijnen meerwaarde- en schaderamingsrapporten. De ramingsrapporten kunnen maar worden gevraagd vanaf de adviesvraag over het voorontwerp RUP.⁹ Hoewel dat een begrijpelijke keuze is vanuit de werking van de VLM, is dat tegelijk vrij laat voor de initiatiefnemende overheid die al eerder in het proces, in de scopingfase, keuzes moet maken waarbij een inschatting van het financiële plaatje uiteraard belangrijk is. Louter financiële overwegingen zijn immers onvoldoende om de inhoud van een (voor)ontwerp RUP nog te kunnen bijsturen. Er moet steeds een ruimtelijke afweging voorhanden zijn. Hoe vroeger in het proces er zicht is op financiële implicaties, hoe gericht en robuuster een RUP kan worden onderbouwd.

Een ramingsrapport dat pas wordt gevraagd 30 dagen na de voorlopige vaststelling en binnen 120 dagen moet worden opgemaakt, kan nauwelijks tot niet meer worden meegenomen om aanpassingen door te voeren die dan mede kunnen steunen op en worden onderbouwd met de behandeling van de ingediende bezwaren en adviezen over het ontwerp RUP. Het nut van een dergelijk laat opgemaakt ramingsrapport kan in vraag gesteld worden.

De raad vraagt of kan worden voorzien in een mogelijkheid om al eerder in het planningsproces, voorafgaand aan de adviesvraag over het voorontwerp, een beroep te kunnen doen op de diensten van de VLM.

VII. HARMONISERING KOOPPLICHTEN

19. Invulling begrip 'Ernstig in gedrang brengen leefbaarheid bestaande bedrijfsvoering'. Het Instrumentendecreet (art. 26, §2, laatste lid) voorziet in een delegatie aan de Vlaamse Regering

⁹ Nota aan de Vlaamse Regering bij ontwerp wijziging Planbatenbesluit, pag. 3 en Verslag aan de Vlaamse Regering bij Ontwerp Instrumentenbesluit, pag. 13

voor wat betreft de invulling van het begrip *‘Ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering’*. Het ontwerp Instrumentenbesluit maakt hierbij een onderscheid tussen aanvragers die respectievelijk wel en geen landbouwer zijn.

Wat betreft een aanvrager die landbouwer is, bepaalt het ontwerp Instrumentenbesluit (art. 63, §2) dat ‘het voorheen leefbaar zijn van het bedrijf’ wordt aangetoond aan de hand van het arbeidsinkomen van de landbouwer van minstens de laatste drie jaar vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking; de ‘betekenisvolle invloed op de resultaten’ wordt aangetoond aan de hand van de daling van het arbeidsinkomen van de landbouwer onder twee derde van het gewestelijk vergelijkbaar inkomen ten gevolge van het van kracht worden van de gebruikersbeperking en een gemotiveerde berekening van de daling van het arbeidsinkomen die nog wordt verwacht na het van kracht worden van de gebruiksbeperking. De raad stelt vast dat het ontwerp Instrumentenbesluit met deze bepaling een drempel invoert o.m. voor de koopplichten die in het kader van PAS (Programmatorische Aanpak Stikstof) werden afgesproken (zijnde voor de piekbelasters, in het kader van natuurherstel, in het kader van de nulbemesting) waarvan geen sprake is in PAS zelf.

20. Afstemming pachtdecreet. De raad verwijst naar het decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht van 13 oktober 2023.¹⁰ Het is onduidelijk hoe de regeling inzake aankoopplichten van het ontwerp Instrumentenbesluit zich verhoudt tot dit nieuwe Pachtdecreet. Het betreft onder andere het statuut van bestaande voorkooprechten in hoofde van de pachter en de wederzijdse contractuele bepalingen tussen pachter en verpachter (bijv. op gebied van de plaatsbeschrijving). De raad vraagt dit te verduidelijken.

VIII. TOENAME WERKLAST

21. Impact op VLM en landcommissies. De nota’s aan de Vlaamse Regering bij resp. het ontwerp Instrumentenbesluit (pag. 3) en het ontwerp wijziging Planbatenbesluit (pag. 5) wijzen terecht op een toenemend takenpakket voor de landcommissies. Het betreft onder andere de opmaak van schaderamingsrapporten (op vraag van de initiatiefnemer) en schaderapporten voor de aanvragen van alle compenserende vergoedingen en de opmaak van meerwaarderamingsrapporten (op vraag van de initiatiefnemer) en meerwaarderapporten voor de aanvragen van de planbatenregeling. De landcommissie staat ook in voor de administratieve verwerking van bepaalde aanvragen van compenserende vergoedingen en de aanvragen voor planbatenvergoedingen (o.a. het horen van de aanvrager, het behandelen van bezwaren, ev. een terreinbezoek en het nemen van de beslissingen van compenserende vergoedingen en planbatenvergoedingen). Tevens zullen de administratieve- en beheerstaken van de VLM toenemen (secretariaat landcommissies, uitbestedingen aan landmeters of andere experts in functie van de opmaak van schaderamingsrapporten en schaderapporten, meerwaarderamingsrapporten en meerwaarderapporten, het actueel houden van vergoedingendatabank en vergoedingenloket enz.).

De raad vraagt aandacht voor deze bijkomende werklust. In het advies van 14 maart 2018 (punt 20.) merkten de raden op: *‘Dit kan gevolgen hebben voor de termijn van de procedures, zeker gezien er geen afdwingbare beslissingstermijnen vastliggen.’* De raad verwijst in die zin ook naar zijn bemerkingsen onder punt 15. van dit advies.

22. Impact op lokale en provinciale overheden. De raad merkt op dat lokale en provinciale overheden die het initiatief nemen om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken in de uitgewerkte

¹⁰ <https://beslissingenvlaamsegering.vlaanderen.be/document-view/6527AD8D7FDB1A5D0782881F>

procedure voor de planschadevergoeding conform art. 8, §1 van het Instrumentendecreet (ontwerp Instrumentenbesluit, H2, afd. 1) ook bijkomende taken krijgen toegewezen. Zo zullen initiatiefnemende overheden zelf instaan voor de administratieve verwerking van een aanvraag voor planschade. Het betreft onder andere de controle of de aanvraag volledig is, het verzoek bij de landcommissie om een schade(ramings)rapport op te maken, het nemen van de ontwerpbeslissing over de hoogte van de planschade, desgevallend de behandeling van de bezwaren erover en het nemen van een definitieve beslissing over de hoogte van de planschade. De nota aan de Vlaamse Regering (pag. 4) bij het ontwerp Instrumentenbesluit vermeldt terecht dat deze bijkomende taken een bijkomende inzet vergen van lokale en provinciale besturen. De raad acht het dan ook noodzakelijk dat de nodige middelen worden voorzien zodat initiatiefnemende overheden de hen toegewezen taken op gedegen wijze kunnen vervullen.