

UNIVERSITEIT GENT
VAKGEBIED BESTUURSRECHT EN MILIEURECHT

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

**Master of Science in de bio-ingenieurswetenschappen: land-
bouwkunde**

AGRARISCH RECHT

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

Prof. Dr. G. Van Hoorick

ACADEMIEJAAR 2016-17

Behoudens met bronvermelding, mag niets uit deze uitgave overgenomen of gekopieerd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.

Vakgroep Europees, Publiek- en Internationaal Recht

Vakgebied Bestuursrecht – Milieurecht

Prof. Dr. Geert Van Hoorick

Universiteitstraat 4

9000 GENT

Tel. 09/264.69.08

Fax 09/264.69.85

e-mail geert.vanhoorick@ugent.be

http www.ugent.be/re/epir/nl

bureau Paddenhoek 5, 3^e verdieping

INLEIDING.....	1
HOOFDSTUK 1. AGRARISCH RECHT EN HET RECHT.....	2
1. <i>Recht</i>	2
1.1. Recht, rechtstakken, en rechtsbronnen.....	2
1.1.1. Recht.....	2
1.1.2. Rechtstakken.....	2
1.1.3. Rechtsbronnen.....	2
1.2. Dwingend recht en aanvullend recht.....	3
2. <i>Agrarisch recht</i>	3
2.1. Omschrijving en situering.....	3
2.2. Historiek en ontwikkeling.....	4
3. <i>Bronnen van het agrarisch recht</i>	5
3.1. Internationaal niveau.....	5
3.2. Niveau van de Europese Unie.....	7
3.3. Belgisch en Vlaams niveau.....	11
3.3.1. Overzicht van de rechtsbronnen.....	11
3.3.2. Kenmerken van de bevoegdheidsverdeling.....	14
3.3.3. Bevoegdheidsverdeling inzake landbouw.....	15
3.3.4. Organisatie van de drie machten.....	17
3.3.5. Rechtsbescherming.....	20
3.3.6. Handhaving.....	21
HOOFDSTUK 2. LANDBOUW EN HET PRIVAATRECHT.....	23
1. <i>Begin van het landbouwbedrijf</i>	23
1.1. Huwelijksvermogensrecht.....	23
1.2. Wettelijke samenwoning.....	26
1.3. Vennootschappen.....	27
1.3.1. Begrip en werking.....	27
1.3.2. Overwegingen bij de keuze voor een vennootschap.....	28
1.3.3. Soorten vennootschappen en hun voor- en nadelen.....	30
2. <i>Pacht</i>	31
2.1. Pacht en de exploitatie van het landbouwbedrijf.....	32
2.1.1. Aard en toepassingsgebied van de Pachtwet, en bewijsvoering.....	32
2.1.2. Pachttijd.....	35
2.1.3. Einde van de pacht: algemeen en opzegging door de pachter.....	36
2.1.4. Einde van de pacht: opzegging door de verpachter.....	36
2.1.5. Pachtprijs.....	41
2.1.6. Exploitatie van het gepachte goed.....	41
2.1.7. Onderpacht, pachtoverdracht en pachtvernieuwing.....	43
2.2. Recht van voorkoop van de pachter.....	46
2.3. Beperking van de pachtprijzen.....	49
2.3.1. Maximum pachtprijzen.....	49
2.3.2. Bepaling van de pachtprijs en herziening ervan.....	50
2.3.3. Uitzonderingen.....	51
3. <i>Verticale integratie in de landbouw</i>	51
3.1. Contractteelt in de landbouw.....	52
3.2. Contractteelt in de dierlijke productie.....	52
4. <i>Landbouw en aansprakelijkheid</i>	54
4.1. Extra-contractuele aansprakelijkheid.....	55
4.1.1. Samengestelde aansprakelijkheid.....	55
4.1.2. Burenhinder en de afstand van beplantingen.....	56
4.2. Contractuele aansprakelijkheid.....	56
5. <i>Einde van het landbouwbedrijf</i>	59
5.1. Algemeen erfrecht.....	59

5.2. Landbouwerfrecht.....	61
5.2.1. Toepassingsgebied van de wet	61
5.2.2. Verhouding van de wet tot andere wettelijke bepalingen.....	62
5.2.3. Krachtlijnen van de wet	63
HOOFDSTUK 3. LANDBOUW EN HET PUBLIEKRECHT.....	68
AFDELING 1. ONTEIGENING, EIGENDOMSBEPERKINGEN, EN RECHTEN VAN VOORKOOP EN VOORKEUR.....	68
1. <i>Onteigening</i>	68
1.1. Begrip.....	68
1.2. Bescherming van het eigendomsrecht bij onteigening	68
1.2.1. Algemeen nut en wettelijke grondslag en procedure	69
1.2.2. Onteigeningsvergoeding.....	69
1.3. Onteigeningsprocedure	71
2. <i>Eigendomsbeperkingen</i>	73
2.1. Begrip.....	73
2.2. Bescherming van het eigendomsrecht bij eigendomsbeperkingen	73
2.2.1. In beginsel geen schadevergoeding	73
2.2.2. Schadevergoeding bij quasi-onteygening of de facto-onteygening.....	74
2.2.3. Schadevergoeding in toepassing van het beginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten	75
2.2.4. Schadevergoeding in toepassing van een decreet: planschadevergoeding, gedwongen aankoop, kapitaalschade- en gebruikerscompensatie.....	76
3. <i>Recht van voorkoop</i>	78
3.1. Begrip.....	78
3.2. Modaliteiten, toepassingsgebied en uitzonderingen	78
3.1.1. Modaliteiten en toepassingsgebied	78
3.1.2. Uitzonderingen	79
3.3. Rangorde	79
3.4. Procedurele aspecten	80
3.5. Sanctieregeling.....	81
4. <i>Recht van voorkeur</i>	81
4.1. Begrip.....	81
4.2. Regeling	82
AFDELING 2. VERGUNNINGEN IN DE RUIMTELIJKE ORDENING EN HET MILIEUBELEID	82
1. <i>Co-existentie, rechtsbescherming, kenmerken en gevolgen</i>	82
1.1. Soorten vergunningen	83
1.2. Cumulatieve werking en gelijkwaardigheid van wetgevingen	83
1.3. Openbaar onderzoek.....	84
1.4. Administratief beroep	85
1.5. Jurisdictioneel beroep	86
1.6. Kenmerken en gevolgen van vergunningen	87
2. <i>Stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning</i>	89
2.1. Voorwerp van de vergunningen	89
2.1.1. Voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning	89
2.1.2. Vermoeden van stedenbouwkundige vergunning.....	90
2.1.3. Voorwerp en karakter van de verkavelingsvergunning	91
2.2. Vergunningsprocedure en beoordelingskader.....	91
2.2.1. Vergunningsprocedure (p.m.)	91
2.2.2. Algemeen beoordelingskader	91
2.2.3. Specifiek beoordelingskader.....	92
2.3. Verval van de vergunningen.....	94
2.3.1. Verval van de stedenbouwkundige vergunning en koppeling tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning.....	94
2.3.2. Verval van de verkavelingsvergunning	95
3. <i>Milieuvergunning</i>	95

3.1. Voorwerp van de milieuvergunning	96
3.2. Vergunningsprocedure en beoordelingskader van de milieuvergunning	97
3.2.1. Vergunningsprocedure (p.m.)	97
3.2.2. Beoordelingskader en milieuvoorwaarden	97
3.3. Verval van de milieuvergunning	97
AFDELING 3. RUIMTELIJKE PLANNING EN INRICHTING	98
1. Ruimtelijke ordening	98
1.1. Begrippen en algemeen	98
1.2. Ruimtelijke planning	99
1.2.1. Plannen van aanleg	99
1.2.2. Ruimtelijke structuurplannen	102
1.2.3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen	104
1.3. Rooilijnplannen	106
2. Ruilverkaveling, landinrichting en natuurinrichting	106
2.1. Begrippen en algemeen	106
2.2. Ruilverkaveling	107
2.2.1. Doelstellingen en soorten maatregelen	108
2.2.2. Procedure	108
2.2.3. Invloed op het statuut van onroerende goederen	108
2.3. Landinrichting	109
2.3.1. Doelstellingen en soorten maatregelen	109
2.3.2. Procedure	109
2.3.3. Invloed op het statuut van onroerende goederen	110
2.4. Natuurinrichting	110
3. Plattelandsontwikkeling	111
AFDELING 4. BESCHERMING VAN HET ONROEREND ERFGOED	112
1. Begrippen en algemeen	112
2. Inventarissen	112
3. Beschermd onroerend erfgoed	113
3.1. Voorwerp van de bescherming en beschermingsprocedure	113
3.2. Rechtsgevolgen van de bescherming voor beschermd erfgoed	115
3.2.1. Instandhouding en onderhoud	115
3.2.2. Toelating of machtiging voor handelingen aan beschermd erfgoed	116
3.2.3. Primauteit van de ruimtelijke ordening	117
4.3. Geen schadevergoedingsregeling, wel erfgoedpremies	117
4. Erfgoedlandschappen	118
AFDELING 5. SECTORAAL MILIEURECHT	119
1. Waterbeheer	119
1.1. Begrippen en algemeen	119
1.2. Watertoets	120
1.3. Overzones en overstromingsgebieden	120
1.4. Waterwingebieden en beschermingszones	121
2. Bodembeheer en bodemsanering	121
2.1. Begrippen en algemeen	121
2.2. Inventarisatie en identificatie van verontreinigde gronden	122
2.3. Bodemsanering	122
2.4. Bodembescherming	123
3. Bemesting	123
3.1. Begrippen en algemeen	123
3.2. Bemestingsnormen en -voorwaarden	124
3.3. Verhandelbare nutriëntenemissierechten	125
3.4. Nulbemesting	125
4. Gebruik van producten en afvalstoffenbeheer	126
4.1. Begrippen en algemeen	126

4.2. Beheer van dierlijk afval	127
5. <i>Natuurbehoud</i>	128
5.1. Begrippen en algemeen	128
5.2. Algemene maatregelen	128
5.2.1. Zorgplicht en natuurtoets	128
5.2.2. Bescherming van vegetatie en kleine landschapselementen	129
5.3. Gebiedsgerichte maatregelen	131
5.3.1. Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	131
5.3.2. Speciale beschermingszones (Natura 2000-netwerk)	132
5.3.3. Natuurreservaten	133
5.4. Natuurbeheerplannen	134
5.5. Soortengerichte maatregelen	135
5.6. Bouwverbod in de kustduinen	135
6. <i>Bosbeheer</i>	136
6.1. Begrippen en algemeen	136
6.2. Beheer van privé-bossen	137
6.3. Ontbossing	138
6.3.1. Stedenbouwkundige vergunning voor ontbossing	138
6.3.2. Moratorium op ontbossing en compensatieplicht	138
6.3.3. Uitzonderingen	139
6.3.4. Kwetsbare zonevreemde bossen	139
6.4. Bebossing en herbebossing	140
6.5. Samenwerkingsverbanden en subsidies	141
7. <i>Jacht</i>	141
7.1. Begrippen en algemeen	141
7.2. Jachtpacht	141
7.3. Wildschade	142
8. <i>Dierengezondheid en dierenwelzijn</i>	143
AFDELING 6. HANDHAVING IN HET OMGEVINGSRECHT	144
AFDELING 7. INFORMATIEVERPLICHTINGEN IN HET OMGEVINGSRECHT	144
1. <i>Ruimtelijke ordening</i>	144
1.1. Stedenbouwkundige informatie	144
1.1.1. Plannen- en vergunningenregister en register van onbebouwde percelen	145
1.1.2. Stedenbouwkundig uittreksel, stedenbouwkundig attest, en as-builtonest	145
1.2. Informatieverplichtingen met betrekking tot publiciteit in gemeenten met plannen- en vergunningenregister	146
1.3. Informatieverplichtingen met betrekking tot overeenkomsten in gemeenten met plannen- en vergunningenregister	147
1.4. Informatieverplichtingen van de instrumenterende ambtenaar	148
1.4.1. "Normaal" geval in een gemeente met plannen- en vergunningenregister	148
1.4.2. "Normaal" geval in een gemeente zonder plannen- en vergunningenregister	148
1.4.3. Specifieke gevallen	149
1.5. Sancties bij niet-naleving van de informatieverplichtingen	150
2. <i>Bodemsanering</i>	151
2.1. Bodemkundige informatie	151
2.1.1. Oriënterend bodemonderzoek voor risico-gronden	151
2.1.2. Grondeninformatieregister en bodemattest	151
2.1.3. Gemeentelijke inventaris van de risico-gronden	152
2.2. Informatieverplichtingen bij de overdracht van alle gronden	152
2.3. Informatieverplichtingen bij de overdracht van risicogronden	153
2.4. Sancties bij niet-naleving van de informatieverplichtingen	154

INLEIDING

1. Dit is de cursus bij het vak Agrarisch recht, een optievak van 30u aan de Universiteit Gent in de Master of Science in de bio-ingenieurswetenschappen: landbouwkunde. Het doel van dit vak is de studenten inzicht te verschaffen in de juridische aspecten van de exploitatie van een landbouwbedrijf, en dat deel van het agrarisch recht dat van belang is voor de bio-ingenieur.

Vooreerst wordt het agrarisch recht gesitueerd in het geheel van het recht.

Vervolgens wordt ingegaan op de landbouw en het privaatrecht, vanaf de oprichting tot het einde van het landbouwbedrijf (met o.m. het huwelijksvermogensrecht, de wettelijke samenwoning, de landbouwvennootschap, de pacht en het recht van voorkoop van de pachter, de verticale integratie, de aansprakelijkheid, de jacht- en wildschade, en het erfrecht).

Daarna komt de landbouw en het publiekrecht aan bod. Daarbij worden o.m. de volgende materies behandeld: de onteigening en de eigendomsbeperkingen, de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning, de ruimtelijke planning (bv. de ruimtelijke uitvoeringsplannen) en inrichting (bv. de ruilverkaveling), de bescherming van het onroerend erfgoed, bepaalde onderdelen van het sectoraal milieurecht (zoals het waterbeheer, de bemesting, het natuurbehoud en het bosbeheer), en tot slot de invloed van bepaalde informatieverplichtingen op de overdracht van onroerende goederen (bv. het bodemattest).

Uiteraard kunnen al deze materies, niet even diepgaand worden gezien, en kunnen van jaar tot jaar andere klemtonen worden gelegd.

HOOFDSTUK 1. AGRARISCH RECHT EN HET RECHT

1. Recht

1.1. Recht, rechtstakken, en rechtsbronnen

1.1.1. Recht

2. Het recht is het geheel van normen of regels waarmee de mens de maatschappij ordent. Dit gebeurt niet alleen in staten, en deze regels gelden binnen de landsgrenzen en soms ook voor eigen burgers in het buitenland (bv. de regeling in ons Burgerlijk Wetboek in verband met het huwelijk), maar ook supranationaal, op bovenstatelijk niveau, en deze regels gelden dan over de landsgrenzen heen (bv. de regeling inzake het vrij verkeer van goederen in het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie).

1.1.2. Rechtstakken

3. Het recht wordt voornamelijk omwille van pedagogische redenen onderverdeeld in verschillende rechtstakken. De hoofdingeling is die in het publiekrecht en het privaatrecht. Het publiekrecht regelt de organisatie van de staat en de verhouding tussen de burger en de overheid. Het omvat op zijn beurt rechtstakken zoals het grondwettelijk recht, het bestuursrecht, het fiscaal recht en het strafrecht. Het privaatrecht regelt private betrekkingen die geen verband houden met de uitoefening van het staatsgezag. Het bestaat onder meer uit het familie recht, het aansprakelijkheidsrecht, het verbintenissenrecht en het handelsrecht. Sommige (jonge) rechtstakken bedienen zich zowel van publiekrecht als privaatrecht, vormen zelfs een soort dwarsdoorsnede van het recht en laten zich bijgevolg moeilijk indelen in deze traditionele classificatie. Een voorbeeld daarvan is het milieurecht (denken we maar aan de aansprakelijkheid voor milieuschade, de milieueffekten, de milieuvergunning). Het milieurecht heeft bovendien een specifiek instrumentarium en systematiek met onder meer (milieueffectrapportage, milieukwaliteitsnormen, immissienormen, emissienormen) wat het tot een wetenschappelijk zeer interessant studieobject maakt. Het agrarisch recht is, zoals het milieurecht, samengesteld uit elementen van publiekrecht en privaatrecht, doch het ontbeert (grotendeels) een specifiek instrumentarium en systematiek.

1.1.3. Rechtsbronnen

4. De rechtsbron bij uitstek is, de algemene rechtsbeginselen en de gewoonte buiten beschouwing gelaten: de wetgeving. De rechtspraak en de rechtsleer zijn geen echte rechtsbronnen, maar kunnen wel helpen de juiste draagwijdte van de rechtsbronnen vast te stellen. Overigens zijn de wetgeving, de rechtspraak en de rechtsleer geschreven, terwijl de algemene rechtsbeginselen en de gewoonte ongeschreven rechtsbronnen zijn, wat tot gevolg heeft dat men deze moet vinden in de rechtspraak of rechtsleer.

Met wetgeving worden alle materiële wetten die uitgaan van een overheid, van supranationaal tot lokaal, bedoeld, zowel van de wetgevende als de uitvoerende macht (bv. het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, de Grondwet, ... tot een gemeentelijke verordening over het gebruik van gazonmaaaimachines). Binnen België gaat het onder meer om de Grondwet, wetten (in de formele zin, d.i. uitgaande van de federale wetgevende macht), decreten, besluiten van de Vlaamse Regering.

Onder de rechtspraak verstaat men alle uitspraken van publieke en private instellingen, naar aanleiding van geschillen (gaande van een arrest van het Hof van Justitie, over een vonnis van de vrederechter, ... tot een scheidsrechterlijke beslissing). Binnen België kent men onder meer een Grondwettelijk Hof, de Raad van State, het Hof van Cassatie, hoven van beroep en rechtbanken van eerste aanleg, en vredegerechten.

De rechtsleer tenslotte bestaat uit alle geschriften over het recht (gaande van sterk wetenschappelijke doctorate tot summiere krantenartikelen).

1.2. Dwingend recht en aanvullend recht

5. Sommige bepalingen in de wetgeving hebben een dwingend karakter, waarvan de burger niet mag afwijken (bv. het Verkeersreglement). Dit uit zich vaak in strafbepalingen die aan de niet-naleving van deze bepalingen verbonden zijn, ofschoon dit niet steeds het geval is (bv. de bepalingen over het huwelijk in het Burgerlijk Wetboek, de Woninghuurwet). Binnen de categorie van de dwingende wetgeving, zijn er bepalingen die van openbare orde zijn: deze worden nog belangrijker geacht omdat ze de grondslagen van onze maatschappij raken (bv. het verbod op openbare zedenschennis in het Strafwetboek). Dat kan soms onverwachte gevolgen hebben: strijdigheid met bepalingen van openbare orde leidt immers tot een absolute nietigheid. Zo werd een huurovereenkomst voor een onvergund appartementsgebouw door de rechter (Vred. Beringen 13 februari 2004, *TBBR* 2005, 468) ontbonden ten laste van de verhuurder, wegens strijdigheid met de verplichting over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken, die van openbare orde is. Ook de onbetaalde aannemer van een onvergund bouwwerk kan in dit verband op problemen stuiten om betaling te vorderen.

Andere wetgeving is van suppletieve aard: zij is slechts van toepassing voor zover partijen er niet van afwijken (bv. het wettelijk huwelijksvermogensstelsel geldt voor zover de gehuwden er niet voor kiezen een eigen regeling uit te werken).

2. Agrarisch recht

2.1. Omschrijving en situering

6. Het agrarisch recht kan vrij eng en eenvoudig worden omschreven als het recht met betrekking tot de landbouw. Wat meer uitgebreid kan het worden begrepen als het recht met betrekking tot de landbouw en het platteland. Deze twee betekenissen komen goed tot uiting in de diverse Engelse en Franse benamingen van de rechtstak: agricultural law, agrarian law, countryside law, droit agricole en droit rural.

7. Het agrarisch recht heeft deels betrekking op wetgeving die speciaal voor de agrarische sector is opgesteld (zoals met betrekking tot de pacht), en deels op wetgeving die van algemene aard is en (ook) van toepassing is op de landbouwbedrijven (zoals met betrekking tot het huwelijksvermogensstelsel en de ruimtelijke ordening).

Het agrarisch recht is daarbij een samenspel van elementen van publiekrecht (zoals de wetgeving inzake de milieuvergunning) en privaatrecht (zoals de wetgeving inzake productaansprakelijkheid).

2.2. Historiek en ontwikkeling

8. Het agrarisch recht heeft een lange traditie. Zelfs in de Romeinse tijd bestonden *Leges agrariae* (“*ager*” was het Latijnse woord voor grond of land). In België werd in de 19^e eeuw een grote codificatie in de materie verricht, met het Veldwetboek (in het Frans: Code rural) van 1886, en in landen en periode waar(in) de economie voornamelijk op de landbouw berustte, was het agrarisch recht natuurlijk ook een heel belangrijk studieobject. Het agrarisch recht is in België evenwel de laatste decennia in aanzien verminderd, wat uiteraard samenhangt met de teruggang van het belang van de landbouw in de economie. Kenschetsend is wellicht dat het agrarisch recht nog hoogstens een vak is in de Landbouwfaculteiten, en niet (meer) in de Rechtsfaculteiten. Niettemin blijft het een interessante rechtstak, en is enige kennis en inzicht in het agrarisch recht heel nuttig voor zij die later beroepsmatig met de landbouw of het platteland zullen bezig zijn. In België bestaat nog steeds de Belgische Vereniging voor Agrarisch recht, die werd opgericht in 1961. Sinds 1978 geeft zij het Tijdschrift voor Agrarisch Recht/Revue de Droit Rural uit. Het is één van de weinige nog tweetalige juridische tijdschriften in België. Gelijkaardige verenigingen bestaan in het buitenland, en er bestaat ook een Europese koepelvereniging. Geregeld organiseren deze wetenschappelijke congressen of studiedagen over onderwerpen met betrekking tot het agrarisch recht.

9. Met de evolutie en de diversificatie die de landbouw doormaakt, veranderen natuurlijk ook de contouren van het agrarisch recht in West-Europa. Traditionele materies die bestreken worden door het agrarisch recht zijn onder meer de pacht, (de ruimtelijke ordening en) de ruilverkaveling, en de marktordening. Met de opkomst van het milieubeleid vanaf de jaren 1990 komen ook materies zoals de mest, de milieuvergunning, het waterbeheer en het natuurbehoud daarbij; materies zoals de ruimtelijke ordening winnen aan belang ten opzichte van onder meer de ruilverkaveling. Het laatste decennium ziet men nieuwe aspecten in de aandacht komen zoals de voedselveiligheid, de diergezondheid en het dierenwelzijn, en de plattelandsontwikkeling.

Door de Belgische Boerenbond werd een (helaas betalende) on-line cursus in het agrarisch recht ontwikkeld

(<http://www.boerenbond.be/Publicaties/BelgischAgrarischRecht/tabid/2241/Default.aspx>), die een goed (maar toch onvolledig) beeld geeft van wat er allemaal valt onder het agrarisch recht. Van materies die ook in deze cursus worden behandeld, zoals

pacht, gaat het over materies zoals pijpleidingen, hoogspanningslijnen, rioolwaterzuiveringsinfrastructuur, verkoop van hoeveproducten, landbouwinvesteringsfonds, fiscaliteit, tot ... de autocontrole en de bonus-malus. Uiteraard zijn niet al deze materies even geschikt om in een vak agrarisch recht aan de universiteit aan bod te laten komen.

3. Bronnen van het agrarisch recht

3.1. Internationaal niveau

10. Op internationaal niveau zijn de actoren staten en internationale organisaties. De burger komt als zodanig doorgaans niet in beeld. Met de oprichting bij verdrag van internationale organisaties vanaf het midden van de 20^e eeuw, wordt het internationaal recht belangrijker als rechtsbron. Het gaat om, naast het internationaal gewoonterecht en de internationale rechtsbeginselen, om verdragen. Een verdrag is een internationaal bindend akkoord. Er worden daarvoor uiteenlopende termen gebruikt, zoals verdrag, overeenkomst, conventie of protocol. Aan een verdrag gaan vaak lange onderhandelingen vooraf. Eens de tekst vaststaat, kunnen staten verdragspartij worden door het verdrag te ondertekenen en intern overeenkomstig het nationaal recht in kwestie, goed te keuren en te ratificeren. Voor het landbouwbeleid op mondiaal vlak zijn onder meer de Verenigde Naties en de Wereldhandelsorganisatie van groot belang, op Europees vlak onder meer de Raad van Europa en de Europese Unie (maar deze laatste creëert een eigen rechtsorde en wordt bijgevolg apart behandeld).

11. De Verenigde Naties (VN) (United Nations) is een intergouvernementele organisatie opgericht in 1945, die voornamelijk tot doel heeft de internationale vrede en veiligheid te bewaren. Onder meer door het feit dat zeer veel (méér dan 190) staten lid ervan zijn, zijn zij uitgegroeid tot dé organisatie waar mondiale kwesties tussen alle landen kunnen worden besproken. Er zijn heel wat gespecialiseerde organisaties van de Verenigde Naties die direct of indirect betrokken zijn bij het landbouwbeleid. Zij vormen een forum voor het tot stand brengen van verdragen, codes, richtlijnen en aanbevelingen betreffende specifieke materies. Zo is er de Voedsel- en Landbouworganisatie (Food and Agriculture Organisation – FAO), opgericht in 1945 met zetel te Rome, die tot doel heeft de bestrijding van de honger in de wereld en de plattelandsontwikkeling. In de schoot van de FAO is onder meer een verdrag over plantenbescherming (op fytosanitair vlak) totstandgekomen.

12. Tussen de verdragspartijen (méér dan 150 landen) bestaat er op wereldvlak een soort vrijhandel, die wordt beheerst door het Verdrag van Marrakesh van 1994 waarbij de Wereldhandelsorganisatie (WTO - World Trade Organisation), met zetel te Genève, werd opgericht. Het WTO-Verdrag behelst niet enkel de oprichting van deze organisatie maar is ook een overkoepelend kaderverdrag voor een aantal in bijlage bij dit verdrag opgenomen verdragen, zoals het reeds in 1947 totstandgekomen General

Agreement on Tariffs and Trade (GATT). Dit houdt onder meer in dat tussen de verdragsstaten in principe geen discriminatoire en kwantitatieve handelsbelemmeringen toegelaten zijn.

In het kader van de WTO vinden geregeld onderhandelingen (zoals in het verleden de Uruguay-ronde en de Doha-ronde) plaats tussen de verdragspartijen die erop gericht zijn onder meer ook tot juridisch bindende afspraken te komen voor een (verdere) vrijmaking van de markt voor onder andere landbouwproducten. De landbouw vormt dikwijls een heet hangijzer vermits onder meer zowel de Europese Unie als de Verenigde Staten met landbouwsubsidies (waaronder exportsubsidies) de eigen landbouw bevoordelen ten opzichte van deze in de andere landen. Dit wordt vaak sterk bekritiseerd vanuit de ontwikkelingslanden, wiens landbouwers door dit systeem concurrentieel worden benadeeld.

Staten kunnen ook eenzijdige maatregelen die een handelsbeperking inhouden, aanvechten als strijdig met het GATT, bij daarvoor opgerichte geschillencommissies, en niet zelden gaan deze geschillen over landbouw (en visserij). Dit leidt er dan in geval van succes meestal (maar niet altijd) toe dat deze maatregel nadien door de verliezende staat wordt ingetrokken. Bekende zaken zijn Tonijn/Dolfijn uit 1991 en 1994 (waar een Amerikaans verbod op tonijn gevangen met vele bijvangst van dolfijnen door Mexico werd aangevochten), Garnaal/Schildpad uit 1998 (gelijkaardige problematiek), en de Hormonenzaken uit onder meer 1998 en 2003 (waar de Verenigde Staten een verbod van de Europese Unie op Amerikaans hormonenvlees aanvechten).

13. De Raad van Europa, opgericht in 1949 met secretariaat te Straatsburg, verenigt vrijwel geheel West- en Centraal-Europa en Turkije. Deze organisatie is belast met de bevordering van de Europese eenheid, de versterking van de democratie en de mensenrechten en de verbetering van de levensomstandigheden. De Raad van Europa is vooral bekend van het Europees Verdrag van Rome van 1950 voor de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) afgesloten en het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) opgericht. Maar ook op het vlak van het landbouwbeleid zijn in het kader van de Raad van Europa een aantal verdragen totstandgekomen, onder meer in verband met het dierenwelzijn van landbouwhuisdieren.

14. In het internationaal recht kunnen de mogelijkheden van rechtsbescherming en handhaving niet van elkaar worden gescheiden. Het gaat er hem in essentie om welke juridische mogelijkheden staten hebben om hun rechten of de verplichtingen van andere staten af te dwingen. In het algemeen dienen er zich drie mogelijkheden aan.

Indien een staat benadeeld wordt door een andere staat die een internationale verplichting niet nakomt, dan heeft deze staat de mogelijkheid een beroep te doen op het handhavingsmechanisme dat voorzien is in het desbetreffende verdrag (cf. het WTO-Verdrag). Ook kan de burger zich voor de nationale rechter tegenover de overheid beroepen op direct-werkende verdragsbepalingen.

Een mogelijkheid die staten hebben is hun geschil te laten beslechten door een arbitragecommissie (of scheidsgerecht), dat meestal voor die gelegenheid wordt opgericht door de staten. Dat gebeurde onder meer in de Trail Smelter-zaken van 1938 en 1941, waar

Amerikaanse landbouwers schade hadden geleden door de uitstoot van zwaveldioxide door Canadese hoogovens.

Tevens bestaat de mogelijkheid dat staten hun geschil voorleggen aan het Internationaal Gerechtshof te Den Haag.

Dikwijls evenwel schrikken staten ervoor terug de juridische weg op te gaan om hun geschillen op te lossen, en proberen zij via politieke druk tot een oplossing te komen.

15. Het is niet zo dat men op één website alle verdragen ofzo kan vinden. Wel hebben al deze internationale organisaties alsook internationale rechtsprekende organen eigen websites waarop heel wat informatie te vinden is, alsook de teksten van verdragen waarbij de desbetreffende organisatie betrokken is, en rechterlijke uitspraken. Heel wat verdragen kan men ook terugvinden op de website van de Europese Unie of (in het Nederlands) op deze van het Belgische Ministerie van Justitie.

3.2. Niveau van de Europese Unie

16. Het niveau van de Europese Unie kan men beschouwen als een onderdeel van het internationaal niveau. Het Europees beleid krijgt immers gestalte in en door verdragen die tussen soevereine staten zijn gesloten. Inhoudelijk zijn er evenwel enkele markante verschillen op juridisch vlak. Het Europees recht is meer een gemeenschappelijk intern recht in de lidstaten, dan een recht tussen de lidstaten. Het regelt ook de wederzijdse rechten en plichten tussen de Europese Unie en de lidstaten en de onderdanen daarvan (hier komt dus anders dan in het internationaal milieubeleid de burger in beeld) en tussen de lidstaten onderling. De lidstaten hebben een deel van hun soevereiniteit afgestaan aan de instellingen van de Europese Unie, die dus zijn bekleed met reële bevoegdheden die voortspuiten uit een beperking of overdracht van bepaalde bevoegdheden van de lidstaten naar de Europese Unie. In het internationaal recht zijn vooral de verdragen van belang, in het Europees recht gaat zeer veel aandacht naar de besluiten van de organen van de Europese Unie, die eigen rechtsbronnen zijn. Kortom de Europese Verdragen hebben een nieuwe rechtsorde in het leven geroepen. Vandaar dat het niveau van de Europese Unie best apart worden behandeld.

17. Het Europees recht kan worden opgedeeld in enerzijds het primair unierecht en anderzijds het secundair unierecht.

Het primair unierecht is terug te vinden in het Verdrag betreffende de Europese Unie (VEU) en het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU). Het VWEU is een gewijzigde versie van het vroegere Verdrag van Rome van 1957 tot oprichting van de Europese Gemeenschap (EG-Verdrag). Het VEU is een gewijzigde versie van het vroegere Verdrag van Maastricht van 1992 betreffende de Europese Unie. De wijzigingen zijn neergeschreven in het Verdrag van Lissabon van 2007. Het Verdrag van Lissabon is in werking getreden op 1 december 2009. Sinds die dag spreken we dus over het VWEU en het VEU. De Europese Unie heeft sinds die dag de bevoegdheden van de Europese Gemeenschap overgenomen.

Op grond van deze twee verdragen kan de EU op bepaalde domeinen (zoals het landbouwbeleid) rechtsregelen stellen die gelden ten aanzien van de lidstaten en hun ingezetenen (het secundair of afgeleid unierecht). Voor enkele materies (zoals de marktordering in het landbouwbeleid) hebben de lidstaten hun bevoegdheden totaal overgedragen; voor de meeste materies (zoals het milieubeleid) is de bevoegdheid van de EU niet exclusief. De totstandkoming van het secundair unierecht verloopt volgens eveneens in de twee verdragen vastgelegde procedures. Gemeenschappelijk is dat het initiatief steeds uitgaat van de Europese Commissie (bestaande uit van de lidstaten onafhankelijke commissarissen, zoals de Commissaris voor Landbouw en Plattelandsontwikkeling) en dat het de goedkeuring behoeft door de Raad van Ministers (bestaande uit door de lidstaten afgevaardigden van de regering in het specifieke domein waarop het initiatief betrekking heeft). De rol van het Europees Parlement, alsook de vereiste meerderheid, verschilt naargelang de materie of procedure die moet worden gevolgd. De EU beschikt uiteraard tevens over een ambtenarenapparaat, onderverdeeld in directoraten-generaal (zoals het Directoraat-generaal Landbouw en Plattelandsontwikkeling).

Het secundair of afgeleid unierecht bestaat vooral uit verordeningen en richtlijnen. Een verordening heeft een algemene strekking. Zij is verbindend in al haar onderdelen en is rechtstreeks toepasselijk in elke lidstaat. Verordeningen dienen niet te worden omgezet in het nationaal recht. Eenieder kan zich op een verordening beroepen vanaf het moment dat ze in werking is getreden. Een richtlijn is verbindend ten aanzien van het te bereiken resultaat voor elke lidstaat waarvoor zij bestemd is. Aan de nationale instanties wordt echter de bevoegdheid gelaten vorm en middelen te kiezen. In beginsel dient een richtlijn dus eerst in interne wetgeving omgezet te worden, vooraleer er rechtsgevolgen aan verbonden kunnen worden. Een richtlijn bevat een datum (omzettingsdatum) tegen dewelke de richtlijn moet zijn tenuitvoergelegd (men spreekt ook wel van implementatie, wat slaat op de omzetting in het nationaal recht alsook op het brengen van de feitelijke situatie in overeenstemming met de richtlijn).

18. Reeds het EG-Verdrag bevatte een deel over het landbouwbeleid, en dit is ook zo in het VWEU, en deze bepalingen worden verder uitgewerkt in (meestal) verordeningen. Het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) bestaat uit twee pijlers: de marktordering en de (lang in de schaduw daarvan staande) plattelandsontwikkeling.

Het GLB trad in werking in 1962 en stond lange tijd sterk in het teken van de veiligstelling van de voedselvoorziening en het verzekeren van een redelijk inkomen aan de landbouwers. Door middel van gegarandeerde minimumprijzen voor veel soorten landbouwproducten werd de landbouwproductie opgedreven. De koppeling van de subsidies aan de productie heeft geleid tot enorme overschotten (waaronder de beruchte boterbergen en melkplassen). De overschotten werden met exportsubsidies op de wereldmarkt afgezet (met andere woorden soms gedumpt in de derde wereld), terwijl tegelijkertijd door middel van invoerheffingen de landbouwproducten afkomstig van buiten de EG werden tegengehouden. Uiteraard kan zoiets niet blijven doorgaan: het wordt op den duur onbetaalbaar, leidt tot een aantasting van het milieu (door intensivering van de landbouw en uitbreiding van het landbouwareaal) en verstoort de eerlijke

concurrentie (boeren in landen zonder landbouwsubsidies worden benadeeld). Het GLB werd op die manier het slachtoffer van zijn eigen succes. Midden de jaren 1980 werden om het GLB betaalbaar te houden, enkele beperkte kwantitatieve maatregelen genomen voor een aantal sectoren, zoals de melkquotaregeling (voor koemelk), maar fundamenteel veranderde er tot het einde van de jaren 1980 weinig.

Met de jaren 1990 werden grote hervormingen van het GLB ingezet (zonder evenwel de oorspronkelijke doelstellingen van het GLB overboord te gooien). Deze hervormingen houden in dat de subsidies meer en meer worden ontkoppeld van de productie en dat wordt overgeschakeld naar directe inkomenssteun (zoals een bedrijfstoelageregeling gekoppeld aan het aantal hectare landbouwgrond van het bedrijf).

Vanaf eind de jaren 2000 komen deze hervormingen van het GLB in een stroomversnelling. Het aanpassen van het GLB aan de globalisering (denken we maar aan de verspreiding van vestigingen van bedrijven over de hele wereld) en een meer marktgeoriënteerde productie staat centraal. Zo is beslist de melkquotaregeling af te bouwen, totdat deze samen met de exportsubsidies voor melk zullen verdwijnen met ingang van 1 april 2015; het suikerquotum zal verdwijnen in 2017. Ook gaat meer aandacht uit naar de milieubescherming, de voedselveiligheid en het dierenwelzijn. Zo wordt de bedrijfstoelag sinds 2005 gekoppeld aan een aantal randvoorwaarden qua beheer voortvloeiend uit diverse verordeningen en richtlijnen terzake (op vlak van natuurbehoud, grondwaterbescherming, bemesting, enz.) of inzake het in “*goede landbouw- en milieuconditie*” houden van de grond. Deze koppeling wordt ook wel de “*cross compliance*” genoemd. In het nieuwe GLB voor voor de periode 2014-2020 wordt verder deze weg opgegaan, maar de oorspronkelijk ambitieuze plannen van de Europese Commissie zijn toch afgezwakt. Een opmerkelijk punt is dat 30 % van de directe inkomenssteun in de landbouw gelinkt moet zijn met het overgaan op een milieuvriendelijke bedrijfsvoering, met gewasdiversificatie op bouwland, het behoud van permanente graslanden, en een beheer van 5 % tot later 7 % van het bouwland als ecologisch aandachtsgebied. Oorspronkelijk was een verplichte braaklegging van 10 % voorzien. Tevens komt er meer aandacht voor de plattelandsontwikkeling, waar ook minstens 30 % van het budget moet gaan naar (agro-)milieumaatregelen of biologische landbouw.

Het budget voor landbouw is de laatste jaren teruggelopen naar iets minder dan 40 % (ongeveer 58 miljard euro) van het totale budget van de Europese Unie, nadat het in de jaren 1980 nog meer dan 70 % ervan bedroeg. Het aandeel van de plattelandsontwikkeling in het landbouwbudget is inmiddels opgelopen tot 25 %. Het merendeel van de landbouwsubsidies gaat naar de allergrootste producenten en grootgrondbezitters: ongeveer 3/4^e van de steun komt terecht bij ongeveer 1/10^e van de landbouwbedrijven (het woord landbouwbedrijf mag men dan overigens niet te letterlijk nemen, het gaat om o.m. suikerraffinaderijen, chocoladefabrieken, diepvriesgroentenbedrijven ...) (cijfers uit 2010 en 2011).

19. Niet enkel het deel over het landbouwbeleid in het VWEU is van belang voor de landbouwsector.

Sommige andere delen van het VWEU, die men doorgaans niet met het landbouwbeleid

associeert, bevatten rechtstreekse voor de landbouwsector relevante bepalingen. Zo geldt een verbod op staatssteun aan ondernemingen die de mededinging vervalst of dreigt te vervalsen, voor zover die steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt. In dat kader werd een vroegere Nederlandse steunmaatregel voor mestverwerkingsbedrijven door de Europese Commissie afgekeurd. Er zou een concurrentievoordeel uit ontstaan voor de Nederlandse mestverwerkingsbedrijven en de Nederlandse boeren ten opzichte van deze in andere lidstaten. Ook zouden de kosten voor de intensieve veeteelt niet worden toegerekend aan de landbouwers, wat in tegenstrijd zou zijn met het beginsel dat de vervuiler betaalt, één van de beginselen van het milieubeleid die in het VWEU is opgenomen. Ook een oude Vlaamse steunregeling aan de landbouwers in het kader van het mestbeleid kon om ongeveer dezelfde redenen niet door de beugel van de Commissie.

Tevens kunnen verordeningen en richtlijnen, uitgevaardigd op basis van onder meer de delen in het VWEU over de milieubescherming of de totstandkoming van de interne markt door harmonisatie van wetgeving, relevant zijn voor de landbouwsector. Zo kan een verordening of richtlijn over de toegelaten bestrijdingsmiddelen gebaseerd zijn, niet op het deel over het landbouwbeleid, maar op het deel over de interne markt. Hierbij is ook van belang dat het VWE een vrij verkeer van goederen waarborgt, en onder meer kwantitatieve in- en uitvoerbeperkingen en maatregelen van gelijke (eigenlijk wordt bedoeld: gelijkaardige) werking in principe verbiedt. Zeker in gevallen van Europese harmonisatie van wetgeving met betrekking tot een bepaalde materie, rijst soms de vraag of en in hoeverre een lidstaat strengere maatregelen mag opleggen dan de EU (bv. een bepaald bestrijdingsmiddel verbieden dat volgens een richtlijn van de EU toegelaten is).

20. In het Europees recht kunnen de mogelijkheden van rechtsbescherming en handhaving niet van elkaar worden gescheiden. Het gaat er hem in essentie om welke juridische mogelijkheden burgers en staten hebben om hun rechten of de verplichtingen van andere staten of burgers voortvloeiend uit het Europees recht af te dwingen.

De afdwinging van de naleving van het Europees recht situeert zich vooreerst op nationaal vlak. De nationale overheid kan onder bepaalde voorwaarden aansprakelijk worden gesteld voor de niet-naleving van het Europees recht, dit zelfs voor het niet omzetten door de wetgevende macht van een richtlijn in nationaal recht. Een directwerkende bepaling van Europees recht kan voor de nationale rechter worden ingeroepen. De nationale rechter is bevoegd, en als hij in laatste aanleg zetelt verplicht, om over de uitleg van het Europees recht een prejudiciële beslissing te vragen aan het Hof van Justitie wanneer dit nodig is voor de oplossing van het geschil.

Ook het Europees niveau zelf geeft een mogelijkheid inzake naleving van de afdwinging van het Europees recht. De Europese Commissie kan een inbreukprocedure opstarten tegen lidstaten die hun Europese verplichtingen niet nakomen en uiteindelijk kan de Commissie de lidstaat voor het Hof van Justitie dagen. Overigens ook een lidstaat kan dat. Voor de burger bestaat die mogelijkheid niet, hij kan enkel de Commissie ertoe trachten te bewegen een inbreukprocedure te beginnen. Bij veroordeling is de lidstaat verplicht de maatregelen te nemen die nodig zijn ter uitvoering van de uitspraak van het Hof van Justitie. Sinds de inwerkingtreding van het Verdrag van

Maastricht van 1992 kan het Hof van Justitie een lidstaat bij een tweede veroordeling ook de betaling van een forfaitaire geldsom of een dwangsom opleggen. Dit is Griekenland in 2000 als eerste lidstaat overkomen wegens onvoldoende implementatie van een richtlijn over het storten van afvalstoffen.

Een ander aspect van rechtsbescherming betreft onder meer de mogelijkheid om in rechte op te komen (onder meer door een beroep tot vernietiging, eventueel vergezeld van een verzoek tot opschorting) tegen een onwettige bindende beslissing van een Europese instelling. De onwettigheid kan hem onder meer liggen in onbevoegdheid of strijdigheid met het VWEU. Dit kan dan leiden tot een vernietiging van de beslissing door het Hof van Justitie. De beroepen kunnen worden ingesteld door de lidstaten, de Raad of de Commissie, en in bepaalde gevallen ook het Europees Parlement en burgers en ondernemingen. Zo kan onderneming in rechte opkomen tegen een goedkeuring door de Commissie van het geven van staatssteun aan een concurrerende onderneming.

Uit het bovenstaande blijkt dat het Hof van Justitie van de Europese Unie voor het sluitstuk van het luik rechtsbescherming en handhaving op Europees niveau zorgt. Het Hof van Justitie van de Europese Unie omvat het Hof van Justitie, het Gerecht en gespecialiseerde rechtbanken.

21. Via de website van de Europese Unie kan men vrij eenvoudig Europese wetgeving (ook in de Nederlandse taal) vinden, alsook allerlei andere informatie (dikwijls uitsluitend in het Engels). Voor de rechtspraak kan men terecht op de website van het Hof van Justitie (ook in de Nederlandse taal).

3.3. Belgisch en Vlaams niveau

3.3.1. Overzicht van de rechtsbronnen

22. De rechtsbronnen in het milieubeleid in België zijn zeer verscheiden. Vooreerst zijn er de specifieke rechtsbronnen in België. Naast de Grondwet zijn dit de wetgevende akten en besluiten op federaal niveau en gewestelijk niveau, de algemene rechtsbeginselen en de gewoonte. Zoals in het internationaal en Europees milieubeleid worden de rechtspraak en de rechtsleer niet als echte rechtsbronnen beschouwd. Daarnaast zijn er de rechtsbronnen op internationaal en Europees niveau die natuurlijk ook in de Belgische rechtsorde een rol spelen.

Belgie is een rechtstaat en de overheid is derhalve gebonden aan het legaliteitsbeginsel of wettigheidsbeginsel. Dit betekent dat de verhouding tussen de verschillende rechtsnormen wordt beheerst door de leer van de hiërarchie van de rechtsnormen. Deze leer houdt in dat een lagere norm de hogere dient te respecteren. Dit wil niet alleen zeggen dat een lagere overheid verplicht is volgens de rechtsnormen van de hogere overheden te handelen, maar ook dat de overheid bij het nemen van een individuele beslissing gehouden is de algemene rechtsnormen van zichzelf (*patere legem quam ipse fecisti*) of andere (zelfs lagere) overheden te eerbiedigen. Ook dient een lagere rechtsnorm in beginsel een rechtsgrond te vinden in een hogere.

23. De Grondwet bevat de fundamentele rechtsregels met betrekking tot de werking en de organisatie van en de verhouding tussen de gezagsinstanties en de rechtsonderhorigen. Zij bevat in tegenstelling tot andere wetgeving zelf de regels volgens welke zij kan gewijzigd worden.

24. Na de Grondwet en de internationale en Europese rechtsnormen zijn de wetgevende akten de hiërarchisch hoogste rechtsbronnen. In het federale België zijn er drie verschillende wetgevende akten, met name wetten, decreten en ordonnances. Een wet is een rechtsnorm die door het federale Parlement is aangenomen en door de Koning werd bekrachtigd en afgekondigd. Een decreet is een rechtsnorm die aangenomen is door het Vlaams Parlement, het Waals Parlement, het Parlement van de Franse Gemeenschap of het Parlement van de Duitstalige Gemeenschap, en die door hun respectieve regering werd bekrachtigd en afgekondigd. Een ordonnance is de wetgevende akte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wetten, decreten en ordonnances staan hiërarchisch op hetzelfde niveau.

Het wetgevend initiatief kan uitgaan van de regering (wetsontwerp, ontwerp van decreet of ordonnance) of van een of meerdere leden van het parlement in kwestie (wetsvoorstel, voorstel van decreet of ordonnance). Gaat het wetgevingsinitiatief uit van de regering dan wordt het voorontwerp in de regering besproken, en ter advies overgezonden naar de Raad van State afdeling wetgeving. Eenmaal geadviseerd door de Raad van State, wordt het voorontwerp voorgelegd aan het parlement en is er sprake van een ontwerp van wet, decreet of ordonnance. Gaat het initiatief uit van een lid van de wetgevende kamers, dan moet dit voorstel door de wetgevende kamer waar het ingediend wordt in overweging worden genomen; een advies van de Raad van State is in principe niet vereist. Naargelang de materie kunnen ook andere adviezen vereist zijn (zoals van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen, afgekort SERV). Er volgt een behandeling in de bevoegde commissie van de wetgevende kamer, en ten slotte een behandeling in de plenaire vergadering. Parlementsleden kunnen via het indienen van amendementen de tekst van het voorstel of ontwerp pogen te wijzigen. De behandeling loopt uiteindelijk uit op een stemming over de definitieve tekst. Na de afkondiging volgt de publicatie van de wet, het decreet of de ordonnance in het Belgisch Staatsblad. De inwerkingtreding volgt de 10^e dag na publicatie, tenzij de wetgevende akte anders bepaalt.

Een specifieke categorie van wetten, decreten en ordonnances zijn de bijzondere wetten, decreten en ordonnances. De Grondwet vereist dat bepaalde aangelegenheden, vooral in verband met de staatshervorming, door bijzondere wetten, decreten of ordonnances worden geregeld. Bijzondere wetten vereisen een aanwezigheid en meerderheid van $1/2^e + 1$ in elke taalgroep, en een totale meerderheid van $2/3^e$. Bijzondere decreten of ordonnances vereisen een aanwezigheid en meerderheid van $2/3^e$. Bijzondere wetten, decreten en ordonnances staan hiërarchisch tussen de Grondwet en de gewone wetten, decreten en ordonnances in.

De samenwerkingsakkoorden die betrekking hebben op aangelegenheden die bij wet, decreet of ordonnance worden geregeld, alsmede deze die de federale overheid, de

gemeenschappen of gewesten zouden kunnen bezwaren of Belgen persoonlijk zouden kunnen binden, hebben eerst gevolg nadat zij instemming hebben verkregen bij wet, decreet respectievelijk ordonnantie. De plaats die deze samenwerkingsakkoorden in de normenhiërarchie innemen is niet eenduidig te beantwoorden. Zeker is dat zij lager staan dan de Grondwet en de bijzondere wetten, decreten en ordonnanties. Of zij hoger staan dan de (gewone) wetten, decreten en ordonnanties, is onzeker.

25. Algemene rechtsbeginselen zijn normen die door de rechter worden afgeleid uit principes die aan de gehele rechtsorde ten grondslag liggen en die om die reden als fundamenteel zijn bestempeld. Bepaalde algemene rechtsbeginselen hebben een grondwettelijke waarde, wat inhoudt dat zij hiërarchisch boven de wetgevende akten staan. Andere algemene rechtsbeginselen hebben niet noodzakelijk een grondwettelijke waarde. Het gaat hier meer bepaald om de in hoofdzaak door de Raad van State ontwikkelde beginselen van behoorlijk bestuur. Deze staan in de normenhiërarchie onder de wetgevende akten, doch boven de besluiten. Zo toetst de Raad van State besluiten onder meer aan het zorgvuldigheidsbeginsel, de onpartijdigheid, het beginsel van de fair play, de hoorplicht en het vertrouwensbeginsel.

26. De door de uitvoerende macht en gedecentraliseerde besturen uitgevaardigde rechtsnormen worden besluiten genoemd. Zij staan onderaan in de normenhiërarchie. Men maakt een onderscheid tussen besluiten met een algemene draagwijdte (ook verordeningen of reglementen genoemd, zoals VLAREM I, het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning) en besluiten met een individuele draagwijdte (ook beschikkingen genoemd, zoals een besluit waarbij een bepaalde milieuvergunning wordt verleend). Bovenaan in de normenhiërarchie binnen deze categorie staan de besluiten die door de diverse regeringen collegiaal worden genomen in uitvoering van een wetgevende akte: koninklijke besluiten (door de federale regering), besluiten van de Vlaamse regering, de Waalse regering, de Brusselse Hoofdstedelijke regering, enz. Daaronder vindt men de ministeriële besluiten en besluiten van de staatssecretarissen, die worden getroffen in uitvoering van een wetgevende akte of van hogere besluiten. Al deze besluiten worden, indien zij een algemene draagwijdte hebben, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en treden in werking de 10^e dag na de publicatie, tenzij anders is bepaald.

De besluiten mogen niet worden verward met ministeriële omzendbrieven, die tot doel hebben een uniforme toepassing van een bepaalde wetgeving te waarborgen. Deze kunnen enkel bindend zijn voor de ambtenaren tot wie zij gericht zijn, die deze wetgeving helpen uitvoeren.

De provincies en gemeenten behartigen de provinciale en gemeentelijke belangen. Zij kunnen hiervoor politieverordeningen of -reglementen en individuele besluiten uitgevaardigen. Indien een hogere overheid echter reeds opgetreden is, kunnen de provincies en gemeenten slechts aanvullend optreden. Hiërarchisch staan de politieverordeningen of -reglementen op provinciaal niveau boven deze op gemeentelijk niveau.

Op provinciaal niveau kunnen politieverordeningen worden uitgevaardigd door de provincieraad of de provinciegouverneur met het oog op de handhaving van de openbare

gezondheid, veiligheid en rust. De politieverordeningen van de provincieraad worden bekendgemaakt in het bestuursmemoriaal van de provincie. De politieverordeningen van de provinciegouverneur worden bekendgemaakt door aanplakking in elk van de betrokken gemeenten.

Op gemeentelijk niveau kunnen politieverordeningen worden uitgevaardigd door de gemeenteraad of de burgemeester onder meer met het oog op de handhaving van de openbare gezondheid, veiligheid en rust. De gemeentelijke politieverordeningen worden bekendgemaakt door omroeping of aanplakking in de gemeente. Een politieverordening van de burgemeester geldt slechts voorlopig tot de bekrachtiging op de eerstvolgende gemeenteraad.

Helemaal onderaan staan de besluiten met individuele draagwijdte op provinciaal niveau (bv. van de deputatie), en ten slotte op gemeentelijk niveau (bv. door het college van burgemeester en schepenen).

27. Voor het vinden van de wetgeving (behalve op provinciaal en gemeentelijk niveau) kan men terecht op de website van het Belgische Ministerie van Justitie, en voor Vlaanderen ook op de website Vlaamse Codex van de Vlaamse overheid. Ook op de websites van de diverse Vlaamse administraties vindt men de desbetreffende wetgeving terug, alsook vele andere informatie. Ook de hoogste rechtsprekende organen, zoals het Grondwettelijk Hof, het Hof van Cassatie, en de Raad van State hebben websites waarop men rechtspraak kan vinden.

3.3.2. Kenmerken van de bevoegdheidsverdeling

28. België is sinds de jaren 1970 via een aantal staatshervormingen geëvolueerd van een eenheidsstaat, waar alle gezag uitgaat van de centrale overheid, naar een federale staat, waar de bevoegdheden verdeeld zijn tussen de centrale (of federale) overheid en de deelstaten, die deze bevoegdheden min of meer autonoom uitoefenen. De krachtlijnen van het Belgisch federalisme werden vastgelegd in de Grondwet, de verdere uitwerking gebeurde in een aantal bijzondere en gewone wetten. Voleindigd is de staatshervorming (nog) niet. Een zesde staatshervorming dateert van 2012-2014.

België is samengesteld uit drie gemeenschappen en drie gewesten. De gemeenschappen zijn: de Vlaamse Gemeenschap, de Franse Gemeenschap, en de Duitstalige Gemeenschap. De gewesten zijn: het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest, en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Terwijl de bevoegdheden van de gemeenschappen zijn opgesomd in de Grondwet, bepaalt de Grondwet dat de bevoegdheden van de gewesten worden vastgelegd in een bijzondere wet. Dit is gebeurd in de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

De gemeenschappen en gewesten oefenen de bevoegdheden die zij hebben gekregen, autonoom uit. De wetgevende en reglementaire normen die zij uitvaardigen, staan hiërarchisch op hetzelfde niveau dan de vergelijkbare normen op federaal niveau. De bevoegdheidsverdeling is voornamelijk gebaseerd op exclusieve bevoegdheden, zowel materieel (inhoudelijk) als territoriaal. Dit houdt in dat voor elke materie en situatie of de federale overheid, of de gemeenschappen of de gewesten bevoegd is/zijn, en

dat elke overheid zijn eigen wetgeving verder ten uitvoer legt. Vroegere wetgeving vanuit de tijd van het unitaire België blijft echter gelden, tot deze wordt vervangen of gewijzigd door de in het federale België bevoegde overheid en wordt door de in het federale België bevoegde overheid verder ten uitvoer gelegd. In sommige andere federale landen (zoals Duitsland) wordt meer uitgegaan van concurrerende bevoegdheden, wat betekent dat voor bepaalde materies zowel de federale staat als de deelstaten bevoegd zijn, en kan inhouden dat de federale staat kaderwetgeving uitvaardigt, die binnen het geboden kader verder moet worden uitgewerkt door de deelstaten.

De federale overheid is gebonden door de wetgeving van de gemeenschappen en gewesten, en omgekeerd. Zo moet de militaire overheid zich binnen de militaire domeinen in het Vlaamse Gewest in beginsel houden aan de Vlaamse milieuwetgeving. Doch hierbij moet het proportionaliteitsbeginsel in acht worden genomen: indien een overheid het buitenmate moeilijk krijgt door wetgeving van het andere niveau haar eigen taken uit te oefenen, kan zij van deze wetgeving afwijken voor zover noodzakelijk is voor de uitoefening van haar eigen taken.

De federale overheid heeft vooreerst voorbehouden bevoegdheden, de gemeenschappen en gewesten toegewezen bevoegdheden. De residuaire bevoegdheden, dit zijn de bevoegdheden die niet uitdrukkelijk zijn toegewezen aan de gemeenschappen of gewesten, komen toe aan de federale staat, dit zolang de bepaling in de Grondwet die het omgekeerde stelt, niet in werking is getreden. Het ziet er overigens niet naar uit dat dit spoedig zal gebeuren.

Een belangrijke nuancering van de exclusieve bevoegdheden vormen de impliciete bevoegdheden (*"implied powers"*): de federale overheid en de gemeenschappen en gewesten kunnen optreden in een aangelegenheid waarvoor zij niet bevoegd zijn, voorzover zulks noodzakelijk is voor de uitoefening van een bevoegdheid die zij wel hebben.

Er zijn verschillende samenwerkingsvormen tussen de federale overheid en de gemeenschappen en gewesten voorzien, soms verplicht en soms facultatief (zoals het overlegcomité, de interministeriële conferenties, en de samenwerkingsakkoorden). Zo bestaat er ingevolge het Samenwerkingsakkoord van 26 juni 2003 een Interministeriële Conferentie voor het Landbouwbeleid (ICLB), voor de coördinatie en het overleg in het kader van het GLB.

3.3.3. Bevoegdheidsverdeling inzake landbouw

29. Het zwaartepunt van de bevoegdheden inzake landbouw is door de staatshervorming van 2001 met ingang van 2002 komen te liggen bij de gewesten, daar waar het voorheen lag bij de federale staat.

Meer bepaald zijn de gewesten bevoegd voor *"het landbouwbeleid en de zeevisserij"*. Hieronder valt onder meer het landbouwproductiebeheer, de plattelandsontwikkeling, het landbouwinvesteringsfonds, de agro-milieumaatregelen, enz. Deze bevoegdheden gelden onverminderd de voorbehouden bevoegdheden van de federale overheid. Sinds 2014 komt daar echter ingevolge de zesde staatshervorming bij het Belgisch Restitutie- en Interventiebureau, het landbouwrampenfonds en de pacht.

Daarnaast zijn de gewesten ook bevoegd voor heel wat andere aangelegenheden die de landbouwsector kunnen aan belangen, zoals “*de ruimtelijke ordening*” (waaronder tevens de bescherming van het onroerend erfgoed valt), “*het leefmilieu en het waterbeleid*” (waarmee onder meer wordt bedoeld onder meer de bescherming van de bodem, het water en de lucht, het afvalstoffenbeheer, de hinderlijke inrichtingen, de waterproductie en de watervoorziening), “*de landinrichting en het natuurbehoud*” (waaronder onder meer valt de ruilverkaveling en de landinrichting, het natuurbehoud, de groene ruimten, de bossen, de jacht en vogelvangst, de rivierivisserij, de ontwatering, de onbevaarbare waterlopen en de polders en wateringen), bepaalde aspecten van de energie, enz. Sinds de zesde staatshervorming zijn de gewesten ook bevoegd voor het dierenwelzijn; diergezondheid daarentegen blijft een federale materie. Ook zijn de gewesten bevoegd inzake onteigening.

Niet onbelangrijk voor het landbouwbeleid is verder dat de gewesten ruime bevoegdheden hebben inzake onder meer: de ondergeschikte besturen (bv. gemeenten en provincies), het economisch beleid (dit omvat onder meer de natuurlijke rijkdommen, zoals grind), het tewerkstellingsbeleid, de openbare werken en het vervoer.

Tevens zijn de instrumentele bevoegdheden (middelen om hun andere bevoegdheden te kunnen uitoefenen) van de gewesten van belang, zoals: het wetenschappelijk onderzoek in het raam van hun bevoegdheden, het sluiten van verdragen in gewestelijke aangelegenheden, de organisatie van het administratief toezicht op de ondergeschikte besturen, het oprichten van openbare instellingen en diensten, de (beperkte) fiscale bevoegdheden, de (beperkte) strafrechtelijke bevoegdheden, enz.

Het grondgebied van het Vlaamse Gewest omvat de provincies Antwerpen, Limburg, Oost- en West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant. Voor wat betreft de Noordzee houdt de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest op aan de laagwaterlijn. Het Waalse Gewest is bevoegd op het grondgebied van de provincies Henegouwen, Luik, Luxemburg, Namen en Waals-Brabant. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omvat de 19 Brusselse gemeenten.

30. De federale overheid beschikt over voorbehouden en residuaire bevoegdheden.

De voorbehouden bevoegdheden van de federale staat inzake het landbouwbeleid en de zeevisserij zijn: de voedselveiligheid, de diergezondheid, en de inkomensvervangende maatregelen bij vervroegde uittreding van oudere landbouwers.

De federale overheid heeft daarnaast nog heel wat andere (voorbehouden dan wel residuaire) bevoegdheden die raakpunten kunnen bevatten met de landbouw, zoals: de volksgezondheid, de vaststelling van productnormen (met inbegrip van de milieukeur of het ecolabel), de in-, uit- en doorvoer van uitheemse dier- en plantensoorten en hun krengen, de milieutaksen op in het verbruik gebrachte producten, de bescherming van de Noordzee, bepaalde aspecten van het energiebeleid, het arbeidsrecht en de sociale zekerheid, het recht inzake handelspraktijken (met uitzondering van de toekenning van kwaliteitslabels en oorsprongbenamingen van regionale of lokale aard), het handelsrecht, het burgerlijk recht, de justitie, enz. Hierbij kan concreet worden gedacht aan onder meer: de toegelaten bestrijdingsmiddelen, het statuut van zelfstandigen, enz.

En vanzelfsprekend heeft ook de federale overheid met deze van de gewesten vergelijkbare of ruimere instrumentele bevoegdheden.

De federale overheid oefent zijn materiele bevoegdheden uit op het ganse grondgebied van België. Voor wat betreft de Noordzee is de federale overheid bevoegd voorbij de laagwaterlijn.

Opvallend is dat bepaalde nieuwe materies, zoals duurzame ontwikkeling en biologische diversiteit, niet voorkomen in de opsomming van de bevoegdheden. Men kan aannemen dat dit slechts residuaire bevoegdheden zijn in zoverre zij niet overlappen met reeds bestaande bevoegdheden van de gewesten. Zo is de federale overheid bevoegd voor de integratie van de duurzame ontwikkeling in het productbeleid, terwijl de gewesten bevoegd zijn voor de duurzame ontwikkeling in het kader van het landbouwbeleid.

3.3.4. Organisatie van de drie machten

31. Op federaal vlak wordt de wetgevende macht gevormd door het federaal Parlement, bestaande uit de Kamer van Volksvertegenwoordigers en de Senaat, en de Koning, waarbij het zwaartepunt bij de Kamer ligt. De parlementsleden van de Kamer worden allen rechtstreeks verkozen, deze van de Senaat gedeeltelijk. In Vlaanderen wordt de wetgevende macht uitgeoefend door het Vlaams Parlement en de Vlaamse regering. De parlementsleden van de gewesten worden (grotendeels) rechtstreeks verkozen.

De belangrijkste taak van de parlementen is die van wetgever. Daartoe hebben de parlementsleden onder meer het wetgevend initiatiefrecht en het recht tot het indienen van amendementen, alsmede keuren zij de wetgevende akten goed. In de parlementaire commissies onderzoeken en bespreken de parlementsleden de ontwerpen en voorstellen van wetgevende akten. Op federaal niveau spreekt men van wetten, op het niveau van de gewesten van decreten, met dien verstande dat men voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een andere term hanteert: ordonnanties. Ook controleert de wetgevende macht de uitvoerende macht.

32. Op federaal vlak berust de uitvoerende macht bij de Koning, zo stelt de Grondwet, doch in werkelijkheid is de federale regering, bestaande uit ministers en staatssecretarissen, het belangrijkste orgaan van de uitvoerende macht. Deze worden benoemd door de Koning. In Vlaanderen wordt de uitvoerende macht uitgeoefend door respectievelijk de Vlaamse regering.

De ministers en staatssecretarissen omringen zich elk met een kabinet, bestaande uit hun persoonlijke medewerkers.

De belangrijkste taak van de uitvoerende macht is de wetgevende akten uitvoeren, alsook het beleid uitstippelen en uitvoeren (een begroting opstellen, de ambtenaren benoemen, enz.). De besluiten van de uitvoerende macht noemt men al naargelang het geval op federaal niveau koninklijke besluiten en ministeriële besluiten, en op gewestelijk niveau besluiten van de Vlaamse regering en ministeriële besluiten.

De uitvoerende macht beschikt over verschillende ambtenaren georganiseerd in departementen en andere instellingen en tevens werden adviesorganen opgericht. Op Vlaams vlak heeft de overheid sedert 2003 een grondige reorganisatie gekend, bekend onder de naam "*Beter Bestuurlijk Beleid*". Het decreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003 bekleedt een centrale plaats in deze hervormingsoperatie. De Vlaamse administratie is nu opgebouwd op basis van 13 homogene beleidsdomeinen. Per homogeen beleidsdomein is een departement opgericht.

Een departement is verantwoordelijk voor de beleidsondersteuning (beleidsvoorbereiding, beleidsevaluatie en beleidsbijsturing). Naast de departementen bestaan er ook verscheidene verzelfstandigde agentschappen, die belast zijn met de beleidsuitvoering. Men maakt een onderscheid tussen intern verzelfstandigde agentschappen (IVA's) en extern verzelfstandigde agentschappen (EVA's). IVA's worden rechtstreeks aangestuurd door de bevoegde minister. EVA's worden aangestuurd door een Raad van Bestuur, die dus tussen de minister en het agentschap staat. Binnen de IVA's wordt er nog een onderscheid gemaakt tussen IVA's zonder rechtspersoonlijkheid en IVA's met rechtspersoonlijkheid. Indien zij rechtspersoonlijkheid hebben, kunnen ze uit eigen naam contracten afsluiten.

Het beleidsdomein Landbouw en Visserij één van de 13 beleidsdomeinen in het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Het bestaat uit het departement Landbouw en Visserij, een drie agentschappen: het Agentschap voor Landbouw en Visserij(ALV), het Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek (ILVO), en het Vlaams Centrum voor Agro- en Visserijmarketing (VLAM). Zij ressorteren onder de Vlaamse Minister bevoegd voor Landbouw en Visserij. Er bestaat ook een Strategische Adviesraad Landbouw en Visserij, met adviserende taak aan de beleidsverantwoordelijken. Ook werd een Fonds voor de kwaliteit van de landbouwproductie opgericht, dat steun verleent voor o.m. projecten en programma's voor verbetering van het teeltmateriaal en teelttechnieken. Het spreekt voor zich dat naast het beleidsdomein Landbouw en Visserij ook nog andere beleidsdomeinen relevant zijn voor de landbouw, zoals de beleidsdomeinen Leefmilieu, Natuur en Energie (met onder meer de Vlaamse Landmaatschappij of VLM die verantwoordelijk is voor de inrichting van het landelijk gebied, het mestbeleid en de plattelandsontwikkeling) en Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. Vele van de administraties hebben naast centrale diensten (in Brussel) ook buitendiensten (dikwijls in de provinciehoofdsteden).

33. België is een gedecentraliseerde staat. Dit houdt in dat er autonome besturen zijn opgericht met rechtspersoonlijkheid, die weliswaar aan het administratief toezicht van de hogere overheid onderworpen zijn. Men maakt het onderscheid tussen territoriale decentralisatie, gebonden aan een bepaald grondgebied (bv. gemeenten en provincies) en functionele decentralisatie, gebonden aan een bepaald belang (bv. intercommunales, waarin gemeenten zich verenigen om bepaalde zaken van gemeentelijk belang te regelen en beheren, of polders en wateringen, die instaan voor het waterpeilbeheer). De belangrijkste territoriaal gedecentraliseerde besturen zijn de provincies en de gemeenten. De Vlaamse provincies worden beheerst door het Provinciedecreet en in beperkte mate ook nog door de Provinciewet. De belangrijkste organen van de

Vlaamse provincies zijn de provincieraad, de deputatie en de gouverneur. De provincieraad bestaat uit rechtstreeks verkozen leden, is het “*beraadslagend*” orgaan van de provincie en kan reglementen en politieverordeningen uitvaardigen. De deputatie bestaat uit leden die door en uit de provincieraad worden verkozen en is het “*uitvoerend*” orgaan. De gouverneur wordt benoemd door de gewestregering en is de voorzitter van de deputatie. De Vlaamse gemeenten worden beheerst door het Gemeentedecreet en in beperkte mate nog de Nieuwe Gemeentewet. De belangrijkste organen van de Vlaamse gemeenten zijn de gemeenteraad, het college van burgemeester en schepenen en de burgemeester. De gemeenteraad bestaat uit rechtstreeks verkozen leden, is het “*beraadslagend*” orgaan van de gemeente en kan reglementen en politieverordeningen uitvaardigen. Het college van burgemeester en schepenen bestaat uit leden die door en uit de gemeenteraad worden verkozen en is het “*uitvoerend*” orgaan. De burgemeester wordt benoemd door de gewestregering en is de voorzitter van de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen. Ook provincies en gemeenten beschikken over eigen ambtenaren.

34. De rechtsprekende functie wordt in België uitgeoefend door de gewone hoven en rechtbanken, waarvan het hoogste het Hof van Cassatie is, de administratieve rechtscolleges, waarvan de belangrijkste de Raad van State afdeling bestuursrechtspraak is, en het Grondwettelijk Hof.

Bij de gewone hoven en rechtbanken kan men een onderscheid maken tussen de burgerlijke zaken en de strafzaken. Burgerlijke zaken betreffen de behartiging door personen van hun subjectieve rechten (zoals het optreden tegen abnormale burenhinder, wat een bescherming van het eigendomsrecht inhoudt) en kunnen door elke persoon worden ingesteld bij de burgerlijke rechter. Strafzaken betreffen de behartiging van het belang van de gemeenschap jegens personen die in wetgeving strafbaar gestelde (met gevangenisstraffen en/of geldboetes) gedragingen (zoals diefstal) hebben gepleegd en worden doorgaans door het Openbaar Ministerie, ook wel parket genoemd, bij de strafrechter aanhangig gemaakt.

De vrederechter (een per kanton), de rechtbank van eerste aanleg (een per gerechtelijk arrondissement) en de voorzitter in kort geding (binnen de rechtbank van eerste aanleg) nemen kennis van burgerlijke zaken in eerste aanleg. De rechtbank van eerste aanleg (beroep tegen vrederechter) en het hof van beroep (te Antwerpen, Bergen, Brussel, Gent, Luik) behandelen burgerlijke zaken in beroep. De rechtbanken en hoven passen het recht toe op de feiten. Het Hof van Cassatie treedt op als cassatierechter, wat inhoudt dat het een gerechtelijke uitspraak in laatste aanleg gewezen al dan niet vernietigt op juridische gronden, met andere woorden het Hof gaat alleen na of de laatste rechterlijke instantie het recht juist heeft toegepast. In geval van vernietiging verstuurt het Hof de zaak naar een rechterlijke instantie die opnieuw in laatste aanleg uitspraak doet. De politierechter (een per kanton) en de correctionele rechtbank (een per gerechtelijk arrondissement) nemen kennis van strafzaken in eerste aanleg. De correctionele rechtbank (beroep tegen politierechter) en het hof van beroep behandelen strafzaken in beroep. Ook hier treedt het Hof van Cassatie op als cassatierechter.

Tegen besluiten van administratieve overheden staat voor belanghebbenden beroep bij de Raad van State afdeling bestuursrechtspraak open dan wel bij gespecialiseerde administratieve rechtscolleges (zoals de Raad voor Vergunningsbetwistingen).

Ook tegen wetgevende akten is de mogelijkheid van een beroep op de rechter, zij het beperkt, geopend. Meer bepaald staat tegen wetten, decreten en ordonnances voor belanghebbenden beroep open bij het Grondwettelijk Hof.

3.3.5. Rechtsbescherming

35. De rechtsbescherming betreft de mogelijkheden die de burger (en de overheid) ter beschikking staan om in rechte op te komen tegen wetgevende akten en besluiten van de (andere) overheid.

Tegen wetgevende akten is de mogelijkheid van een beroep op de rechter, zij het beperkt, geopend. Meer bepaald staat tegen wetten, decreten en ordonnances voor belanghebbenden beroep open bij het Grondwettelijk Hof, dat de exclusieve bevoegdheid heeft deze te toetsen aan de regels die de onderscheiden bevoegdheden van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten bepalen, aan de fundamentele rechten en vrijheden, en nog een aantal andere grondwetsbepalingen, en deze wetten, decreten en ordonnances desgevallend nietig kan verklaren. Naar analogie met de Raad van State bestaat ook hier de mogelijkheid van een schorsing. Het beroep bij het Grondwettelijk Hof moet worden ingesteld binnen de zes maanden na de bekendmaking van de wetgevende akte in het Belgisch Staatsblad. De termijn bedraagt 60 dagen voor wetgevende akten die instemming verlenen aan verdragen. Wanneer tijdens een geschil voor een ander rechtscollege dan het Grondwettelijk Hof de vraag rijst of een wet, een decreet of een ordonnantie al dan niet in overeenstemming is met de vermelde bepalingen waaraan het Grondwettelijk Hof kan toetsen, dan moet het rechtscollege in beginsel een prejudiciële vraag stellen aan het Grondwettelijk Hof.

Tegen besluiten van administratieve overheden staat vooreerst voor belanghebbenden beroep bij de Raad van State afdeling bestuursrechtspraak open. Dit gaat zowel op voor besluiten met een algemene draagwijdte als besluiten met een individuele draagwijdte. De Raad van State voert een legaliteitstoetsing uit en kan het besluit nietig verklaren. Deze legaliteitstoetsing omvat onder meer de beoordeling of er geen sprake is van niet-naleving van wetten of algemene rechtsbeginselen, of van machtsafwendings. Een wet waaraan getoetst wordt is onder meer de Wet van 19 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Deze wet bepaalt dat besluiten met een individuele draagwijdte een uitdrukkelijke motivering moeten bevatten. Onder de algemene rechtsbeginselen nemen de beginselen van behoorlijk bestuur een belangrijke plaats in. Machtsafwijking houdt in dat een bestuursorgaan zijn bevoegdheid uitoefent met een ander doel dan het door de wet bedoelde. De Raad van State kan de uitwerking van de beslissing, in afwachting van de uitspraak ten gronde, schorsen als de toepassing ervan een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel zou teweeg brengen. Het beroep bij de Raad van State moet worden ingesteld binnen de 60 dagen nadat de beslissing werd bekendgemaakt of aan de verzoekende partij officieel werd meegedeeld, of desgevallend nadat de verzoekende partij er kennis van kreeg.

Naast de Raad van State afdeling bestuursrechtspraak bestaan er ook meer en meer gespecialiseerde administratieve rechtscolleges met elk hun eigen bevoegdheden en werking. Een belangrijk dergelijk rechtscollege is de Raad voor Vergunningsbetwistingen, opgericht op 1 september 2009. De Raad voor Vergunningsbetwistingen spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, waarbij een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt verleend of geweigerd. Zo de Raad vaststelt dat een bestreden vergunningsbeslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing. Een beslissing is onregelmatig, wanneer zij strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. De Raad kan ook de bestreden vergunningsbeslissing schorsen. De termijn om een beroep tot vernietiging in te stellen bedraagt hier geen 60 doch slechts 45 dagen.

De andere mogelijkheid voor rechtsbescherming tegen besluiten van administratieve overheden is de exceptie van onwettigheid. Deze is gebaseerd op artikel 159 van de Grondwet en houdt in dat de rechter besluiten die strijdig zijn met wetgevende akten of algemene rechtsbeginselen, of die met machtsafwending zijn genomen, buiten toepassing moet laten. De exceptie van onwettigheid kan ten tijde worden ingeroepen, behoudens ten aanzien van besluiten met een individuele draagwijdte voor de Raad van State. Deze worden door de Raad van State in beginsel als definitief rechtsgeldig beschouwd indien zij niet binnen de termijn van 60 dagen zijn aangevochten.

3.3.6. Handhaving

36. Handhaving beoogt door toezicht en toepassing van administratief-, straf- en privaatrechtelijke middelen te bereiken dat rechtsregels worden nageleefd. De handhavingsinstrumenten betreffen de mogelijkheden die de overheid en de burger hebben om de wetgeving te doen naleven.

Als het gaat om een administratiefrechtelijk of strafrechtelijk gesanctioneerde rechtsregel (zoals zonder de vereiste vergunning bouwen of exploiteren), dan heeft men in de eerste plaats het toezicht of de controle door daartoe belaste ambtenaren (zoals stedenbouwkundige inspecteurs) die over bijzondere bevoegdheden beschikken en die een verdere opvolging van een door middel van het toezicht vastgestelde misdrijf mogelijk maakt (door bedrijfsgebouwen binnen te gaan, proces-verbaal op te stellen, enz.). Toezicht moet worden onderscheiden van opsporing (zoals onder meer door de federale politie), die gericht is op de vaststelling van een strafbaar feit nadat het vermoeden is gerezen dat een strafbaar feit is gepleegd (door een huiszoeking, proces-verbaal op te stellen, enz.). Overigens kunnen zowel het toezicht als de opsporing leiden tot strafvervolging. In de praktijk zal iemand die wil dat er wordt optreden tegen een inbreuk op de wetgeving, melding of aangifte doen bij de vermelde personen met het toezicht of de opsporing. Indien men zich persoonlijk benadeeld voelt door de inbreuk, dan spreekt men van “klacht neerleggen”. De bevoegde personen kunnen dan een proces-verbaal opstellen dat de overtreding vaststelt.

Het proces-verbaal kan leiden tot de toepassing van administratieve en strafsancties, en herstelmaatregelen. Nadat een strafbaar feit werd vastgesteld kan het openbaar

ministerie (het parket) beslissen tot strafvervolgning, zodat de zaak voor de strafrechter wordt gebracht. De strafrechter kan strafsancities (zoals gevangenisstraffen en/of geldboetes) opleggen die beogen de dader van een misdrijf te straffen. Dikwijls kan de strafrechter naast de strafsancities rechtstreekse (herstel)maatregelen bevelen. Zij zijn er op gericht de negatieve gevolgen van het misdrijf teniet te doen (zoals de stopzetting van een hinderlijke activiteit of het herstel in de oorspronkelijke toestand). Deze soort herstelmaatregelen worden door de rechter bevolen, dikwijls op vordering van het slachtoffer tijdens het strafproces (die zo eventueel ook schadevergoeding kan bekomen), of soms ook later in een burgerlijke procedure.

Een administratieve (of bestuurlijke) sanctie is een maatregel die door een bestuurlijke overheid (zoals de burgemeester) wordt getroffen om de niet-naleving van een publiekrechtelijk voorschrift te bestraffen. Administratieve sancties zijn onder meer: een schorsing of opheffing van een vergunning, het opleggen van een administratieve geldboete, een bevel tot stopzetting van illegale activiteiten. Ten opzichte van straf- en privaatrechtelijke handhaving heeft bestuurlijke handhaving het voordeel dat onmiddellijk kan worden opgetreden: er is geen tussenkomst van de rechter nodig. Het is aan de rechtsonderhorige om zelf voor de rechter de administratieve sanctie aan te vechten.

In het geval het niet gaat om een inbreuk op een administratief- of strafrechtelijke gesanctioneerde rechtsregel (zoals overmatige burenhinder), de bevoegde overheden niet willen optreden, of de strafrechtelijke weg niet tot succes heeft geleid voor het slachtoffer (er was bv. een vrijspraak), dan rest enkel nog de mogelijkheid van privaatrechtelijke handhaving: zelf een proces inspannen bij de burgerlijke rechter.

HOOFDSTUK 2. LANDBOUW EN HET PRIVAATRECHT

1. Begin van het landbouwbedrijf

37. Een landbouwbedrijf wordt dikwijls uitgebaat door twee personen (meestal echtgenoten, zelden wettelijk samenwonenden). In toenemende mate komt het bij echtgenoten wel voor dat slechts één van beide het landbouwbedrijf uitbaat, en de ander dus geen boer(in) is doch een ander beroep uitoefent.

Ofwel koopt één van hen of kopen zij samen een landbouwbedrijf, ofwel heeft één van hen het bedrijf van de ouders geërfd dat, naderhand, al dan niet samen wordt uitgebaat, ofwel pachten zij (al dan niet samen) een bedrijf.

Eén van de vragen bij het starten van een landbouwbedrijf is de vraag naar de juridische structuur die men zal geven aan het bedrijf. De keuze heeft belangrijke gevolgen op het vlak van de leiding over het bedrijf, de eigendom van de bedrijfsmiddelen, de fiscaliteit, enz. Van deze keuze hangt bv. af wie eigenaar is van het bedrijf indien de man, die het bedrijf geërfd heeft van zijn ouders, is getrouwd met zijn echtgenote en samen met haar het bedrijf exploiteert.

In essentie staan de beginnende landbouwers voor de keuze al dan niet te opteren voor een vennootschap. Indien zij niet kiezen voor een vennootschap, geldt het huwelijksvermogensrecht, waarin zij ook een aantal keuzes hebben.

1.1. Huwelijksvermogensrecht

38. Doorgaans wordt een landbouwbedrijf uitgebaat door één der of door twee echtgenoten. Dat is niet noodzakelijk een boer en een boerin, want het huwelijk staat sinds 1 juni 2003 open voor alle partners ongeacht de seksuele geaardheid.

Op de landbouwers-echtgenoten die geen vennootschap stichten, en met andere woorden een eenmanszaak hebben, zijn de regels van het huwelijksvermogensrecht uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Meer dan 90 % van de landbouwbedrijven in Vlaanderen zijn eenmanszaken (cijfers van 2005); sociaalrechtelijk gezien zijn die landbouwers zelfstandigen, al dan niet met een meewerkende echtgenote. De basisregel in het huwelijksvermogensrecht is dat partijen zelf kunnen bepalen welk stelsel zij wensen. Zij kunnen opteren voor een stelsel waarbij alles wat zij bezitten op de dag van het huwelijk en wat zij later zullen verwerven gemeenschappelijke eigendom zal zijn (algehele gemeenschap); zij kunnen ook opteren voor een stelsel waarbij alles gescheiden zal zijn: elk behoudt de goederen waarvan hij eigenaar is op de dag van het huwelijk en alles wat zij verdienen tijdens het huwelijk is eveneens eigen (scheiding van goederen). De keuze van een huwelijksvermogensstelsel gebeurt via een notariële akte.

Maken de echtgenoten zelf geen keuze, dan is op hen het wettelijk huwelijksvermogensstelsel van toepassing. In dit stelsel zijn er drie vermogens: het gemeenschappelijke vermogen (van man en vrouw), het eigen vermogen van de man en het eigen

vermogen van de vrouw. De wet bepaalt uitdrukkelijk de samenstelling van de vermogens en de wijze van bestuur. Het gemeenschappelijk vermogen bestaat uit: alle beroepsinkomsten; alle inkomsten van de eigen goederen; de goederen die bij schenking of testament verworven zijn en waarvan de schenker of testator uitdrukkelijk heeft bepaald dat zij gemeenschappelijk zouden zijn, en; alle goederen waarvan niet bewezen is dat zij eigen zijn. Uiteraard heeft het gemeenschappelijk vermogen niet alleen een actief, maar ook een passief zijde. Zo zijn de schulden aangegaan door één van de echtgenoten ten behoeve van de huishouding en de opvoeding van de kinderen gemeenschappelijk, alsook onder meer schulden in het belang van het gemeenschappelijk vermogen of door beide echtgenoten aangegaan. Het eigen vermogen van de man en het eigen vermogen van de vrouw hebben eveneens een actief en passief zijde. Zo is al hetgeen men bezit op de dag van het huwelijk eigen, net zoals hetgeen men bij erfenis, schenking of testament verkrijgt. Anderzijds zijn de schulden van de echtgenoten die dateren van vóór het huwelijk eveneens eigen, alsook onder meer schulden die voortvloeien uit verboden handelingen of ten gevolge van een strafrechtelijke veroordeling (bv. verkeersboete) of onrechtmatige daad (bv. schadevergoeding aan een slachtoffer van een gewelddaad). Twee principes beheersen de rechten van de schuldeisers: eigen schulden kunnen in beginsel alleen verhaald worden op het eigen vermogen; gemeenschappelijke schulden kunnen verhaald worden zowel op het eigen vermogen van elk der echtgenoten als op het gemeenschappelijk vermogen. Het wettelijk stelsel wordt ontbonden door overlijden van één der echtgenoten, door echtscheiding of scheiding van tafel en bed, door gerechtelijke scheiding van goederen (uitgesproken door de burgerlijke rechter op eis van één der echtgenoten bij slecht beheer of verkwisting door de andere), of de overgang naar een ander huwelijksvermogensstelsel. De ontbinding brengt met zich mee dat de gemeenschap gaat verdeeld worden.

Een voorbeeld. Stel dat Pieter en Leen huwen zonder huwelijkscontract. Pieter bezit een boerderij en een stuk bouwgrond, Leen bezit aandelen. Dit blijven hun eigen goederen, want deze zijn van vóór het huwelijk. Pieter baat het landbouwbedrijf uit, Leen werkt als bediende in een bank. De beroepsinkomsten van Pieter en Leen zijn gemeenschappelijk. Leen verkoopt haar aandelen. Het geld dat zij ontvangt valt in de gemeenschap. Zij bouwen met het geld dat zij hebben verdiend na een tijdje een woning op het stuk bouwgrond van Pieter. Deze woning wordt eigendom van Pieter vermits volgens het Burgerlijk Wetboek het eigendom van een opstal toekomt aan de eigenaar van de grond. Leen heeft dan wel recht op vergoeding van de waarde van de aandelen (zij zal wel moeten kunnen bewijzen dat die aandelen eigen goederen waren) en de helft van de waarde van het huis bij ontbinding van het huwelijk (bv. door overlijden of echtscheiding). Voor Leen is vooral dat zij geen mede-eigenaar is van het huis niet gunstig, vandaar dat de echtgenoten ervoor zouden kunnen kiezen dat Pieter vooraf (in een huwelijkscontract of) bij notariële akte zijn stuk bouwgrond inbrengt in de gemeenschap, zodat de woning die zij bouwen gemeenschappelijk zal zijn.

39. Hoe worden de vermogens bestuurd, met andere woorden handelingen verricht met de goederen uit die vermogens (herstellen, verkopen, kopen, enz.) ?

Wat de eigen vermogens betreft, geldt de regel van het alleenbestuur: elk van de echtgenoten bestuurt dus alleen het eigen vermogen. Nochtans zijn er uitzonderingen. Zo kan géén van de echtgenoten alleen het onroerend goed verkopen dat dient tot voornaamste gezinswoning, zelfs al is deze laatste eigendom van één van de echtgenoten alleen.

Wat het gemeenschappelijke vermogen betreft geldt de regel van het gelijklopend bestuur. Elk van de echtgenoten mag alleen de gemeenschap besturen, onder gebondenheid van ieder van hen om de bestuurshandelingen van de ander te respektieren. Ook hier zijn uitzonderingen. Soms is er alleenbestuur, soms is er gezamenlijk bestuur. De echtgenoot die een beroep uitoefent verricht daartoe alle noodzakelijke bestuurs-handelingen alleen; de andere echtgenoot kan zich daarin niet mengen. Wanneer beide echtgenoten samen een beroep uitoefenen (bv. boer en boerin), is beider medewerking vereist voor alle handelingen behalve die van beheer. Over wat daden van beheer zijn en wat niet, bestaat rechtspraak en rechtsleer. Zo is een stal herstellen of landbouwgrond pachten een daad van beheer, maar landbouwgrond kopen, landbouwgrond verpachten, een tractor kopen of een lening aangaan voor het bouwen van een stal niet.

Ook is de toestemming van beide echtgenoten vereist voor een aantal zwaarwichtige beslissingen, zoals het vervreemden van een gemeenschappelijk onroerend goed.

Het is mogelijk (algemeen of voor bepaalde handelingen) dat de ene echtgenoot aan de andere volmacht geeft om hem te vertegenwoordigen; die volmacht kan ten allen tijde herroepen worden.

Tevens bestaat onder meer de mogelijkheid voor de ene echtgenoot om de nietigverklaring van een handeling van de andere die de belangen van het gezin schaadt, te vorderen voor de burgerlijke rechter.

Een voorbeeld. Stel dat Jan een woning huurt en bemeubelt in de dorpskom. Jan en Sofie huwen zonder huwelijkscontract. Zij betrekken de woning in de dorpskom. Zij baten gezamenlijk een tuinbouwbedrijf uit. Na enkele jaren erft Sofie een stuk landbouwgrond, dat zij nadien gebruiken bij hun tuinbouwbedrijf. Jan wil de huur van de echtelijke woning opzeggen. Hij heeft de toestemming van Sofie nodig (zij moet de opzeggingsbrief mee ondertekenen), want het is de voornaamste gezinswoning. Sofie wil het geërfde stuk landbouwgrond, waarmee ze samen hun boterham verdienen, wegschenken aan haar zuster. Zij heeft de toestemming van Jan niet nodig, want het is haar eigen goed (maar Jan zou misschien naar de burgerlijke rechter kunnen stappen). Met het geld dat zij verdienen uit de uitbating van hun tuinbouwbedrijf, wil Jan een stuk landbouwgrond kopen. Hij heeft de toestemming van Sofie nodig (zij moet de koopovereenkomst mee ondertekenen), want het is voor de gezamenlijke beroepsuitoefening en geen daad van beheer.

40. Tot nog toe hebben we gezien dat de echtgenoten, via een huwelijkscontract, zelf kunnen bepalen welke vermogensrechtelijke regeling op hen van toepassing zal zijn. Hierbij moeten echter twee bedenkingen geformuleerd worden.

Vooreerst zijn er een aantal dwingende wetsbepalingen waarvan de echtgenoten nooit

kunnen afwijken, zelfs niet bij huwelijkscontract. Deze regels worden het primair huwelijksvermogensrecht genoemd. Zo geldt een bescherming van de gezinswoning: de voornaamste gezinswoning, zelfs al is zij eigen aan één van de echtgenoten, kan niet verkocht, noch geschonken, noch gehypothekeerd worden, zonder de toestemming van de ander. Indien de voornaamste gezinswoning gehuurd wordt, dan behoren de huurrechten toe aan beide echtgenoten. Dit is ook zo indien de woning, vóór het huwelijk, slechts door één van de echtgenoten werd gehuurd. Tevens heeft iedere echtgenoot het recht een beroep uit te oefenen, zonder de toestemming van de ander. Ook zijn echtgenoten aan elkaar getrouwheid, hulp en bijstand verschuldigd, en moeten zij samenwonen.

De echtgenoten mogen, gedurende het huwelijk, van huwelijksvermogenstelsel veranderen. Inzake de wijziging van het huwelijksvermogensstelsel moet naargelang de impact van de wijziging één van de volgende drie procedures worden gevolgd: de kleine, de middelgrote en de grote wijziging. Een notariële akte is altijd vereist. Bij de middelgrote en grote wijziging gelden nog zwaardere formaliteiten, zoals bij een grote wijziging (die moet gevolgd worden bij de overgang naar een ander huwelijksvermogensstelsel) zelfs homologatie door de rechter.

1.2. Wettelijke samenwoning

41. Het komt eerder zelden voor dat een landbouwbedrijf wordt uitgebaat door twee wettelijk samenwonenden. De Wet van 23 november 1998, in werking getreden op 1 januari 2000, voert in het Burgerlijk Wetboek een regeling in over de wettelijke samenwoning. De wet beoogt een minimale regeling van de wettelijke samenwoning. De wet regelt de ongelijkheid inzake fiscaliteit tussen gehuwden en samenwonenden niet en bevat geen enkele bepaling over de sociaalrechtelijke bescherming van de wettelijk samenwonenden. De wet voert ook geen "*tweede huwelijk*" in. De regeling van de wettelijke samenwoning staat open voor alle partners ongeacht de seksuele geaardheid en onafhankelijk van een seksuele relatie. Van "wettelijk samenwonen" is slechts sprake als: twee personen (dat kunnen ook vader en zoon zijn, of twee broers ofzo) een verklaring van wettelijke samenwoning hebben afgelegd door middel van een geschrift dat tegen ontvangstbewijs wordt overhandigd aan de ambtenaar van de burgerlijke stand van de gemeenschappelijke woonplaats, en waarvan melding wordt gemaakt in het bevolkingsregister; deze twee personen niet verbonden zijn door een huwelijk of door een andere wettelijke samenwoning, en; deze twee personen bekwaam zijn om contracten aan te gaan.

Drie aangelegenheden uit het primaire huwelijksvermogensrecht worden toepasselijk gemaakt op de wettelijke samenwoning, namelijk: de bescherming van de gezinswoning; de evenredige bijdrage in de lasten van het samenwonen, en; de principiële hoofdelijkheid voor de schulden ten behoeve van het samenwonen of voor de opvoeding van de kinderen.

Voor de wettelijk samenwonenden wordt een stelsel van scheiding van goederen ingevoerd met een vermoeden van onverdeeldheid voor de goederen waarvan de exclusieve eigendom niet kan worden bewezen.

De wettelijke samenwoning neemt van rechtswege een einde wanneer één van de partijen in het huwelijk treedt of één van de partijen overlijdt. Daarnaast houdt de wettelijke samenwoning op wanneer de partijen een gezamenlijke schriftelijke verklaring tegen ontvangstbewijs overhandigen aan de ambtenaar van de burgerlijke stand of een partij een éézijdige schriftelijke verklaring overhandigt aan de ambtenaar van de burgerlijke stand.

1.3. Vennootschappen

1.3.1. Begrip en werking

42. Er zijn veel situaties waarin een landbouwbedrijf wordt uitgebaat door twee echtgenoten, of twee ongehuwde personen (zoals twee broers, of gedurende een bepaalde tijd de vader-overlater van het bedrijf en zijn zoon-opvolger) of zelfs meerdere personen samen, en waar deze personen kiezen dit samenwerkingsverband juridisch vorm te geven door het oprichten van een vennootschap. Zelfs een eenpersoonsvennootschap is sinds 1987 mogelijk. Slechts ongeveer 6 % van de landbouwbedrijven in Vlaanderen heeft een vennootschapsvorm (cijfers van 2005), doch de tendens is wel stijgend.

De vennootschappen worden geregeld door het Wetboek van Vennootschappen. Een vennootschap is gebaseerd op het samenwerken van twee of meer personen, die samen willen beslissen, investeren en delen in de resultaten van een bedrijf. Iets juridisch geformuleerd wordt in principe een vennootschap opgericht door een contract op grond waarvan twee of meer personen overeenkomen iets in gemeenschap te brengen met als doel één of meer activiteiten uit te oefenen en met het oogmerk aan de vennoten een vermogensvoordeel (winst) te bezorgen. In een overeenkomst, de zogenaamde statuten (in bepaalde gevallen is een notariële akte verplicht), worden de regels van de werking van de vennootschap vastgelegd, en bepaald wat ieder der partijen (vennoten) in de gemeenschap inbrengt (zoals geld, machines, melkquota of arbeid). Stille vennoten brengen enkel middelen in, terwijl werkende vennoten minstens hun arbeid ter beschikking stellen. De werkende vennoten zijn zelfstandigen in sociaalrechtelijk opzicht. De vennootschap heeft als doel winst te maken, anders dan een vereniging, zoals een vissersclub. Door de inbreng verliest de inbrenger zijn eigendomsrecht of gebruiksrecht over wat hij inbrengt, maar in ruil voor zijn inbreng ontvangt hij aandelen. Indien de vennootschap rechtspersoonlijkheid heeft, wordt zij eigenares van de ingebrachte goederen, sluit zij (via haar vertegenwoordigers, die de handtekeningen zetten) overeenkomsten, waarvan de gevolgen voor haar rekening zijn.

Een voorbeeld. Stel dan Karel en Gert samen een landbouwbedrijf willen uitbaten en daartoe een vennootschap met rechtspersoonlijkheid oprichten. Karel brengt 60.000 euro in geld in, Gert machines en dieren ter waarde van respectievelijk 40.000 en 50.000 euro. Het vermogen (kapitaal) van de vennootschap bedraagt 150.000 euro. De belans van de vennootschap ziet er als volgt uit:

Actief:

Machines:	40.000
Dieren:	50.000
Kas:	<u>60.000</u>
	150.000

Passief:

Kapitaal	150.000
----------	---------

Beiden beslissen dat het kapitaal vertegenwoordigd wordt door 1.500 aandelen met elk een waarde van 100 euro. Karel ontvangt in ruil voor zijn inbreng 600 aandelen, Gert 900 aandelen. Karel is 60.000 euro armer maar bezit $\frac{1}{3}^e$ van de vennootschap, Gert verliest de eigendom over zijn machines en dieren maar bezit $\frac{2}{3}^e$ van de vennootschap.

1.3.2. Overwegingen bij de keuze voor een vennootschap

43. De keuze omtrent het al dan niet oprichten van een vennootschap dient weloverwogen en gevalspecifiek te worden gemaakt. Dat de keuze voor een vennootschap niet de meest evidente is, blijkt alleen al uit het relatief beperkte aandeel van de landbouwbedrijven die dat juridisch statuut hebben.

Er kunnen verschillende redenen zijn voor de keuze, zoals naast de evidente reden dat men gezamenlijk wil ondernemen, het verzekeren van de continuïteit van het landbouwbedrijf na overlijden, het afschermen van zijn persoonlijk vermogen tegen de schuldeisers van het landbouwbedrijf, of de toepassing van een gunstiger fiscaal regime. Op die twee laatste redenen wordt hieronder wat nader ingegaan, omdat er veel misverstanden rond bestaan.

Eventuele struikelblokken specifiek voor landbouwbedrijven kunnen overigens zijn de pachtwetgeving en de wetgeving met betrekking tot de landbouwinvesteringssteun. De Pachtwet bepaalt dat de pachter de gronden die hij pacht persoonlijk moet exploiteren en dat voor pachtoverdracht de toestemming van de verpachter nodig is; de inbreng van de pacht in een vennootschap (behoudens in een landbouwvennootschap) kan als dusdanig worden aangemerkt. De laatstgenoemde wetgeving beperkt de mogelijkheid tot investeringssteun tot natuurlijke personen of bepaalde vennootschapsvormen. Voor de rest brengt het oprichting van een vennootschap uiteraard bepaalde kosten met zich mee die men anders niet heeft (zoals mogelijks onder meer registratierechten, notaris, bedrijfsrevisor en boekhouder).

44. Het afschermen van zijn persoonlijk vermogen tegen de schuldeisers van het landbouwbedrijf (dus het beperken van zijn aansprakelijkheid) kan een reden zijn voor de keuze voor een vennootschap, en meer bepaald een vennootschap met rechtspersoonlijkheid.

Ieder natuurlijk persoon beschikt over een vermogen. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat men met zijn gehele vermogen instaat voor zijn schulden. Dit houdt in dat de schuldeiser, indien de schuldenaar niet vrijwillig zijn schulden betaalt, zijn schuldvordering kan verhalen op de actief zijde van het vermogen van de schuldenaar (zijn huis, meubelen, wedde, enz.). De rechter kan, op vraag van de schuldeiser, bevelen dat de goederen van de onwillige schuldenaar worden verkocht en dat de schuldeiser

met de opbrengst ervan zal betaald worden. Het verrichten van een economische activiteit brengt een aantal risico's met zich mee. Een ondernemer dient te investeren in dikwijls dure machines, personeel aan te werven, contracten af te sluiten met leveranciers en afnemers, onroerende goederen te huren (of te kopen), enz. Aangezien de ondernemer als natuurlijke persoon met zijn gehele vermogen aansprakelijk is voor de aangegane verbintenissen, kunnen de schuldeisers, in het geval de activa van de onderneming (zonder rechtspersoonlijkheid) ontoereikend zijn om alle schulden te betalen, eveneens beslag leggen op het persoonlijk vermogen van de ondernemer. Via de techniek van het oprichten van een rechtspersoon kan men dit verhinderen. Men brengt de economische activiteiten onder in een vennootschap die rechtspersoonlijkheid bezit; alsdan kunnen de schuldeisers van de ondernemer(s) alleen het vermogen van de rechtspersoon aanspreken. Het persoonlijk vermogen van de ondernemer(s) blijft in deze constructie buiten schot. Het recht maakt dus een duidelijk onderscheid tussen, aan de ene kant, het vermogen van de vennootschap en, anderzijds, de persoonlijke vermogens van de vennoten die deel uitmaken van de vennootschap. Alleen het actief van het vennootschapsvermogen vormt het onderpand van de schuldeisers van de vennootschap.

Deze reden zal echter in de praktijk veelal niet doorslaggevend zijn. Financiële instellingen die leningen verstrekken aan een vennootschap zullen in de meeste gevallen persoonlijke waarborgen van de vennoten eisen, zodat op die manier de vennoten toch (gedeeltelijk) met hun persoonlijk vermogen instaan voor de schulden van het landbouwbedrijf in geval van een faillissement. Wel is het zo dat financiële instellingen gemakkelijker leningen verstrekken aan bedrijven onder de vorm van een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die een gedetailleerde en transparante boekhouding voeren waaruit de bedrijfsprestaties blijken, dan aan natuurlijke personen.

45. Een in de praktijk veel meer doorslaggevende reden om te kiezen voor een vennootschap, opnieuw met rechtspersoonlijkheid, kan het gunstiger fiscaal regime zijn, doch dat geldt zeker niet in alle gevallen.

De vennootschappen genieten, in beginsel, van een gunstiger fiscaal regime dan de natuurlijke personen. In die zin dat de personenbelasting, welke van toepassing is op de natuurlijke personen, werkt met een progressief belastingtarief. Hoe meer men verdient, hoe hoger het tarief van de belasting. De hoogste schaal bedraagt 50%. Dit fenomeen bestaat niet bij de vennootschapsbelasting. Hier geldt een uniform tarief van 33,99% en daarnaast verminderde tarieven. Bovendien kan in de landbouw het inkomen sterk schommelen van jaar tot jaar. Door middel van reserveringen binnen de vennootschapsbelasting bestaat de mogelijkheid het overschot van de vette jaren over te dragen naar de magere jaren. Door de progressiviteit van de schalen binnen de personenbelasting worden de vette jaren zwaarder belast en kan er minder overgedragen worden.

Hiertegenover dienen twee bedenkingen te worden geplaatst. Vooreerst is de vennootschapsbelasting geen eindbelasting, met andere woorden indien de vennoten een persoonlijk inkomen willen halen uit de winst van de vennootschap, kan het zijn dat zij

daarop ook belasting moeten betalen. Dat is zo in het geval aan hen loon wordt uitbetaald uit de vennootschap (personenbelasting met progressief belastingstarief), of een kapitaalsvergoeding, ook dividend genoemd, wordt uitgekeerd (roerende voorheffing); het verhuren (tot een bepaalde grens), het lenen (idem) of het verpachten aan de vennootschap, is daarentegen fiscaal gunstiger. Ten tweede bestaat specifiek in de landbouw net de mogelijkheid van een forfaitaire aangifte van de inkomsten (dus niet volgens de werkelijke opbrengsten maar volgens de barema's, die steunen op een gemiddeld inkomen, bv. van één ha graan, en waarbij tevens een aantal uitgaven forfaitair worden verrekend), zodat het nadeel uit de personenbelasting in dat geval niet speelt, en het BTW-forfait (waardoor er geen BTW moet worden afgedragen, noch teruggetrokken). Van de vennootschappen kunnen enkel de maatschap en de landbouwvennootschap genieten van het landbouwforfait. Ter vergelijking: in Nederland bestaat die mogelijkheid van het landbouwforfait in de personenbelasting niet.

1.3.3. Soorten vennootschappen en hun voor- en nadelen

46. De voor de landbouw meeste relevante vennootschapsvormen zijn de maatschap, de landbouwvennootschap (LV), de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (BVBA), de naamloze vennootschap (NV), en de coöperatieve vennootschap (CV). De LV is in 1979 speciaal voor de landbouw gecreëerd door de wetgever, maar wordt toch maar gekozen in minder dan de helft van de gevallen waarin de keuze gemaakt wordt voor een vennootschapsvorm voor het landbouwbedrijf (ongeveer 1000 landbouwbedrijven in België in 2010). Al deze vennootschappen hebben elk hun voor- en nadelen. De situaties van waaruit wordt vertrokken kunnen ook heel verschillend zijn. Naast het startend bedrijf (dat in de cursus als uitgangspunt werd genomen) kan dat ook zijn: overname van een bestaand bedrijf, omvorming van een eenmanszaak, of splitsing van een bedrijf. Of soms willen bepaalde landbouwers gewoon een vennootschap oprichten om hun machines gezamenlijk aan te kopen, die dan om beurten worden gebruikt ("*machinerie*"). Deze verschillende uitgangssituaties vergen dan ook verschillende oplossingen, en soms zijn bepaalde vennootschapsvormen uitgesloten in bepaalde situaties (zo bv. vereist een CV minstens drie vennoten). Bij bepaalde landbouwbedrijven komen soms zelfs combinaties voor van verschillende vennootschappen.

47. De voordelen die samenhangen met een vennootschap met rechtspersoonlijkheid gelden voor alle hier vermelde vennootschappen behoudens de maatschap, want alleen deze heeft geen rechtspersoonlijkheid. De voordelen op het vlak van de pacht-overdracht en het landbouwforfait gelden alleen bij de maatschap en de landbouwvennootschap; voor wat betreft de investeringssteun zijn ook deze vennootschapsvormen het meest gunstig. Het voordeel van een beperkte aansprakelijkheid van de vennoten is het grootst bij de BVBA, de vennootschapsvorm die bovendien ook sinds 1987 mogelijk is voor een eenmanszaak. De administratieve verplichtingen en de kosten die daarmee gepaard gaan, zijn het minst bij de maatschap en de landbouwvennootschap. De maatschap wordt nogal eens gekozen voor een uitbating van een landbouwbedrijf

door twee ongehuwden, bv. vader-zoon of twee broers. De overeenkomst die bij de start wordt opgesteld, zorgt voor wat rechtszekerheid zoals het huwelijksvermogensrecht dat doet bij gehuwden. De maatschap heeft als nadeel dat de onzekerheid bij overlijden van één der vennoten groot kan zijn, omdat de bedrijfsmiddelen onverdeeld of exclusief eigendom van beide respectievelijk één van de vennoten zijn.

De landbouwvennootschap is vrij aantrekkelijk doch enkel voor landbouwbedrijven in de stricte betekenis. Het is immers, behoudens commercialisatie van de eigen landbouwproductie, niet mogelijk handelsdaden te stellen in de mate dat die buiten de landbouwactiviteit vallen (zoals “loonwerk” doen voor een andere landbouwer). Men ziet een toename van deze vennootschapsvorm in de grondgebonden landbouw, zoals akkerbouw en melkveehouderij.

Bepaalde andere vennootschapsvormen kunnen dan weer interessant zijn voor andere soorten landbouwbedrijven, zoals de BVBA en soms zelfs de NV voor de intensieve veeteelt, zoals de varkens- en pluimveehouderij, en de glastuinbouw.

Een voorbeeld. Vader Bart en zijn zoon Bert hebben een serre van 2,5 ha waarin zij tomaten kweken. Zij deden een grote investering in lampen die jaarrond de productie verzekeren. Tegelijkertijd hebben zij een BVBA opgericht. Deze maakte enkele jaren later nog steeds geen winst, maar keert wel elke maand een bezoldiging uit aan de werkende vennoten. Om de energiekosten te drukken, werd beslist te investeren in een warmtekrachtkoppelingsinstallatie. Samen met de installateur Electropolar werd een NV opgericht, waarin de BVBA 70 % van de investering voor zijn rekening neemt. Electropolar zorgt voor de aankoop van het aardgas en de verkoop van elektriciteit. De BVBA beschikt over goedkope electriciteit. De winst van de NV vloeit voort naar de vennoten volgens dezelfde verdeelsleutel als de investeringslast.

Nog een voorbeeld. Zoon Kurt, zijn vader Pol en zijn oom Bart runnen een melkveebedrijf met een 70-tal koeien en 65 ha voedergewassen (gedeeltelijk in pacht); zij hebben tevens een hoevewinkel. Na een aantal jaren van uitbating zijn zij verleden jaar overgeschakeld naar een LV, waarin zij het landbouwbedrijf met wat van de grond hebben ingebracht. De keuze voor de LV maakte dat de pachtoverdracht geen probleem vormde en de vennoten konden blijven kiezen voor het landbouwforfait. De oprichting van de LV zal een vlotte overgang van het bedrijf mogelijk maken wanneer Pol en Bart op pensioen gaan. Er is een objectieve waardebepaling van het bedrijf gebeurd en Kurt koopt dan gewoon de aandelen over tegen de afgesproken prijs.

2. Pacht

48. Een landbouwbedrijf sluit diverse overeenkomsten: het laat een stal bouwen, het trekt zaadgoed, het verkoopt landbouwproducten, ... Het Burgerlijk Wetboek bevat een aantal algemene regels inzake overeenkomsten (of m.a.w. contracten). Zo wordt onder meer ingegaan op de toestemming van de partijen (bv. er mag geen bedrog worden gepleegd door één van de partijen, zoniet mag dit de overeenkomst relatief nietig: de andere partij kan de nietigheid vorderen voor de rechter), en op de gevolgen van de

verbintenissen (bv. in beginsel strekken overeenkomsten degene die ze hebben aange- gaan tot wet, en kunnen ze slechts mits beider toestemming herroepen worden). Daar- naast bevat het Burgerlijk Wetboek of andere wetgeving nog specifieke regels die van toepassing zijn op bepaalde overeenkomsten (koop, huur, aanneming, lastgeving, ven- nootschappen, ...), die op bepaalde punten ook kunnen afwijken van de algemene re- gels. Sommige van de regels zijn van dwingend recht omdat ze een bepaalde partij be- schermen (zoals de huurder of de koper). Veel van die overeenkomsten zijn niet specifiek voor de landbouw, en worden binnen dit bestk dan ook niet behandeld. De (land)pacht is daarop echter een uitzondering.

49. Een landbouwbedrijf heeft gebouwen en grond nodig. Ofwel kopen of erven de land- bouwers die, ofwel huren zij die. Zo'n huur van onroerende goederen door landbouwers noemt men (land)pacht.

De Belgische pachtwetgeving kent reeds een lange geschiedenis. Na de Code Napo- leon, die reeds enkele bepalingen over de pacht bevatte, en wetten uit 1929 en 1951, is de huidige wet de Pachtwet van 4 november 1969, die grondig werd gewijzigd in 1988 en ook nog in 1999 en 2003. Er bestaan veel rechtsgeleerde bijdragen en zelfs juridische boeken die aan de pacht gewijd zijn, alsook zeer veel rechtspraak.

In België is de pachtwetgeving van groot belang omdat 2/3^e van de landbouwgrond in pacht is, en slechts ongeveer 1/3^e in eigendom van de landbouwers. In geen enkel land in West-Europa hebben de landbouwers zo weinig landbouwgrond zelf in eigen- dom. Zo is in Frankrijk de verhouding omgekeerd.

2.1. Pacht en de exploitatie van het landbouwbedrijf

2.1.1. Aard en toepassingsgebied van de Pachtwet, en bewijsvoering

50. Aard van de Pachtwet.

De Pachtwet is in beginsel van imperatieve aard. Dit houdt in dat partijen (de pachter en verpachter) contractueel niet mogen afwijken van de bepalingen van de Pachtwet. Doen zij dit toch - bewust of onbewust - dan worden de afwijkende bedingen voor niet- geschreven gehouden. De reden van het imperatieve karakter van de Pachtwet is de bescherming van de pachter. Zijn bestaanszekerheid hangt immers samen met de ze- kerheid gedurende een lange termijn te kunnen beschikken over de gepachte goe- deren.

Nergens in West-Europa is de bescherming van de pachter tegen de verpachter zo groot als in België, of m.a.w. wordt de verpachter zo slecht behandeld in de pachtwet- geving in zijn relatie tot de pachter (zo wordt de pacht prijs van overheidswege laag gehouden, en heeft hij zeer weinig opzegmogelijkheden, dus eens je je grond hebt verpacht, geraak je nog moeilijk van de pachter af).

51. Toepassingsgebied.

De pachtwet is van toepassing op de huur van (of onder bepaalde voorwaarden de

vestiging van een vruchtgebruik op) onroerende goederen (grond al dan niet met gebouwen) die hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf. Een “huur” houdt in dat de huurder het genot van een zaak krijgt gedurende een bepaalde tijd, tegen een bepaalde prijs. Onder “landbouwbedrijf” verstaat men de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwprodukten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop. De gepachte goederen moeten dus op een bedrijfsmatige, systematische en economisch verantwoorde wijze worden geëxploiteerd. Hun oppervlakte speelt evenwel geen rol. Ook tuinbouw (zoals serreteelt) en zelfs het kweken van struisvogels, bizons of dergelijke wordt als landbouw beschouwd. De pachter moet landbouwer zijn, maar hij hoeft dit niet in hoofdberoep te zijn: het mag ook in bijberoep. Essentieel is wel dat de huur niet kosteloos is, maar dat de pachter een pacht prijs moet betalen.

Een aantal overeenkomsten vallen niet onder de toepassing van de Pachtwet, en worden opgesomd in de wet. Enkele geregeld voorkomende zijn:

1. de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële (d.i. niet-grondgebonden) vetmesterij en industriële fokkerij, onafhankelijk van een landbouwbedrijf. In de praktijk betekent dit dat de dieren uitsluitend worden gevoederd met voedsel van een derde en dat het bedrijf ook geen andere landbouwactiviteit (bv. aardappelteelt) verricht dan de vetmesterij);
2. de gebruiksovereenkomsten tussen een landbouwer (bv. een pachter) en een derde (ook wellicht een landbouwer) onder bepaalde voorwaarden (o.m. moet de verhuurder de voorbereidings- en bemestingswerken uitvoeren, maar dat mag wel via een loonwerker), voor minder dan één jaar (men noemt dit in de praktijk ook wel cultuurcontracten of seizoenpachten, ofschoon het wel gevaarlijk kan zijn het woord pacht hiervoor te gebruiken, bij betwisting zou de rechter kunnen afleiden dat de Pachtwet wél van toepassing is);
3. de overeenkomsten m.b.t. de fruitopbrengst van de hoogstamboomgaarden (dus niet de verhuring van de hoogstaamboomgaard zelf).

Naast uitdrukkelijk door de Pachtwet uitgesloten overeenkomsten vallen uiteraard ook sommige andere contracten buiten het toepassingsgebied, zoals onder meer: kosteloze bruikleen, recht van opstal of erfpacht, of mestafzetcontracten. Dit geldt voor zover deze contracten ook reëel geen pacht uitmaken. De imperatieve aard van de Pachtwet brengt immers met zich mee dat de verpachter er niet kan aan ontsnappen door in een geval dat feitelijk valt binnen het toepassingsgebied van de Pachtwet, geen overeenkomst op te stellen, de overeenkomst anders te gaan betitelen (bv. als gebruiksovereenkomst), of bepalingen in de overeenkomst op te nemen die afwijken van de Pachtwet (bv. om een vlotte opzeg door de verpachter mogelijk te maken). Dat heeft tevens te maken met het bewijs van de pacht en de pachtvoorwaarden. De toepassing van de Pachtwet sluit wel niet dat er een combinatie kan voorkomen van het pachten van gronden en het huren van een woning onder de Woninghuurwet.

Een voorbeeld. Jan, bediende bij een bank, verhuurt een weide aan zijn collega op het werk Piet, een paardenliefhebber, die er zijn paard op laat grazen. Er wordt geen schriftelijke overeenkomst opgesteld, maar Piet schrijft elk jaar 100 euro op zijn rekening over. Dit is geen pacht want Piet is geen landbouwer. Nadat Piet zijn paard heeft

verkocht en heeft gezegd de weide niet meer nodig te hebben, verhuurt Jan de weide aan Paul, een landbouwer, die ook een paard heeft dat de ploeg trekt. Alles gebeurt op dezelfde wijze als destijds bij Piet. Na enkele jaren wil Jan, die inmiddels ook paardenliefhebber is geworden en zelf een paard gekocht heeft, zijn eigen weide gebruiken voor zijn paard. Paul zegt hem dat hij niet van het terrein af wil gaan. Er is inderdaad pacht aangezien Paul een landbouwer is. Een uitweg voor Jan om aan de Pachtwet te kunnen ontsnappen is dat de weide misschien economisch niet echt in het landbouwbedrijf van Paul is ingeschakeld, maar dat is niet evident.

Een ander voorbeeld. Vader De Croo, die 20 ha landbouwgrond bezit, wil zijn activiteit als landbouwer stopzetten. Zijn zoon, die het bedrijf wil overnemen, is nog niet afgestudeerd. Vader De Croo besluit jaarlijks een seizoenpacht af te sluiten met een landbouwer uit de buurt. Hij laat jaarlijks een loonwerker de gronden in gereedheid brengen. Hij neemt zelfs ieder jaar een andere landbouwer om de seizoenpacht mee af te sluiten, om zeker veilig te stellen dat geen pacht zou ontstaan en dat de gronden vrij zijn op het ogenblik dat zijn zoon het bedrijf overneemt.

52. Het bewijs van de pacht en de pachtvoorwaarden.

Volgens de Pachtwet moet de pacht schriftelijk worden vastgesteld, doch dit neemt niet weg dat ook een mondelinge pacht geldig is. Een schriftelijke overeenkomst mag onderhands (door partijen onderling) of authentiek (notariële akte) zijn. Gaat het om een onderhandse overeenkomst, dan dient zij geregistreerd te worden op het Kantoor der Registratie. Op die manier verkrijgt zij vaste datum ten opzichte van derden (zodat bij verkoop de koper de pacht moet respecteren). Bovendien moet zij gesteld worden in zoveel originelen als er partijen zijn en dient elk origineel het aantal originelen te vermelden.

Hoe bewijzen partijen het bestaan en de voorwaarden van de pacht? De bewijspositie van partijen is grondig verschillend. De verpachter kan zijn rechten alleen bewijzen door verwijzing naar de geschreven overeenkomst waarin de pacht is vastgelegd. De pachter daarentegen kan zijn rechten bewijzen niet alleen aan de hand van de pachtovereenkomst, doch ook aan de hand van getuigen en vermoedens, desnoods zelfs ingaand tegen een schriftelijke overeenkomst die niet strookt met de werkelijkheid. Hij zal daarbij wel niet alleen moeten bewijzen dat hij bepaalde landeigendommen exploiteert, maar ook de betaling van de pachtprijs. Hij kan onder meer inroepen: verklaringen van personen dat hij bepaalde landeigendommen exploiteert, aanmaningen van de verpachter om de pachtprijs te storten, ontvangstbewijzen uitgaande van de verpachter en betrekking hebbende op de betaling van de pachtprijs, bewijzen uitgaande van de bank dat stortingen gebeurd zijn op de rekening van de verpachter. Er is een heel specifieke bepaling in de Pachtwet dat de verpachter binnen de zes maanden na een aanbod van betaling (zoals een betaling door overschrijving) (waarin het woord "pacht" en het jaar waarop de pacht betrekking heeft, wordt vermeld), vergezeld van een aangetekend schrijven (met vermeldingen van o.m. ook het perceel) binnen de 15 dagen, moet reageren door een oproeping in verzoening bij de vrederechter, zoniet is er sprake van pacht (toch wel een mooie illustratie van het adagium "*ius est vigilanti-*

bus”): de verpachter kan niet volstaan door bv. een aangetekende brief terug te schrijven waarin hij stelt dat er geen pacht is.

Een voorbeeld. De vzw Speelplein laat kosteloos een terrein waar zij later als ze subsidies van de gemeente krijgen, een speelplein willen van maken, in afwachting bewerken door landbouwer Vermeers, die er maïs op teelt. Er wordt geen overeenkomst opgesteld. Na drie jaar zegt de vzw Speelplein aan Vermeers dat ze er nu hun speelplein gaan aanleggen en dat hij af het terrein moet. Dit kan juridisch, want er is geen pacht bij gebreke aan een pachtprijs, maar een kosteloze bruikleen. De vzw Speelplein kan evenwel in de problemen komen als Vanmeers een geldbedrag op hun rekening stort met de vermelding “pacht” en het jaar, ... De vzw Speelplein doet er beter aan van in het begin een schriftelijke overeenkomst op te stellen, zodat geen twijfel kan bestaan over de werkelijke bedoeling van partijen.

2.1.2. Pachtijd

53. In de regel wordt de pacht gesloten voor een termijn van negen jaar. Is een kortere termijn bedongen dan wordt hij automatisch verlengd tot negen jaar. Vervolgens wordt de pacht, bij gebrek aan rechtsgeldige opzegging, telkenmale van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar.

Tweede mogelijkheid bestaat hierin dat partijen een lange pacht afsluiten. Hierbij zijn er twee varianten. Een lange pacht van minstens 18 jaar geeft aan de verpachter de mogelijkheid een hogere pachtprijs (+36 % voor gronden, +18 % voor gebouwen) te verkrijgen voor de eerste gebruiksperiode. Een lange pacht van minstens 27 jaar biedt de verpachter, naast een hogere pachtprijs (+50 % voor gronden, +25% voor gebouwen), tevens het voordeel dat hij, op het einde van de pachtperiode, aan de pacht geheel of gedeeltelijk een einde kan maken om de goederen te vervreemden. Voor de pachter bestaat het voordeel uit een langere bedrijfszekerheid. Het voordeel van de hogere pachtprijs geldt slechts als de pachtovereenkomst bij authentieke akte is opgesteld

Derde mogelijkheid inzake duur is de loopbaanpacht. De loopbaanpacht wordt afgesloten voor de duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter 65 jaar zal zijn en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter (dus m.a.w. telkens tot hij 65 jaar zal zijn). Deze vaste periode moet minstens 27 jaar omvatten (dus een pachter ouder dan 38 jaar kan geen loopbaanpacht meer afsluiten). Het voordeel van de verpachter van een loopbaanpacht is, naast een hogere pachtprijs (+50 % voor gronden, +25 % voor gebouwen), dat hij op het einde van de pacht vrij over zijn goed kan beschikken zonder dat de pachter zich hiertegen kan verzetten. Het voordeel voor de pachter bestaat in een bedrijfszekerheid tot het einde van zijn loopbaan; het nadeel is evenwel de onzekerheid bij bedrijfsopvolging (indien de verpachter niet opzegt, is er weliswaar verlenging maar telkens slechts voor één jaar).

Een voorbeeld. Op 25 december 1985 werd een pachtovereenkomst afgesloten voor een periode van 18 jaar. De verpachter noch de pachter zeggen op. Op 24 december 2003 loopt de eerste periode ten einde. Op 25 december 2003 wordt de pacht automatisch verlengd met een tweede periode van negen jaar, dus tot 24 december 2012.

Zonder opzegging wordt dus telkens een periode van negen jaar toegevoegd.

2.1.3. Einde van de pacht: algemeen en opzegging door de pachter

54. De pachtbeëindiging: drie mogelijkheden.

a) De pachter en de verpachter kunnen altijd tijdens de pacht mits onderlinge toestemming een einde maken aan de pacht. Hun overeenkomst moet vastgesteld worden in een authentieke akte of blijken uit een verklaring van beide partijen afgelegd bij de vrederechter. De verplichte tussenkomst van de notaris of de vrederechter is een beveiliging voor de pachter. De sanctie voor het niet naleven van de vormvereisten is de relatieve nietigheid: alleen de beschermde partij, met name de pachter kan de nietigheid inroepen.

b) Ook kan de beëindiging van de pacht door de rechter worden uitgesproken als sanctie voor een fout van de pachter. Zodanige wijze van beëindiging noemt men de ontbinding. Indien de pachter van een landeigendom dit niet voorziet van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij bij de bebouwing niet als een goed huisvader handelt, indien hij het gepachte voor een ander doel aanwendt dan waartoe het bestemd was, of, in het algemeen, indien hij de bepalingen van de pachtovereenkomst niet nakomt, en daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de pachtovereenkomst doen ontbinden. In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is deze gehouden tot schadevergoeding. Het strafbeding en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde.

c) Aan de pacht kan eveneens een einde komen door opzegging door één van de partijen. Ook hier is de regeling ten aanzien van de pachter veel soepeler en voordeliger dan ten aanzien van de verpachter.

De pachter kan te allen tijde een einde aan de pacht maken door opzegging van de overeenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar. Dit ongeacht de duur van de pacht en ongeacht elk andersluidend beding in de overeenkomst. De opzegging moet gebeuren bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

De opzegging door de verpachter is veel strenger gereguleerd. De Pachtwet voorziet tal van vormvereisten die - eens te meer - de pachter moeten beschermen. Ook kan er alleen om welbepaalde redenen worden opgezegd. We geven eerst een overzicht van de vormvereisten van de opzegging om vervolgens stil te staan bij de opzeggingsredenen.

2.1.4. Einde van de pacht: opzegging door de verpachter

55. De vormvereisten bij opzegging door de verpachter.

De Pachtwet stelt verscheidene vormvoorwaarden opdat de opzegging rechtsgeldig zou zijn.

Vooreerst moet de opzegging gebeuren bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, gericht aan de pachter (of aan elk van de pachters).

Tevens dient de opzegging in de regel te geschieden met in achtneming van een in de

Pachtwet nader bepaalde opzeggingstermijn. De duur van de opzeggingstermijn verschilt naargelang de reden waarop de opzegging steunt. Meest courant zijn: drie maand (eventueel te verlengen om de pachter toe te laten de vruchten te oogsten), en minimum één/twee/drie en maximum vier jaar.

Ook dient de opzegging verplicht een aantal vermeldingen te bevatten, zoals onder meer:

1. de reden (of redenen) waarom de opzegging wordt gedaan;
2. de vermelding dat de verpachter, bij gebreke van een aan hem binnen de 30 dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming van de pachter, de geldigverklaring zal vorderen van de opzegging;
3. de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten.

De verpachter moet, tenslotte, indien de pachter niet schriftelijk - bij aangetekende brief of deurwaardersexploit - berust binnen de maand na de opzegging, de geldigverklaring van de opzegging vorderen voor de vrederechter. De geldigverklaring moet gevorderd worden binnen de drie maand na de opzegging. Wordt deze termijn overschreden, dan vervalt de opzegging.

De vrederechter gaat na of de opzeggingsreden(en) gegrond is (zijn) en of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekend gemaakte voornemens (bv. om zelf te exploiteren) ook daadwerkelijk zal uitvoeren. Indien achteraf blijkt dat de verpachter die voornemens niet heeft uitgevoerd, heeft de pachter de mogelijkheid (de terugkeer met) schadevergoeding te vorderen voor de vrederechter.

56. De redenen waarop de opzegging van de verpachter dient te steunen.

De Pachtwet maakt een onderscheid tussen (1) redenen die te alle tijde kunnen worden ingeroepen, (2) redenen die slechts bij het verstrijken van een pachtperiode kunnen worden ingeroepen, en (3) redenen die slechts vanaf de derde pachtperiode gelden.

Als je de formuleringen in de Pachtwet leest, merk je dat sommige van de redenen wel wat op elkaar lijken, met kleine verschillen. Welke reden(en) juist worden ingeroepen kan naast voor wanneer ze kunnen worden ingeroepen, tevens van belang zijn voor de opzeggingstermijn die de verpachter in acht moet nemen, en het al dan niet van toepassing zijn van het recht van voorkoop van de pachter en van de speciale uittredingsvergoeding van de pachter.

Hieronder worden enkel de meest courante gevallen weergegeven.

57.1. Redenen die de verpachter kan inroepen ten allen tijde (opzeggingstermijn drie maanden).

De verpachter kan op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om te bouwen op de verpachte goederen. Hierbij wordt in bepaalde gevallen een onderscheid gemaakt tussen bouwrijpe en niet-bouwrijpe bouwgrond (beiden hebben een bestemming als bouwgrond, doch bij laatstgenoemde categorie zijn er nog wegenwerken nodig, vooraleer men erop kan bouwen). De verpachter zal dus in het bezit moeten

zijn van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning om tot opzegging te kunnen overgaan. Indien de bouwgrond reeds bouwgrond of bouwrijpe bouwgrond was op het ogenblik van het aangaan van de pachtovereenkomst, is tevens vereist dat in de pachtovereenkomst is opgenomen dat de grond bouwgrond respectievelijk bouwrijpe bouwgrond is. De Pachtwet onderscheidt tevens nog de gevallen waarin de verpachte grond in de loop van de pacht bouwgrond of bouwrijpe bouwgrond wordt. De verpachter kan hierbij uitzonderlijk ook terechtkomen in een situatie dat hij maar zal kunnen opzeggen bij het verstrijken van elke pachtperiode.

De verpachter kan op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming voor industriële doeleinden. Deze regeling is vrij gelijklopend met deze voor de bouwgronden.

Ook kan de verpachter op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aan zijn woonhuis aansluit en niet groter is dan 20 are (dus 2000 m²), aan te wenden voor gezinsdoeleinden (bv. als tuin). In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel beslist de rechter.

Een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon (zoals gemeente, OCMW of kerkfabriek) dat verpachte goederen verkrijgt door onteigening of minnelijk verkrijgt op grond van een onteigeningsbesluit, of dat een pachtovereenkomst afsluit met betrekking tot dergelijke goederen, kan op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming.

58.2. Redenen die de verpachter kan invoeren bij het verstrijken van elke pachtperiode (opzeggingstermijnen minimaal twee jaar en maximaal vier jaar).

De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde maken aan de pacht, indien hij van een ernstige reden doet blijken. Uitsluitend de redenen vermeld in de Pachtwet komen in aanmerking. Het gaat hier om heel wat redenen die in de praktijk minder belangrijk zijn (percelen samenvoegen voor een andere pachter, ernstige bedreiging van de bedrijfsmogelijkheden door een wijziging in de gezinssamenstelling van de pachter, zware beledigingen van of kennelijke vijandigheid van de pachter, ...).

Twee redenen komen in de praktijk zeer geregeld voor.

Een eerste reden is er de opzegging voor eigen exploitatie: de verpachter dient zijn voornemen te kennen te geven zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan geheel of gedeeltelijk over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. Bij opzegging omwille van persoonlijke exploitatie moet de overnemer het goed persoonlijk, werkelijk en minstens gedurende negen jaar uitbaten. De overnemer moet ofwel landbouwer zijn, ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma van landbouwonderwijs, ofwel minstens één jaar (in de voorbije vijf jaar) landbouwer zijn geweest of aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen. De overnemer moet een landbouwactiviteit doen en bv. niet het terrein gewoon bebossen. Wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren de opzegging geldig

te verklaren indien de totaal geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitante bepaalde drempels overschrijdt. Deze rendabiliteitsoppervlakten worden vastgesteld door de respectieve regeringen van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, volgens de landbouwtrekken. Zij zijn geldig voor vijf jaar en worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. De Vlaamse rendabiliteitsoppervlakten werden laatst gepubliceerd op 28 mei 2010 (zij zijn geldig tot 25 november 2012). Een voorbeeld: voor West-Vlaanderen: Polders: 120 ha; Zandstreek: 100 ha; Leemstreek: 170 ha, ...

Een tweede reden is de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Een voorbeeld. Een pachtovereenkomst is aangevangen op 25 december 2003. Dit betekent dat op 24 december 2012 de eerste pachtperiode eindigt. De verpachter zegt op om reden van eigen exploitatie op 24 december 2010 (dit is de laatste nuttige dag omwille van de minimale opzeggingstermijn van twee jaar). Bijgevolg eindigt de pacht op 24 december 2012, en kan de verpachter zelf beginnen exploiteren vanaf 25 december 2012.

59.3. Redenen die de verpachter kan inroepen vanaf de derde pachtperiode (opzeggingstermijn minimaal drie en maximaal vier jaar).

Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede, kan de verpachter, een einde maken aan de pacht omwille van persoonlijke exploitatie tevens voor zijn bloedverwanten tot de vierde graad (bv. neven en nichten zijn bloedverwant tot de vierde graad).

60. Er gelden tevens nog enkele speciale regelingen.

Vooreerst is er de speciale regeling voor een pachter die na het bereiken van de pensioenleeftijd (65 jaar) geen kinderen e.d. heeft die de pacht willen voortzetten. Naast een opzegging omwille van persoonlijke exploitatie is tevens een opzegging mogelijk met het oog op verpachten of vervreemden aan een leefbaar bedrijf of een bedrijf met een ontwikkelingsplan (opzeggingstermijn minimaal één jaar en maximaal vier jaar). Bij loopbaanpacht eindigt de pacht automatisch wanneer de pachter 65 jaar wordt (geen opzegging vereist).

Bij lange pacht met een eerste gebruikperiode van 27 jaar, kan de verpachter op het einde van deze periode opzeggen voor persoonlijke exploitatie of om het goed te vervreemden (opzeggingstermijn minimaal drie en maximaal vier jaar).

61. Schematisch overzicht van de belangrijkste opzeggingsmogelijkheden van de verpachter.

Reden	Wanneer	Opzeggingstermijn	Vergoeding
Om te bouwen <i>bouwrijp</i> • in de pachtovereenkomst • niet in de pachtovereenkomst <i>niet-bouwrijp</i> • in de pachtovereenkomst • aangetekende kennisgeving • niet in de overeenkomst geen kennisgeving	• te allen tijde • te allen tijde • te allen tijde • te allen tijde • tegen het verstrijken van de pachtperiode	• min 3 maand • min 3 maand • min 3 maand • min 3 maand • min 3 maand	• gewone • bijkomende • bijkomende • bijkomende • bijkomende
Gezinsdoeleinden	• te allen tijde	• min 3 maand	• bijkomende
Eigen exploitatie • principe • na 2 pachtperiodes • lange pacht (= 27 jaar) • pachter met pensioen leef tijd en werkelijk op pensioen	• tegen het verstrijken van de pachtperiode • elk jaar • tegen het verstrijken van de 27 jaar • elk jaar tegen de vervaldatum	• min 2 max 4 jaar • min 3 max 4 jaar • min 3 max 4 jaar • min 1 max 4 jaar	• gewone • gewone • gewone • gewone
Om te vervreemden • lange pacht (27 jaar) • pachter met pensioenleeftijd en werkelijk op pensioen	• tegen het verstrijken van de 27 jaar • elk jaar tegen de vervaldatum	• min 3 max 4 jaar • min 1 max 4 jaar	• gewone • gewone
Om te verpachten • pachter met pensioenleeftijd en werkelijk op pensioen	• elk jaar tegen de vervaldatum	• min 1 max 4 jaar	• gewone
Loopbaanpacht • automatische Beëindiging	• zodra de pachter 65 jaar wordt	• geen	• gewone

2.1.5. Pachtprijs

62. De pachtprijs wordt, zoals reeds gezien, schriftelijk vastgesteld in de pachtovereenkomst. Er bestaat een afzonderlijke wet die de beperking van de pacht prijzen regelt (waarop verder wordt ingegaan). Die wet geldt volgens vaste rechtspraak niet bij de verpachting van laagstamfruitboomgaarden, en volgens sommige rechtspraak ook niet bij de verpachting van glastuinbouwbedrijven.

Mag de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in natura bedongen worden ? Ongeacht de bedingen van de pachtovereenkomst, kan de pachter de pachtprijs altijd in geld voldoen. Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwprodukten bedongen wordt, mag zulks alleen geschieden in landbouwprodukten van het gepachte goed of van de streek, en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan 40 % van de globale pachtprijs, omgezet in geld op de datum dat de pacht aangegaan wordt.

Ook voorziet de Pachtwet dat slechts in uitzonderlijke gevallen de pachter kan verplicht worden om lasten, die wettelijk of contractueel op de verpachter rusten, op zich te nemen. Voor niet-bestaande worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten door hem met derden aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

Een aanpassing van de pachtprijs is mogelijk op drie manieren. Twee ervan worden vermeld in de Pachtwet, maar zijn in de praktijk in onbruik. Een derde vindt men in de wet die de beperking van de pacht prijzen regelt: de verpachter heeft het recht de verhoging van de pachtprijs tot het wettelijke maximum te vorderen bij de vrederechter (maar niet met terugwerkende kracht); de pachter dient slechts het wettelijke maximum te betalen indien een hogere pachtprijs in de pachtovereenkomst is opgenomen, en kan het teveel betaalde terugvorderen bij de vrederechter (met terugwerkende kracht van vijf jaar).

2.1.6. Exploitatie van het gepachte goed

63. De exploitatie van het gepachte goed.

De exploitatie van het gepachte goed wordt gekenmerkt door de vrijheid van bebouwing. Bovendien zijn er regelingen met betrekking tot het oprichten van gebouwen en de aanplantingen.

64.a) de vrijheid van bebouwing

Alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden voor niet-bestaande gehouden. De verpachter kan de pachter dus niet ver-

plichten bepaalde gewassen (niet) te telen, de opbrengsten te verkopen aan een bepaalde afnemer, e.d. en de pachter kan zelfs opteren voor een braaklegging, vermits deze kadert in een normale bedrijfsvoering. Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een gelijkwaardige staat aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen. De pachter kan, indien gebouwen of beplantingen de vrijheid van bebouwing hinderen, deze wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter, of bij gebreke hiervan, met machtiging van de vrederechter. Deze machtiging kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding gelijk aan de geleden schade.

Het Hof van Cassatie (Cass. 29 april 2010, *T.Agr.R.* 2010, 248) heeft gesteld dat indien de pachter de gepachte goederen in seizoenpacht geeft aan een derde, zonder toestemming van de verpachter, deze laatste de pachtovereenkomst kan doen ontbinden. De pachter exploiteert het goed immers niet, zelfs al voert hij wel voorbereidings- en bemestingswerken uit. Sommige rechtsleer interpreteert dit arrest in de zin dat de pachter geen cultuurcontracten mag afsluiten. Aangezien het arrest een geval betrof waar de pachter verscheidene jaren na elkaar het goed in seizoenpacht had gegeven, stelt andere rechtsleer dat het alleen verboden is stelselmatig dergelijke contracten af te sluiten.

65.b) het oprichten van gebouwen

De pachter heeft het recht om gebouwen op te richten of bepaalde werken uit te voeren, nuttig voor de bewoning of exploitatie (zoals een verharde weg aanleggen of een drainage). Zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden kan de pachter op ieder ogenblik de door hem opgerichte gebouwen en werken wegruimen voor zover deze als zelfstandige zaken beschouwd kunnen worden. Voor de pachter is het echter aangeraden voor het oprichten van gebouwen of het uitvoeren van werken de schriftelijke toestemming van de verpachter of, bij gebreke hiervan, machtiging van de vrederechter te hebben. Hij heeft dan immers recht op een (veel) hogere vergoeding bij einde van de pacht. Een betere oplossing in het geval de pachter een gebouw wil oprichten kan zijn het verlenen van een recht van opstal (bij authentieke akte) gedurende de looptijd van de pacht, zodat de pachter gedurende die tijd eigenaar wordt van het gebouw (en op het einde automatisch de verpachter het eigendom verkrijgt van het gebouw).

66.c) de aanplantingen

De verpachter mag geen bomen planten tenzij voor het vervangen van hoog- of laagstammige fruitbomen, voor het vervangen van bosbomen in de weiden en voor de aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter mag geen nieuwe aanplantingen verrichten tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter, behoudens bepaalde uitzonderingen onder meer bestaat een speciale regeling voor laagstammige fruitbomen). Ook hier de verpachter op het einde van de pacht vergoeding verschuldigd zijn (of omgekeerd in het geval een aanplanting van de pachter heeft geleid tot een waardevermindering).

2.1.7. Onderpacht, pachtoverdracht en pachtvernieuwing

67. Wanneer de pachter het pachtgoed geheel of gedeeltelijk in huur geeft aan een derde, spreken we van onderpacht. Wanneer de pachter het pachtgoed geheel of gedeeltelijk overdraagt aan een derde, hebben we te maken met pachtoverdracht.

De regel is dat de pachter noch het gepachte goed geheel of ten dele mag in onderpacht geven, noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen mag overdragen zonder toestemming van de verpachter. Deze toestemming moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk en voorafgaand aan de onderpacht of aan de overdracht, worden gegeven. Er zijn evenwel enkele uitzonderingen of gevallen die buiten de regel vallen.

68. Worden niet als onderpacht beschouwd (zodat de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming niet nodig is): de ruil tussen pachters van verschillende pachtgoederen met het oog op het betelen van pachtgoederen (dit verandert gewoon welke pachter van welk pachtgoed het genot heeft doch heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen van de pachters of verpachters); het in pacht geven aan één van de pachters bij gemeenschappelijke uitbating van het pachtgoed door meerdere pachters.

Ook is geen toestemming nodig voor een bevoorrechte onderpacht aan de naaste familieleden van de pachter (waarbij het gehele pachtgoed in onderpacht wordt gegeven aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen). De onderpacht mag niet langer duren dan de hoofdpacht, ongeacht onder welke omstandigheden deze laatste een einde heeft genomen. Dit houdt onder meer in dat bij opzegging door de verpachter de pachter de onderpachter moet verwittigen.

69. Bij gemeenschappelijke uitbating van een pachtgoed door verschillende pachters kan, bij stopzetting door één van hen, de pacht worden overgedragen aan de anderen zonder toestemming van de verpachter.

De toestemming van de verpachter is ook niet nodig voor een bevoorrechte pachtoverdracht: de pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of van de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De overnemer treedt in al de rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan.

Op voorwaarde dat de pachter binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer, aan de verpachter bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaardersexploot kennis geven van de pachtoverdracht en hem daarbij de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers meedelen, ontstaat, bij gebreke van geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer of de overnemers. De termijn van drie maanden is een vervaltermijn: gebeurt die kennisgeving niet of niet binnen de termijn, dan is er wel pachtoverdracht maar geen pachtvernieuwing.

Die pachtvernieuwing heeft ten gevolge dat, met handhaving van alle andere voorwaarden ten voordele van de overnemer of overnemers, een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving; bovendien is de overdrager ontslagen van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

De verpachter aan wie kennis is gegeven van een overdracht, kan tegen de pachtvernieuwing opkomen door de vroegere en de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen drie maanden na kennisgeving van de overdracht, voor de vrederechter te dagvaarden, ten einde zijn verzet geldig te horen verklaren. Indien de vrederechter het verzet toelaat, dan heeft enkel de pachtoverdracht gevolg. In de Pachtwet worden de redenen van verzet limitatief opgesomd (bv. persoonlijke exploitatie binnen de vijf jaar). Een voorbeeld. De pacht van landbouwer Bart is ingegaan op 15 december 1975. Op 1 mei 2009 neemt zijn zoon Koen het bedrijf over samen met de gepachte gronden. De verpachter wordt op passende wijze in kennis gesteld. In dat geval gaat een pachtvernieuwing ten voordele van Koen in op 1 mei 2009, de nieuwe eerste pachtperiode begint te lopen vanaf 25 december 2009.

70. Wat de loopbaanpacht en de pacht van 27 jaar of meer betreft zijn volgende regels van toepassing; Bij de loopbaanpacht is pachtoverdracht en onderpacht mogelijk, doch de vaste duur van de pacht kan niet worden overschreden: Op de vijftenzestigste verjaardag van de pachter-overdrager zal het contract eindigen. Hetzelfde geldt voor de pacht van minstens 27 jaar. Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk, doch zonder dat hierdoor de vaste duur kan overschreden worden.

2.1.8. Overlijden van de pachter of de verpachter

71. Het overlijden van de pachter.

In geval van overlijden van de pachter van een landeigendom, loopt de pacht door ten voordele van zijn erfgenamen tenzij de verpachter of de erfgenamen opzegging hebben gedaan. Deze opzegging kan alleen maar indien de verpachter zich dat recht heeft voorbehouden in de pachtovereenkomst en de overleden pachter geen overlevende echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen of geen afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot of geen echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen nalaat. Is aldus opzegging geoorloofd, dan moet op straffe van verval aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter kennis ervan worden gegeven binnen één jaar na het overlijden en de opzegging heeft eerst uitwerking twee jaar na de kennisgeving.

De erfgenamen van de overleden pachter kunnen de pacht beëindigen mits zij, na het overlijden, opzegging doen met een termijn van tenminste drie maanden.

De erfgenamen van de overleden pachter kunnen overeenkomen de exploitatie gemeenschappelijk voort te zetten of een of meer hunner daartoe aanstellen. Bij gebreke van akkoord kan elk van de erfgenamen de vrederechter verzoeken hem aan te stellen om de exploitatie van het pachtgoed voort te zetten, op last van de door het vonnis vastgestelde vergoeding uit te betalen aan de overige erfgenamen. Daarbij bepaalt de

Pachtwet wie de voorkeur geniet (bv. bovenaan staat de overlevende echtgenoot), en er ontstaat dan onder bepaalde voorwaarden een pachtvernieuwing in hoofde van de door de vrederechter aangeduide overnemer.

72. Het overlijden van de verpachter.

De pachtovereenkomst wordt door het overlijden van de verpachter niet ontbonden. De erfgenamen worden de nieuwe verpachters.

2.1.9. Vergoedingen toekomende aan de afgaande pachter

73. Naast de vergoeding voor gebouwen en aanplanting kan de pachter op het einde van de pacht recht hebben op twee soorten vergoedingen: de gewone vergoeding (in de praktijk ook wel prijszij genoemd) en de bijkomende (of buitengewone) vergoeding.

74. De gewone vergoeding (prijszij) is een vergoeding voor het stro, de mest (= stro en mest op het bedrijf aanwezig) en navette (= vruchtbaar makende stoffen in de grond aanwezig voor het volgende gewas), alsmede voor de al uitgevoerde bebouwingen van gewassen, en verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft, aan de afsluitingen, de sloten, de exploitatiewegen, enz. (zoals grondbewerking of onkruidbestrijding).

De vergoeding voor het stro, het mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbeteringen is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, zonder dat zij het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten mag overschrijden. De exacte berekening is niet gemakkelijk. Een goede leidraad is het “prijszijbarema” uitgewerkt door de Provinciale Landbouwkamer van Oost-Vlaanderen. Het VLIF aanvaardt 187 euro/ha (1 ha = 10.000 m²) als subsidieerbaar bedrag voor navette bij een bedrijfs-overname. In de praktijk gebeurt het doorgaans dat de vergoeding forfaitair wordt vastgelegd, bv. twee- of driemaal de pachtprijs. Veel regio's hebben hun eigen forfaitair bedrag per ha, gegroeid uit het gewoonterecht.

Bij gebreke van overeenstemming over het bedrag van die vergoeding bepaalt de vrederechter de hoegrootheid. Bij betwistingen over de wat de pachter kosteloos heeft ontvangen bij het begin van de pacht, of welke verbeteringen de pachter heeft gedaan e.d. kan het helpen dat gedurende de eerste drie maanden van de pacht een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Bij gebreke van een plaatsbeschrijving wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

De regeling omtrent de gewone vergoeding is van dwingend recht. De pachter kan slechts afstand doen van zijn recht op de gewone vergoeding nadat er opzegging is gegeven en bij authentieke akte of bij verklaring afgelegd voor de vrederechter. Het kan dus niet in de pachtovereenkomst.

75. De bijkomende (of buitengewone) vergoeding is een vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van opzegging met toepassing van bepaalde (onderdelen van) artikelen

van de Pachtwet. Het gaat daarbij telkens om situaties die bij het afsluiten van de pachtovereenkomst niet te voorzien waren, waardoor de beëindiging als een verrassing komt voor de pachter (bv. de opzegging voor bouwgronden, zonder dat dit reeds gekend was ten tijde van en opgenomen werd in de pachtovereenkomst).

Die vergoeding wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode, met dien verstande dat geen rekening mag worden gehouden met minder dan twee of meer dan vier jaren, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Bij betwisting over het bedrag is de verpachter verplicht een provisionele vergoeding te betalen aan de pachter (zoniet mag hij op het pachtgoed blijven), en bepaalt de vrederechter de hoegrootheid.

Voor de afstand van het recht op bijkomende vergoeding, kan volgens de rechtsleer de regeling omtrent de gewone vergoeding per analogie worden toegepast.

2.2. Recht van voorkoop van de pachter

76. Een recht van voorkoop houdt in dat de verkoper het goed eerst aan de begunstigde van het recht van voorkoop moet aanbieden tegen de prijs en de voorwaarden die bepaald zijn in de verkoopovereenkomst tussen de verkoper en koper.

Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of voor die van zijn echtgenoot, of voor de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen. Een onderscheid dient gemaakt te worden naargelang dit een onderhandse dan wel openbare verkoop betreft.

77. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de notaris (bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot) de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de notaris kennis geven binnen een maand.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter. Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet aan dezelfde voorwaarden, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand

anders dan aan de pachter heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen één maand na de registratie.

Niettegenstaande elk strijdig beding, beschikt de pachter over een termijn van een maand na de mededeling van zijn aanvaarding om de prijs te voldoen.

78. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste 15 dagen van te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.

Er zijn vervolgens drie mogelijkheden:

a) indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief;

b) in geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet;

c) indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefening van het recht van voorkoop. Indien de pachter binnen een termijn van 10 dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend, is de toewijzing definitief.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de pachter de vraag te stellen of hij zijn recht van voorkoop uitoefent:

a) indien er een hoger bod is, wordt dit aan de pachter en aan de koper ter kennis gebracht. Vervolgens zal er opnieuw een zitting plaatsvinden waarbij de regels van de gewone openbare verkoop gelden;

b) indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de pachter binnen een termijn van 10 dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend is de toewijzing definitief.

79. Er zijn enkele speciale gevallen, zoals het geval waarin de pachter zijn recht van voorkoop heeft overgedragen aan een derde, het geval dat het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, het geval waarin de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, het geval waarin het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed of omgekeerd (dan is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte deel dat verkocht wordt, zodat een afzonderlijk aanbod moet worden gedaan).

80. Wat gebeurt er in het geval het recht van voorkoop van de pachter wordt miskend? In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel op be-

taling door de verkoper van een schadevergoeding ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs. De pachter zal daarvoor wel een vordering moeten instellen bij de vrederechter. De Pachtwet regelt de verdere procedure.

De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop, door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en, bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van deze verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

81. In een aantal uitzonderlijke gevallen heeft de pachter geen recht van voorkoop, namelijk, onder meer:

1. indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of door de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen heeft evenwel geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter;
2. in geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of van één der medeëigenaars of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar;
3. in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend.

Deze laatste uitzondering moet aldus worden uitgelegd dat die overheid dan (gewoon) koopt, doch niet in toepassing van een recht van voorkoop dat zij zelf bezit. De laatste jaren zijn in het Vlaamse Gewest immers heel wat rechten van voorkoop van de Vlaamse overheid ingevoerd in allerlei materies (zoals ruimtelijke ordening, woonbeleid, en natuurbehoud). Sinds de inwerkingtreding van het Voorkooprechtendecreet (1 januari 2009) gaat het recht van voorkoop van de pachter steeds voor op deze publiekrechtelijke rechten van voorkoop. Deze laatstgenoemde rechten gelden ook niet in geval van (een gewone) verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopsovereenkomst vaste datum heeft verkregen.

Als niet bestaande wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop. Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen via authentieke akte of verklaring bij de vrederechter.

82. De pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, het goed of de exploitatie ervan niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde

afstammelingen of aangenomen kinderen.

De beperking inzake de overdracht geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

In geval van vervreemding van het pachtgoed treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter. De pachter blijft, ook al oefent hij zijn recht van voorkoop niet uit, uiteraard wel pachter tot opzegging of ontbinding van de pacht.

2.3. Beperking van de pachtprizen

2.3.1. Maximum pachtprizen

83. De Wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen regelt dat de pachtprijs een welbepaald maximum niet mag overschrijden. De wetgever heeft aldus ter bescherming van de pachter de bepaling van de grootte van de pachtprijs niet volledig overgelaten aan de vrije beslissing van pachter en verpachter.

De maximum pachtprizen worden vastgesteld door de zogenaamde pachtprizencommissies. De pachtprizencommissies worden door de Koning benoemd en bestaan uit:

- drie pachters (voorgedragen door de Provinciale Landbouwkamer),
 - drie grondeigenaars (voorgedragen door de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen),
 - een ambtenaar van het Ministerie van Landbouw, die het voorzitterschap waarneemt.
- De Minister van Landbouw benoemt de secretaris. Deze laatste is een rijkslandbouwkundig ingenieur.

De maximumprizen worden berekend door het niet-geïndexeerd Kadastraal Inkomen (KI) van de onroerende goederen te vermenigvuldigen met een welbepaalde coëfficiënt. Deze coëfficiënt wordt vastgesteld door de pachtprizencommissies; hij verschilt van streek tot streek en is afhankelijk van de rentabiliteit van de betreffende streek. De coëfficiënten zijn geldig voor drie jaar en worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad (meestal is dit het Staatsblad ergens rond 15 december om de drie jaar). Ten gevolge van de regionalisatie hebben we ondertussen aparte coëfficiënten voor Vlaanderen, Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hieronder worden de coëfficiënten voor Vlaanderen meegedeeld welke zijn ingegaan op 13 december 2016 en geldig zijn tot 12 december 2019. Er is een coëfficiënt voor de gronden en een coëfficiënt voor de gebouwen.

Gronden	Gebouwen
I. ANTWERPEN	I. ANTWERPEN 10,46
1 Polders 7,82	
2 Zandstreek 7,10	
3 Kempen 10,11	
II. VLAAMS-BRABANT	II. VLAAMS-BRABANT 7,62
1 Zandstreek 6,47	
2 Kempen 10,25	
3 Zandleemstreek 5,94	
4 Leemstreek 4,69	
III. LIMBURG	III. LIMBURG 7,63
1 Kempen 9,44	
2 Zandleemstreek 6,11	
3 Leemstreek 4,48	
4 Grasstreek 4,49	
IV. WEST-VLAANDEREN	IV. WEST-VLAANDEREN 6,26
1. Duinen 4,81	
2. Polders 4,72	
3. Zandstreek 6,37	
4. Zandleemstreek 5,18	
5. Leemstreek 4,77	
V. OOST-VLAANDEREN	V. OOST-VLAANDEREN 6,15
1 Polders 4,93	
2 Zandleemstreek 5,08	
3 Zandstreek 5,41	
4 Leemstreek 4,93	

Een voorbeeld. Stel dat 1 ha akkerland wordt gepacht in Lochristi, dit is in de Oost-Vlaamse Zandstreek, en dat het KI van dit stuk grond 100 euro bedraagt. De toepasselijke coëfficiënt, dit is deze voor gronden, is dan 5,41. De maximumpachtprijs bedraagt: $100 \times 5,41 = 541$ euro per jaar.

2.3.2. Bepaling van de pachtprijs en herziening ervan

84. De pachtprijs wordt vastgesteld in onderling akkoord tussen pachter en verpachter. Elk van de partijen mag echter de herziening vragen van de prijs van een lopende pacht, wanneer blijkt dat de maximum prijs verschilt van de overeengekomen prijs. Is de overeengekomen prijs lager dan het maximum van de betreffende streek (d.i. KI grond x coëfficiënt grond + KI gebouwen x coëfficiënt gebouwen), dan kan de verpachter een verhoging vragen; in het omgekeerde geval vraagt de pachter een verlaging. De wet voorziet geen specifieke procedure. De rechtsleer neemt aan dat een aangezekende brief met het verzoek tot herziening volstaat.

Bij een aanvraag uitgaande van de verpachter is de verhoogde pachtprijs slechts verschuldigd vanaf de eerstkomende vervaldag die volgt op de kennisgeving gedaan door

de pachter. De positie van de pachter is voordeliger: hij kan de teruggave vorderen van de pachtprizen die vervallen zijn tijdens de laatste vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan. De eis tot teruggave van de pachter moet wel ingesteld worden ten laatste 1 jaar nadat hij het verpachte goed heeft verlaten.

85. De Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hun landeigendommen bij wijze van inschrijving onder verzegelde en ter post aangekende omslag. Als het hoogste bod meer bedraagt dan de maximaal toegelaten pachtprijs, wordt overgegaan tot verhuring uit de hand. Er zijn door die overheden zogenaamde voorkeurnormen vastgelegd die de keuze van de pachter bepalen (bv. voorkeur van een kandidaat wiens bedrijf in het verleden werd onteigend voor algemeen nut).

2.3.3. Uitzonderingen

86. De wet voorziet een uitzondering op het systeem voor de berekening van de maximale pachtprizen. Voorwaarde is dat het gaat om een pacht die vastgesteld is bij authentieke akte en die voorziet in een eerste langdurige gebruikperiode. Na de eerste gebruikperiode gelden terug de normale maximaal toegelaten pachtprizen. Hier vindt men de onderscheiden langdurige eerste pachtperiodes en de respectievelijke verhogingen van de pachtprizen, die verschillen naargelang de pachtprijs betrekking heeft op gronden dan wel gebouwen: pacht van ten minste 18 jaar (grond: +36%, gebouwen: +18%); pacht van ten minste 21 jaar (respectievelijk +42% en +21%); pacht van ten minste 24 jaar (respectievelijk +48% en +24%); pacht van ten minste 25 jaar (respectievelijk +50% en +25%), loopbaanpacht (respectievelijk +50% en +25%). Ingeval het om een loopbaanpacht gaat vereist de wet niet dat er een authentieke akte opgesteld wordt noch dat het om een eerste gebruikperiode gaat.

Een voorbeeld. Stel dat in hetzelfde voorbeeld van daarnet beide partijen bij notariële akte een lange pacht van 27 jaar afsluiten, dan mag een verhoging van 50% worden toegepast bij gronden. Dit geeft dan een jaarlijkse pachtprijs van 694,5 euro, of een meerprijs van 231,5 euro per jaar, of een meerprijs van 6.040,5 euro over de volle 27 jaar genomen.

3. Verticale integratie in de landbouw

87. Hoger hebben we reeds gesteld dat bij het uitvoeren van de landbouwactiviteit veel overeenkomsten komen kijken, en dat daarop de algemene en soms ook de specifieke regels uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, en dat er voor bepaalde overeenkomsten, zoals de pacht, zelfs specifieke wetgevingen bestaan. Welnu, zo een specifieke wetgeving bestaat ook voor sommige overeenkomsten die een verticale integratie in de landbouw juridisch vorm geven. Waarover gaat dat eigenlijk ?

3.1. Contractteelt in de landbouw

88. Tegenwoordig echter kent de “*contractteelt*” een grote opgang in de landbouw: daarbij gaat de afnemer met de landbouwer op voorhand allerlei afspraken omtrent de te gebruiken grondstoffen, de afname van de landbouwproducten, de prijs, enz. vastleggen in een overeenkomst. Dit biedt een aantal voordelen voor beide partijen: de afnemer krijgt meer zekerheid onder meer qua bevoorrading in hoeveelheden, kwaliteit en prijs; de landbouwer vermindert zijn ondernemingsrisico door afspraken onder meer qua prijs en afzetmogelijkheden van zijn oogst.

De contractteelt komt in verschillende takken van de landbouw voor, zoals in de teelt van suikerbieten (tussen de suikerfabrieken en de bietentelers), groenten (tussen de conservenfabrieken of diepvriesbedrijven en de groententeler), alsook in de dierlijke productie (tussen veevoederproducenten en veeteler).

89. De verticale integratie in de landbouw roept toch wel wat maatschappelijke vragen op. Zo wordt de contractteelt vaak aangestuurd door de veevoederproducenten (denken we maar aan de intensieve veeteelt) of de verwerkende bedrijven en grootwinkelbedrijven (hierbij denken we aan o.m. de groententeelt en de zuivelproductie). Zij bepalen vaak de inhoud van de contracten en de individuele landbouwer rest soms weinig andere keuze dan al dan niet het contract af te sluiten: over de inhoud van het contract bestaat dikwijls weinig onderhandelingsruimte. Door de dominante positie van de veevoederproducenten en de groothandel zou de verticale integratie in de landbouw leiden tot schaalvergroting en lage prijzen voor landbouwproducten (gaande van vetgemeste varkens tot diepvriesgroenten). Daar staat wel tegenover dat tegenwoordig in vele sectoren wel vooraf over de contracten wordt onderhandeld tussen de verschillende actoren (bv. tussen de landbouworganisaties en koepelorganisaties van verwerkende bedrijven).

90. Het is in België alleen de sector van de dierlijke productie die de aandacht heeft getrokken van de wetgever, om toch voor een stuk die ongelijkheid van de partijen bij de contractteelt te doorbreken (zoals de wetgever dat ook heeft gedaan in de Pachtwet om daar de pachter te beschermen). Het gaat meer bepaald over de Wet van 1 april 1976 op de verticale integratie in de sector van de dierlijke productie. Omdat het hier om een specifieke wet voor de landbouw gaat, wordt er binnen dit bestek wat nader op ingegaan. Toch mag niet uit het oog worden verloren dat het niet de enige sector is waarin de overheid regulerend heeft opgetreden, zo bv. bestaan Europese verordeningen die de inhoud van de contracten regelen in de suikerbietenteelt.

3.2. Contractteelt in de dierlijke productie

91. De Wet van 1 april 1976 op de verticale integratie in de sector van de dierlijke productie definieert in artikel 1 integratiecontracten als *"de overeenkomsten waarbij, in de sector van de dierlijke productie, de geïntegreerde zich tegenover één of meerdere integrators verbindt om dierlijke producten voort te brengen of dieren te fokken of te mesten en waarbij regelingen aanvaard worden in verband met aankoop, verkoop,*

leveringen of afname van dieren, dierlijke producten, grondstoffen en andere goederen en diensten die bij het productieproces gebruikt of verbruikt worden".

Onder meer loonkweek en prijsgarantiecontracten zijn vormen van contractteelt die veelvuldig voorkomen, en onder het toepassingsgebied van de wet vallen. Bij “loonkweek” krijgt de boer een bedrag voor het vetmesten van de dieren, waarbij het veevoeder wordt verstrekt door de integrator, die ook het productierisico draagt. Loonkweek wordt vanuit het beleid nogal negatief bekeken. Bij een “prijsgarantiecontract” draagt de boer het productierisico maar heeft een garantie voor de prijs van zijn vetgemeste dieren. Deze vorm van contractteelt wordt vanuit het beleid positiever benaderd.

De wet is van dwingend recht. In het belang van de zwakste partij, de geïntegreerde, wordt bepaald dat hij geen kan afstand doen van de bij deze wet gegeven rechten. Indien hij dat bij een overeenkomst toch zou doen, wordt deze overeenkomst als niet bestaande beschouwd.

92. De bepaalt dat de overeenkomsten en de eventuele latere aanpassingen schriftelijk moeten worden vastgesteld, bij gebreke waarvan de geïntegreerde het bestaan en de inhoud van de overeenkomst met alle rechtsmiddelen kan bewijzen (met inbegrip van getuigen en vermoedens). Dit houdt in dat een mondelinge overeenkomst ook geldig is, maar dat (zoals bij de pacht) de bewijsregeling in het voordeel van de geïntegreerde is. Verder wordt bepaald dat alle bedingen die vreemd zijn aan de productieovereenkomst voor onbestaand worden gehouden (bv. een beding over de aankoop van veevoeder voor rundvee in een leghennencontract).

De wet bepaalt tevens wat de overeenkomst moet inhouden. Het betreft o.m. het voorwerp van de overeenkomst, de aanvangsdatum en duur ervan, opzeggingstermijn- en modaliteiten, de wijze van de berekening van de aan de geïntegreerde toekomende vergoeding voor zijn inbreng onder vorm van kapitaal en arbeid rekening houdend met zijn risicograad, de wijze van berekening van de door de integrator verrichte prestaties, een nauwkeurige omschrijving van de door partijen te leveren prestaties, met inbegrip van een maximum- en minimumduur van elke prestatie en van de tijden tussen twee prestaties en tenslotte een omschrijving van de vergoedingen die eventueel verschuldigd zijn bij het niet (tijdig) vervullen van de aangegane verbintenissen. Overeenkomsten van bepaalde duur mogen niet langer duren dan drie jaar.

93. Ook gaat de wet in op wat de gevolgen zijn indien een aantal van de hierboven vermelde elementen niet in de overeenkomst zijn vervat, waarbij het belang van de geïntegreerde veelal voorop staat. Zo heeft de geïntegreerde indien de aanvangsdatum van de overeenkomst niet duidelijk is en de uitvoering van de overeenkomst nog niet is aangevat, het recht de overeenkomst te verbreken bij eenvoudig aangetekend schrijven. Indien de duur van de prestatie, de tijden tussen twee prestaties, de vergoedingen bij het overschrijden van de duur van de prestatieperioden of van de tussentijden, in de overeenkomst niet werden bepaald, wordt dit in geval van betwisting door de rechter vastgesteld. Bij een eventuele betwisting over de wijze van berekening van de aan de geïntegreerde toekomende vergoeding, zal deze bepaald worden door de

rechter. De geïntegreerde zal zelfs de kosten van de procedure niet hoeven te dragen, indien de betwisting te wijten is aan het feit dat de vergoeding op een onvolledige of onduidelijke wijze in de overeenkomst werd bepaald. Indien de wijze van berekening van de door de integrator geleverde goederen of diensten, en de aard ervan, niet duidelijk zijn bepaald, worden ze eveneens door de rechter vastgesteld. Ook hier zal de geïntegreerde de kosten van de procedure niet hoeven te dragen.

94. Er is voor afrekeningen en betalingen een wettelijke termijn van één maand voorzien. Indien de integrator deze termijn niet naleeft, zal het door hem verschuldigde bedrag van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling de wettelijke interest opbrengen. Zelfs de wijze van betaling wordt opgegeven. Verder wordt geëxpliciteerd dat de eigenaar van de dieren het risico draagt voor de sterfte ervan en dat iedere partij haar dieren en installaties voor de gehele waarde tegen brand- en stormschade door een verzekering moet laten dekken. Indien de overeenkomst bij brand of stormschade ontbonden of geschorst wordt, dient de integrator de geïntegreerde een vergoeding te betalen naar evenredigheid met de reeds geleverde prestaties. Dit geldt eveneens indien de integrator bij gedwongen opruiming, sterfte of ziekte van de dieren een overheidssubsidie bekommt.

Het uitdrukkelijk ontbindend beding en het strafbeding worden als niet geschreven beschouwd. Tegen overeengekomen schadevergoedingen staat steeds beroep bij de rechter open.

In overmachtsituaties wordt de uitvoering van de overeenkomst geschorst. Overheidsmaatregelen die de uitbating onmogelijk maken, worden met overmacht gelijk gesteld. De rechter kan de overeenkomst in die omstandigheden verbreken. De rechter kan de overeenkomst schorsen of ontbinden bij het eindigen van een prestatieperiode en een vergoeding toekennen indien zich een zware crisis zou voordoen of indien de overheid saneringsmaatregelen zou treffen..

95. Met deze wet wordt de geïntegreerde toch wel een niet onbelangrijke bescherming geboden. Er worden een aantal inhoudelijke verplichtingen opgelegd waaraan de overeenkomst moet voldoen en bij onduidelijkheid wordt veelal de kaart van de geïntegreerde getrokken. Toch wordt de partijen nog veel vrijheid gelaten wat de concrete invulling van de overeenkomst betreft, wat de geïntegreerde wellicht niet ten goede komt. Een nadeel van deze wet is dat er bij betwisting steeds verwezen wordt naar de gemeenschappelijke rechtscolleges (i.p.v. arbitragecommissies): gerechtelijke procedures kosten tijd en geld (dat de wet de procedurekosten soms ten laste van de integrator legt, komt daaraan slechts gedeeltelijk tegemoet).

4. Landbouw en aansprakelijkheid

96. Het burgerlijk aansprakelijkheidsrecht laat toe dat iemand die schade lijdt, deze schade kan verhalen op de veroorzaker ervan. De landbouwer kan bij zijn activiteiten geconfronteerd worden met het (burgerlijk) aansprakelijkheidsrecht op twee manieren:

zijn eigen aansprakelijkheid kan in het gedrang komen (bv. door iemand aan te rijden met zijn tractor) of hij kan anderen aansprakelijk stellen (bv. de firma die hem een slecht werkende tractor heeft geleverd). Voor sommige vormen van aansprakelijkheid worden aansprakelijkheidsverzekeringen afgesloten (zoals de autoverzekering en de BA familiale verzekering); sommige daarvan zijn door de wetgever verplicht gesteld. Hieronder wordt enkel ingegaan op bepaalde voor de landbouw specifieke aspecten van het extra-contractuele aansprakelijkheidsrecht en algemene noties van het contractuele aansprakelijkheidsrecht.

4.1. Extra-contractuele aansprakelijkheid

4.1.1. Samengestelde aansprakelijkheid

97. Samengestelde aansprakelijkheid omvat de gevallen waarin men aansprakelijk is voor de daden van andere personen en voor schade aangericht door zaken. Het gaat om gevallen waarin de aansprakelijke toezicht hoort uit te oefenen op de personen of zaken.

Wat de aansprakelijkheid voor zaken betreft is er in het Burgerlijk Wetboek onder meer een aansprakelijkheid van de eigenaar (of gebruiker) van een dier voor de schade veroorzaakt door dit laatste (bv. een bijtincident met een hond), van de eigenaar van een gebouw voor de schade veroorzaakt door het instorten van het gebouw (bv. afvallende dakpannen op het voetpad), een aansprakelijkheid van de bewaker van een gebrekkige zaak voor de schade die het veroorzaakt (bv. de overheid voor een put in de autoweg).

98. Daarnaast zijn er nog heel wat specifieke wetgevingen die aansprakelijkheidsregelingen bevatten.

Zo bestaat er een aansprakelijkheid voor de houder van het jachtrecht voor wildschade (neergelegd in de Jachtwet van 1882, voor wildschade door konijnen, en het Jachtdecreet van 24 juli 1991, voor andere belangrijke wildschade). Vroeger gold zelfs een dubbele vergoedingsregeling voor wildschade door konijnen, maar deze werd opgeheven nadat het Grondwettelijk Hof daarin problemen zag met het gelijkheidsbeginsel. Volgens de recente rechtspraak is de aansprakelijkheid voor wildschade een foutaansprakelijkheid, in de zin dat de eiser zal moeten aannemelijk maken dat de jachter te weinig gejaagd of verdelgd heeft.

Ook geldt er een aansprakelijkheid van de producent van een gebrekkig product (bv. de fabrikant van een tractor die op hol slaat iemand verwondt), vervat in de Wet van 25 februari 1991 op de productaansprakelijkheid. Producten van de landbouw, van de veefokkerij, van de jacht en van de visserij vallen evenwel buiten de werkingssfeer van de wet, tenzij zij een eerste bewerking of verwerking hebben ondergaan. Melk die de boer levert aan een privé-klant en die geen bewerking of verwerking onderging op de boerderij valt dus niet onder de toepassing van deze wet. Melk die bewerkt werd in de melkerij wel.

4.1.2. Burenhinder en de afstand van beplantingen

99. Bij abnormale burenhinder of last (hinder die verder gaat dan wat buren normaal als hinder van elkaar moeten verdragen) waar evenmin een fout verondersteld wordt, kan op grond van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijkheid ontstaan voor allerlei vormen van schade of hinder (bv. geurhinder door mestopslag of geluids-overlast door blaffende honden). Het evenwicht tussen naburige eigendommen (het hoeven geen aanpalende buren te zijn) mag immers niet verstoord worden. Of het evenwicht verstoord wordt, zal een feitenkwestie zijn waarbij de vrederechter rekening zal houden met een aantal elementen zoals: wie er zich het eerste gevestigd heeft, wat voor een zone of plaats het is (bv. een landbouwgebied of midden in de stad), en de gevoeligheid van personen.

100. Er bestaan heel wat specifieke (vrij oude) regels, erfdiensbaarheden genaamd, in verband met zaken zoals afloop van water, dakdrop, afsluitingen, lichten en zichten. Vele daarvan vindt men in het Burgerlijk Wetboek. De afstand van beplantingen van bomen en hagen tot de perceelsgrens wordt bepaald door de regels van het Veldwetboek van 1886.

Doorgaans wordt aangenomen dat een boom die een hoogte van minstens drie meter kan bereiken, waarbij men eveneens de bedoeling heeft deze boom minstens tot deze hoogte te laten groeien, als hoogstam wordt beschouwd.

Het Veldwetboek schrijft voor dat de afstand van de perceelsgrens voor beplantingen wordt bepaald door de vaste en erkende gebruiken van de streek. Bij de griffie van het vredegericht kan steeds nagevraagd worden of er een dusdanig gebruik bestaat in een bepaalde streek. Bij gebreke aan enig gebruik dienen hoogstammige bomen op een afstand van minstens twee meter van de perceelsgrens geplaatst te worden, en laagstammen, dit zijn alle bomen die niet als een hoogstam kunnen gekwalificeerd worden, en levende hagen op minstens 50 centimeter. Dit voorschrift geldt zowel in de stad als op het platteland. Een dode haag mag tot op de uiterste grens van de eigendom geplaatst worden. De sanctie op de niet-naleving van bovenstaande voorschriften is streng: de eigenaar van het naburige erf beschikt over een periode van 30 jaar om de rooiing van de bomen/haag te vorderen indien de boom/haag dicht bij de perceelsgrens staat dan wettelijk is toegelaten. Slechts uitzonderlijk zal door de rechter het behoud van de niet-reglementair geplante bomen/haag toegelaten worden.

Indien de takken of wortels van reglementair geplante bomen/struiken van een naburig erf tot over de perceelsgrens komen, kan kan je de nabuur verzoeken deze takken te snoeien, doch de wortels mag je zelf verwijderen.

Bosaanplanting in het agrarisch gebied of palend aan het agrarisch gebied is verboden op minder dan zes meter van de scheidingslijn tussen twee erven (bovendien geldt er een vergunningsplicht om aldaar te mogen bebossen).

4.2. Contractuele aansprakelijkheid

101. Bestaat er tussen de schuldenaar en de schuldeiser een contract en wordt er een inbreuk gepleegd op een contractuele verbintenis, dan spreekt men van contractuele aansprakelijkheid. Behoudens behoudens indien de wetgeving speciale vereisten stelt aan het contract (zoals bij het huwelijk), is er sprake van een contract zodra er iets wordt afgesproken tussen personen (bv. dat iemand met een landmeter telefoneert en beide afspreken dat deze laatste een perceel grond zal opmeten). Een geschrift is dus in de regel niet vereist maar wel nuttig met het oog op het bewijs van de contractuele voorwaarden. Het contract is geldig als er een geldige toestemming is (dus een toestemming die niet is aangetast door dwaling, bedrog of geweld), bekwaamheid in hoofde van beide contractanten (bv. geen contract met een minderjarige), een geoorloofd(e) voorwerp en oorzaak (bv. geen contract met een huurmoordenaar om iemand te vermoorden).

102. Wanneer is er nu sprake van contractbreuk en derhalve, van contractuele aansprakelijkheid ?

Het antwoord op deze vraag is afhankelijk van het soort verbintenis ten aanzien waarvan men de niet-nakoming vaststelt. Traditioneel neemt men aan dat partijen, in een overeenkomst, zich verbinden hetzij tot een resultaatsverbintenis, hetzij tot een middelenverbintenis. Een resultaatsverbintenis houdt voor de schuldenaar de verplichting in om een welbepaald resultaat te bereiken. De middelenverbintenis, daarentegen, legt de schuldenaar enkel de verplichting op een bepaalde inspanning te leveren of bepaalde middelen aan te wenden om een resultaat te bereiken; de schuldenaar belooft .nochtans niet dat hij erin zal slagen het resultaat ook te verwezenlijken. Kortom: bij een middelenverbintenis belooft de schuldenaar dat hij "zijn best" zal doen om een bepaald resultaat te bereiken; bij een resultaatsverbintenis wordt het resultaat zelf beloofd. Aan de hand van wat partijen in hun overeenkomst - meestal schriftelijk, soms mondeling - hebben bepaald, achterhaalt de rechter de aard van de verschillende verbintenissen.

Komt de rechter tot de vaststelling dat het in casu om een resultaatsverbintenis gaat, dan is er contractbreuk indien het beloofde resultaat niet is bereikt. Het is de schuldeiser die het bewijs moet leveren van het niet-bereiken van het resultaat. Eens dit bewijs geleverd ligt de bal in het kamp van de schuldenaar. Hij kan zijn aansprakelijkheid enkel nog afwenden door op zijn beurt overmacht te bewijzen (waarover verder meer). Een voorbeeld. Een veehouder verbindt er zich toe om, dagelijks, minimaal x liter melk te leveren aan de melkerij. Bewijst de melkerij dat de veehouder minder levert dan de overeengekomen hoeveelheid, dan staat meteen de contractbreuk vast. Nu is het aan de veehouder om overmacht te bewijzen.

Bij een middelenverbintenis dient de schuldeiser te bewijzen dat de schuldenaar niet de vereiste zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd om het beloofde resultaat toch te bekomen. De schuldenaar heeft zich m.a.w. niet gedragen zoals een redelijk persoon, geplaatst in dezelfde externe omstandigheden. Hier hanteert men dus, zoals bij de extra-contractuele aansprakelijkheid, het criterium van de goede huisvader geplaatst in dezelfde feitelijke contractuele omstandigheden. Wel dient men te onderlijnen dat de rechtspraak rekening houdt met het feit of de schuldenaar een vakman is. Is de

schuldenaar een professioneel, dan wordt zijn gedrag vergeleken met dat van een redelijk professioneel (en niet van een redelijke leek). Deze beroepskennis en-ervaring zal ook in acht worden genomen ingeval de professioneel een tekortkoming wordt verweten in privé, zijnde niet beroepsmatige, context.

In het geval van een middelenverbintenis moet de schuldeiser dus een specifieke fout - een gebrek aan zorgvuldigheid - aantonen. Het is duidelijk dat dit bewijs moeilijker is te leveren dan het bewijs van het niet-bereiken van het beloofde resultaat. Zo is de verbintenis van een veearts om een ziek dier te genezen een middelenverbintenis. Om de veearts aansprakelijk te stellen zal men dus een specifieke fout moeten bewijzen. Een voorbeeld. Voor de genezing van ziekte A schrijft een normaal zorgvuldige veearts gewoonlijk een geneesmiddel voor van de categorie X. De veearts in zake heeft echter een geneesmiddel van de categorie Y voorgeschreven.

Het is duidelijk dat het bewijs van een zodanige specifieke fout moeilijker is dan het bewijs dat het resultaat (de genezing van het dier) niet is bereikt. In zodanige gevallen van professionele aansprakelijkheid zal de rechter regelmatig beroep doen op deskundigen om vast te stellen wat een redelijk professioneel, geplaatst in dezelfde omstandigheden, zou gedaan (of nagelaten) hebben.

103. Niettegenstaande de schuldeiser een fout heeft bewezen in hoofde van de schuldenaar, gaat deze laatste vrijuit indien hij op zijn beurt overmacht bewijst. Overmacht is een gebeurtenis die de nakoming van de verbintenis door de schuldenaar volstrekt onmogelijk maakt en waaraan de schuldenaar geen schuld treft; de gebeurtenis moet bovendien onvoorzienbaar en onvermijdbaar zijn geweest. Ook een bevel (of verbod) van de overheid kan, voor de schuldenaar, overmacht vormen.

Een voorbeeld. Een boer die in gebreke was gebleven de overeengekomen 200 ton rode kool te leveren, beroept zich op overmacht wegens mislukking van de oogst te wijten aan de grote zomerdroogte in 1976. Het Hof van Beroep te Brussel stelt de boer in het ongelijk, daar hij er niet in slaagt het bewijs te leveren van het "absoluut karakter" van de onmogelijkheid om rode kool te leveren. Uit de feiten bleek immers, aldus het Hof, dat althans een gedeeltelijke uitvoering van de verbintenis onmogelijk was, zij het onder moeilijkere omstandigheden en tegen hogere kosten (Brussel 2 juni 1982, R.W. 1984-1985,1515).

104. Een exoneratiebeding is een beding dat de aansprakelijkheid van de schuldenaar wegens niet-nakoming van zijn verbintenissen beperkt of zelfs uitsluit. Exoneratiebedingen zijn, in beginsel, rechtsgeldig. Zij mogen nochtans niet indruisen tegen dwingende wettelijke bepalingen (zo bv. de 10-jarige aansprakelijkheid van de architect mag niet, in tijd, beperkt worden tot een kortere termijn). Ze mogen ook niet elke betekenis aan de verbintenis ontnemen. Zo leert men traditioneel dat de beoefenaars van een beroep zich niet kunnen exonoreren voor hun beroepsfouten. Men kan zich evenmin exonoreren voor zijn opzettelijke fout; wel voor zijn zware fout.

Een schadebeding kan worden omschreven als een contractueel beding waarin de partijen vooraf en op forfaitaire wijze het bedrag van de schadevergoeding vastleggen dat een van hen bij de in dat beding omschreven contractuele wanprestatie aan de

andere zal moeten betalen. De partijen treffen hiermee een contractuele regeling omtrent de omvang van de schadevergoeding bij contractuele aansprakelijkheid. Een schadebeding heeft voor de schuldeiser van dat beding het grote voordeel dat, als zijn schuldenaar de in dat beding bedoelde contractuele wanprestatie pleegt, hij het bestaan en de omvang van de daardoor veroorzaakte schade niet moet bewijzen. Schadebedingen mogen evenwel niet ontaarden in straffen. Bestrafing van de burger is voorbehouden aan de overheid. Indien de hoegrootheid van het schadebeding groter is dan datgene wat de partijen redelijkerwijze konden voorzien ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst (criterium van de potentiële schade), kan de rechter, ambtshalve of op verzoek van de schuldenaar, de als schadebeding bedongen geldsom verminderen. Aan de rechter wordt aldus een matigingsbevoegdheid toegekend. Dit kan als de som opgenomen in het schadebeding kennelijk het bedrag te boven gaat dat de partijen konden vaststellen om de schade wegens de niet-uitvoering van de overeenkomst te vergoeden. Men maakt dus een vergelijking van het bedrag van het schadebeding met het bedrag van de potentiële schade ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst.

In een vrijwaringsbeding verbindt men zich ertoe de wederpartij te vrijwaren voor de geldelijke gevolgen van de veroordeling die deze laatste zou kunnen oplopen op grond van haar contractuele of extra-contractuele aansprakelijkheid. Een vrijwaringsbeding ontlast de begunstigde dus niet van zijn aansprakelijkheid maar schuift de economische last van deze aansprakelijkheid door naar een derde.

5. Einde van het landbouwbedrijf

105. De landbouwers hebben een bijzonder, van het algemene afwijkende, erfrecht, neergelegd in een specifieke wet. Het doel van de bijzondere regeling is de continuïteit van het landbouwbedrijf te bevorderen. Vooreerst echter wordt aandacht besteed aan het algemeen erfrecht, neergelegd in het Burgerlijk Wetboek. Dit is immers van toepassing als de erfgenamen van het landbouwbedrijf zich niet beroepen op de bijzondere regeling. Deze laatste heeft inderdaad een slechts facultatief karakter.

5.1. Algemeen erfrecht

106. Wat gebeurt nu met een nalatenschap? De basisregel is de wilsautonomie. Eénieder mag zelf beslissen wat er met zijn vermogen gebeurt na zijn dood. Men doet dit door het opstellen van een testament. Er zijn verschillende vormen om een geldig testament te maken. De twee meest voorkomende zijn het eigenhandig en het notarieel testament.

Bij het opstellen van een testament moet men rekening houden met de reserve (of het voorbehouden gedeelte) van sommige erfgenamen. Zo hebben de kinderen van de erflater en zijn langstlevende echtgeno(o)t(e) steeds recht op een deel van de nalatenschap. Over dit voorbehouden gedeelte kan de erflater dus niet beschikken bij testament (of bij schenking onder levenden).

Het voorbehouden gedeelte van de kinderen bedraagt $\frac{1}{2}$, $\frac{2}{3}$ of $\frac{3}{4}$, naargelang er 1, 2, 3 of meer kinderen zijn.

Het voorbehouden gedeelte van de langstlevende echtgeno(o)t(e) is de helft van de nalatenschap in vruchtgebruik, met als minimum vruchtgebruik over de gemeenschappelijke gezinswoning en de daarin aanwezige huisraad.

Men heeft steeds recht op het voorbehouden gedeelte in natura, dus bv. één van de kinderen hoeft zich niet tevreden te stellen met een opleg in geld, terwijl de andere een bouwgrond erft. Bij onenigheid zal de bouwgrond openbaar verkocht moeten worden. Om bij het overlijden te weten te komen of de overledene niet teveel van zijn vermogen heeft weggeschonken, wordt het vermogen van de overledene opnieuw samengesteld, d.w.z. men stelt vast wat er voorhanden is, men voegt er de gedane schenkingen aan toe (waardebepaling op het moment van overlijden) en men trekt er de schulden van af, en dan kijkt men of het beschikbaar gedeelte niet overschreden is. Bij een overschrijding zal de schenking moeten worden ingekort.

Maakt de erflater geen testament dan voorziet de wet in een regeling. Deze wordt het wettelijk erfrecht genoemd.

Een voorbeeld. Piet heeft twee kinderen. Beschikbaar is dus $\frac{1}{3}$. Tijdens zijn leven schonk hij 25.000 € aan zijn neef en 75.000 € aan zijn nicht. Bij zijn overlijden laat hij 75.000 € na en 25.000 € schulden. Samenstelling van het vermogen: 25.000 € + 75.000 € + 75.000 € - 25.000 € = 150.000 €. Beschikbaar is $\frac{1}{3}$ dus 50.000 €. Zijn kinderen hebben recht op 100.000 €. Hij heeft dus 25.000 € teveel weggeschonken die door de begiftigden zullen moeten worden teruggegeven.

107. Het uitgangspunt van het wettelijk erfrecht is het begrip "orde". Een orde is een groep van erfgenamen, die de daarop volgende groepen (of orden) uitsluit. Er zijn vier orden. Eerste orde: de kinderen; tweede orde: vader, moeder, broers en zusters; derde orde: de ascendenten; vierde orde: de zijverwanten tot en met de vierde graad.

Binnen de eerste orde erft men bij gelijke delen; bovendien kunnen de kleinkinderen in de plaats treden van hun vooroverleden ouders.

In de tweede orde kent men eerst één vierde toe aan de vader, één vierde aan de moeder en wat overblijft wordt bij gelijke delen verdeeld tussen de kinderen. Is een broer of een zuster van de erflater vooroverleden, dan treden de neven en de nichten (dat zijn de kinderen van de vooroverleden broer of zuster) in de plaats van hun vader of moeder.

108. Het erfrecht van de langstlevende echtgeno(o)t(e) verschilt naargelang met wie ze in samenloop komt. Komt zij in samenloop met kinderen van de erflater (dit zullen meestal ook haar kinderen zijn) dan erft zij het vruchtgebruik over de gehele nalatenschap. Zijn er geen kinderen, maar wel erfgenamen in de tweede, derde of vierde orde, dan is haar erfrecht groter: nu erft zij de volle eigendom van het aandeel van de eerststervende in de gemeenschap én vruchtgebruik over het eigen vermogen.

109. Van belang is nog te vermelden dat de erfgenamen samen eigenaar worden van de gehele nalatenschap. Indien de erflater bv. drie kinderen heeft en drie huizen

nalaat, dan worden de drie kinderen samen eigenaar van de drie huizen. Naderhand moeten zij, bij overeenkomst, overgaan tot verdeling. Kunnen zij in der minne een regeling treffen, dan vermijden ze een verkoping van de goederen. Komen zij niet tot een overeenkomst, dan worden de goederen (in het bijzonder de onroerende goederen) openbaar verkocht en wordt de opbrengst verdeeld onder de erfgenamen.

Stel nu dat er niet drie huizen zijn doch één landbouwbedrijf is, en wel drie kinderen. Aangezien elk van de kinderen recht heeft op het voorbehouden gedeelte in natura, ontstaat een probleem indien één van de kinderen het landbouwbedrijf wil verderzetten en er ruzie is onder de kinderen. Vooraf bestaan er, ook onder het algemeen erfrecht, wel oplossingen om de continuïteit van het landbouwbedrijf te verzekeren, o.m. onder bepaalde voorwaarden, wanneer de erflater tijdens zijn leven het landbouwbedrijf aan één van zijn kinderen heeft geschonken “met vrijstelling van inbreng”. Indien het algemeen erfrecht geen oplossing biedt, kan het landbouwerfrecht misschien een uitkomst bieden.

5.2. Landbouwerfrecht

110. De Wet van 29 augustus 1988 op de erfregeling inzake landbouwbedrijven met het oog op het bevorderen van de continuïteit voorziet de mogelijkheid voor één (of enkele) van de erfgenamen om het landbouwbedrijf over te nemen na de dood van een landbouwer.

Komen de verschillende erfgenamen niet tot een minnelijke verdeling van de nalatenschap, dan kan één (of enkele) erfgena(a)m(en) een recht van overname uitoefenen. Hierdoor vermijdt die erfgena(a)m(en) de openbare verkoping van het landbouwbedrijf.

5.2.1. Toepassingsgebied van de wet

111. Opdat deze wet toepassing zou vinden, moet aan de twee hiernavolgende voorwaarden voldaan zijn.

a. De nalatenschap moet een landbouwbedrijf bevatten.

Het is vereist dat de nalatenschap voor het geheel of voor een deel uit een landbouwbedrijf bestaat. De wet geldt voor elke landbouwbedrijf ongeacht het kadastraal inkomen. Het feit dat er zich nog andere goederen in de nalatenschap bevinden vormt op zich ook geen bezwaar voor de toepassing van deze wet.

Conform de letter van de wet moet onder het begrip landbouwbedrijf het geheel van roerende en onroerende goederen verstaan worden dat bestemd is voor iedere activiteit die betrekking heeft op de akkerbouw, de veeteelt, de pluimveeteelt, de groententeelt, de fruitteelt, de viskwekerij, de bijeenkweek, de druiventeelt, de bloementeelt, de sierplantenteelt, de zaad- en potgoed, de boomkwekerijen evenals de produktie van kerstbomen.

De voormelde activiteiten hoeven niet grondgebonden te zijn. Wel moet de produktie steeds een element van het bedrijf zijn. Enkel en alleen de verkoop van de land-of tuinbouwprodukten is dus onvoldoende voor de toepassing van deze wet.

Hier valt onmiddellijk op dat de wetgever andere aanknopingsnormen hanteert als bij de pacht en aldus het toepassingsgebied van deze laatste wet overstijgt.

Verder kan uit de definitie van het begrip landbouwbedrijf worden afgeleid dat de wet niet van toepassing is op de landbouwbedrijven die de rechtsvorm van een vennootschap hebben aangenomen. In dat geval zijn het de aandelen van de vennootschap die deel uitmaken van de nalatenschap en niet de roerende en de onroerende goederen (die de eigendom zijn van de vennootschap).

De wet is evenmin van toepassing op de rechten en de plichten van de overleden landbouwer als pachter. In dat geval is het recht van overname van de Pachtwet van toepassing.

Door een wetswijziging (Wet van 23 augustus 2015) kan de wet sinds 3 september 2015 ook toegepast worden indien de nalatenschap niet voor het geheel of voor een deel uit een landbouwbedrijf bestaat, maar wel onroerende goederen die behoorden tot het landbouwbedrijf van de erflater en één van de erfgenamen in de rechte nederdalende lijn thans exploitant is van deze goederen in het kader van zijn eigen landbouwbedrijf. Op die manier zal de wet meer kunnen toegepast worden.

b. Er moeten twee of meer erfgenamen in de rechte nederdalende lijn zijn.

Opdat deze wet toepasselijk zou zijn, moeten minstens twee erfgenamen in de rechte nederdalende lijn (kinderen of kleinkinderen van de landbouwer) tot de nalatenschap geroepen zijn. Is er slechts één afstammeling, dan rijst geen probleem voor de nalatenschap zodat de continuïteit van het landbouwbedrijf niet in het gedrang komt.

5.2.2. Verhouding van de wet tot andere wettelijke bepalingen

112. a. Het facultatief karakter van de wet.

De wet is niet automatisch van toepassing zodra men staat voor een nalatenschap die een landbouwbedrijf bevat en waartoe ten minste twee erfgenamen in de rechte nederdalende lijn geroepen zijn.

Zij heeft een facultatief karakter: opdat zij toepassing zou vinden is vereist dat één of meerdere erfgenamen zich op de in de wet vervatte regeling beroepen. Indien zij deze wet niet inroepen, dan blijven de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek onverkort van toepassing.

Aan de afstammelingen wordt dus de mogelijkheid gegeven van het door deze wet uitgewerkte gunstregime gebruik te maken maar het is geenszins een verplichting.

b. Aan de rechten van de langstlevende ouder overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek wordt niet geraakt.

De uitoefening van het recht van overname, overeenkomstig de bepalingen van deze wet, kan niet tot gevolg hebben dat aan de langstlevende ouder de rechten worden ontzegd die zijn bepaald in het Burgerlijk Wetboek, zowel inzake huwelijksvermogensrecht als inzake erfrecht. Het recht van overname wordt afhankelijk gesteld van de al dan niet uitoefening van de langstlevende ouder van de rechten die het Burgerlijk wetboek hem toekent. Dit brengt met zich mee dat ingeval van vruchtgebruik van de langstlevende ouder, de overname door de kinderen van die delen van de nalaten-

schap waarop zij een recht in naakte eigendom hebben, praktisch onmogelijk is aan-gezien de overnemer verplicht is de overeengekomen goederen gedurende 10 jaar uit te baten, wat een naakte eigenaar niet kan. Indien er een langstlevende ouder bij de nalatenschap betrokken is, zal deze wet dus gelden in de mate dat er delen van het landbouwbedrijf in de nalatenschap zitten waarop geen vruchtgebruik van de langstle-vende ouder weegt. Wanneer de overleden landbouwer afstammelingen achterlaat, verwerft de langstlevende ouder het vruchtgebruik van de gehele nalatenschap. De facto is deze wet dan ook hoofdzakelijk bedoeld voor de bedrijfsovername na het overlijden van beide ouders. Het is precies op dat moment immers dat de meeste proble-men rijzen.

5.2.3. Krachtlijnen van de wet

113. Door deze wet wordt afgeweken van de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek die aan de erfgenamen het recht toekennen om de openbare verkoping van die goe-deren te eisen indien de goederen niet naar behoren kunnen verdeeld worden.

Aan iedere erfgenaam in de rechte nederdalende lijn wordt het recht van overname gegeven naar schatting van de roerende en onroerende goederen die behoren tot het landbouwbedrijf.

De medeërfgenamen krijgen hun deel van de nalatenschap in waarde in plaats van in natura.

114. De basisregel van de wet is dat iedere erfgenaam in de rechte nederdalende lijn aanspraak kan maken op het recht van overname.

Het recht van overname wordt dus niet toegekend aan de langstlevende ouder. Er werd reeds op gewezen dat de langstlevende ouder al zijn rechten behoudt waarin het Burgerlijk Wetboek voorziet inzake huwelijksvermogensrecht en erfrecht. Wanneer verscheidene erfgenamen in de rechte nederdalende lijn het recht van overname wil uitoefenen dan genieten bepaalde belanghebbenden de voorkeur. De wet voorziet in de hiernavolgende twee redenen van voorrang: de betrokkenheid bij het landbouwbe-drijf, en de wil van de erflater.

115. a) De betrokkenheid bij het landbouwbedrijf.

Bedoeld worden de actieve landbouwers die verbonden zijn met het ouderlijk bedrijf. De betrokkenheid bij het landbouwbedrijf kan zich op twee manieren voordoen:

- hetzij doordat de erfgenaam op het ogenblik van het overlijden het hele bedrijf of een gedeelte ervan op regelmatige en voortdurende wijze exploiteert;
- hetzij doordat de erfgenaam op het ogenblik van het overlijden op regelmatige en voortdurende wijze in het bedrijf meewerkt.

De exploitanten en de medewerkers (aan de exploitatie) worden op één lijn gesteld voor zover zij op het ogenblik van het overlijden op regelmatige en voortdurende wijze in het bedrijf meewerkten. Deze voorrangsregel is van uitzonderlijk belang voor jonge landbouwers. Zij hebben immers door hun arbeid en hun inzet voor dit bedrijf, gedu-

rende jaren in samenwerking met hun ouders, bijgedragen tot de uitbouw van het bedrijf tot wat het is geworden. Door deze voorrangsregel krijgen zij dus de kans om op een redelijke wijze zelf het bedrijf over te nemen en hierdoor voordeel te halen uit hun vroegere inzet voor het bedrijf.

Dit artikel kan in de praktijk wel voor een aantal problemen zorgen. Bij betwisting zal nagegaan moeten worden wat begrepen dient te worden onder regelmatige en voortdurende exploitatie of regelmatige en voortdurende medewerking.

Erfgenamen die een werkzaamheid in de landbouw cumuleren met een ander beroep zullen het voorwerp uitmaken van betwisting.

116. b) De wil van de erflater.

Iedere landbouwer heeft het recht tijdens zijn leven de persoon aan te wijzen die de exploitatie zal verderzetten. Hij kan met andere woorden zijn opvolger aanduiden. Deze aanwijzing dient bij testament te gebeuren.

De aanwijzing bij testament vernietigt iedere overeenkomst die tijdens het leven van de ouders met de overnemer(s) gesloten werd. Wanneer het een eigen goed van een echtgenoot betreft, stellen zich geen problemen bij de testamentaire aanstelling. Betreffende gemeenschapsgoederen bepaalt de wet niet welke der echtgenoten (eerststervende of overlevende) de overnemer kan aanduiden bij testament. Aangenomen wordt dat elk der echtgenoten de mogelijkheid heeft om een der kinderen aldus aan te duiden als overnemer. In die context kunnen problemen rijzen wanneer beide ouders los van elkaar andere personen aanduiden als overnemers. De ideale oplossing bestaat er dan ook in dat beide ouders bij afzonderlijk testament dezelfde overnemers aanduiden.

117. Wat als meerdere erfgenamen in aanmerking komen voor de overname van het landbouwbedrijf?

In de wet wordt de orde van voorrang bepaald die moet worden in acht genomen wanneer verscheidene erfgenamen aanspraak maken op recht van overname. Over de orde van voorrang is lange tijd gediscussieerd bij de totstandkoming van deze wet.

De uiteindelijk uitgewerkte orde van voorrang steunt op de twee voornoemde redenen van voorrang waarbij als basisbeginsel geldt dat de betrokkenheid bij het landbouwbedrijf prevaleert op de wil van de erflater. Aldus zijn drie categorieën voorzien.

- Tot de eerste categorie behoren degene of degenen die door de erflater bij testament zijn aangewezen en die op het ogenblik van het overlijden het hele bedrijf of een gedeelte ervan op regelmatige en voortdurende wijze exploiteren of die op het ogenblik van het overlijden op regelmatige en voortdurende wijze in het bedrijf meewerken. De wil van de overleden landbouwer dient geëerbiedigd te worden waar het om erfgenamen gaat die op een regelmatige en voortdurende wijze betrokken zijn bij de exploitatie van het bedrijf op het ogenblik van het overlijden.

- Tot de tweede categorie behoren degene of degenen die op het ogenblik van het overlijden het hele bedrijf of een gedeelte ervan op regelmatige en voortdurende wijze exploiteren of die op het ogenblik van het overlijden op regelmatige en voortdurende wijze in het bedrijf meewerken.

- Tot de derde categorie behoren degene of degenen die op het ogenblik van het overlijden niet bij het bedrijf betrokken zijn maar die door de erflater bij testament zijn aangewezen.

- Tot de vierde categorie behoort degene die onroerende goederen exploiteert die vroeger behoorden tot het landbouwbedrijf van de erflater, maar die hij nu exploiteert in het kader van zijn eigen landbouwbedrijf.

De erfgenamen die tot de eerste categorie behoren hebben voorrang op de erfgenamen die tot de tweede of de derde categorie behoren. De erfgenamen die tot de tweede categorie behoren hebben voorrang op de erfgenamen die tot de derde categorie behoren.

Eisen verscheidene erfgenamen van eenzelfde bevoorrechte categorie de begunstiging van de wet op, dan kunnen zij de overname gezamenlijk verrichten. Behoren verscheidene kandidaten tot dezelfde categorie dan kan geen enkele voorrang worden ingeroepen: de kandidaten moeten het met elkaar eens worden en de overname gezamenlijk verrichten. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan zijn de gewone regels van het erfrecht van toepassing. Hier kan de continuïteit van het landbouwbedrijf opnieuw op de helling komen te staan.

118. Overname van het gehele landbouwbedrijf of van een gedeelte ervan.

De erfgenamen in de rechte nederdalende lijn hebben het recht van overname van de roerende en de onroerende goederen die behoren tot het landbouwbedrijf. Zij kunnen het gehele landbouwbedrijf overnemen maar zij zijn hiertoe niet verplicht. De overname kan beperkt worden tot deze delen van het landbouwbedrijf die nodig zijn om een leefbaar bedrijf uit te baten.

De wet wil geenszins te allen prijze een bestaand bedrijf behouden. Ook de gedeelte overname kan de leefbaarheid van het bedrijf bevorderen aangezien de overnemer niet gedwongen wordt tot overname van delen die niet van wezenlijk belang zijn voor de leefbaarheid van het bedrijf. De wet wil evenmin de regel van de verdeling in natura uitschakelen wanneer zulks niet nodig is vanuit landbouweconomisch oogpunt. Bovendien is de wet niet van openbare orde zodat de vrije wilsbeschikking van de erflater hun volle gelding behouden.

Wanneer er verscheidene overnemers van eenzelfde categorie zijn, dan duiden zij gezamenlijk de goederen aan die zij overnemen. Aldus dienen zij zich onder elkaar te verstaan over het feit van de gezamenlijke overnamen en over de goederen waarop deze overname betrekking zal hebben: het gehele landbouwbedrijf of een gedeelte ervan. Ingeval van onenigheid daarentegen kunnen zij hun recht van voorrang niet uitoefenen. Alsdan keert men terug naar de gewone situatie waarbij ieder kind zijn deel in de goederen krijgt. Kennelijk wenste de wetgever overbescherming te voorkomen.

119. Verplichtingen verbonden aan de uitoefening van het recht van overname. Ten einde misbruiken van het overnamerecht uit te sluiten en speculatie tegen te gaan worden aan de overnemer de twee hiernavolgende verplichtingen opgelegd:

a. de exploitatieverplichting: de overnemer is gehouden de overgenomen goederen binnen de zes maanden en gedurende 10 jaar na de datum waarop de akte van overname is verleden zelf of in persoon van zijn echtgenoot, van zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoten van zijn afstammelingen of aangenomen kinderen te exploiteren. Niettemin kan de overnemer om ernstige, vooraf door de vrederechter als geldig erkende, redenen van die verplichting ontheven worden (bijvoorbeeld bij ernstige ziekte of invaliditeit van de overnemer).

b. het vervreemdingsverbod: de overnemer mag gedurende een periode van tien jaar met ingang van de datum waarop de akte van overname is verleden, de overgenomen onroerende goederen niet vervreemden. Weer kan de overnemer, in geval van ernstige redenen, van deze verplichting door de vrederechter ontheven worden.

Indien de overnemer zonder toestemming geheel of gedeeltelijk vervreemdt moet hij aan ieder van de gewezen medeëigenaars of hun rechtverkrijgenden een vaste vergoeding betalen ten bedrage van 35 % van hun aandeel in de overnameprijs. Indien de overnemer, zonder toestemming van de vrederechter, de exploitatieverplichting niet nakomt moet hij aan ieder van de aangewezen medeëigenaars of aan hun rechtverkrijgenden een vaste vergoeding betalen van 35 % van hun aandeel in de overnameprijs.

De vordering tot betaling van de voormelde schadevergoeding moet op straffe van verval worden ingediend binnen de drie jaar na de staking van het bedrijf of de vervreemding die er aanleiding toe geeft. Van de erfgenamen wordt dus verwacht dat zij waakzaam en oplettend zijn op de naleving en van het verbod van de vervreemding zullen toezien.

120. Het verzet tegen de overname van bouwgronden.

Ieder van de medeërfgenen kan zich verzetten tegen het recht van overname, wanneer de betrokken onbebouwde percelen gelegen zijn in woongebieden zoals deze zijn omschreven in de Wet van 29 september 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedebouw. De medeërfgenen kunnen zich verzetten tegen het overnamerecht in de mate dat dit op bouwgronden zou slaan. Aldus is het mogelijk dat percelen bouwgrond buiten de overname worden gehouden aangezien deze percelen vroeg of laat toch aan de landbouw onttrokken zullen worden.

Aan de mogelijkheid van verzet tegen de overname van bouwgronden worden twee beperkingen aangebracht:

- het verzet geldt alleen voor bouwgronden waarop zich geen gebouwen bevinden die gebruikt worden in een landbouwbedrijf. De hoeve, zijnde de bedrijfszetel van het landbouwbedrijf, kan bijgevolg niet buiten de overname gehouden worden.

- het verzet heeft geen gevolg voor de andere goederen die bij de overname betrokken zijn. Het verzet treft alleen de overname van de bouwgronden.

121. Waardebepaling.

Een of meer erfgenamen kunnen gebruik maken van het recht van overname naar schatting. De medeërfgenen krijgen hun deel in waarde doch kunnen geen over-

dreven financiële voorwaarden stellen die nefast zijn voor de bedrijfscontinuïteit. Zij-bekomen een financiële uitkering. Partijen kunnen in der minne de waarde van de on-roerende en roerende goederen bepalen.

Indien een minnelijke bepaling van de waarde van de over te nemen goederen onmo-gelijk blijkt, zal overgegaan moeten worden tot een gerechtelijke schatting van de over-nameprijs via de tussenkomst van een schatter.

De waarde van het over te nemen goed moet vastgesteld worden op het ogenblik van het recht van overname. Bij de schatting dient rekening gehouden te worden met alle elementen die de schatting kunnen beïnvloeden (bv. het al dan niet verpacht zijn van de grond).

HOOFDSTUK 3. LANDBOUW EN HET PUBLIEKRECHT

AFDELING 1. ONTEIGENING, EIGENDOMSBEPERKINGEN, EN RECHTEN VAN VOORKOOP EN VOORKEUR

122. De overheid beschikt over heel wat middelen om een beleid te voeren. Het omgevingsbeleid komt dikwijls neer op het opleggen van eigendomsbeperkingen in het algemeen belang, dus i.e. van gebruiksbeperkingen ten aanzien van eigendom (bv. een bouwverbod of een emissienorm). Soms is dit echter onvoldoende en wil de overheid het eigendom verwerven. Dit kan via een gemeenrechtelijke aankoop, maar ook gedwongen, via een onteigening. Er bestaan echter ook minder zware instrumenten in dat verband, zoals een recht van voorkoop en een een recht van voorkeur. Hierbij rijzen verschillende vragen in relatie met de grondwettelijke bescherming van het eigendomsrecht. Welke regels moet de overheid in acht nemen bij een onteigening? Hoever kan de overheid gaan in het opleggen van gebruiksbeperkingen? Onder meer daarop wordt hieronder nader ingegaan.

1. Onteigening

1.1. Begrip

123. Een onteigening is het zwaarste publiekrechtelijk middel dat de overheid ter beschikking staat om zijn beleid te voeren. Onder een onteigening wordt volgens oude en constante rechtspraak verstaan een gedwongen, onherroepelijke en volledige overgang van een zakelijk recht (doorgaans een eigendomsrecht, doorgaans een onroerend goed), van de onteigende, dit is de vroegere houder van het recht (eigenaar) naar de onteigenaar, die doorgaans een overheidsinstantie is:

- gedwongen: dit wil zeggen tegen de wil in van de betrokkene (zo is er van een onteigening geen sprake indien de eigenaar instemt met een overdracht in der minne, die wordt voorgesteld door de overheid nadat zij gemachtigd werd te onteigenen);
 - onherroepelijk: dit wil zeggen voor altijd (de onteigenaar wil het goed definitief verwerven, anders dan bij de zogenaamde opeising);
 - volledig: dit wil zeggen helemaal (de titel moet geheel overgaan naar de onteigenaar).
- M.a.w. een onteigening onzet iemand uit zijn eigendom.

1.2. Bescherming van het eigendomsrecht bij onteigening

124. De bescherming van het eigendomsrecht, voorzien in artikel 16 van de Grondwet, is van toepassing bij een ontzetting uit zijn eigendom, dit is hoofdzakelijk het geval bij een onteigening. Meer bepaald stelt het artikel: *"Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald"*

en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling". In de "op de wijze bij wet bepaald" wordt verwezen naar enkele oude onteigeningswetten, nog van in de tijd van het unitaire België, die betrekking hebben op de gerechtelijke fase van een onteigeningsprocedure.

Onteigening is door de zesde staatshervorming overgeheveld naar de gewesten. De Vlaamse Regering heeft begin 2015 de krijtlijnen van een onteigeningsdecreet goedgekeurd; de finalisering van het decreet staat gepland voor begin 2016. Een voorontwerp van decreet is er momenteel nog niet; hieronder wordt de vigerende wetgeving besproken.

1.2.1. Algemeen nut en wettelijke grondslag en procedure

125. De eerste twee vereisten moet men samen bekijken. Een wetgevende akte (wet, decreet, ordonnantie) is nodig die de onteigenaar de bevoegdheid geeft om tot een onteigening over te gaan, ook wel een habilitatiewet genoemd. Een voorbeeld (in het Natuurdecreet): *"Om redenen van natuurbehoud kunnen het Vlaamse Gewest en de Vlaamse gemeenten onroerende goederen verkrijgen door onteigening ten algemenen nutte."* De onteigening moet het algemeen belang van de gemeenschap nastreven. Dat moet niet te eng worden gezien: zo komen ook o.m. lokale belangen in aanmerking, krijgen sommige privaatrechtelijke rechtspersonen onteigeningsbevoegdheid (zoals Electrabel nv voor het aanleggen van gasleidingen) en kan de onteigenaar het onteigende goed nadien verkopen als daarmee het algemeen belang gediend wordt (bv. onteigende landbouwgrond die voor industriële doeleinden wordt verkocht aan een bedrijf dat er zich wil vestigen). Van het begrip algemeen nut bestaat geen materiële definitie: het gaat eigenlijk telkens om één welbepaald algemeen nut dat in de habilitatiewet wordt aangegeven (in het voorbeeld: natuurbehoud). De vereiste van *"op de wijze bij wet bepaald"* slaat zoals vermeld op het naleven van de federale wetgeving met betrekking tot de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedures (waarop verder wordt ingegaan). Een onteigening die in wanverhouding staat tot het te bereiken doel (bv. enkel omdat de eigenaar een jaagpad illegaal afgesloten zou hebben), is onaanvaardbaar. De onteigenaar hoeft echter geen rekening te houden met het belang van de onteigende (bv. concreet met de ouderdom van de onteigende of met het belang van het terrein voor de onteigende).

1.2.2. Onteigeningsvergoeding

126. Het betalen van de onteigeningsvergoeding moet voorafgaan aan de inbezitneming of inbezitstelling van de onteigenaar en dient ineens te worden betaald (en dus onder meer niet in de vorm van een rente). Het moet gaan om een *"billijke"* vergoeding, doch de term billijk vormt de (slechte) vertaling van de Franse term *"juste"*. Het gaat derhalve niet om een vergoeding ex aequo et bono, maar om een nauwkeurige en rechtvaardige vergoeding, die een integraal herstel van de geleden schade inhoudt. De onteigende heeft recht op een vergoeding van alle rechten en voordelen die men hem ontnemt en van alle schade die de onteigening hem berokkent.

Er is geen volledige eenduidigheid in de rechtspraak over wat een billijke onteigeningsvergoeding precies inhoudt, of met andere woorden over welke de componenten zijn van de onteigeningsvergoeding. Uit het integraal karakter van de vergoeding blijkt alleszins dat niet alleen de eigenaar, maar ook de pachter, de huurder, de gebruiker, enz. moeten vergoed worden. In de praktijk komt de vereiste van een billijke vergoeding er op neer dat de onteigende minstens een bedrag moet ontvangen dat hem in staat stelt een nieuw gelijkwaardig (doch daarom niet een identiek) goed te verwerven. Dit wil zeggen dat hij minstens recht heeft op de betaling van de venale waarde van het goed (dus de verkoopwaarde van het goed op de markt), de kosten van wederbelegging (de belastingen en andere kosten verschuldigd bij het verwerven van een ander goed), en de wachtinteresten (de rente van het geld tussen het ogenblik van de ontvangst ervan en de vermoedelijke datum van de wederbelegging). Daarnaast echter kunnen ook nog andere schadeposten in aanmerking komen, derwijze dat een integraal herstel wordt bekomen, zoals commerciële schade, investeringsverlies, verhuiskosten, verlies van een voordeel in de landbouw, enz. Overigens is de onteigende niet verplicht een ander goed te verwerven.

127. De belangrijkste component is de venale waarde van het goed, en dat is de verkoopwaarde van het goed op de markt.

De venale waarde betreft de prijs die men verkregen zou hebben bij een normale openbare verkoping van het betrokken goed. De door de rechter aangestelde deskundige gaat deze bepalen door middel van vergelijkingspunten (bv. de verkoop van een huis in de buurt). Enkel indien er weinig vergelijkingspunten zijn, kan de aankoop prijs van het betrokken goed een beeld vormen. De rechter zal zich in zijn uitspraak laten leiden door dit advies. Bij het bepalen van de venale waarde moet rekening worden gehouden met het wettig dan wel onwettig karakter van een verkregen voordeel. Een onwettig verkregen voordeel, zoals een zonder vergunning opgericht bouwwerk, komt niet in aanmerking voor vergoeding. Dit volgt uit het vereiste billijke karakter van de onteigeningsvergoeding. In beginsel moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke bestemming waarin het onroerend goed is gelegen (geen “*planologische neutraliteit*” van de onteigeningsvergoeding). Een uitzondering daarop is het geval waarbij de ruimtelijke bestemming zeer recent is gewijzigd en de onteigening samenhangt met deze wijziging. Een voorbeeld: de akkers van een landbouwer worden onteigend op basis van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan waarin deze de bestemming industriegebied hebben gekregen. De landbouwer heeft recht op de waarde van landbouwgrond (de vorige bestemming dus), niet van industriegrond.

128. De rechtspraak aanvaardt doorgaans dat bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding wordt rekening gehouden met de geschiktheidswaarde, de affectiewaarde, en de waardevermindering van het restant.

De geschiktheidswaarde is de bijzondere waarde van het onroerend goed wegens de aangepaste inrichting ervan door de eigenaar (bv. de woning aangepast aan de noden van de uitoefening van een vrij beroep, of van een mindervalide).

De affectiewaarde betreft een emotionele waarde (bv. de woning werd bewoond door

opeenvolgende familiegeneraties, of door een bejaarde persoon).

Op grond van oude wetgeving uit de tijd van de Franse overheersing (art. 51 van de Wet van 16 september 1807, *RPDB*, V, nr. 827) kan de onteigende eisen dat een gebouw in zijn geheel wordt onteigend. Het probleem van de waardevermindering van het restant, dit is de waardevermindering van dat deel van het onroerend goed dat niet wordt onteigend, rijst dus vooral wanneer het gebouw niet wordt onteigend en een deel van de (omliggende) grond wél. Het gebouw vormt dan het restant, dat in waarde daalt. Met de waardevermindering die rechtstreeks en noodzakelijk voortvloeit uit de onteigening, wordt inderdaad rekening gehouden. Met de waardevermindering voortvloeiend uit het (toekomstig) gebruik dat de onteigenaar van het onteigende goed maakt, mag echter geen rekening worden gehouden. Het feit dat de overheid bv. een spoorwegberm (verminderd uitzicht) of een waterzuiveringsinstallatie (geurhinder) zal aanleggen op het onteigende goed, komt derhalve niet in aanmerking. Dit staat echter niet in de weg dat de onteigende daarvoor later zijn toevlucht kan nemen tot een vordering wegens abnormale burenhinder, gebaseerd op artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek.

1.3. Onteigeningsprocedure

129. Er zijn twee federaal vastgestelde onteigeningsprocedures die totdat de gewesten een eigen onteigeningsdecreet hebben, nog gelden. De gewone onteigeningsprocedure is neergelegd in de Wetten van 17 april 1835 en 27 mei 1870. Zij is in onbruik geraakt door de late inbezitstelling van de overheid. De onteigeningsprocedure bij hoogdringendheid wordt beheerst door de Wet van 26 juli 1962. Zij is de gebruikelijke onteigeningsprocedure geworden.

Een onteigening bestaat uit een administratieve fase (waarbij de zaak nog niet voor de rechter werds gebracht), die nauwelijks door deze wetgeving geregeld wordt, en een gerechtelijke fase (waarbij de zaak voor de rechter wordt gebracht) van een onteigeningsprocedure, die zoals gesteld door twee wetgevingen wordt geregeld.

De administratieve fase houdt in dat de onteigenaar aan de eigenaar een onteigeningsbesluit betekent (doorgaans per aangetekend schrijven). Daarin worden onder meer de percelen genoemd die kunnen onteigend worden. Een onteigeningsbesluit valt volgens cassatierechtspraak onder de Formele Motiveringswet. De onteigenaar, in veel gevallen vertegenwoordigd door het Comité van Aankoop, zal normaal een aanbod doen aan de eigenaar. Gaat de eigenaar hierop in, dan is er sprake van een gewone burgerrechtelijke koopovereenkomst, geen onteigening. Indien de eigendom was verpacht, is het gebruikelijk dat de onteigenaar eerst met de pachter een akkoord bereikt, zoniet wordt de onteigenaar verpachter en gelden de opzeggingsregels van de Pachtwet. De grondwettelijke regels inzake onteigeningsvergoeding zijn op deze koopovereenkomst niet van toepassing. In vele gevallen eindigt hier de onteigeningsprocedure, dus zonder dat een onteigening heeft plaatsgevonden. Een studie rond 1980 wees uit dat 95 % van de overdrachten naar de overheid door een overeenkomst totstandkomen, en slechts 5 % door onteigening.

Maar komen de onteigenaar en de eigenaar niet tot een akkoord, en dan kan de onteigenaar aan de burgerlijke rechter vragen de onteigening toe te staan. Men spreekt dan van de gerechtelijke fase. Deze mondt uiteindelijk uit in een uitspraak van de rechter, die ofwel de onteigening afwijst, ofwel de onteigening toestaat. Pas dan spreekt men van een onteigening, m.a.w. voor de onteigening is een vonnis van de rechter vereist. In positief geval kan de onteigenaar in de hoogdringende procedure reeds in bezit worden gesteld van het goed binnen de 40 dagen. Indien de eigendom was verpacht, moet de eigenaar zijn pachter waarschuwen zodat hij voor de rechter zijn rechten kan doen gelden.

130. De lange duur van een onteigeningsprocedure kan het leven van de eigenaar of onteigende behoorlijk zuur maken.

Vooreerst kunnen er enkele jaren (er zijn gevallen bekend van zelfs meer dan 50 jaar) verlopen tussen het onteigeningsbesluit en de uitvoering ervan. Dit is bijzonder vervelend voor de eigenaar: theoretisch is zijn eigendomsrecht intact tot op het ogenblik dat hij onteigend wordt, maar in feite wordt het heel moeilijk om een goed te verkopen dat bedreigd wordt met onteigening, en is het niet erg interessant om nog in dat goed te investeren of er kosten aan te doen. Er is weinig wat de eigenaar tegen het stilzitten van de overheid kan ondernemen; wel is het mogelijk dat in zo'n geval de rechter later de onteigening zal afwijzen.

Vervolgens, indien de gerechtelijke fase gestart wordt, kan de onteigeningsprocedure uitmonden in een jarenlang proceduregevecht, waar de grootte van de onteigeningsvergoeding ter discussie staat. Neemt de onteigende het betwiste deel van de voorlopig vastgestelde vergoeding op om te besteden, dan riskeert hij dit later met interesten aan de onteigenaar te moeten terugbetalen. Er zijn zo een 200-tal schrijnende gevallen vooraleer de wetgever het probleem gemilderd heeft. België werd veroordeeld door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM 3 maart 2005, Mariën t. België) in een dergelijke onteigeningszaak, omwille van een overschrijding van de redelijke termijn, waardoor het recht op een eerlijk proces, gewaarborgd door artikel 6.1 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, werd geschonden. Pikant detail was in deze zaak dat de onteigende, wiens landbouwbedrijf onteigend was, zelfs een geldsom moest terugbetalen die hoger was dan zijn verkregen onteigeningsvergoeding. Een houvast dat de onteigende wel steeds heeft is dat de onteigeningsvergoeding niet minder dan 90 % mag bedragen van het in de administratieve fase minnelijk aangeboden bedrag.

131. De rechtsbescherming van de burger tegenover de overheid is niet optimaal inzake onteigeningen.

Zolang de gerechtelijke procedure niet is ingezet, kunnen de onteigende en de belanghebbende derde het onteigeningsbesluit aanvechten voor de Raad van State. Eens de gerechtelijke fase is begonnen, verliest de Raad van State echter zijn bevoegdheid (zelfs wanneer de vordering voor de Raad van State vóór de gerechtelijke fase was ingesteld). Ook belanghebbende derden, zoals burens, verliezen de mogelijkheid het onteigeningsbesluit aan te vechten eens de gerechtelijke fase is ingezet.

Wel is de gewone rechter net zoals de Raad van State bevoegd om de wettigheid van de administratieve procedure te onderzoeken; wat deze controle kan inhouden, werd hoger besproken. Dit volgt ook uit artikel 159 van de Grondwet.

Indien de onteigening onregelmatig is, moet in principe een wederoverdracht naar de onteigende plaatsvinden, maar in praktijk is zulks veelal onmogelijk (bv. omdat de inbezitgenomen onroerende goederen reeds zijn doorverkocht), zodat de betrokkene genoeg zal moeten nemen met een financiële schadevergoeding.

2. Eigendomsbeperkingen

2.1. Begrip

132. Een onteigening moet worden onderscheiden van het opleggen door de overheid van een erfdienstbaarheid van algemeen nut of van een andere eigendomsbeperking in het algemeen belang, zelfs al is deze eventueel zwaar om te dragen voor de burger (zoals een absoluut bouwverbod of een bescherming als monument), want er is geen overgang van de titel zelf: de burger blijft de houder van het zakelijk recht. Dergelijke eigendomsbeperkingen zijn zeer courant en komen doorgaans neer op een gebruiksbeperking.

Volgens het Grondwettelijk Hof, het Hof van Cassatie en de Raad van State wordt de eigenaar door het opleggen van een erfdienstbaarheid van algemeen nut of van andere eigendomsbeperkingen in het algemeen belang, inderdaad niet uit zijn eigendom ontzet.

2.2. Bescherming van het eigendomsrecht bij eigendomsbeperkingen

133. De grondwettelijke bescherming van het eigendomsrecht is, als men de tekst van artikel 16 van de Grondwet als uitgangspunt neemt, beperkt tot het geval dat men ontzet wordt uit zijn eigendom. Dit is niet het geval bij eigendomsbeperkingen in het algemeen belang, zodat o.m. de verplichting tot (voorafgaande) billijke schadeloosstelling hier niet geldt. Twee vragen rijzen die met elkaar verband houden. Mag de overheid eigendomsbeperkingen in het algemeen belang opleggen en hoever mag de overheid hierin gaan ? En moet de overheid in bepaalde gevallen daarvoor een schadevergoeding voorzien voor de getroffen ?

2.2.1. In beginsel geen schadevergoeding

134. Met artikel 16 van de Grondwet heeft de grondwetgever er zich toe beperkt de regelen te bepalen bij een ontzetting van een rechtsonderhorige uit zijn eigendomsrecht, waaruit kan worden besloten dat de overheid in het algemeen belang maatregelen kan opleggen die het gebruik van de eigendom beperken. Artikel 16 van de Grondwet laat derhalve toe dat de overheid gestalte geeft aan de sociale functie van het eigendomsrecht. Dit is in overeenstemming met de visie verwoord in artikel 544

van het Burgerlijk Wetboek. In de tekst van beide artikelen lezen we niet dat de overheid daarom aan de eigenaar een schadevergoeding moet betalen; evenmin wordt een dergelijke schadevergoeding uitgesloten.

De bescherming van het eigendomsrecht maakt ook het voorwerp uit van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, dat directe werking heeft. Dit artikel stelt: *“Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren”*. Ook dit artikel geeft de overheid de ruimte om in het algemeen belang gebruiksbeperkingen aan eigenaars op te leggen. De bescherming is evenwel, anders dan deze van artikel 16 van de Grondwet, relevant ten aanzien van zowel eigendomsbeperkende maatregelen als onteigeningen. Uit deze tekst van (ook) worden afgeleid dat in beginsel de overheid eigendomsbeperkingen in het algemeen belang mag opleggen, zonder dat de overheid daarom aan de eigenaar een schadevergoeding moet betalen; evenmin wordt een dergelijke schadevergoeding uitgesloten.

Volgens eeuwenoude en vaststaande rechtspraak tot vóór enkele jaren van het Grondwettelijke Hof, het Hof van Cassatie en de Raad van State vloeit uit het feit dat de eigenaar door het opleggen van een erfdienstbaarheid van algemeen nut of van andere eigendomsbeperkingen in het algemeen belang, niet uit zijn eigendom wordt ontzet, voort dat daaruit (op zich) geen recht op schadevergoeding voortspuit, tenzij de wet, het decreet of de ordonnantie anders bepaalt. Niettegenstaande de beperkte grondwettelijke bescherming van het eigendomsrecht, voorzien heel wat wetten, decreten en ordonnanties die eigendomsbeperkende maatregelen inhouden, in schadevergoedingsregelingen. Zo bestaan in Vlaanderen de planschadevergoedingsregeling voor bestemmingswijzigingen van een bebouwbare zone naar een onbebouwbare zone in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO), de schadevergoedingsregeling voor het bouwverbod uitgevaardigd in het Duinendecreet, de schadevergoedingsregeling voor de landbouwers in het kader van gebiedsgerichte verscherpte bemestingsnormen, enz. De Vlaamse decreetgever doet dit, niet omdat het moet, maar omdat ze het wil doen.

Het spreekt daarbij voor zich, en het vloeit voort uit artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, dat de overheid enkel het recht heeft proportionele eigendomsbeperkende maatregelen in het algemeen belang op te leggen. Het proportionaliteitsbeginsel is een algemeen rechtsbeginsel.

2.2.2. Schadevergoeding bij quasi-onteigening of de facto-onteigening

135. De bescherming van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens is zoals vermeld ook relevant ten aanzien van eigendomsbeperkende maatregelen. Om te bepalen of er een verplichting tot schadevergoeding bestaat, hanteert het Europees Hof voor de Rechten van de Mens een proportionaliteitstoets en gaat na hoeveel van het eigendomsrecht intact blijft, afgezet tegen het doel van de maatregel. Indien echter door een eigendomsbeperking maar zonder dat er sprake is van een (formele) onteigening het privaat nut van eigendom verloren gaat, aanziet het Europees Hof voor de Rechten van de Mens de eigendomsbeperking als een “*quasi-onteygening*” of “*de facto-onteygening*”, waarvoor de overheid een schadevergoeding verschuldigd is. Een voorbeeld waarin het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM 24 juni 1993, Papamichalopoulos t. Griekenland) het bestaan van een quasi-onteygening heeft aanvaard is een geval in Griekenland waarin een terrein tientallen jaren bezet werd door de Griekse Nationale Marine terwijl de eigenaars hun terrein zelfs niet meer mochten betreden.

2.2.3. Schadevergoeding in toepassing van het beginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten

136. Het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten kent een opmars in de recente rechtspraak in België. Dat beginsel houdt in dat de overheid niet zonder schadevergoeding lasten kan opleggen die groter zijn dan die welke een particulier in het gemeenschappelijk belang moet dragen. Eerst in 2012 heeft het Grondwettelijk Hof (GwH 19 april 2012, nr. 55/2012, *MER* 2012, afl. 4, 246) door het beginsel toe te passen op “*een op zichzelf rechtmatige overheidsdaad, zoals het opleggen van een erfdienstbaarheid van openbaar nut*”, het toepassingsgebied van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten veralgemeend tot eigendomsbeperkingen opgelegd in het algemeen belang. Dit houdt een mildering in van de eeuwenoude rechtspraak dat uit eigendomsbeperkingen in het algemeen belang, geen recht op schadevergoeding voortspuit, tenzij de wet, het decreet of de ordonnantie anders bepaalt.

137. Het Grondwettelijk Hof heeft in 2015 naar aanleiding van een vernietigingsberoep tegen het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, in een uitgebreid en omvattend arrest (GwH 1 oktober 2015, nr. 132/2015) het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten als een algemeen rechtsbeginsel bevestigd en verduidelijkt.

De vraagstelling in het arrest gaat over de vraag of de wet, het decreet of de ordonnantie in het algemeen in een passende vergoeding moeten voorzien voor eigenaars die getroffen worden door beschermingsmaatregelen in het kader van het onroerendergoedbeleid. Het antwoord van het Hof is ontkennend. Het Hof stelt vervolgens dat het op basis van artikel 144 van de Grondwet aan de gewone rechter toekomt om in concreto na te gaan of een beschermingsbesluit een vergoeding op grond van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten rechtvaardigt, en dat het bestreden decreet zulks niet verbiedt. Het Hof biedt in het arrest tevens een

aantal elementen waarmee de gewone rechter moet rekening houden bij de toepassing van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten (zoals wat de inhoud van het beschermingsbesluit is, de redelijke verwachting dat het goed kon worden beschermd, het tijdstip waarop en de reden waarom hij dat goed heeft verworven, de plannen die hij ermee had, ...). Het Hof geeft nog mee dat in vele gevallen geen vergoeding gerechtvaardigd zal zijn.

Het Grondwettelijk Hof plaatst op deze wijze de bescherming van het eigendomsrecht in zijn hedendaagse maatschappelijke context, waarbij de sociale functie van eigendom wordt bevestigd en wordt erkend dat de overheid de plicht heeft zorg te dragen voor natuur en erfgoed.

2.2.4. Schadevergoeding in toepassing van een decreet: planschadevergoeding, gedwongen aankoop, kapitaalschade- en gebruikerscompensatie

138. Voorbeelden van schadevergoedingsregelen vindt men in de ruimtelijke ordening, met de planschadevergoeding en de gedwongen aankoop, die beide een plaats hebben gekregen in de VCRO, de kapitaalschadecompensatie, die wordt beheerst door het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009, en de gebruikerscompensatie, die wordt geregeld door het Decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

139. Een planschadevergoeding is een vergoeding van het financieel verlies ten gevolge van een bestemmingsverandering tot stand gebracht door een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, die met zich meebrengt dat een perceel in tegenstelling tot vóór het nieuwe plan, niet meer in aanmerking komt om voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen. Deze bestaat reeds lang, en werd ingegeven door het feit dat een dergelijk verbod toch wel zwaar inwerkt op het eigendomsrecht. Maar het is niet zo dat daar in elk land zo wordt over gedacht; zo bestaat de planschadevergoeding in Frankrijk niet. De planschadevergoeding moet langs gerechtelijke weg worden bekomen, via een vordering voor de burgerlijke rechter. Op andere voor- of nadelen door een planwijziging, of op een bouwverbod ten gevolge van andere maatregelen dan een planwijziging, is geen planschadevergoeding van toepassing.

Een tiental jaar geleden werd de planbatenheffing ingevoerd, als een soort spiegelbeeld van de planschadevergoeding. Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel een bepaalde bestemmingswijziging doorvoert, die een meerwaarde van een perceel tot gevolg heeft. De overheid hoeft deze niet langs gerechtelijke weg in te vorderen, het is een heffing die verschuldigd is o.m. bij overdracht van het goed of na het verlenen van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning. Overigens bestaan nog andere heffingen in de sfeer van de ruimtelijke ordening, zoals de activeringsheffing, opgenomen in het Grond- en pandendecreet, waardoor de gemeenteraden worden gemachtigd tot het heffen van een jaarlijkse belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels en niet-vervallen verkavelingen.

De ratio legis van een dergelijke belasting is dat bouwgronden daadwerkelijk worden gebruikt, en niet worden opgespaard voor later of uit speculatieve gronden worden in bezit gehouden. Door de belasting wordt de eigenaar voor de keuze geplaatst: indien hij aan de belasting wil ontsnappen zal hij ofwel zelf op de grond moeten bouwen, ofwel hem verkopen.

140. Onder bepaalde voorwaarden bestaat de mogelijkheid voor de eigenaar van een gedwongen aankoop door het Vlaamse Gewest. De eigenaar van een onroerend goed kan van het Vlaamse Gewest de verwerving daarvan eisen door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan (of meerdere) de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt. Vooral nog wordt weinig op deze bepaling, die men analoog terugvindt in o.m. het Decreet integraal waterbeleid en het Natuurdecreet, beroep gedaan. Het is de Vlaamse Regering die de nadere voorwaarden en o.m. de procedure van de aankoopplicht te regelen. Dat het Vlaamse Gewest dat inzake ruimtelijke ordening na vier jaar nog niet had gedaan, werd door de burgerlijke rechter (Rb. Brussel 7 februari 2014, *TMR* 2014, 589) recent als een fout in de zin van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek aangezien. Het betrof een geval van een eigenaar die vruchteloos verkavelingsvergunningen voor een ecologisch bedrijvenpark heeft aangevraagd, en die door een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn eigendommen ziet liggen in een natuurgebied. Cumulatie met de planschadevergoeding wordt wel uitgesloten.

141. Wie kapitaalschade of gebruikersschade ondervindt, kan een kapitaalschade-respectievelijk gebruikerscompensatie aanvragen. Deze regeling geldt voor landbouwers, die bij de planschadevergoeding minder aan hun trekken komen aangezien het daar gaat om het niet meer kunnen bouwen of verkavelen. Bij landbouwers daarentegen hebben bestemmingswijzigingen soms gevolgen op vlak van o.m. bemestingsmogelijkheden, wat op zijn beurt de waarde van hun gronden of hun opbrengsten kan beïnvloeden. Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van, en gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van, een gebruiksbeperking die kan optreden na: een bestemmingswijziging van landbouw in natuur, bos of overig groen; de opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt; of het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt. De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering. Voor elk plan dat kapitaalschade veroorzaakt, maakt een provinciale kapitaalschadecommissie een kapitaalschaderapport. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij. De Vlaamse Landmaatschappij berekent de kapitaalschadecompensatie op grond van de oppervlakte van het perceel en de gegevens van het kapitaalschaderapport. Het bedrag van de gebruikerscompensatie wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in een bepaald systeem van de Vlaamse administratie. De

gebruikswaardedaling ten gevolge van de gebruiksbepanking werd bepaald in een ministerieel besluit. De gebruiker die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

3. Recht van voorkoop

3.1. Begrip

142. Een recht van voorkoop voor de overheid is een veel minder zwaar middel voor de overheid om het eigendom van iemand te verwerven. Een recht van voorkoop voor de overheid houdt in dat de verkoper het goed eerst aan de overheid moet aanbieden tegen de prijs en de voorwaarden die bepaald zijn in de verkoopsovereenkomst tussen de verkoper en de koper. Anders dan bij een onteigening is de verkoop hier niet gedwongen, want er is reeds een verkoopsovereenkomst; wel moet de verkoper dulden dat de overheid in de plaats komt van de koper.

Er bestaan heel wat publiekrechtelijke rechten van voorkoop die door diverse decreten werden ingevoerd om een bepaald algemeen belang te dienen, zo onder meer inzake ruimtelijke ordening, natuur, ruilverkaveling, waterbeheer, zeehavens, sociale woningbouw, samen een 14-tal. Al deze publiekrechtelijke rechten van voorkoop worden op procedureel vlak uniform geregeld door het Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (verder: Voorkooprechtendecreet). Dit decreet is in werking sinds 1 januari 2009. Het voert onder meer het e-voorkooprechtenloket in, dat door de notarissen wordt gebruikt en de aanbidding en aanvaarding van het recht van voorkoop langs elektronische weg organiseert. Om het toepassingsgebied, de uitzonderingen en de rangorde te weten, moet men echter niet alleen gaan kijken in het Voorkooprechtendecreet maar tevens in die andere 14 decreten (bv. met betrekking tot het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening is dat de VCRO).

3.2. Modaliteiten, toepassingsgebied en uitzonderingen

3.1.1. Modaliteiten en toepassingsgebied

143. In de specifieke decreten wordt bepaald hoe een bepaald recht van voorkoop kan worden gevestigd. Zo wordt in de VCRO bepaald dat in een ruimtelijke uitvoeringsplan een zone kan worden afgebakend waarin een recht van voorkoop wordt ingesteld voor de het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen. Dit recht van voorkoop geldt alleen maar bij definitief vastgestelde ruimtelijke uitvoeringsplannen en bij verkopen (geen andere overdrachten of vestigingen van zakelijke rechten, tenzij zij een verkapte verkoop uitmaken). Het definitief

ruimtelijk uitvoeringsplan duidt ook aan welke de begunstigden van het recht van voor-koop zijn.

3.1.2. Uitzonderingen

144. De Vlaamse publiekrechtelijke voorkooprechten zijn niet van toepassing op goederen die behoren tot het federaal openbaar domein of het federaal privaat domein. De goederen van de rechtspersonen die door de federale overheid belast zijn met het vervullen van een opdracht van openbare dienst, maken ook deel uit van federale domeinggoederen.

Overeenkomstig het Voorkooprechtendecreet geldt het recht van voorkoop niet in geval van verkoop aan o.m. de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar, of wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent, of in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopsovereenkomst vaste datum heeft verkregen. De regeling in het Voorkooprechtendecreet geldt evenwel onverminderd de specifieke bepalingen, bepaald in de decreten die een Vlaams voorkooprecht invoeren. Zo bepaalt de VCRO nog een tweetal gevallen, waarin het recht van voorkoop ook niet geldt, en bepaalt tevens dat het niet van toepassing op goederen die het voorwerp zijn van een handelshuurovereenkomst die afgesloten werd vóór 1 mei 2000.

3.3. Rangorde

145. De vraag rijst van de rangorde tussen de publiekrechtelijke rechten van voorkoop en andere (privaatrechtelijke) rechten van voorkoop. Welnu, het recht van voorkoop van de pachter primeert op de publiekrechtelijke voorkooprechten. De publiekrechtelijke voorkooprechten primeren op conventionele rechten van voorkoop, omdat ze als zakelijk recht primeren op een persoonlijk recht, en omdat ze van openbare orde zijn.

146. Inderdaad, de pachter beschikt over een recht van voorkoop met betrekking tot de door hem gepachte percelen. Dit is een privaatrechtelijk voorkooprecht. In een aantal uitzonderlijke gevallen heeft de pachter overeenkomstig de Pachtwet geen recht van voorkoop, namelijk, onder meer in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend. Deze laatste uitzondering moet aldus worden uitgelegd dat die overheid dan (gewoon) koopt, doch niet in toepassing van een recht van voorkoop dat zij zelf bezit. De rechter kan via een marginale controle toetsen of de overheid bij de aankoop weldegelijk het algemeen belang nastreeft. Wanneer in de verkoopsakte wordt gesteld dat de aankoop geschiedt *“met het oog op het herstel en de rationalisatie van het bospatrimonium”* maar uit een brief aan de pachter blijkt dat 75 % van de gronden gaan gebruikt worden voor extensieve begrazing, dan wordt het vooropgestelde algemeen belang niet gerealiseerd en werd

het recht van voorkoop van de pachter miskend (Cass. 26 december 2014, nr. C.14.0120.N). Sinds de inwerkingtreding van het Voorkooprechtendecreet gaat het recht van voorkoop van de pachter steeds voor op de publiekrechtelijke rechten van voorkoop. Tevens gelden deze laatstgenoemde rechten niet in geval van (een gewone) verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopsovereenkomst vaste datum heeft verkregen.

Als niet bestaande wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop. Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen via authentieke akte of verklaring bij de vrederechter.

147. Bij verkoop van onroerende goederen binnen bepaalde gebieden hebben de erkende terreinbeherende natuurverenigingen overeenkomstig het Natuurdecreet van 21 oktober 1997 voor de onroerende goederen die zij huren of in erfpacht hebben eveneens een recht van voorkoop. Dit recht van voorkoop is een privaatrechtelijk recht van voorkoop, dat vergelijkbaar is met het recht van voorkoop van de pachter. Dit recht van voorkoop doet geen afbreuk aan de op het ogenblik van het van kracht worden van dit decreet bestaande regelingen inzake het recht van voorkoop die steeds voorrang hebben. Dit recht van voorkoop is ondergeschikt aan het recht van voorkoop van het Vlaamse Gewest dat steeds voorrang heeft. Onder meer de bepalingen die inzake het publiekrechtelijk recht van voorkoop inzake natuur gelden, zijn van overeenkomstige toepassing.

3.4. Procedurele aspecten

148. Een Vlaams voorkooprecht is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook wanneer dit slechts een deel is van het perceel waarop het Vlaams voorkooprecht is toegekend.

Wanneer het perceel waarop een Vlaams voorkooprecht is toegekend, slechts een deel is van het te koop gestelde onroerend goed, moet de instrumenterende ambtenaar voor dat deel een afzonderlijk aanbod doen. Hiervan kan worden afgeweken indien het te verkopen onroerend goed, waarvan slechts een deel aan een Vlaams voorkooprecht is onderworpen, een ruimtelijk geheel vormt dat verkoper en koper niet willen splitsen, in dat geval wordt het geheel door middel van het e-voorkooploket aangeboden, voor één prijs. De begunstigde die het recht van voorkoop wil uitoefenen, oefent het Vlaams voorkooprecht dan op het geheel uit.

Vlaamse voorkooprechten hebben uitwerking vanaf de bekendmaking ervan. Ze moeten niet aangeboden worden indien de verkoopsovereenkomst eerder tot stand kwam. Een perceel waarop een Vlaams voorkooprecht is toegekend en bekendgemaakt, kan slechts worden verkocht nadat aan de begunstigten van het voorkooprecht de gelegenheid is gegeven om hun voorkooprecht uit te oefenen.

Het e-voorkooploket is het unieke instrument waarmee Vlaamse voorkooprechten worden aangeboden en uitgeoefend. Alle kennisgevingen met betrekking tot Vlaamse

voorkooprechten door middel van het e-voorkooploket gebeuren langs elektronische weg en worden bevestigd door een elektronische handtekening of een gekwalificeerd certificaat. De datum van de kennisgeving is de datum waarop het e-voorkooploket de aanbieding van het Vlaams voorkeurecht ontvangt. Het is de Vlaamse Grondenbank, een afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij, die dit e-voorkooploket beheert en optreedt op verzoek van de begunstigden.

Het Voorkeurechtendecreet bepaalt de werkwijze bij een verkoop uit de hand en bij een openbare verkoop. Ofschoon het Voorkeurechtendecreet dit niet met zoveel woorden stelt, zal desgevallend een onderhandse verkoop van een onroerend goed steeds worden opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van een recht van voorkeurecht.

3.5. Sanctieregeling

149. In geval van miskenning van het voorkeurecht heeft de begunstigde (gedurende 6 maanden of één jaar, naargelang het geval) het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.

Wanneer de koper op zijn beurt het goed heeft verkocht en de betreffende authentieke akte werd overgeschreven op het hypotheekkantoor vóór de inschrijving van de vordering tot indeplaatsstelling, is deze overdracht volgens het Hof van Cassatie tegenwerpelijk aan de begunstigde van het recht van voorkeurecht (Cass. 5 oktober 2012, *RW* 2013-14, 538).

De vordering tot schadevergoeding moet tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar worden ingesteld. Zij kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20 percent van de prijs.

150. De verweermiddelen van de (gepasseerde) koper bij de uitoefening van het voorkeurecht zijn niet geregeld in het Voorkeurechtendecreet. Hij kan bij de Raad van State een beroep tot nietigverklaring instellen tegen de administratieve beslissing tot uitoefening van het voorkeurecht, bv. indien deze beslissing niet door de bevoegde orgaan is genomen (RvS 24 juni 2010, nr. 205.860, *nv Vaartkaai en co*). De vernietiging van de (afsplitsbare) beslissing brengt op zich geen volledig rechtsherstel met zich mee. De overeenkomst tussen de verkoper en het bestuur is van rechtswege tot stand gekomen bij de mededeling van de uitoefening van het voorkeurecht. De (gepasseerde) koper moet via een burgerlijke procedure om de nietigheid van de “voorkoopovereenkomst” te eisen (zie Cass. 29 april 2010, C.09.0005.N).

4. Recht van voorkeur

4.1. Begrip

151. Een recht van voorkeur kent men in het Vlaamse Gewest sinds het in 2014 werd ingevoerd in artikel 19/1, 19/2 en 19/3 van het Decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank. Deze bepalingen zijn in werking sinds 1 september 2014. Een recht van voorkeur voor de overheid, houdt hier in dat de verkoper, voorafgaand aan een verkoop, het goed eerst aan de overheid moet aanbieden tegen de prijs en de voorwaarden, maar waarbij die prijs niet hoger mag zijn dan de venale waarde “zoals geschat door het aankoopcomité, een ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigde schatter”. Anders dan bij een recht van voorkoop is de overheid niet gebonden door de (eventuele) hogere prijs die de koper wil geven, wat maakt dat dit recht van voorkeur een veel zwaardere eigendomsbeperking inhoudt dan het recht van voorkoop. Dit recht van voorkeur gaat sterk in de richting van het recht van voorkoop in Frankrijk.

4.2. Regeling

152. Het decreet beperkt het toepassingsgebied van dit recht van voorkeur in sterke mate op vlak van de begunstigde en het personele toepassingsgebied. Het betreft een recht van voorkeur voor de Vlaamse Grondenbank, enkel ten aanzien van verkopen door administratieve overheden van het Vlaamse Gewest (een ruim gedefinieerde term, waaronder naast gemeenten en provincies bv. publiekrechtelijke en privaatrechtelijke rechtspersonen belast met taken van openbaar nut vallen, zoals Aquafin of de Universiteit Gent, maar bv. niet de Regie der Gebouwen want die is federaal), met betrekking tot onroerende goederen in gebieden met bepaalde bestemmingen volgens de ruimtelijke ordening (die bestemmingen omvatten eigenlijk o.m. gans het landelijke gebied: recreatie, landbouw, bos, overig groen, reservaat en natuur, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en ontginning en waterwinning). De administratieve overheid doet, voorafgaand aan de verkoop, een aanbod tot aankoop. Het aanbod tot aankoop wordt gedaan aan de Vlaamse Grondenbank met een beveiligde zending (zoals een aangetekende brief). De Vlaamse Grondenbank oefent het recht van voorkeur uit met een beveiligde zending binnen een termijn van twee maanden. Als de Vlaamse Grondenbank het aanbod niet aanvaardt binnen die termijn, kan de administratieve overheid het goed vrij verkopen aan een derde gedurende een periode van één jaar vanaf de datum van die eerste beveiligde zending, met dien verstande dat het goed niet verkocht mag worden tegen een prijs en onder voorwaarden die gunstiger zijn dan vermeld in het aanbod tot aankoop. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor dit recht van voorkeur.

AFDELING 2. VERGUNNINGEN IN DE RUIMTELIJKE ORDENING EN HET MILIEUBELEID

1. Co-existentie, rechtsbescherming, kenmerken en gevolgen

1.1. Soorten vergunningen

153. Iemand wil een woning bouwen, een bedrijf wil uitbreiden, ... Steevast ziet men zich geconfronteerd met (verschillende) vergunningsverplichtingen in het omgevingsbeleid, die naast elkaar bestaan. Bijna alle ruimtegerelateerde vergunningssystemen zijn volgens de bevoegdheidsverdeling in België, een gewestelijke bevoegdheid.

Enkele belangrijke vergunningen in het Vlaamse Gewest zijn:

- 1) de stedenbouwkundige vergunning (vroeger: de bouwvergunning): voor het bouwen, de aanleg van recreatieve terreinen, een aanmerkelijke wijziging van het reliëf, het vellen van hoogstammige bomen buiten bosverband, een ontbossing, enz. (artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna VCRO);
- 2) de verkavelingsvergunning: voor het verkavelen van een stuk grond, dit is een stuk grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen voor woningbouw (artikel 4.2.15 van de VCRO);
- 3) de milieuvergunning: voor het exploiteren van hinderlijke inrichtingen (die zijn opgenomen in een lijst vastgesteld door de Vlaamse Regering, bv. varkensstallen vanaf een bepaalde drempel, lozingen in het oppervlaktewater, enz.) (Milieuvergunningsdecreet en VLAREM I);
- 4) de sociaal-economische vergunning: voor de ontwerpen van handelsvestigingen voor grootwinkelbedrijven (Wet Handelsvestigingen) (behoort niet tot de ruimtelijke ordening of het milieubeleid);
- 5) de kampeerterreinvergunning: voor de exploitatie van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven (Logiesdecreet);
- 6) de natuurvergunning: voor het wijzigen van bepaalde ecologisch waardevolle vegetaties (bv. heidegebieden, moerassen, enz.) of kleine landschapselementen (bv. bomenrijen, hagen, poelen, enz.) (artikel 7 tot 18 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998, genomen ter uitvoering van het Natuurdecreet);
- 7) de kapmachtiging: voor het kappen van bomen in bosverband (artikel 81 van het Bosdecreet).

1.2. Cumulatieve werking en gelijkwaardigheid van wetgevingen

154. Soms zal de burger of een onderneming voor eenzelfde project onderworpen zijn aan verschillende vergunningenstels op grond van verschillende wetgevingen. Zo zal iemand die een varkensbedrijf wil oprichten en uitbaten, een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben voor het bouwen van deze stal op grond van de VCRO, en (vanaf een bepaald aantal varkens) een milieuvergunning voor de exploitatie van deze stal op grond van het Milieuvergunningsdecreet.

Het is vaste rechtspraak dat wetgevingen cumulatief gelden en gelijkwaardig zijn, dus men moet dan om het project te mogen uitvoeren alle benodigde vergunningen verkrijgen hebben. Er bestaat de mogelijkheid dat de overheid schijnbaar tegengestelde beslissingen neemt (bv. de stedenbouwkundige vergunning verleent maar niet de milieuvergunning), en dan kan de activiteit niet doorgaan. De oorzaak dat de overheid in eenzelfde vergunningsdossier soms ogenschijnlijk tegengestelde beslissingen neemt, is dat

zij naast de private belangen van de aanvrager, in principe slechts de door die specifieke wetgeving beschermde belangen mag betrekken in de beoordeling van de aanvraag (doelgebondenheid van het overheidsoptreden). Het kan dus dat een varkensstal vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen problemen oplevert (duurzame niet-storende materialen, in een landbouwzone, ...) maar wel vanuit milieuoogpunt (geen gebruik van recente technologie om de geurhinder te beperken, ...), en dat dus de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend en de milieuvergunning wordt geweigerd.

155. Vanuit de economische actoren gaan al een tijd stemmen op om tot een integratie van (de meeste) vergunningen te komen, om zo de administratieve lasten voor de bedrijfswereld te verlichten en alle belangen tegelijk af te wegen in één beslissing. Het Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 integreert alvast de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning in de omgevingsvergunning. Het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten maakt het mogelijk voor projecten van groot maatschappelijk belang (bv. de aanleg van een autosnelweg, de oprichting van een groot shopping-center), alle benodigde vergunningen en zelfs wijzigingen aan ruimtelijke planning in één geïntegreerde beslissing te regelen, het projectbesluit. Van deze decreten is enkel het laatstgenoemde reeds in werking sedert 1 maart 2015, het eerstgenoemde zal in werking treden één jaar na de publicatie van het uitvoeringsbesluit bij het decreet, dit is op 23 februari 2017.

1.3. Openbaar onderzoek

156. Een belangrijke inspraakmogelijkheid die door de wetgeving wordt voorzien in de meeste vergunningsprocedures (en ook onder meer in de opmaakprocedures van ruimtelijke plannen), is een openbaar onderzoek.

Een openbaar onderzoek bij vergunningen houdt in dat de aanvraag wordt bekendgemaakt (terwijl in een ruimtelijke planningsprocedure het ontwerp van plan wordt bekendgemaakt, en in de toekomstige procedure voor complexe projecten een voorkeursbesluit), het dossier bij de overheid ter inzage ligt, en dat iedereen bezwaren en opmerkingen kan indienen bij de overheid, doorgaans is dit het college van burgemeester en schepenen, gedurende een bepaalde periode, voorafgaand aan het nemen van de beslissing door de overheid. In de procedure voor een stedenbouwkundige vergunning bedraagt deze periode 30 dagen. In bepaalde gevallen zijn er bijkomende verplichtingen voor de overheid (zoals het organiseren van een informatievergadering). Het doel van een openbaar onderzoek is het verlenen van inspraak en ertoe bijdragen dat het bestuur met meer kennis van zaken beslist. Doorgaans bevat de wetgeving geen specifieke formele vereisten waaraan een bezwaarschrift moet voldoen.

157. Het houden van een openbaar onderzoek brengt belangrijke rechtsgevolgen met zich mee. Twee belangrijke die in de rechtspraak inzake stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen worden benadrukt zijn:

1) Een ernstige behandeling van de ingediende bezwaarschriften door de vergunningverlenende overheid is een substantiële verplichting, en volgt uit het wezen van het openbaar onderzoek zelf. De beoordeling van de bezwaren en opmerkingen moet heel concreet gebeuren (geen standaard- of stijlclausules) en op grond van de Formele Motiveringswet in de vergunning zelf (of in een afzonderlijke beslissing).

2) De weerlegging van bezwaren en opmerkingen hoeft niet individueel te gebeuren, maar het moet de indiener van het bezwaar of de opmerking wel mogelijk zijn op te maken waarom zijn argumenten niet werden gevolgd. Gelijkaardige bezwaren en opmerkingen mogen dus gegroepeerd behandeld worden, als de betrokkene het antwoord erop maar gemakkelijk kan vinden.

1.4. Administratief beroep

158. In sommige gevallen voorziet en regelt de wetgeving in de vergunningsprocedures de mogelijkheid van een administratief beroep. Men spreekt in dat geval van een georganiseerd administratief beroep. Een georganiseerd administratief beroep wordt gekenmerkt doordat het in de wetgeving uitdrukkelijk is voorzien en doordat het bij een welbepaald bestuursorgaan, binnen een welbepaalde termijn, dient ingesteld te worden. In zo'n geval moet men, indien men de beslissing in eerste aanleg wil aanvechten, gebruik maken van het administratief beroep. Een georganiseerd administratief beroep heeft tot doel dat de beroepsinstantie opnieuw een beslissing neemt in het dossier, zelfs al was de beslissing van de in eerste aanleg bevoegde vergunningverlenende overheid juridisch correct, en heeft als voordeel voor de beroepsindiener ten opzichte van een niet-georganiseerd administratief beroep dat de beroepsinstantie verplicht is uitspraak te doen.

Dikwijls bevat de wetgeving ook bepaalde specifieke formele vereisten waaraan bij het indienen van het beroep moet worden voldaan (zoals het bijvoegen van een betalingsbewijs van de dossiertaks), en bepalingen omtrent wie het beroep kan instellen (bv. de aanvrager, buurtbewoners, bepaalde overheden). Een bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek is echter niet vereist om nadien administratief beroep te mogen instellen.

De vraag rijst of een administratief beroep steeds moet gericht zijn tegen het gehele besluit dan wel mag gericht worden tegen een gedeelte van een besluit (bv. een opgelegde voorwaarde). Het antwoord vindt men soms in de wetgeving zelf (bv. *“dat de beroepsinstantie de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt”* bij de stedenbouwkundige vergunning), zoniet in de rechtspraak, die inzake de mogelijke afsplitsbaarheid of (on)deelbaarheid van een vergunning niet steeds eenduidig is. De afsplitsbaarheid werd wel reeds aanvaard in sommige zaken met betrekking tot milieuvergunningen (o.m. RvS 18 maart 1999, nr. 79.351, De Roo, bevestigd ten gronde: 4 mei 2000, nr. 87.034, i.v.m. mestvarkens). In verband met de mogelijke onzekerheid kan het soms voor de aanvrager beter zijn een nieuwe vergunningsaanvraag te doen i.p.v. een gedeeltelijk gunstige vergunningsbeslissing te bestrijden.

Indien de wetgeving niet bepaalt dat een administratief beroep de bestreden beslissing schorst, dan blijft deze uitvoerbaar. Indien de wetgeving aan het instellen van het administratief beroep schorsende werking verleent, dan wordt de vergunning (eventueel tijdelijk) onuitvoerbaar. Zo heeft een administratief beroep door een derde tegen een in eerste aanleg verleende stedenbouwkundige vergunning schorsende werking, doch tegen een in eerste aanleg verleende milieuvergunning geen schorsende werking. De aanvrager kan dus de hinderlijke inrichting exploiteren, doch hij doet zulks op risico van later, indien het administratief beroep zou worden ingewilligd, alsnog de exploitatie te moeten stopzetten.

1.5. Jurisdictioneel beroep

159. Vergunningsbesluiten zijn individuele besluiten van administratieve overheden, waartegen voor belanghebbenden beroep bij de Raad van State afdeling bestuursrechtspraak open staat, indien zij in laatste administratieve aanleg genomen zijn. De Raad van State voert een legaliteitstoetsing uit (gaat dus uitsluitend na of de beslissing juridisch correct is genomen) en kan een onregelmatig (=onwettig) besluit nietig verklaren. De Raad van State kan de uitwerking van de beslissing, in afwachting van de uitspraak ten gronde, schorsen als de toepassing ervan een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel zou teweeg brengen. Het beroep bij de Raad van State moet worden ingesteld binnen de 60 dagen nadat de beslissing werd bekendgemaakt of aan de verzoekende partij officieel werd meegedeeld, of desgevallend nadat de verzoekende partij er kennis van kreeg.

Naast de Raad van State afdeling bestuursrechtspraak bestaan er ook meer en meer gespecialiseerde administratieve rechtscolleges met elk hun eigen bevoegdheden en werking. Een belangrijk dergelijk rechtscollege is de Raad voor Vergunningsbetwistingen, opgericht op 1 september 2009. De Raad voor Vergunningsbetwistingen spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, waarbij een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt verleend of geweigerd. Zo de Raad vaststelt dat een bestreden vergunningsbeslissing onregelmatig is, kan hij deze vernietigen. Een beslissing is onregelmatig, wanneer zij strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. De Raad kan ook de bestreden vergunningsbeslissing schorsen. De termijn om een beroep tot vernietiging in te stellen bedraagt hier geen 60 doch slechts 45 dagen. De termijn werd immers door de decreetgever opgetrokken tot 45 dagen nadat het Grondwettelijk Hof (GwH 27 januari 2011, nr. 8/2011, *TBP* 2011, afl. 4, 204; *TMR* 2011, afl. 4, 396) de oorspronkelijke termijn van 30 dagen (in vergelijking met 60 dagen voor de Raad van State) een onproportionele beperking van het recht op toegang tot de rechter vond en mitsdien strijdig met artikel 23 van de Grondwet.

In geval van een vernietiging moet de vergunningverlenende overheid een nieuwe beslissing nemen, nu op een juridisch correcte manier. Deze nieuwe beslissing hoeft echter geen voor de (jurisdictionele) beroepsindiener gunstige beslissing te zijn.

Ook hier bestaat de hoger aangehaalde problematiek van de mogelijke afsplitsbaarheid of (on)deelbaarheid van een vergunning.

Indien een georganiseerd administratief beroep bestaat, dan staat alleen maar een (juridictioneel) beroep bij de Raad van State of Raad voor Vergunningsbetwistingen open na beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, dit is in geval de wetgeving in een georganiseerd administratief beroep voorziet, de beslissing in beroep, zelfs al legt de wetgeving niet uitdrukkelijk de verplichting op administratief beroep in te stellen (bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen staat het sinds kort wel in de wetgeving). Dit maakt reeds lang vaste rechtspraak uit. Met andere woorden de verzoeker voor de Raad van State of de Raad voor Vergunningsbetwistingen moet de mogelijkheden van een administratief beroep uitgeput hebben, indien hij op ontvankelijke wijze een beroep bij de Raad van State of de Raad voor Vergunningsbetwistingen wil instellen.

1.6. Kenmerken en gevolgen van vergunningen

160. Uit de geest van de wetgeving moet worden aangenomen dat om geldig te zijn, een vergunning uitdrukkelijk en schriftelijk verleend moet zijn (bv. geen mondelinge toestemming) en tevens een specifiek karakter heeft (zij wordt immers verleend voor de uitvoering van een welbepaalde activiteit op een welbepaalde plaats). Zij is tevens meer verbonden met een bepaald onroerend goed (zakelijk karakter), dan met de persoon aan wie ze worden verleend, wat tot gevolg heeft dat zij kan worden overgedragen (samen met dat onroerend goed). De houder van de vergunning is niet verplicht de vergunde activiteit uit te voeren, zolang hij er niet aan begint (na verloop van tijd bepaald in de wetgeving vervalt dan de vergunning zodat hij de activiteit niet meer mag aanvatten). Ook kan de houder uitdrukkelijk afstand doen van een vergunning en staat er geen rem op het aanvragen van vergunningen voor eenzelfde project (bv. wanneer het eerst wordt geweigerd of wanneer men toch een ander project wil dan het vergunde).

161. Men heeft geen recht op het verlenen van een vergunning (zelfs niet voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen in een woongebied), maar wel op een beslissing in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel, zonder dat onwettige toestanden zouden worden bestendigd of uitgebreid. Wel scheppen verleende vergunningen rechten, die definitief verworven zijn op het ogenblik dat de vergunning wordt uitgereikt. Zo mag de houder van een stedenbouwkundige vergunning er vanaf dat ogenblik op vertrouwen dat hij de vergunde werken zal mogen uitvoeren. De verworven rechten houden onder meer in dat een wettige vergunning niet kan worden ingetrokken: de vergunningverlenende overheid mag dus niet meer terugkomen op haar beslissing. Wel kan het voorkomen dat een vergunning onuitvoerbaar wordt door toepassing van hogere wetgeving (zo voerde het Duinendecreet vanaf een bepaalde datum een bouwverbod in in afgebakende zones van de kustduinen, zonder rekening te houden met reeds verleende bouwvergunningen).

162. Vergunningen hebben in beginsel geen gevolgen voor de burgerrechtelijke verplichtingen die op de eigenaar zouden rusten. De vergunningverlenende overheid heeft zich immers niet in te laten met het eigendomsstatuut van goederen en de aanwezigheid van burgerlijke rechten; hetzelfde geldt voor de Raad van State (of de Raad voor Vergunningsbetwistingen). Dit vloeit voort artikel 144 van de Grondwet, luidens welke bepaling geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de (gewone) rechtbanken behoren. Er geldt dan ook een beginsel dat vergunningen worden afgegeven onder (impliciet) voorbehoud van de burgerlijke rechten van derden (zoals een eigendomsrecht of een recht van doorgang), wat tot gevolg heeft dat zij onuitvoerbaar zijn in zoverre zij in strijd zijn met deze rechten. Bekend is het arrest Etrimo van het hof van beroep te Brussel (Brussel 10 juni 1965, *JT* 1965, 421, bevestigd door Cass. 6 oktober 1966, *RW* 1966-67, 199), waarin dit werd bevestigd ten aanzien van een bouwvergunning, verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw, terwijl in de private verkoopsakte een beding was opgenomen dat enkel villabouw toegelaten was. Degene wiens burgerlijke rechten geschonden zijn, kan voor de burgerlijke rechter de stopzetting of de afbraak van de constructies vorderen. Hiervan dient te worden onderscheiden het geval waarbij de houder van een wettige vergunning ondanks de naleving ervan door een onrechtmatige daad of abnormale burenhinder schade (zoals grondverzakkingen en scheuren in muren) berokkent aan derden. Ook hier kan de vergunning geen afbreuk doen aan de burgerlijke rechten van derden, met andere woorden de vergunninghouder voert de vergunde werken uit op eigen risico, maar de rechter zal hier nooit een herstel in natura (de afbraak) uitspreken (alleen een financiële schadevergoeding) omdat hij anders een inbreuk zou plegen op het beginsel van de scheiding der machten.

163. Doordat de wetgeving telkens een voorafgaande (stedenbouwkundige) vergunning verplicht stelt, moet deze vergunning in beginsel dus worden aangevraagd en bekomen vooraleer de activiteiten worden gesteld. De rechtspraak en de rechtsleer aanvaarden echter sinds lang dat onder bepaalde voorwaarden een regularisatievergunning kan worden bekomen voor activiteiten die zonder vergunning werden uitgevoerd, ofschoon de wetgeving de regularisatievergunning niet bij naam noemde (nu is dit wel het geval in de VCRO). Ook een aantal buurlanden (Nederland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk) aanvaarden het legaliseren d.m.v. een vergunning na de start van de activiteiten, overigens soms zonder dat daarvoor de term regularisatie wordt gebruikt. In sommige andere landen daarentegen (zoals Duitsland) wordt een regularisatievergunning door zijn aard zelf in verband met het oprichten van bouwwerken strijdig geacht met de wet.

De regularisatievergunning wordt volgens de gewone regels verleend (dus kan niet verleend worden indien ook een voorafgaandelijke vergunning materieelrechtelijk niet kon worden verleend) en geldt (in beginsel) niet met terugwerkende kracht.

De rechtspraak toont zich, o.m. op grond van het beginsel van de scheiding der machten, (terecht) kritisch ten aanzien van het verlenen van een regularisatievergunning in het geval de rechter een herstelmaatregel voor het bouw misdrijf heeft uitgesproken. Een genuanceerde visie terzake vindt men o.m. in een arrest van de Raad van State

(RvS 7 september 2009, nr. 195.768, Luyck) dat wanneer er een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke herstelmaatregel bestaat, zulks enkel aanvaardbaar is bij onder-tussen gewijzigde planologische omstandigheden.

2. Stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning

164. Inzake ruimtelijke ordening bestaan in het Vlaamse Gewest twee vergunningen: de stedenbouwkundige vergunning en de verkavelingsvergunning. Deze worden geregeld door de VCRO, die sinds 1 september 2009 de ruimtelijke ordening in het Vlaamse Gewest beheerst. Hieronder wordt ingegaan op hun voorwerp en het beoordelingskader en de vergunningsprocedure, en de vervalregeling.

2.1. Voorwerp van de vergunningen

2.1.1. Voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning

165. Volgens de VCRO is een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist voor o.m.: het verrichten van bouwwerken (waaronder het optrekken, plaatsen, afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie); het ontbossen; het vellen van bomen buiten het bos; het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf; het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw; het gewoonlijk gebruiken van een grond als opslagplaats, parkeerplaats of plaats voor woonwagens en dergelijke; het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw indien de functiewijziging als vergunningsplichtig wordt aangemerkt door de Vlaamse Regering; het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw: het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen (zoals een golfterrein of een tennisveld). Vele van de gebruikte begrippen zijn gedefinieerd in de VCRO, voor het overige geldt hun taalgebruikelijke betekenis.

Bij het vellen van bomen buiten bosverband doet het er niet toe of deze bomen alleenstaand zijn, of in een lijn- of groepsverband staan (bv. een rij knotwilgen valt eronder). Ook een heel geringe doch ecologisch relevante reliëfwijziging kan aanmerkelijk zijn; zo werd een ophoging van een moerassige weide met slechts enkele cm in de rechtspraak vergunningsplichtig beschouwd.

De hoofdfunctie van een gebouw wijzigen, behoeft een stedenbouwkundige vergunning indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt. De Vlaamse Regering heeft deze bepaling uitgevoerd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (recent gewijzigd door twee Besluiten van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 en 19 november 2015, *BS* 2015). De 10 onderscheiden functies zijn: wonen; verblijfsrecreatie; dagrecreatie; landbouw in de ruime zin; detailhandel; dancing, restaurant en café; kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen; industrie en ambacht; gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, en; militaire functie..

Voorbeelden van vergunningsplichtige wijzigingen: de inrichting van een woonhuis als kantoorruimte; het gebruik van een oude bedrijfsruimte als discotheek; het permanent

bewonen van een weekendhuisje in een gebied voor verblijfsrecreatie; een pannenkoekenhuis openen op een landbouwbedrijf. Het uitvoeringsbesluit bevat ook enkele uitzonderingen op de vergunningsplicht voor functiewijzigingen aan woningen als de hoofdfunctie wonen blijft.

Een stedenbouwkundige vergunning is steeds nodig als het gebouw een exploitatiewoning is bij een landbouwbedrijf en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie. Voorbeeld: boer Jan stopt met zijn bedrijf om in het centrum van Antwerpen te gaan wonen. Hij verkoopt zijn bedrijf aan zijn gebuur, die ook boer is, doch de exploitatiewoning verkoopt hij aan Hans en Grietje, een jong koppel die beiden geen landbouwers zijn. Welnu: als Hans en Grietje willen gaan wonen in die voormalige exploitatiewoning dan hebben zij een stedenbouwkundige vergunning nodig omdat het gaat om een functiewijziging van landbouw (exploitatiewoning) naar wonen (woning).

Door de ruime omschrijving van de vergunningsplichtige handelingen valt men al gauw onder de vergunningsplicht. Vandaar dat de VCRO bepaalt dat de Vlaamse Regering bepaalde kleine werken kan vrijstellen. De Vlaamse Regering heeft deze bepaling uitgevoerd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Voorbeelden zijn, onder bepaalde voorwaarden: binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken, niet-overdekte constructies in de tuin tot maximaal 80 m² per goed, bijgebouwen in de tuin beperkt tot maximaal 40 m² per goed (alle bij een vergunde woning), schuilhokken voor weidedieren in het agrarisch gebied. De VCRO bepaalt dat ook onderhoudswerken (zonder stabiliteitswerken) niet vergunningsplichtig zijn, zoals het vervangen van afvoerbuizen, het vervangen van een vermolmd vensterraam door een identiek nieuw. De VCRO bepaalt tevens dat bepaalde vergunningsplichtige handelingen door de Vlaamse Regering louter meldingsplichtig kunnen worden gemaakt. Deze bepaling werd uitgevoerd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen. Een voorbeeld is: stabiliteitswerken binnenin de woning.

Provinciale en gemeentelijke verordeningen aanvullingen en zelfs wijzigingen aanbrengen aan de vergunningsplichtige en meldingsplichtige handelingen

2.1.2. Vermoeden van stedenbouwkundige vergunning

166. De VCRO voorziet in sommige gevallen in een vermoeden van stedenbouwkundige vergunning. Om nieuwe vergunningen te kunnen verkrijgen met betrekking tot zonevreemde constructies is dit van groot belang. Zonevreemd houdt in dat de constructies niet thuishoren in de bestemming van het gebied maar die er veelal al stonden vooraleer die bestemming werd gegeven, bv. een woning van 1932 gelegen in een bosgebied volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone van 1977.

Vooreerst geldt een vermoeden van vergunning voor alle constructies waarvoor door een rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze zijn gebouwd vóór de

inwerkingtreding van de Stedenbouwwet (d.i. 22 april 1962). Dat vermoeden is onweerlegbaar.

Eenzelfde vermoeden geldt ook voor constructies die weliswaar zijn opgericht na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet maar vóór de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen ze zijn gelegen. Ook hier is bewijs van het bestaan van de constructie mogelijk met alle middelen rechtens (zoals foto's, facturen, en dergelijke). Het vermoeden is echter weerlegbaar en geldt niet als het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs kan evenwel niet langer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht is opgenomen in het vergunningenregister, waarbij 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar (deze laatste regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied).

Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de vermelde voorwaarden voldoen (bv. er werden verbouwingen gedaan na 22 april 1962 respectievelijk de eerste definitieve vaststelling van het gewestplan), worden deze handelingen niet door de vermoedens gedekt.

De vermoedens hebben ook nooit tot gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

2.1.3. Voorwerp en karakter van de verkavelingsvergunning

167. Voor het verkavelen van een stuk grond is een voorafgaande schriftelijke verkavelingsvergunning nodig. Onder een stuk grond verkavelen wordt verstaan een stuk grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of opstalrecht te vestigen of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies voor woningbouw. In het gewoon taalgebruik gaat het dus om het afsplitsen en (veelal) verkopen van minstens één stuk bouwgrond.

2.2. Vergunningsprocedure en beoordelingskader

2.2.1. Vergunningsprocedure (p.m.)

2.2.2. Algemeen beoordelingskader

168. Door middel van onder meer haar vergunningenbeleid realiseert de vergunningverlenende overheid de ruimtelijke ordening van een bepaald gebied. Zij is daarbij niet volledig vrij in de beoordeling van de vergunningsaanvragen die haar worden voorgelegd. De VCRO stelt expliciet welke de beoordelingscriteria zijn voor het verlenen van

een vergunning. Men kan een onderscheid maken in een legaliteitscriterium (de vraag of het aangevraagde project wel kan vergund worden volgens de wetgeving) en een opportunitescriterium (de vraag of het aangevraagde project strookt met een “*goede ruimtelijke ordening*”, d.i. de geijkte uitdrukking in de wetgeving). Als het aangevraagde project niet kan volgens de stedenbouwkundige voorschriften (zoals de bouw van een villa op een onbebouwd perceel in een natuurgebied volgens het gewestplan) dan kan de vergunning niet worden verleend, en komt de vergunningverlenende overheid niet toe aan de beoordeling van de opportuniteit. Het is pas als iets wettelijk gezien kan vergund worden (zoals de bouw van een woning in woongebied), dat de vergunningverlenende overheid gaat beoordelen of het wel past in de omgeving, of het voldoende architecturale kwaliteit heeft, enz. Bij die opportunitetsbeoordeling geniet de vergunningverlenende overheid een grote vrijheid. De overheid dient zijn bevoegdheden wel te gebruiken uit stedenbouwkundig oogpunt. Zo heeft de Raad van State (RvS 28 januari 2004, nr. 127.539, de Lattin) een vergunning voor een manège te midden van een residentieel woongebied vernietigd, die de gemeente motiveerde door zich te willen profileren als “*centrum van de paardensport*”. Mede aangezien het verder besproken doelstellingenartikel ook wordt vermeld in de bepaling over de beoordeling van vergunningsaanvragen, kan het o.m. worden aangegrepen in een procedure om een vergunning te bestrijden, zoals blijkt uit de recente rechtspraak. Naast de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, kunnen ook stedenbouwkundige verordeningen van belang zijn voor de vergunningverlening. Dit zijn verordeningen die stedenbouwkundige voorschriften bevatten inzake onder meer de gezondheid en fraaiheid van bouwwerken, de isolatie, de beplantingen. In het Waalse Gewest, waar dit instrument ook bestaat, worden op die wijze voor sommige streken vrij uniforme bouwstijlen opgelegd. In het Vlaamse Gewest bestaat er o.m. een stedenbouwkundige verordening over de hemelwaterputten, die o.m. een verplichte opvang van het regenwater voorschrijft bij nieuwbouw.

De vergunningverlenende overheid kan een vergunning weigeren of verlenen, en in het geval van het verlenen aan de vergunning (proportionele) voorwaarden en lasten verbinden (zoals de aanleg van een groenscherm brond een bedrijf, de aanleg van een parkje in een verkaveling, het voorzien in parkeerruimte bij een appartementsgebouw, of de gratis overdracht van de gerealiseerde wegen bij een verkaveling). De wetgeving vereist dat de beslissing een eigen opportunitetsbeoordeling bevat; op dat punt vormt het verslag van de gemeentelijke of provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar een voorstel.

2.2.3. Specifiek beoordelingskader

169. De VCRO voorziet daarnaast in nog heel wat specifieke beoordelingselementen, waarop niet allemaal kan worden ingegaan.

Bekend is onder meer de vereiste van een goed uitgeruste weg bij de bouw van een woning.

Indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein gelegen binnen de perimeter van een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, kan

dit in de beoordeling worden betrokken (negatieve of positieve anticipatie).

Er is ook de zogenaamde clichéring, die inhoudt dat binnen gewestplanbestemmingen zaken mogen vergund worden die overeenstemmen met het overeenkomstige type bestemming voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen, bv. een windmolenpark in agrarisch gebied.

Tevens zijn er de afwijkingsregels voor zonevreemde constructies. Onder bepaalde voorwaarden (o.m. niet verkrot, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht, beperkingen qua volume of oppervlakte) kunnen toch stedenbouwkundige vergunningen worden verleend: voor stabiliteitswerken en verbouwingen overal, voor het herbouwen na een plotse ramp ook overal, en voor het herbouwen en uitbreiden en bepaalde functiewijzigingen in bepaalde bestemmingen (o.m. agrarische gebieden, niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden).

Voor zonevreemde bedrijven is het om de investeringen te kunnen plannen, van groot belang een kijk te hebben op de juridische situatie in de (nabije) toekomst. Een middel dat aan deze bedrijven wordt gegeven om daarover meer informatie te verkrijgen is het planologisch attest. Het planologisch attest is een informatief document dat aan geeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, en met name de opmaak of wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan (of bijzonder plan van aanleg) wordt. Het kan worden aangevraagd door een milieuvergunning- of meldingsplichtige inrichting of door een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf. Overigens bij een overdracht vervalt het positief planologisch attest.

170. Bovendien zijn er belangrijke bepalingen over de relatie met andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening.

Indien een milieu-effectrapport vereist was, moet met de resultaten ervan worden rekening gehouden (zonder dat het bindend is, m.a.w. mits uitdrukkelijke motivering op dit punt kan worden afgeweken).

Indien het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden, wordt de vergunning geweigerd of worden in de vergunning voorwaarden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. Indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden, kan de vergunning geweigerd worden. Relevante bepalingen in dit verband zijn o.m. de watertoets (artikel 8 van het Decreet integraal waterbeleid) en de natuurtoets (artikel 16 van het Natuurdecreet). Volgens de watertoets moet o.m. de vergunningverlenende de overheid schade aan de watersystemen trachten te voorkomen, beperken of herstellen (zonder dat het in de wetgeving staat wordt concreet gedacht aan bv. geen bouwwerken toelaten in overstromingsgevoelige gebieden). Volgens de natuurtoets moet de vergunningverlenende de overheid vermijdbare schade aan de natuur inderdaad vermijden (bv. door een aangepaste inplanting van het project).

Indien de aanvraag betrekking heeft op of resulteert in de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een terrein, dan geldt de boscompensatie, opgelegd in artikel 90bis van

het Bosdecreet, als voorwaarde bij de vergunning. De ontbossing dient te worden gecompenseerd door de houder van een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing of van een verkavelingsvergunning betreffende de beboste delen van een verkaveling.

2.3. Verval van de vergunningen

2.3.1. Verval van de stedenbouwkundige vergunning en koppeling tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning

171. Algemeen kan worden aangenomen dat een stedenbouwkundige vergunning geldt voor onbepaalde duur, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

De VCRO voorziet in een vervalregeling van de stedenbouwkundige vergunning. De ratio legis ervan is o.m. dat begonnen projecten tijdig worden afgewerkt en dat vergunningen niet worden aangevraagd om ze op te sparen en pas te gebruiken als ze door de tijd achterhaald zijn. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege in één van de volgende gevallen:

- of de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- of de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- of de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijn van twee of drie jaar, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

De vervaltermijnen worden geschorst zolang beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tenzij de vergunde werken strijdig zijn met een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Reeds vroeger eiste de rechtspraak dat, om het verval te beletten, daadwerkelijk met de eigenlijke bouwwerken moest zijn begonnen, en dat niet enkel de afpaling, ophoging of uitgraving had plaatsgehad of dat het begin werd geveinsd (bv. de bouw van een muurtje, zonder voortzetting van de werken). Of er een reëel begin van werken is, betreft een feitenkwestie, die geval per geval zal moeten worden onderzocht.

De termijn waarbinnen de werken moeten worden aangevangen, is in beginsel niet vatbaar voor stuiting en schorsing, zelfs niet in geval van overmacht, wat o.m. blijkt uit cassatierechtspraak.

Het verval treedt in van rechtswege, en een eventuele beslissing van de overheid die dat verval vaststelt is dus niet constitutief van aard. De werken nadien aanvangen, maakt een bouw misdrijf uit. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van het bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van

de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

172. De stedenbouwkundige vergunning kan vervallen zijn ingevolge de koppeling met de milieuvergunning. Het Milieuvergunningsdecreet en de VCRO voorzien immers ook in een koppeling van de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning op het vlak van het verval. Beide vergunningen worden, behoudens in het geval van een door de aanvrager samengevoegde aanvraag, nog wel apart aangevraagd en vergund maar de ene vervalt als de andere definitief (in laatste administratieve aanleg) geweigerd is. Dat laatste betekent dat indien de aanvrager in het geval van een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, één van beide vergunningen niet verkrijgt (en daartegen geen administratief beroep meer open staat), hij beide vergunningen opnieuw zal moeten aanvragen indien hij de kans wil behouden zijn project toch nog te kunnen doorvoeren. De ratio legis van deze regel is te vermijden dat een vergunning zou kunnen worden gebruikt die door de tijd achterhaald is.

2.3.2. Verval van de verkavelingsvergunning

173. Voor het verval van de verkavelingsvergunning maakt men een onderscheid tussen de “grote” en “kleine” verkaveling. Deze termen worden gebruikt in de bestuurspraktijk, niet in de wetgeving. Het verval van een grote verkaveling wordt in eerste instantie gekoppeld aan de (niet-)uitvoering van de wegenwerken en de lasten. Een analoge regeling geldt voor het verval van de grote en kleine verkaveling, die berust op het tijdig vervreemden van de kavels. De vervalregeling heeft tot doel de verkavelaar tot spoed aan te zetten en (tot op zekere hoogte) speculatie tegen te gaan.

3. Milieuvergunning

174. Het milieuvergunningenstelsel onderwerpt de uitbating van hinderlijke inrichtingen aan een milieuvergunning of melding en aan milieuvoorwaarden, met het oog op de bescherming van mens en milieu.

Het juridisch kader voor de hinderlijke inrichtingen wordt gevormd door het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985 en zijn uitvoeringsbesluiten, het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning (VLAREM I) en het Vlaams Reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake Milieuhygiëne (VLAREM II). In het Milieuvergunningdecreet zijn de krachtlijnen inzake milieuvergunningen en meldingen verrat. Het VLAREM I gaat vooral in op de procedure voor de milieuvergunningen en meldingen, en bevat in zijn bijlage 1 de indelingslijst van de hinderlijke inrichtingen die eraan worden onderworpen. De hoofdbrok van VLAREM II bevat de milieuvoorwaarden die moeten worden nageleefd bij de beoordeling van de milieuvergunningsaanvragen en bij de exploitatie van hinderlijke inrichtingen.

Voor bepaalde hinderlijke inrichtingen met een hoge milieubelasting is bovendien een

milieu-effectrapport vereist. De milieu-effectrapportage is geregeld in het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (verkort: DABM) en zijn uitvoeringsbesluiten.

Hieronder wordt ingegaan op het voorwerp en het beoordelingskader en de vergunningsprocedure, en de vervalregeling.

3.1. Voorwerp van de milieuvergunning

175. De milieuvergunningsplicht of meldingsplicht is van toepassing op het exploiteren of veranderen (dit zijn gedefinieerde termen) van de hinderlijke inrichtingen die zijn opgenomen op de indelingslijst (bijlage 1) van VLAREM I.

Deze inrichtingen zijn ingedeeld in rubrieken en worden voorzien van de toepasselijke klasse en andere (letter)tekens die nog andere informatie geven. Deze inrichtingen zijn zeer divers in aard en omvang, en overlappend, wat onder meer voortvloeit uit Europese richtlijnen. Zo kunnen sommige geassocieerd worden met grote industriële bedrijven (bv. petroleumraffinaderijen), andere met de landbouw (bv. varkenshouderijen), en nog andere eerder met hobbymatige of vrije tijdsactiviteiten (bv. lunaparken). Sommige inrichtingen slaan op de inrichting op zich (bv. vliegvelden), terwijl andere eerder betrekking hebben op onderdelen van een inrichting (bv. lozingen in het grondwater).

Er zijn drie klassen van hinderlijke inrichtingen, van hoge naar lage milieubelasting. Zo zijn de varkenshouderijen in agrarisch gebied ingedeeld in klasse 1 of 2 vanaf meer dan 1.000 respectievelijk 20 “*zeugen, beren of gebruiksvarkens*”. Voor de inrichtingen van klasse 1 (en voor de inrichtingen van openbare besturen) is een milieuvergunning vereist die wordt verleend door de deputatie (in eerste aanleg) of de minister (in beroep). Voor de inrichtingen van klasse 2 is een milieuvergunning vereist die wordt verleend door het college van burgemeester en schepenen (in eerste aanleg) of de deputatie (in beroep). Voor de inrichtingen van klasse 3 volstaat een melding bij het college van burgemeester en schepenen, die een aktename doen van deze melding. Bij gemengde inrichtingen geldt de regeling voor de hoogste klasse. Voor bepaalde hinderlijke inrichtingen met een hoge milieubelasting (varkenshouderijen van meer dan 1.000 dieren buiten het agrarisch gebied) is bovendien een milieu-effectrapport vereist, vóórleer de milieuvergunning kan worden verleend. Dit rapport omvat een beschrijving van de milieu-effecten van de voorgenomen uitbating op de bevolking en het milieu en vermeldt de maatregelen om belangrijke milieu-effecten te vermijden, beperken of te verhelpen. Het wordt opgesteld op initiatief en kosten van de aanvrager door door hem aangestelde deskundigen die door de minister erkend zijn als mer-deskundige.

Bij exploitatie van intensieve veeteeltbedrijven is de exploitant niet altijd de landbouwer. Zo heeft de Raad van State (RvS Goudeseune, nr. 91.489, 7 december 2000, RW 2001-02, 383) geoordeeld dat de persoon die de eigendom van zijn bedrijf en de milieuvergunning aan een vennootschap overdraagt en door die vennootschap betaald wordt voor de dagelijkse exploitatie en het voederen, verzorgen en grootbrengen van de dieren (verticale integratie in de intensieve veeteelt), niet kan worden beschouwd als exploitant.

3.2. Vergunningsprocedure en beoordelingskader van de milieuvergunning

3.2.1. Vergunningsprocedure (p.m.)

3.2.2. Beoordelingskader en milieuvoorwaarden

176. Zoals bij de stedenbouwkundige vergunning kan men een onderscheid maken tussen de legaliteitsbeoordeling en de opportuniteitsbeoordeling. De aanvraag wordt getoetst aan de wettelijke en reglementaire bepalingen. Hierbij staan VLAREM I en II en de ruimtelijke bestemming van het gebied centraal, en indien een milieu-effectrapport vereist was, moet met de resultaten ervan worden rekening gehouden (zonder dat het bindend is, m.a.w. mits uitdrukkelijke motivering op dit punt kan worden afgeweken). Indien de aanvraag wettelijk gezien kan worden vergund, hoeft ze nog niet te worden vergund. Hier ligt een ruime beleidsvrijheid van de vergunningverlenende overheid. Ofwel wordt de aanvraag geweigerd, ofwel wordt de vergunning verleend. In dit laatste geval moeten de voorwaarden worden opgelegd waaronder de inrichting mag worden geëxploiteerd en die in overeenstemming zijn met VLAREM I en II (beste beschikbare technieken).

De verplichtingen van de exploitant zijn het naleven van de milieuvoorwaarden (exploitatievoorwaarden) en van de andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Op die manier stelt het Milieuvergunningsdecreet de overtreding van elk voorschrift uit andere wetgeving strafbaar.

Er zijn drie soorten milieuvoorwaarden (exploitatievoorwaarden), met name algemene, sectorale en bijzondere milieuvoorwaarden. De algemene (voor alle inrichtingen) en de sectorale (per categorie van inrichtingen) milieuvoorwaarden worden, zo stelt het Milieuvergunningsdecreet, door de Vlaamse Regering vastgesteld. Dit is gebeurd in VLAREM II. De bijzondere (voor een welbepaalde inrichting) milieuvoorwaarden worden door de vergunningverlenende overheid opgelegd. Men vindt deze dus in beginsel in de milieuvergunning. Ook werd in VLAREM II een deel toegevoegd betreffende niet-ingedeelde inrichtingen, dat voor particulieren van belang is (bv. particuliere stookolietanks van minder dan 5.000 liter).

In de algemene milieuvoorwaarden vindt men ook een aantal zorgplichten. Zo moet de exploitant, ongeacht de verleende vergunning, steeds de nodige maatregelen treffen om schade, hinder en zware ongevallen te voorkomen, en om, bij ongeval, de gevolgen ervan voor mens en milieu zo beperkt mogelijk te houden. In de rechtspraak en rechtsleer is heel wat te doen rond de betekenis van deze zorgplicht.

In de sectorale milieuvoorwaarden zitten naast emissienormen, ook onder meer afstandsregels, zoals voor veeteeltbedrijven tot woongebieden, volgens een puntensysteem.

3.3. Verval van de milieuvergunning

177. De geldigheidsduur van de vergunning bedraagt ten hoogste 20 jaar (de eventuele proeftijd inbegrepen).

Tussen de 18^e en de 12^e maand vóór het verstrijken van de lopende vergunning moet bij de bevoegde (vergunningverlenende) overheid een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Men mag dan verder exploiteren tot de definitieve beslissing.

De milieuvergunning vervalt van rechtswege wanneer zij betrekking heeft op een inrichting:

- die niet in gebruik werd genomen binnen de termijn tot ingebruikname zoals bepaald in de vergunning. Deze is maximum drie jaar. Indien in de vergunning geen termijn is bepaald dan bedraagt deze 200 dagen bij een nieuwe inrichting, en 30 dagen in de andere gevallen. De koppeling met de stedenbouwkundige vergunning is hier van belang: zolang de stedenbouwkundige vergunning niet definitief is verleend (dit is wanneer geen administratief beroep meer open staat), gaat de termijn tot ingebruikname niet in;
- die vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie van de inrichting;
- die gedurende twee opeenvolgende jaren niet werd geëxploiteerd;
- of die door de exploitant op vrijwillige basis volledig en definitief stopgezet is overeenkomstig het Decreet van 9 maart 2001 in verband met de stopzetting van de vee- en teeltbedrijven.

In deze vier gevallen is er slechts verval voor het gedeelte van de inrichting waarop de gevallen slaan.

Daarnaast is er het verval van rechtswege van de milieuvergunning ingevolge de koppeling met de stedenbouwkundige vergunning. Dit werd hoger reeds besproken.

AFDELING 3. RUIMTELIJKE PLANNING EN INRICHTING

1. Ruimtelijke ordening

1.1. Begrippen en algemeen

178. Met de Stedenbouwwet (Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw) werd in België voor het eerst een gebiedsdekkende ruimtelijke ordening in het vooruitzicht gesteld. Uiteindelijk was het wachten tot midden de jaren 1970 eer er van een gebiedsdekkende ruimtelijke ordening sprake was: pas dan zijn de gewestplannen totstandgekomen die ieder stuk grond in België een ruimtelijke bestemming hebben gegeven. Dit was zeer laat in vergelijking met onze buurlanden (zoals Nederland), té laat om bepaalde ongeordende ruimtelijke ontwikkelingen een halt toe te roepen, laat staan ongedaan te maken.

Sinds 1 september 2009 beheerst de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder: VCRO) de ruimtelijke ordening in het Vlaamse Gewest. Daarnaast bestaan er nog

aparte decreten over het grond- en pandenbeleid, de gebruikerscompensatie voor onder meer bestemmingswijzigingen, dat vooral van belang is voor landbouwers, en de rooilijnplannen. Deze laatste decreten blijven apart van de VCRO bestaan.

179. De VCRO stelt: *“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”* Met deze bepaling schrijft de ruimtelijke ordening zich in in het streven naar een duurzame ontwikkeling. Dit doelstellingenartikel bevat bovendien begrippen die operationaliseerbaar zijn en soms elders in de VCRO worden verduidelijkt (zoals het begrip ruimtelijke draagkracht, in het kader van de zonevreemde gebouwen). Mede aangezien het doelstellingenartikel ook wordt vermeld in de bepaling over de beoordeling van vergunningsaanvragen, heeft het een normatieve strekking.

180. Het Vlaamse Gewest beschikt over een goede website inzake ruimtelijke ordening, waar zeer veel digitaal te vinden is, zoals de wetgeving, veel uitleg, en ruimtelijke plannen. Het raadplegen van o.m. ruimtelijke plannen alsmede van andere voor het gebruik van eigendom mogelijk relevante afbakeningen in andere beleidssectoren (van overstromingsgevoelige gebieden tot zelfs “speelbossen”) en bv. ook historische kaarten kan op de een andere goede website, de geo-loketten of geo-punt.

1.2. Ruimtelijke planning

181. Geleidelijk aan zullen de plannen van aanleg als bestemmingsplannen verder vervangen worden door de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Deze plannen vormen een uitvloeisel van de ruimtelijke structuurplannen, die eerder kunnen gekenmerkt worden als beleidsdocumenten.

1.2.1. Plannen van aanleg

182. a) Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure.
De Stedenbouwwet voorzag in de opmaak van plannen van aanleg. Een plan van aanleg kan gekarakteriseerd worden als een bestemmingsplan, gericht tot de overheid en de burger. Zij konden worden opgemaakt op twee bestuursniveaus, met name het niveau van België/het Vlaamse Gewest en de gemeente. Meer bepaald zijn er gewestplannen opgesteld (let wel, niet voor het ganse Vlaamse Gewest maar per planologisch gewest, zo waren er 48 in België, waarvan 25 in Vlaanderen (bv. Gentse en Kanaalzone) en gemeentelijke plannen van aanleg, meer bepaald het algemeen plan van aanleg (APA) voor het totale gemeentelijke grondgebied, en het bijzonder plan van aanleg (BPA) voor een gedeelte ervan.

Zij gelden tot hun herziening of vervanging (bv. door een ruimtelijk uitvoeringsplan). De VCRO voorziet dat de (gewestelijke, provinciale en gemeentelijke) ruimtelijke uitvoeringsplannen de plannen van aanleg vervangen. In sommige regio's is dit reeds (gedeeltelijk) het geval. Ook kan een ruimtelijk uitvoeringsplan uitdrukkelijk bepalen dat een plan van aanleg behouden blijft. In de praktijk zullen wij echter wellicht nog gedurende lange tijd (gedeeltelijk) werken met de plannen van aanleg.

Zij bestaan o.m. uit een grafisch plan en naargelang het geval ook uit bestemmingsvoorschriften. Ook hebben zij geen retroactief karakter, met andere woorden zij regelen in beginsel enkel de ruimtelijke ordening voor de toekomst. Op die manier kunnen zij dus geen afbreuk doen aan reeds verleende vergunningen. Wel kunnen deze plannen eigendomsbeperkingen, met inbegrip van een bouwverbod, inhouden, en hebben zij verordenende kracht. Deze plannen zijn dus algemeen bindend voor de overheid en de burger. Voor de overheid vormen zij onder meer een grond voor de beoordeling van aanvragen voor niet alleen stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, maar ook milieuvergunningen, natuurvergunningen, enz. Meer nog, een inbreuk op de bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg is strafbaar gesteld.

Gedurende een overgangsregeling was het mogelijk van de gewestplannen "afwijkende" bijzondere plannen van aanleg op te maken, bv. om een historisch gegroeid bedrijf dat naderhand in woongebied kwam te liggen een aangepaste bestemming (zoals KMO-zone) te geven.

De opmaakprocedure voor de plannen van aanleg verschilde voor de gewestplannen en de gemeentelijke plannen van aanleg. Vermits niet meer kan worden gestart met de opmaak van nieuwe plannen van aanleg, heeft het niet veel zin nog veel in te gaan op de opmaakprocedure. De procedure was overigens vrij gelijklopend met deze voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen (waarover verder meer).

183. b) Bestemmingen en bestemmingsvoorschriften.

Voor de gewestplannen voorziet het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 in een uniforme planterminologie, met diverse bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften.

De bestemmingen zijn ingedeeld in vijf hoofdcategorieën: woongebieden; industriegebieden; dienstverleningsgebieden; landelijke gebieden; recreatiegebieden, en; gebieden bestemd voor ander grondgebruik. Er zijn dan verdere onderverdelingen. Zo bestaan er binnen de woongebieden onder meer de woongebieden, de woonuitbreidingsgebieden en de landelijke woongebieden. Binnen de landelijke gebieden zijn er: agrarische gebieden; bosgebieden; groengebieden (waaronder kunnen onderscheiden worden: natuurgebieden, en; natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreervaten); parkgebieden; bufferzones. Bovendien kan het gewestplan in overdruk over het landelijk gebied de volgende nadere aanwijzingen bevatten: landschapelijk waardevolle gebieden; landelijke gebieden met toeristische waarde.

Verder in het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 vindt men dan dus de bestemmingsvoorschriften, die vertellen wat mag en niet mag (vergund worden) binnen deze bestemmingen. Zo staat er dat de woongebieden met een landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Mettertijd is

er een omvangrijke jurisprudentie van de Raad van State gegroeid rond de bijhorende bestemmingsvoorschriften.

De bestemmingen hebben ook een vaste grafische voorstellingswijze in alle gewestplannen. Zo zijn de woongebieden effen rood, de woonuitbreidingsgebieden rood geruit, de industriegebieden paars of mauve, de agrarische gebieden geel, de natuurgebieden lichtgroen, de bosgebieden donkergroen, de overdruk landschappelijk waardevol schuin zwart gearceerd, enz.

De belangrijkste bestemmingen, met hun relatieve oppervlakte, zijn: woongebieden in de ruime zin (18 % van Vlaanderen); industriegebieden in de ruime zin (4,5 %); agrarische gebieden (35 %); agrarische gebieden landschappelijk waardevol (25 %); groengebieden (11,5 %); bosgebieden (3,5 %); recreatiegebieden (minder dan 2 %). In de algemene plannen van aanleg en bijzondere plannen van aanleg worden in beginsel eigen bestemmingen en bestemmingsvoorschriften gebruikt. Bij de interpretatie van bestemmingsvoorschriften wordt echter dikwijls gerefereerd naar het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.

184. Hieronder volgt een vrije en heel beknopte typering van enkele belangrijke bestemmingen van de gewestplannen.

Binnen de woongebieden zijn naast wonen ook andere activiteiten (zoals handel en kleinbedrijf) toegelaten indien zij met de woonfunctie verenigbaar zijn. De concrete toepassing zal zeer sterk afhankelijk zijn van de feitelijke kenmerken van het woongebied op het terrein, en de vergunningsaanvraag in kwestie. De woongebieden met landelijk karakter zijn uitdrukkelijk bestemd voor woningbouw én voor landbouwbedrijven. Het betreft veelal ofwel landelijke dorpen en gehuchten in streken die op een afstand van grote agglomeraties gelegen zijn, ofwel stroken lintbebouwing langs wegen. In de woonuitbreidingsgebieden, die in principe reservegebieden zijn, kan individuele woningbouw niet worden toegelaten; (aanzienlijke) verkavelingen of groepswoningbouwprojecten kunnen wél in bepaalde van deze gebieden. De Atlas van de woonuitbreidingsgebieden is een officieus beleidsdocument van de Vlaamse Regering, met kaarten en een legende, dat voor elk woonuitbreidingsgebied weergeeft of het vanuit beleidsmatig en planologisch oogpunt kan ontwikkeld worden voor woningbouw: rood en oranje betekent dat het gebied in aanmerking komt, groen betekent dat het niet in aanmerking komt, en geel houdt in dat er nog geen uitspraak over wordt gedaan. Dit beleidsdocument is een hulpmiddel voor onder meer projectontwikkelaars, maar heeft geen juridische waarde.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Daar vallen onder meer ook de tuinbouw (serreteelt), de intensieve veeteelt, en de zogenaamde para-agrarische bedrijven onder. Tevens wordt bepaald dat naast de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen (stallen, loodsen, opslagplaatsen), de woning van de exploitant en verblijfsgelegenheid toegestaan is voor zover deze integrerend deel uitmaakt van een zogenaamd "*leefbaar bedrijf*". Deze notie van het leefbaar bedrijf mag niet in de economische zin geïnterpreteerd worden, doch dient eerder in een stedenbouwkundig perspectief geplaatst te worden (de vraag is of de constructie dienstig voor een landbouwbedrijf). Kunnen volgens de rechtspraak als para-agrarisch bedrijf worden in

aanmerking genomen: o.m. een bedrijf dat de zelf gekweekte groenten verwerkt, graansilo's, een veevoederbedrijf, een manège als ze geen vrije-tijdsfunctie heeft (want dan hoort ze thuis in recreatiegebied). De landschappelijk waardevolle gebieden komen over het algemeen in overdruk op de agrarische gebieden voor. Concreet is in deze gebieden alles toegelaten wat in het agrarisch gebied normaal thuishoort, onder strikte voorwaarde dat de schoonheidswaarde van het landschap niet wordt aangetast. Het opleggen van een groenscherm mag daarbij geen lapmiddel zijn om inrichtingen te vergunnen die daarmee niet stroken. In de agrarische gebieden met toeristische waarde is in zekere mate ook recreatieve en toeristische accommodatie toegestaan. Ook in de industriegebieden is naast het bedrijfsgebouw een exploitatiewoning toegelaten.

In de natuurgebieden en de bosgebieden groengebieden zijn qua bouwwerken in principe enkel jagers- en vissershutten toegelaten, voor zover deze niet als verblijfsmogelijkheid kunnen dienstig zijn. Handelingen die van aard zijn in het natuurlijk milieu wijzigingen aan te brengen zijn verboden, zoals kunstmatige afgravingen of ophogingen of vegetatiewijzigingen. In de natuurreservaten of natuurgebieden met wetenschappelijke waarde zijn enkel die werken toegestaan die noodzakelijk zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied. Hier gelden dus nog meer restricties dan in natuurgebieden.

1.2.2. Ruimtelijke structuurplannen

185. a) Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure.

Een ruimtelijk structuurplan kan gekarakteriseerd worden als een beleidsdocument dat de krachtlijnen uitzet inzake het beleid met betrekking tot het ruimtegebruik, gericht tot de overheid, dat als basis dient voor onder meer de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op basis van het ruimtelijk structuurplan moet op dit bestuursniveau immers een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgesteld.

Ruimtelijke structuurplannen gelden in beginsel vijf jaar, maar zeker tot de vervanging ervan. Zij worden voorzien op drie bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest (vaststelling door de Vlaamse Regering, bekrachtiging bindende bepalingen door het Vlaams Parlement), de provincie (vaststelling door de provincieraad) en de gemeente (vaststelling door de gemeenteraad). Zij hebben steeds betrekking op het totale grondgebied van het betrokken bestuursniveau. Dit is logisch gezien een totale kijk op het grondgebied nodig is om later tot het bestemmen van gebieden te kunnen overgaan. Zij bestaan uit een informatief gedeelte (beschrijving, onderzoek), een richtinggevend gedeelte (doelstellingen, prioriteiten, gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (ruimtelijke structuren, taakstellingen, kwantitatieve opties inzake ruimtegebruik).

Een ruimtelijk structuurplan is niet verordenend, is niet bindend voor de burger, en is informatief, bindend of richtinggevend voor de overheid op dit niveau of lagere niveaus. Het wordt in het plan aangegeven welke bepalingen welk juridisch karakter hebben. Dat is van belang voor o.m. voor het ruimtelijk uitvoeringsplan die nadien wordt opgesteld op dit niveau of lager. Een ruimtelijk structuurplan vormt geen beoordelingsgrond voor de verlening van vergunningen. De rechtspraak (RvS 1 juli 2003, nr. 121.147, cv

Intercommunale Haviland) aanvaardt echter wel dat in ondergeschikte orde mag verwezen worden naar een ruimtelijk structuurplan; dit laatste mag echter geen doorslaggevend motief vormen (RvVb 23 juli 2012, nr. A/2012/0293).

De procedure voor de ruimtelijke structuurplannen verloopt eenvormig op de drie bestuursniveaus, en duurt ongeveer één jaar vanaf de voorlopige vaststelling van het ruimtelijk structuurplan door de Vlaamse Regering, de provincieraad respectievelijk de gemeenteraad. Er wordt vanaf dat moment gedurende 90 dagen een openbaar onderzoek ingericht en ook wordt minstens één informatie- en inspraakvergadering gehouden. Na een uitgebreide adviesronde, wordt het ruimtelijk structuurplan definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering (gevolgd door een bekrachtiging van de bindende bepalingen door het Vlaams Parlement), de provincieraad (gevolgd door een goedkeuring door de Vlaamse Regering), respectievelijk de gemeenteraad (gevolgd door een goedkeuring door de deputatie of de Vlaamse Regering, naargelang het geval). Volgens de Raad van State (RvS 16 februari 2005, nr. 140.739, Rabaey) zijn ruimtelijke structuurplannen geen voor vernietiging vatbare bestuurshandelingen, omdat ze de rechtspositie van de burger niet kunnen wijzigen.

186. b) Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Alle provincies en meer dan de helft van de gemeenten hebben een ruimtelijk structuurplan. Op gewestelijk vlak bestaat al sinds 1997 het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat enkele keren werd herzien en waarvan de planhorizont werd verlengd. Het opzet van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is onder meer het bieden van een kader voor de (gewestelijke) ruimtelijke uitvoeringsplannen en de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. De doelstellingen zijn o.m. het voldoen aan de woonbehoeften, het aanbieden van voldoende goed uitgeruste bedrijventerreinen, de beheersing van de mobiliteit, het garanderen van de toegankelijkheid en de leefbaarheid van Vlaanderen, het aanbieden van voldoende kwalitatieve ruimte voor de landbouw, en de versterking van open ruimte voor landbouw en natuur en het tegen gaan van de versnippering. Deze uitgangspunten worden geconcretiseerd naar de stedelijke gebieden, het buitengebied en de gebieden voor economische activiteiten toe. Voor wat betreft het buitengebied wordt onder meer een lans gebroken voor meer zonerings in de landbouwgebieden (met onder meer bouwvrije zones en zones voor paragrarische bedrijven). Een belangrijk element van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de ruimtebalans, ook ruimteboekhouding genoemd, die tot de bindende bepalingen behoort en de kwantitatieve opties qua ruimtegebruik vastlegt. De hoofdlijnen daarin zijn onder meer dat de oppervlakte aan gebieden voor industrie en gebieden voor natuur, bos en groen vrij sterk moeten toenemen. Deze toenames zijn ten nadele van de gebieden voor landbouw (die terugvallen tot 750.000 ha). Om zo vlug mogelijk voor rechtszekerheid te zorgen voor heel wat landbouwers, heeft de Vlaamse Regering alvast beslist voor bijna 540.000 ha bestaande agrarische gebieden, geen bestemmingswijzigingen door te voeren, en deze op die manier te “herbevestigen”. Voor de woongebieden wordt een toename vooropgesteld van de woongebieden ten opzichte van de woonuitbreidingsgebieden. In 2010 werden onder meer de kwantitatieve taakstellingen in de ruimtebalans voor bijkomende gebieden voor natuur, bos en groen

afgezwakt (in de praktijk verlopen de vooropgestelde toenames voor deze gebieden zeer traag), en deze voor industrie versterkt.

Momenteel ligt het groenboek Beleidsplan Ruimte in Vlaanderen van de Vlaamse Regering als discussiedocument voor. Op basis daarvan wil de nieuwe Vlaamse Regering komen tot een nieuw gewestelijk ruimtelijk structuurplan, dat tot 2050 reikt.

1.2.3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

187. a) Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) kan zoals de plannen van aanleg gekarakteriseerd worden als een bestemmingsplan, gericht tot de overheid en de burger. Zij kunnen worden opgemaakt op drie bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest (vaststelling door de Vlaamse Regering), de provincie (vaststelling door de provincieraad) en de gemeente (vaststelling door de gemeenteraad). Zij hebben betrekking op het totale grondgebied of een gedeelte van het grondgebied van het betrokken bestuursniveau (bv. voor de ontginningsgebieden in gans Vlaanderen). Intussen zijn er reeds talrijke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt en hebben ook alle provincies reeds ruimtelijke uitvoeringsplannen uitgewerkt. Naarmate meer gemeenten over ruimtelijke structuurplannen beschikken, werken zij de daarin opgenomen beleidsvisie uit door middel van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn geldig tot hun vervanging.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen bestaan onder meer uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften over bestemming, beheer en inrichting. Ook hebben zij geen retroactief karakter, met andere woorden zij regelen in beginsel enkel de ruimtelijke ordening voor de toekomst. Op die manier kunnen zij dus geen afbreuk doen aan reeds verleende vergunningen. Wel kunnen deze plannen eigendomsbeperkingen, met inbegrip van een bouwverbod, inhouden, en hebben zij verordenende kracht. Deze plannen zijn dus algemeen bindend voor de overheid en de burger. Voor de overheid vormen zij onder meer een grond voor de beoordeling van aanvragen voor niet alleen stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, maar ook milieuvergunningen, natuurvergunningen, enz. Meer nog, een inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen is strafbaar gesteld. De plannende overheid dient haar bevoegdheden in het algemeen belang te gebruiken. Zo bestemde de Raad van State (RvS 4 maart 1998, nr. 72.213, vzw Boterstraatactiecomité) een plan dat bedoeld was om een illegaal bedrijf uitbreidingsmogelijkheden te geven, als onwettig.

De planhiërarchie is in beginsel absoluut. Met een ruimtelijk uitvoeringsplan strijdige voorschriften van lagere ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn van rechtswege opgeheven. Maar vooreerst rijst de vraag hoe deze bepaling moet geïnterpreteerd worden. Zo vormt volgens sommige rechtspraak (RvS 13 oktober 2006, nr. 163.594, nv Constructo) een andere bestemming voor 10 % van de oppervlakte van een gebied, geen afwijking. Tevens kan de Vlaamse Regering of de provincieraad ermee instemmen dat een lager ruimtelijk uitvoeringsplan afwijkt van een hoger ruimtelijk uitvoeringsplan en dat het de voorschriften ervan vervangt.

De procedure voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen verloopt eenvormig op de drie bestuursniveaus, en duurt ongeveer één jaar vanaf de voorlopige vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan door de Vlaamse Regering, de provincieraad respectievelijk de gemeenteraad. Er wordt vanaf dat moment gedurende 60 dagen een openbaar onderzoek ingericht en ook ressorteert het plan reeds bepaalde rechtsgevolgen. Na een uitgebreide adviesronde, wordt het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering, de provincieraad (gevolgd door een goedkeuring door de Vlaamse Regering), respectievelijk de gemeenteraad (gevolgd door een goedkeuring door de deputatie). Bezwaren moeten ernstig genomen worden, bv. een bezwaar dat stelt dat een omvorming van agrarisch naar natuurgebied ernstige gevolgen zal hebben voor de landbouwbedrijfsvoering (RvS 22 maart 2000, nr. 86.177, Alliet). Er volgt een publicatie bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad. Bij de definitieve vaststelling zijn ten opzichte van het plan dat in openbaar onderzoek gegaan is, enkel wijzigingen mogelijk op basis van de adviezen of bezwaren. Voor wijzigingen op eigen initiatief van de Vlaamse Regering echter moet de opmaakprocedure terug bij het beginpunt worden aangevat (RvS 24 oktober 2003, nr. 124.636, Penders); dit geldt ook mocht het definitief ruimtelijk uitvoeringsplan ten opzichte van het ontwerp nieuwe percelen bestrijken.

188. b) Stedenbouwkundige voorschriften.

Sinds de inwerkingtreding van de VCRO worden de categorieën van gebiedsaanduiding in het decreet zelf opgenomen. Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert ten allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding (waaronder wonen, bedrijven, landbouw, enz.).

De typevoorschriften die kunnen worden gebruikt bij het opstellen van stedenbouwkundige voorschriften van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, werden goedgekeurd als bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Er is in de praktijk veel variatie: elk ruimtelijk uitvoeringsplan heeft zijn eigen uitgewerkte stedenbouwkundige voorschriften. Voor het landbouwgebied bv. valt de grotere differentiatie op: zo bestaan er onder meer gebieden voor grondgebonden landbouw, gebieden voor grondgebonden landbouw en serreteelt, en bouwvrije agrarische gebieden.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan gepaard gaan met een onteigeningsplan, of met een rooilijnplan, waarover verder meer. In een ruimtelijke uitvoeringsplan kan ook een zone worden afgebakend waarin een recht van voorkoop wordt ingesteld voor de het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen. Dit recht van voorkoop geldt alleen maar bij definitief vastgestelde ruimtelijke uitvoeringsplannen en bij verkopen (geen andere overdrachten of vestigingen van zakelijke rechten, tenzij zij een verkapte verkoop uitmaken). Het definitief ruimtelijk uitvoeringsplan duidt ook aan welke de begunstigden van het recht van voorkoop zijn.

1.3. Rooilijnplannen

189. Een rooilijn kan worden omschreven als de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Het doel van het vaststellen van een rooilijn is om de strook ervóór bouwvrij te houden met het oog op een latere onteigening om de openbare weg uit te breiden. Is die onteigening al gebeurd dan is het de huidige grens, zoniet de toekomstige. Deze materie wordt beheerst door het Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnplannen. De rooilijn wordt vastgesteld in een rooilijnplan. De rooilijnplannen kunnen worden opgesteld op twee niveaus: de gewestelijke rooilijnplannen voor de gewestwegen en de gemeentelijke rooilijnplannen voor de gemeentewegen. Een rooilijnplan kan tegelijkertijd worden opgesteld met een ruimtelijk uitvoeringsplan, of apart volgens de procedure voorzien in het vermelde specifieke decreet.

De onroerende goederen, vereist voor de realisatie van de rooilijnplannen, kunnen worden verworven door onteigening in het algemeen belang. Behoudens uitzonderingen, is het verboden om een constructie (in de zin van de VCRO), te (ver)bouwen of herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen.

Een rooilijn mag niet worden verward met een bouwvrije strook of achteruitbouwstrook, die doorgaans de aanleg van voortuintjes tot doel hebben en niet te maken hebben met de aanleg van wegen (en dus ook, in principe, niet zullen leiden tot onteigening).

2. Ruilverkaveling, landinrichting en natuurinrichting

2.1. Begrippen en algemeen

190. De ruilverkaveling, de landinrichting en de natuurinrichting zijn drie inrichtingsinstrumenten die betrekking hebben op het landelijk gebied. Het inrichten van gebieden houdt in dat éénmalige werken gebeuren om een gunstige Ausgangssituatie te bekomen voor bepaalde functies in het gebied: herverkaveling, infrastructuurwerken, grondverzet, structuurwerken aan waterlopen, bedrijfsverplaatsing, enz. De doelstellingen die men met de inrichting beoogt verschilt bij de drie instrumenten. Onder ruilverkaveling wordt verstaan de inrichting van het landelijk gebied met het oog op een economisch betere landbouwexploitatie. Landinrichting is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte; dit is een zeer algemene definitie. Natuurinrichting is gericht op natuurontwikkeling (met inbegrip van natuurherstel) in het landelijk gebied.

191. Het belangrijkste bestuursorgaan verantwoordelijk voor deze inrichtingsmaatregelen in Vlaanderen is de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), opgericht bij Decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij. De VLM is een extern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid. De Vlaamse Grondenbank is een afdeling van de VLM. Daarnaast worden bij de toepassing van

inrichtingsinstrumenten dikwijls ook eigen instellingen opgericht, zoals bij ruilverkaveling een ruilverkavelingscomité (dit is een beslissingsorgaan met rechtspersoonlijkheid, bestaande uit ambtenaren en vertegenwoordigers van de landbouwsector) en een Commissie van Advies (dit is een adviesorgaan, waarin ook belanghebbenden bij de ruilverkaveling zetelen).

Het juridisch kader voor de ruilverkaveling wordt gevormd door de Wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet, gewijzigd door Wet van 11 augustus 1978, en zijn uitvoeringsbesluiten. Een vorige wet dateerde van 1956. De landinrichting wordt sinds kort geregeld in het Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, en het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting. De decretale basis van de natuurinrichting vindt men in de artikelen 47 en 47bis van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet). De natuurinrichting wordt voornamelijk geregeld in de uitvoeringsbesluiten, inzonderheid het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet. Meer dan 15 % van de oppervlakte van het Vlaamse Gewest is geruilverkaveld, en er zijn momenteel nog heel wat ruilverkavelingsprojecten lopende. Enkele landinrichtingsprojecten werden opgestart sinds de jaren 1990; er zijn ondertussen tientallen landinrichtingsprojecten lopende; daar zijn er nu enkele bijgekomen onder het nieuwe decreet (in de Vlaamse rand). De gemiddelde oppervlakte van een landinrichtingsproject bedraagt ongeveer 25.000 ha (= 250 km²). De natuurinrichtingsprojecten kenden hun start rond 2000; er zijn ongeveer 25 natuurinrichtingsprojecten ingesteld of in voorbereiding, die samen goed zijn voor een oppervlakte van bijna 10.000 ha.

192. Vanaf het einde van de jaren 1980 werd veel kritiek geuit op de eenzijdige landbouweconomische benadering in de ruilverkaveling ("*tabula rasa*"), die leidde tot een teloorgang van vele natuur- en landschapswaarden in geruilverkaveld gebieden (rooiing van bosjes, hagen en bomenrijen, nivellering van het reliëf; rechte trekken van beken, enz.). Er werd een ruilverkaveling "*nieuwe stijl*" gelanceerd, waarin men meer oog heeft voor natuur- en landschapswaarden, evenwel zonder dat dit in de wetgeving tot uiting kwam (en komt). Vanuit milieuoogpunt echter geldt wellicht nog steeds grotendeels: liever geen ruilverkaveling dan een ruilverkaveling nieuwe stijl. Daarnaast werden twee nieuwe instrumenten ontwikkeld, en voorzien van een eigen juridisch kader, met name de landinrichting (inzet voor verschillende doeleinden, mogelijks over grote oppervlakten) en de natuurinrichting (sectoraal, over kleine oppervlakten, beperkt tot hoofdzakelijk groene ruimtelijke bestemmingen). Soms worden de inrichtingsinstrumenten gecombineerd toegepast, in de zin dat ruilverkavelings- en natuurinrichtingsprojecten worden ingezet in het kader van een landinrichtingsproject, omdat vroeger landinrichting zelf een juridisch zwakker instrument was (onder meer was de uitvoering gebaseerd op vrijwilligheid). Nu landinrichting zelf een heel uitgebreide zogenaamde instrumentenkoffer bevat, is het het instrument dat de overheid het meeste mogelijkheden biedt tot een optimale inrichting van een gebied.

2.2. Ruilverkaveling

2.2.1. Doelstellingen en soorten maatregelen

193. De ruilverkaveling is gericht op een betere economische uitbating van landeigendommen, door middel van het vormen van aaneensluitende en regelmatige kavels die zo dicht mogelijk bij de bedrijfszetel liggen en een eigen uitweg hebben. Zij gaat gepaard met een herverkaveling, de aanleg en verbetering van wegen en afwatering, een grondverbetering (nivellering, enz.), het rooien van beplantingen, enz.

2.2.2. Procedure

194. De ruilverkavelingsprocedure duurt lang (minstens vijf jaar) en is ingewikkeld. Ook ligt nogal veel beslissingsmacht bij niet-democratisch samengestelde organen, met een overwicht van de landbouwbelangen. De belangen van de landeigenaars en van het natuurbehoud, de landschapszorg en het bosbeheer komen soms in de verdrukking. Er zijn wel op verschillende momenten inspraakmogelijkheden. Zo is er bij sommige stappen een betekening van de eigenaars en gebruiksgerechtigden met de mogelijkheid van het indienen van bezwaren en opmerkingen. Bij sommige stappen wordt ook een openbaar onderzoek georganiseerd. Betwistingen worden gebracht voor de vrederechter (dus niet voor de Raad van State).

De ruilverkavelingsprocedure verloopt in verschillende fases. Het initiatief kan genomen worden door 20 eigenaars of gebruiksgerechtigden. Er volgt dan de opmaak van lijsten (met onder meer de eigenaars, de percelen, enz.) en van een kavelplan. De minister beslist daarna de ruilverkaveling al dan niet *“nuttig te verklaren”*. In positief geval worden een ruilverkavelingscomité en Commissie van Advies opgericht. Vervolgens wordt het ruilverkavelingsblok afgepaald, en worden lijsten (met onder meer een classificatie van de percelen volgens de cultuur- en bedrijfswaarde) en een kavelplan opgemaakt. Er volgt dan de opmaak van het plan van wegen en afwateringen, het landschapsplan, het herverkavelingsplan en de ruilverkavelingsakte. Daarna volgt een berekening van de meer- en minwaarden van de eigenaars en vruchtgebruikers en van hun bijdrage in de kosten van de uitvoering van de ruilverkaveling (deze zijn beperkt, zoals voor de aansluiting van elektriciteit aan weiden; de kosten van de ruilverkavelingswerken zijn ten laste van Vlaamse Gewest, de kosten voor de *“maatregelen van landinrichting”*, bedoeld worden beplantingen, kleinschalige natuurontwikkeling, enz., worden voor 80 tot 100 % gesubsidieerd). Uiteindelijk volgt dan de fase van de uitvoering van de ruilverkaveling.

2.2.3. Invloed op het statuut van onroerende goederen

195. De ruilverkaveling is een juridisch krachtig instrument dat heel wat invloed heeft op het statuut van onroerende goederen.

Een belangrijk element is natuurlijk de verplichte kavelruil. De nieuwe kavels komen in de plaats van de oude. Daarbij moet de globale waarde van de nieuwe kavels in overeenstemming zijn met deze van de vroegere kavels. Ook moeten de hoedanigheid,

oppervlakte en geschiktheid voor bepaalde teelten van de nieuwe kavels in overeenstemming zijn met deze van de vroegere kavels. Er moet een opleg gebeuren indien de globale waarde 2 % minder is dan deze van de vroegere kavels.

Ook kunnen (in beperkte mate) maatregelen van landinrichting (bedoeld worden de aanleg van beplantingen, de aanleg van amfibieënpoeLEN, de inrichting van kleine natuurterreinen, enz.) getroffen worden, op een oppervlakte die overeenstemt met maximaal 2 % van de globale waarde van de kavels.

Er ontstaan nieuwe juridische verhoudingen. Zo is de wijziging van pachtovereenkomsten mogelijk en geldt de ruilverkavelingsakte als nieuwe titel van eigendom.

Tijdens de ruilverkaveling geldt er een recht van voorkoop van de Vlaamse Landmaatschappij.

2.3. Landinrichting

2.3.1. Doelstellingen en soorten maatregelen

196. De landinrichting is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte. Het doel van landinrichting verschilt van project tot project en kan bv. zijn: de inrichting van een gecontroleerd overstromingsgebied, de aanleg van een stadsbos, de uitbouw van toeristische infrastructuur zoals wandel-, fiets en ruiterspaden, enz. Het doel en de maatregelen worden bepaald in landinrichtingsplannen of in inrichtingsnota's bij andere projecten, plannen of programma's. De landinrichting is anders dan de ruilverkaveling niet noodzakelijk gericht op een herverkaveling of op de landbouw, maar dit is ook niet uitgesloten.

2.3.2. Procedure

197. Zoals bij de ruilverkaveling is de procedure uitgebreid en ligt in het geval van verplichte kavelruil nogal wat beslissingsmacht bij niet-democratisch samengestelde organen, zoals landcommissies. Dit kan ook moeilijk anders; men kan niet alles laten beslissen door de Vlaamse Regering. Er zijn wel op verschillende momenten inspraakmogelijkheden. Zo is er bij sommige stappen een betekening van de eigenaars en gebruiksgerechtigden met de mogelijkheid van het indienen van bezwaren en opmerkingen. Bij sommige stappen wordt ook een openbaar onderzoek georganiseerd. Betwistingen worden gebracht voor "*de rechter*". Prima facie is niet duidelijk welke rechter dit is. Voor ruilverkaveling is de vrederechter bevoegd; via een analogieredering komt men dus uit bij de vrederechter.

De procedure verloopt in verschillende fases. Bij een landinrichtingsproject wordt het initiatief genomen door de Vlaamse Regering. De VLM maakt de landinrichtingsplannen op, en de Vlaamse Regering of de Vlaamse minister, al naargelang het geval, stelt het vast. In bepaalde gevallen moet het worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ook wanneer de uitvoering van het plan voltooid is, wordt dit vastgesteld en gepubliceerd. De inrichtingsmaatregelen kunnen evenwel ook gebeuren ter uitvoe-

ring van een inrichtingsnota voor de realisatie van een (ander) project, plan of programma, en in dat geval kan niet alleen de Vlaamse Regering, maar ook het provinciebestuur of het gemeentebestuur het initiatief nemen. Hoe lang de procedure zal duren, zal in grote mate afhangen van het feit of verplichte kavelruil of andere vrij zware instrumenten worden ingezet. Voor de toepassing van beheerovereenkomsten en dienstenvergoedingen in het kader van een beheervisie, neemt de Vlaamse Regering het initiatief.

2.3.3. Invloed op het statuut van onroerende goederen

198. De landinrichting is zoals de ruilverkaveling een juridisch krachtig instrument dat heel wat invloed kan hebben op het statuut van onroerende goederen. Het decreet bepaalt dat inrichtingswerken (zoals werken aan waterlopen, natuurontwikkelingswerken) kunnen worden uitgevoerd uit kracht van wet, die de eigenaar of gebruiker van het terrein moet gedogen, en dat erfdienstbaarheden tot openbaar nut kunnen worden gevestigd (bv. het gebruik door de bevolking van een wandelpad op je grond, het behoud en onderhoud van een aangelegde beplanting). De 2 %-regel bij maatregelen van landinrichting zoals bij ruilverkaveling geldt hier niet. Er zijn wel mogelijkheden tot het krijgen van een vergoeding voor waardeverlies van gronden of voor schade of hinder door de inrichtingswerken. Ten behoeve van een beheer ook nadat de inrichtingswerken zijn uitgevoerd, kunnen beheersovereenkomsten worden gesloten, alsmede kunnen dienstenvergoedingen uitgekeerd worden voor de uitvoering van een opgelegd beheer; ook zijn allerhande subsidies van toepassing. Er is voorzien in een koopplicht door de Vlaamse Grondenbank, op verzoek van een eigenaar wiens onroerend goed een ernstige waardevermindering ondergaat ten gevolge van de landinrichting, of indien de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering erdoor ernstig in het gedrang komt.

Op het vlak van verwerving en grondmobiliteit voorziet het decreet in de mogelijkheid dat gronden worden verworven, en in een recht van voorkoop van de Vlaamse Grondenbank in zones daartoe vastgelegd in het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota. Tevens is een vrijwillige herverkaveling alsook een herverkaveling uit kracht van wet (dus verplichte kavelruil) mogelijk, zoals bij de ruilverkaveling. Een over- of onderbedeling van meer dan 5 % van de totale gebruikswaarde van de vroegere percelen, mag niet zonder toestemming van de gebruiker. Ook vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie zijn mogelijk.

Er ontstaan in het geval van een verplichte herverkaveling nieuwe juridische verhoudingen. Zo is er een overgang van pachtovereenkomsten (op de nieuwe percelen) en geldt de herverkavelingsakte als nieuwe titel van eigendom.

2.4. Natuurinrichting

199. De natuurinrichting is gericht op de inrichting van het landelijk gebied met het oog op natuurontwikkeling (met inbegrip van natuurherstel). De mogelijke maatregelen

zijn vergelijkbaar met deze bij een ruilverkaveling (zoals herverkaveling, infrastructuurwerken, waterhuishoudingswerken, bedrijfsverplaatsing, enz.).

De procedure voor de natuurinrichting kan korter of langer zijn naargelang de eigendomsstructuur en de maatregelen die worden genomen.

Een natuurinrichting kan heel wat invloed hebben op het statuut van onroerende goederen. Het hangt echter veel af van de soort maatregelen die worden genomen. Zo geldt indien een herverkaveling wordt doorgevoerd een analogie met de ruilverkaveling. In het gebied van het natuurinrichtingsproject bestaat de mogelijkheid van een onteigening (mits machtiging door de Vlaamse Regering) of van een vrijwillige vererving van onroerende goederen door de Vlaamse Landmaatschappij, en geldt het recht van voorkoop inzake natuur van het Vlaamse Gewest.

3. Plattelandsontwikkeling

200. De plattelandsontwikkeling is één van de twee pijlers van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid. Op basis van een periodiek opgesteld verordening, moeten de lidstaten een programma voor plattelandsontwikkeling opstellen, dat de voorwaarden bepaalt voor de steunmaatregelen aan de landbouwers (of anderen) in het kader van de plattelandsontwikkeling. De huidige verordening is de Verordening nr. 1698/2005 van 20 september 2005 inzake steun voor plattelandsontwikkeling, en het huidige programma in het Vlaamse Gewest is het Programma voor Plattelandsontwikkeling 2007-2013 (PDPO II), dat uitgewerkt is in verschillende uitvoeringsbesluiten.

De administratieve onsteuning wordt verzorgd door het Agentschap Landbouw en Visserij of de Vlaamse Landmaatschappij, al naargelang het geval. De steunmaatregelen worden in het Vlaamse Gewest voorbehouden aan landbouwers (in hoofdberoep of bijberoep).

Er is o.m. steun voor allerlei agromilieumaatregelen (zoals mechanische onkruidbestrijding, vermindering van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in de sierteelt, biologische productiemethode, en behoud van met uitsterven bedreigde lokale veerassen en variëteiten van hoogstamboomgaarden), en de beheersovereenkomsten milieu en natuur.

201. Een beheersovereenkomst is een overeenkomst waarbij de grondgebruiker zich vrijwillig ertoe verbindt gedurende een bepaalde termijn een vooraf bepaalde prestatie te leveren gericht op het bereiken van een hogere kwaliteit dan de basismilieukwaliteit, door het onderhouden of ontwikkelen van natuurwaarden, tegen betaling van een vooraf bepaalde vergoeding, binnen de perken van de begroting. Deze vergoeding wordt berekend op basis van de door de grondgebruiker geleverde inspanningen of behaalde resultaten en de eventuele inkomstenderving ingevolge deze overeenkomst. De beheersovereenkomsten worden voor vijf jaar door de Vlaamse Landmaatschappij afgesloten met landbouwers.

De beheergebieden worden afgebakend door de Vlaamse minister bevoegd voor het natuurbehoud. De beheersdoelstellingen zijn: soortenbescherming (weidevogels, akkervogels, hamster); perceelsrandenbeheer; herstel, ontwikkeling en onderhoud van kleine landschapselementen; botanisch beheer; erosiebestrijding; verbetering van de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater. De bevoegde minister stelt de beheerspakketten vast die het voorwerp kunnen uitmaken van een beheersovereenkomst (bv. bij weidevogelbeheer gaan deze over beweiding, maaien en plaatsen van nestbeschermers en –markeerders).

Anno 2011 waren er met ongeveer 700 landbouwers beheersovereenkomsten, samen goed voor ongeveer 3.500 ha.

AFDELING 4. BESCHERMING VAN HET ONROEREND ERFGOED

1. Begrippen en algemeen

202. De bescherming van het onroerend erfgoed wordt beheerst door het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (verkort: Onroerenderfgoeddecreet), en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014. Dit Onroerenderfgoedbesluit legt de inwerkingtreding van het decreet, met uitzondering van bepaalde artikelen, vast op 1 januari 2015.

Voordien werd de bescherming van onroerend erfgoed nog beheerst door aparte decreten inzake monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, en archeologie. Het decreet brengt naast integratie, een zekere harmonisering en uniformisering en slaat op de bescherming en het beheer van o.m. monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, en archeologische sites.

De verantwoordelijke administratie is het Agentschap Onroerend Erfgoed (afgekort: Onroerend Erfgoed), een intern verzelfstandigd agentschap. Als gemeenten aan bepaalde voorwaarden voldoen, kunnen ze worden erkend als onroerenderfgoedgemeente en meer taken krijgen. De handhaving ressorteert evenwel onder de bouwinspectie.

2. Inventarissen

203. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet in een expliciete rechtsgrond voor vijf inventarissen, m.n. de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

De decretale verankering van de vaststelling van inventarissen zorgt voor een bijkomende verplichting. De vast te stellen inventarissen moeten voorafgaand aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Tot op heden gebeurt de inventarisatie op centraal niveau en werd de burger niet betrokken bij het inventarisatieproces. Ook de

reeds voorheen decretaal verankerde inventarissen, zoals de huidige inventaris bouwkundig erfgoed met zijn meer dan 80.000 vastgestelde items, zullen aan dergelijk openbaar onderzoek moeten worden onderworpen.

De rechtsgevolgen van een opname in een inventaris verschillen van deze inzake beschermde goederen. In toepassing van de VCRO is het slopen van een in de inventaris bouwkundig erfgoed ingeschreven bouwwerk steeds aan de vergunningsplicht onderworpen zodat het advies van het agentschap bij elke sloop van een geïnventariseerde constructie dient te worden ingewonnen. Dit laatste geldt tevens voor de inventaris houtachtige beplantingen. Het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt uitdrukkelijk dat de opname van een onroerend goed in een vastgestelde inventaris geen weigeringsgrond kan vormen voor eender welke vergunning of machtiging; dit moet begrepen worden als weigeringsgrond “*op zich*”, omdat anders de adviesverplichting geen zin heeft. M.a.w. de vergunningverlenende overheid zal, op basis van het advies, moeten motiveren of de erfgoedwaarden zwaar genoeg wegen ten opzichte van de (andere) ruimtelijke ordeningsdoelstellingen of de belangen van de aanvrager, om een weigering te schraken.

Bovendien wordt een zorgplicht ingevoerd voor de administratieve overheid bij beslissingen over eigen werken of activiteiten, dus niet als vergunningverlener. Een administratieve overheid dient in al haar beslissingen over eigen werk of activiteit met een directe impact op de erfgoedwaarde van geïnventariseerd erfgoed steeds de zorgplicht in acht te nemen. Op grond hiervan zal elke overheid bij werken of activiteiten rekening moeten houden met de erfgoedkenmerken van geïnventariseerd erfgoed en elke betekenisvolle schade hieraan moeten beperken.

3. Beschermd onroerend erfgoed

204. De decreetgever heeft er voor geopteerd de bescherming (in de volksmond vaak “*klassering*” genoemd) van de verschillende soorten erfgoed onder één hoofdstuk te behandelen. Wel valt de bescherming van onroerend erfgoed nog steeds uiteen in archeologische sites, monumenten, cultuurhistorische landschappen en stads- of dorpsgezichten, desgevallend met inbegrip van een overgangszone. Daarnaast zijn er ook de erfgoedlandschappen, die verder afzonderlijk worden bersproken.

3.1. Voorwerp van de bescherming en beschermingsprocedure

205. Een monument kan zowel een werk van de mens (bv. een kathedraal) of van de natuur (bv. een merkwaardige boom) of van beide samen zijn; ook de cultuurgoe-deren die integrerend deel van uitmaken van een monument (bv. een wandtapijt), vallen onder de bescherming, maar zij moeten worden opgesomd in bijlage bij het beschermingsbesluit, enkel dan zullen de rechtsgevolgen van de bescherming erop van toepassing zijn. Bij een cultuurhistorisch landschap primeert de natuurlijke omgeving en de open ruimte, wat niet verhindert dat een landschap waarop zich enkele gebouwen bevinden, in aanmerking komt voor bescherming. Bij bebouwing met een grotere

densiteit spreekt men van een stads- en dorpsgezicht: een geheel van een of meer monumenten of onroerende goederen met omgevende bestanddelen. Ook archeologische sites kunnen beschermd worden. Wil met een soort buffering van het erfgoed, dan moet worden gekozen voor een overgangszone: het is niet de bedoeling een monument te bufferen via een bescherming als stads- en dorpsgezicht. Om een bescherming te rechtvaardigen moeten de monumenten, cultuurhistorische landschappen, stads- en dorpsgezichten, en archeologische sites van algemeen belang zijn door hun erfgoedwaarden.

Er zijn in Vlaanderen ongeveer 11.000 beschermde monumenten, 1.500 beschermde stads- en dorpsgezichten en 700 beschermde cultuurhistorische landschappen (samen goed voor ongeveer 3 % van de oppervlakte van Vlaanderen).

206. De beschermingsprocedure gebeurt in twee fasen: een voorlopige en een definitieve bescherming; beide besluiten worden genomen door de Vlaamse Regering (gedelegeerd naar de bevoegde minister). De rechtsgevolgen gelden voorlopig vanaf de voorlopige bescherming en zonder beperking in tijd vanaf de definitieve bescherming. De inspraakmogelijkheden bij de bescherming van onroerend erfgoed worden gedeeltelijk vervroegd binnen de procedure. Zo geldt onder het nieuwe decreet een verplichte voorafgaande adviesaanvraag nog voor de beschermingsprocedure wordt ingezet (behoudens bij een dringende noodzakelijkheid, zoals een imminente dreiging tot sloop of moedwillige beschadiging).

Na het voorlopig beschermingsbesluit volgt een openbaar onderzoek (bekendgemaakt door aanplakking ter plaats en zo mogelijk via de gemeentelijke website). Behoudens bij cultuurhistorische landschappen, wordt het voorlopig beschermingsbesluit ook per beveiligde zending ter kennis gebracht aan de zakelijkrechthouders, die op hun beurt de gebruikers en eigenaars van de cultuurgoederen op de hoogte brengen. Wat betreft cultuurhistorische landschappen is afgestapt van de individuele kennisgeving aan de zakelijkrechthouders, wat te begrijpen valt wegens het vaak groot aantal eigenaars en bijgevolg de grote administratieve rompslomp. Bovendien wordt het besluit bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Alle rechtsgevolgen van de voorlopige bescherming blijven maximaal negen maanden gelden, met een mogelijke eenmalige verlenging van drie maanden, indien binnen deze periode geen definitieve beslissing tot bescherming is genomen.

Vooraleer tot de beslissing tot definitieve bescherming over te gaan kan de Vlaamse Regering advies inwinnen bij de Vlaamse Commissie inzake Onroerend Erfgoed. Dit advies spitst zich toe op de evaluatie van de ingewonnen adviezen en de geuite bezwaren die zijn voortgekomen uit het openbaar onderzoek. De bekendmaking van het definitief beschermingsbesluit gebeurt zoals bij het voorlopig beschermingsbesluit.

Een beschermingsbesluit valt onder de Formele Motiveringswet. In lijn daarmee bepaalt het Onroerenerfgoeddecreet dat het beschermingsbesluit o.m. de erfgoedwaarden moet aangeven die tot bescherming aanleiding hebben gegeven. In bijlage bij een definitief beschermingsbesluit zit ook een document waarin het agentschap zich uitsprekt over de bezwaren en adviezen. Daardoor wordt tegemoetgekomen aan de rechtspraak van de Raad van State, die recent enkele beschermingsbesluiten heeft

vernietigd aangezien de bezwaarindieners uit de hun betekende documenten niet konden afleiden in welke mate hun bezwaren onderzocht werden. Aangezien de decreetgever er van uitgaat (zonder het tegenwoordig uitdrukkelijk te stellen) dat beschermingsbesluiten individuele besluiten zijn, moeten zij niet worden voorgelegd aan het voorafgaand advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State, dat enkel van toepassing is op verordenende besluiten.

Om een goed zicht te krijgen op de erfgoedwaarden, krijgen de aangewezen ambtenaren toegang tot erfgoed dat is opgenomen in een vastgestelde inventaris of dat hiervoor zelfs nog maar in aanmerking komt, met uitzondering van particuliere woningen en bedrijfslokalen. De toegang tot particuliere woningen en bedrijfslokalen in het geval deze voor voorlopige bescherming in aanmerking komen, mogelijk tussen 9 en 21 uur mits machtiging van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, maar ofschoon het decreet dit oorspronkelijk voorzag, niet via een procedure op eenzijdig verzoekschrift, omdat het recht op tegenspraak moet gewaarborgd worden (GwH 1 oktober 2015, nr. 132/2015).

207. Ook een wijziging of opheffing (in de volksmond “*deklassering*”) van een beschermingsbesluit is onder bepaalde voorwaarden en volgens een eigen procedure, alsook via de procedure van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan mogelijk. De waarborgen zijn (grotendeels) gelijkaardig als bij een bescherming (openbaar onderzoek, individuele kennisgeving behoudens bij cultuurhistorische landschappen, enz.).

De rechtspraak (RvS 28 januari 1998, nr. 71.256, vzw Restauratie Integratie Mechelen; RvS 18 april 2003, nr. 118.490, De Pauw; RvS 8 september 2003, nr. 122.597; RvS 2 april 2004, nr. 130.112, Gyselinck; RvS 1 oktober 2004, nr. 135.600; RvS 22 september 2009, nr. 196.272, Brawerman e.a.) dat de vergunningverlening geen de facto deklassering mag uitmaken, blijft wel overeind (bv. een verkavelingsvergunning die het beschermd kasteel volledig aan het zicht onttrekt, is onwettig). Niet elke (gedeeltelijke) sloop is echter een de facto deklassering. De Vlaamse Regering kan voortaan immers een toelating verlenen voor de gedeeltelijke sloop van een beschermd monument of zelfs voor de gehele sloop of voor het optrekken van een constructie binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, indien de sloop geen wezenlijke impact op de erfgoedwaarden heeft. De volledige sloop van een beschermd monument is evenwel nog steeds absoluut verboden.

Wel rijst de vraag waarom de decreetgever alleen de opheffing of wijziging, doch niet de bescherming via een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heeft mogelijk gemaakt.

3.2. Rechtsgevolgen van de bescherming voor beschermd erfgoed

3.2.1. Instandhouding en onderhoud

208. Ter vrijwaring van het onroerend erfgoed voorziet het decreet voor beschermd erfgoed in een actief- en passiefbehoudsbeginsel.

Volgens het passiefbehoudsbeginsel is het eenieder verboden goederen te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde aantasten.

Wat betreft beschermd erfgoed houdt het actiefbehoudsbeginsel een verplichting in de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken uit te voeren om het goed in goede staat te behouden. Volgens de rechtspraak (Gent 3 december 1999, *TMR* 2000, 332) is daarbij niet van belang dat een gebouw niet in goede staat verkeerde bij aankoop door de huidige eigenaar. Als het herstel evenwel zo zware kosten met zich meebrengt dat ze een gezin of bedrijf zouden ten gronde brengen, en de betrokkene geen schuld heeft aan het verval, treft hem geen schuld wanneer hij het herstel niet uitvoert (Gent 3 oktober 1985, *RW* 1986-87, 1694).

Het Onroerenderfgoedbesluit somt de algemene voorschriften voor instandhouding en onderhoud van beschermd erfgoed op. Deze zijn enkel van toepassing indien ze niet afwijken van de bijzondere voorschriften, welke normaal deel moeten uitmaken van het beschermingsbesluit.

3.2.2. Toelating of machtiging voor handelingen aan beschermd erfgoed

209. Voor handelingen aan of in beschermd goederen is een toelating van het agentschap (of desgevallend de erkende onroerenderfgoedgemeente) nodig. De lijst van deze handelingen staat in het beschermingsbesluit en/of in het Onroerenderfgoedbesluit, al naargelang het geval. In bepaalde gevallen volstaat een loutere melding aan het agentschap. Een belangrijke vernieuwing is de beperking in de tijd van de toelating, naar analogie met de stedenbouwkundige vergunning. Indien twee jaar na het verlenen van de toelating niet met de werken werd gestart of gedurende meer dan drie opeenvolgende jaren de werken werden onderbroken, vervalt de toelating. Deze termijn vangt aan op de dag na de datum van de bekendmaking van de beslissing.

Om een maximale afstemming van de beschermingen met de VCRO en andere vergunningverlenende regelgeving te bekomen, voorziet het Onroerenderfgoeddecreet in een procedurele integratie van de toelating en andere vergunningsplichten. Zo zal voor toelatingsplichtige handelingen aan of in beschermd goederen waarvoor ook een stedenbouwkundige, verkavelings- of milieuvergunning vereist is of een vergunning overeenkomstig het Bosdecreet of het Natuurdecreet steeds voorafgaand door de vergunningverlenende overheid advies worden ingewonnen bij het agentschap overeenkomstig de procedurebepalingen van de desbetreffende regelgeving. Het advies is niet langer bindend indien negatief. Belangrijk is echter dat het advies de gevolgen van direct-werkende normen, of zorgplichten en doelstellingen in andere beleidsvelden heeft als omschreven in de VCRO. Het actief- en passiefbehoudsbeginsel zijn direct-werkende normen, zodat een vergunning moet worden geweigerd indien de toekenning het beschermd goed zou ontsieren, beschadigen, vernielen, de erfgoedwaarde ervan zou aantasten, of het goed de facto zou deklasseren.

210. De verhouding tussen latere beschermingsbesluiten en voorheen verleende (maar nog niet uitgevoerde) vergunningen doet vele vragen rijzen, en heeft in het verleden aanleiding gegeven tot uiteenlopende rechtspraak.

Zo oordeelde het Hof van Cassatie (o.m. Cass. 1 februari 1977, *Arr.Cass.* 1977, I, 607) dat een later beschermingsbesluit een vroegere bouwvergunning onuitvoerbaar kon maken, omdat een beschermingsbesluit (meer) het algemeen belang dient.

De Raad van State oordeelde eerst (RvS 8 februari 1974, nr. 16.236, *Huriaux-Ponsellet*) nog dat de wetgevingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed gescheiden zijn en naast elkaar staan, doch nam later aan (RvS 25 februari 1992, nr. 38.820, en 3 juli 1992, nr. 39.979, *nv Imsay*) dat een beschermingsbesluit een eerder verleende bouwvergunning (tot sloop) niet kon onuitvoerbaar maken, omdat deze verworven rechten met zich mee brengt.

Tegenwoordig evenwel sluit de Raad van State (RvS 3 juni 2010, nr. 204.610, *Verboven*) opnieuw aan bij de cassatierechtspraak: een later uitgevaardigd beschermingsbesluit primeert als hogere rechtsnorm boven een sloop- of bouwvergunning, omdat het intrinsiek private belang van de vergunning immers moet wijken voor het algemeen belang waardoor het beschermingsbesluit is ingegeven.

3.2.3. Primauteit van de ruimtelijke ordening

211. De beschermingsvoorschriften kunnen volgens het Onroerenderfgoeddecreet geen beperkingen opleggen die werken of handelingen absoluut verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, noch de realisatie van die plannen en hun bestemmingsvoorschriften verhinderen. Hiermee werd een bepaling uit het Landschapsdecreet overgenomen die een bevestiging vormden van (controversiële) rechtspraak van de nederlandstalige kamers van de Raad van State. Daardoor kon vroeger een bouwverbod in een woonpark, en recent onder meer een bescherming van hoogstamboomgaarden in een woongebied niet door de beugel van de Raad van State (RvS 23 juni 2004, nr. 132.901, *Labeke*). Door deze primauteit van de ruimtelijke ordening kunnen beschermingsbesluiten de kansen die een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geeft, niet tenietdoen volgens een soort haasje over dat men in Nederland wel kent. De kwalificatie door de Raad van State (RvS 30 september 2009, nr. 196.532, *Emmerechts*) van een beschermingsbesluit als individueel besluit, dat ondergeschikt is aan een verordenend besluit, zoals een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, wordt hiermee impliciet bevestigd. Nochtans strookt dergelijke voorrang van de ruimtelijke ordening allerm minst met het wezen van het onroerenderfgoedbeleid, waarin men onder meer grote landschappen moet kunnen beschermen over ruimtelijke bestemmingen heen, of het behoud moet kunnen nastreven van een oude fabriek in industriegebied.

Er moet worden opgemerkt dat de bepaling in het Landschapsdecreet die een zekere primauteit van de landbouw inhield, wel werd achterwege gelaten.

4.3. Geen schadevergoedingsregeling, wel erfgoedpremies

212. De bescherming van erfgoed brengt ontegensprekelijk bepaalde gebruiksbeperkingen met zich mee. De decreetgever heeft evenwel beslist om alle erfgoed gelijk te behandelen en niet in een schadevergoedingsregeling te voorzien. Deze beslissing valt te verdedigen. Dit neemt evenwel niet weg dat in uitzonderlijke gevallen de rechts-onderhorige een schadevergoeding kan vorderen voor de burgerlijke rechter. Bij de beoordeling of men al dan niet recht heeft op een schadevergoeding kan immers worden teruggevallen op het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten (GwH 1 oktober 2015, nr. 132/2015).

De bestaande verschillende premies worden vervangen door één erfgoedpremie. Die kan worden toegekend voor beheersmaatregelen of werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van beschermd onroerend erfgoed. De nieuwe voorwaarden en procedures voor het verkrijgen van premies worden omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit. Provinciale en gemeentelijke overheden moeten niet meer verplicht bijdragen aan de restauratiepremie voor werkzaamheden aan beschermde monumenten. De verschillende behandeling van overheidsinstanties en privaatrechtelijke personen bij de premies is redelijk en verantwoord volgens het Grondwettelijk Hof (Gw 1 oktober 2015, nr. 132/2015).

4. Erfgoedlandschappen

213. Het decreet voorziet verder in de mogelijkheid erfgoedlandschappen af te bakenen in ruimtelijke uitvoeringsplannen, op basis van door onroerenderfgoedrichtplannen of op basis van opname in de vastgestelde landschapsatlas. De huidige reeds definitief vastgestelde ankerplaatsen worden beschouwd als een vaststelling van de landschapsatlas en als onroerenderfgoedrichtplannen. Er zijn momenteel 70 (voorlopig) beschermde ankerplaatsen; het aantal definitief beschermde ankerplaatsen die in erfgoedlandschappen werden omgezet is nog steeds gering. Door erfgoedlandschappen af te bakenen (en er stedenbouwkundige voorschriften aan te koppelen) kunnen grotere ruimtelijke gehelen worden beschermd dan gewoonlijk in beschermingsbesluiten het geval is.

214. Binnen de erfgoedlandschappen geldt voor iedereen een zorgplicht voor de erfgoedwaarden zoals voorgeschreven in het ruimtelijk uitvoeringsplan: *“Iedereen die werken en handelingen verricht of daarvoor de opdracht verleent, neemt zo veel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedwaarden van een erfgoedlandschap, zoals bepaald in het plan dat van toepassing is.”* Zo kunnen erfgoedlandschappen zelfs zonder stedenbouwkundige voorschriften ook ten aanzien van burgers rechtsgevolgen met zich mee brengen. De stedenbouwkundige voorschriften kunnen de zorgplicht concreter maken. Uiteraard doet de afbakening als erfgoedlandschap in geen geval afbreuk aan strengere voorschriften van de binnen de afbakening gelegen beschermde onroerende goederen of aan strengere voorschriften met betrekking tot beschermde landschappen.

Een administratieve overheid zal principieel geen werkzaamheden en handelingen mogen ondernemen, noch toestemming of een vergunning verlenen voor activiteiten die een erfgoedlandschap geheel of gedeeltelijk kunnen vernietigen of betekenisvolle schade kunnen veroorzaken.

Voor eigen werken of het verlenen van een opdracht hiervoor of over een eigen plan of verordening is de administratieve overheid er bovendien toe gehouden te voorkomen dat aan erfgoedwaarden ervan, zoals bepaald in het onroerenderfgoedrichtplan dat van toepassing is, schade wordt veroorzaakt, en betekenisvolle schade aan de erfgoedwaarden zo veel mogelijk beperken door schadebeperkende maatregelen te nemen. Volgens de parlementaire voorbereiding (*Parl.St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 1901/1, 69) mag enkel bij gebrek aan een alternatief, in combinatie met een dwingende noodzaak tot het uitvoeren van dat werk omwille van redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, de tweede optie worden aangewend. Het valt te betreuren dat de decreetgever geen mogelijkheid tot compenserende maatregelen (cf. natuur en bos) heeft ingevoerd.

AFDELING 5. SECTORAAL MILIEURECHT

1. Waterbeheer

1.1. Begrippen en algemeen

215. Het kwalitatief waterbeheer, dit de bescherming van het oppervlaktewater en het grondwater tegen verontreiniging, is geregeld in afzonderlijke (sectorale) wetgeving, en via het milieuvergunningstelsel. Zo geldt een verbod op de lozing van afvalwater tenzij met een milieuvergunning of melding, al naargelang het geval, en overeenkomstig de lozingsvoorwaarden. Ook bestaat er een heffing op de waterverontreiniging die van toepassing is op iedereen die in het jaar voorafgaand aan het heffingsjaar, water heeft afgenomen van het openbaar waterdistributienet en/of een eigen waterwinning heeft geëxploiteerd en/of water heeft geloosd. Voor de berekening van het heffing wordt een onderscheid gemaakt tussen “*grote*” en “*kleine*” verbruikers. Voor de land- en tuinbouwbedrijven geldt een berekening overeenkomstig vastgestelde coëfficiënten (bv. veel keren lager voor een akkerbouwbedrijf als voor een rundveebedrijf). Ook grondwaterwinnigen vallen onder het milieuvergunningstelsel en zijn vanaf 500 m³ (of wanneer ze bestemd zijn voor de openbare drinkwatervoorziening) onderworpen aan een heffing. Het kwantitatief waterbeheer, dit is het beheer van waterpeilen en watervorraden, wordt deels beheerst door oude wetgeving (onder meer op de polders en wateringen), die vooral tot doel heeft de bevolking te behoeden voor wateroverlast en de belangen van de landbouw te dienen.

Het integraal waterbeleid, dat meer uitgaat van de watersystemen zelf, vormt een nieuw thema, vooral sinds een Europese kaderrichtlijn terzake. Deze richtlijn werd in het Vlaamse Gewest omgezet in het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal

waterbeleid. Het decreet bevat daarnaast echter ook heel wat elementen die niet van Europeesrechtelijke oorsprong zijn. Het decreet streeft naar een multifunctioneel gebruik van watersystemen en formuleert een ganse reeks, voor een deel ook nieuwe, beginselen van het milieubeleid specifiek voor het (integraal) waterbeleid. Centraal staat een (zwaar opgezette) waterbeleidsplanning, met o.m. stroomgebiedbeheerplannen en (deel)bekkenbeheerplannen, die worden vastgesteld door de Vlaamse Regering via een vastgelegde procedure. In de procedure is onder meer een uitgebreide advisering door bestuurlijke instanties en een openbaar onderzoek gedurende 180 of 60 dagen (al naargelang het geval) voorzien.

1.2. Watertoets

216. De watertoets van artikel 8 van het decreet richt zich tot alle overheden die over een vergunning, een plan of programma moeten beslissen. Zo'n vergunning kan zijn onder meer een stedenbouwkundige, verkavelings- of milieuvergunning. Zo'n plan kan zijn onder meer een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is het wellicht belangrijkste instrument dat er moet voor zorgen dat schadelijke effecten voor watersystemen door beslissingen in andere beleidsdomeinen, zoals de ruimtelijke ordening, worden voorkomen, beperkt, hersteld of gecompenseerd. De achterliggende bedoeling is ook dat onder meer geen stedenbouwkundige vergunningen meer worden verleend voor nieuwbouw in gebieden die gevoelig zijn voor overstromingen, ofschoon het decreet zulks natuurlijk niet met zoveel woorden zegt. De formulering in het decreet is nogal ingewikkeld maar komt erop neer dat de overheid door de vergunning, het plan of het programma te weigeren of onder voorwaarden goed te keuren, schade aan de watersystemen te vermijden, beperken, herstellen of compenseren. De watertoets brengt een bijzondere formele motiveringsverplichting met zich mee voor de vergunningverlenende overheid (RvS 23 mei 2011, nr. 213.397, vzw Milieufrent Omer Watez). Een uitvoeringsbesluit regelt de toepassing van de watertoets nader en bevat ook kaarten met de "*overstromingsgevoelige gebieden*" die relevant zijn voor de toepassing van de watertoets. Zij hebben niet de gevolgen die het decreet aan overstromingsgebieden verbindt.

1.3. Overzones en overstromingsgebieden

217. De bepalingen in de (deel)bekkenbeheerplannen kunnen beperkingen opleggen maar mogen evenwel geen beperkingen vaststellen die absoluut werken of handelingen verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch de realisatie van die plannen en hun bestemmingsvoorschriften verhinderen, met uitzondering van de werken of handelingen binnen "*overstromingsgebieden en oeverzones*". Daarbinnen kan dus weldegelijk een bouwverbod worden opgelegd. Er zijn ook nog andere beschermingsmaatregelen, zoals een verbod op bemesting, met uitzondering van bemesting door rechtstreekse uitscheiding bij begrazing, en dit tenminste in een zone van 5 à 10 meter, naargelang het geval, in oeverzones. Ook kan er een recht van voorkoop van het

Vlaamse Gewest worden ingesteld. Het gaat hier telkens om afgebakende gebieden in de (deel)bekkenbeheerplannen, te onderscheiden van de overstromingsgevoelige gebieden in het kader van de watertoets.

Er is een regeling voor gedwongen aankoop door het Vlaamse Gewest bij ernstige waardevermindering van het onroerend goed of het ernstig in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering, alsook voor schadevergoeding in geval van inkomstenverlies, maar deze regeling is beperkt tot afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones.

1.4. Waterwingebieden en beschermingszones

218. Voor grondwaterwinningen van categorie C, dit is voor openbare drinkwatervoorziening, moeten formeel waterwingebieden en beschermingszones van type I, II of III worden aangeduid. Bij uitvoeringsbesluit werden de daar geldende verbodsbepalingen opgesomd. Deze voorschriften kunnen niet enkel slaan op het lozen, deponeren of opslaan, maar ook op het vervoeren of afvoeren van stoffen en daarnaast ook op kunstwerken of werkzaamheden die een wijziging in de ondergrond teweegbrengen, die een gevaar voor vervuiling van het grondwater inhoudt. Belangrijk is dat de voorschriften voor deze waterwingebieden en beschermingszones verordenende kracht hebben. Dit betekent dat de overheid, bij het nemen van besluiten op basis van enige andere wetgeving, niet mag ingaan tegen de regels die in die gebieden van kracht zijn. Voor sommige handelingen die een potentiële bedreiging vormen voor het grondwater kan niettemin vergunning worden bekomen.

2. Bodembeheer en bodemsanering

2.1. Begrippen en algemeen

219. Vaak is de huidige bodemverontreiniging het resultaat van vervuilende activiteiten in het (ver) verleden, toen nog niet zoveel aandacht werd besteed aan de milieu-problematiek. Bodemsanering is het saneren van de aldus (soms historisch) vervuilde gronden. Het is duidelijk dat zulks om een omvattende wetgeving vraagt, die onder meer regelt wanneer moet worden gesaneerd, door wie, wie voor de saneringskosten moet instaan, wie uiteindelijk aansprakelijk is voor de kosten, alsook wat met de uitgegraven grond mag gebeuren, enz. Daarnaast is er ook de problematiek van de bodembescherming tegen o.m. bodemerosie en bodemverdichting.

Het juridisch kader voor de bodemsanering, het grondverzet en de bodembescherming wordt gevormd door het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (verder: Bodemdecreet) en zijn uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder het nieuw Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering en bodembescherming (VLAREBO). Daarnaast is ook het Milieuvergunningsdecreet, VLAREM I en VLAREM II van belang. Het Bodemdecreet beoogt tevens de potentiële

verwerfers van gronden op de hoogte te brengen van een eventuele bodemverontreiniging. Om deze doelstellingen te verwezenlijken voorziet het decreet onder meer in een regeling van identificatie en inventarisatie van verontreinigde gronden, en een regeling bij overdracht van gronden en sluiting van inrichtingen.

De voornaamste bevoegde instantie inzake bodemsanering is de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), een extern verzelfstandigd agentschap met rechts-persoonlijkheid.

2.2. Inventarisatie en identificatie van verontreinigde gronden

220. Het decreet organiseert de inventarisatie en identificatie van verontreinigde gronden. Door middel van een “*oriënterend bodemonderzoek*”, dat verplicht is bij onder meer de verkoop van een “*risico-grond*” (bv. gronden waarop een risico-inrichting staat of stond), of bij de exploitatie of stopzetting van een risico-inrichting (zoals een benzinestation), verkrijgt de OVAM informatie over welke gronden (in welke mate) verontreinigd zijn.

Alle gegevens van bodemverontreiniging worden per kadastraal perceel opgenomen in een “*grondeninformatieregister*” aangelegd door de OVAM. Uit deze databank levert de OVAM op aanvraag of soms ambtshalve “*bodemattesten*”. Onder meer voorafgaand aan overeenkomsten betreffende de overdracht van gronden moet de verkoper een bodemattest bij de OVAM aanvragen, zodat de koper geïnformeerd wordt over de bodemtoestand. De gemeente wordt opgelegd een “*gemeentelijke inventaris (van de risicogronden)*” aan te leggen. Zij doet dit op basis van onder meer gegevens over milieuvergunningen, vroegere exploitatievergunningen, enz. De gemeente verstrekt informatie uit deze inventaris op aan eenieder die erom verzoekt overeenkomstig de wetgeving betreffende de openbaarheid van bestuur.

2.3. Bodemsanering

221. Het decreet maakt het onderscheid tussen nieuwe, historische en gemengde bodemverontreiniging bij het bepalen van het saneringsregime. Nieuwe bodemverontreiniging is totstandgekomen na de inwerkingtreding van het vroegere Bodemsaneringdecreet (29 oktober 1995); daarvoor geldt een streng regime. Voor historische bodemverontreiniging, die dateert van vóór die datum, geldt een minder streng regime. In sommige gevallen is er sprake van gemengde bodemverontreiniging. Voor zover een scheiding tussen nieuwe en historische bodemverontreiniging mogelijk is, wordt elke verontreiniging volgens zijn eigen regime behandeld; zoniet wordt redelijkerwijze een zo accuraat mogelijke verdeling opgemaakt, waarover de OVAM dan uitspraak doet. Gemeenschappelijk aan beide regimes is dat de saneringsplichtige moet het beschrijvend bodemonderzoek en de bodemsanering prefinancieren. Hij wordt aangeduid via een getrapt of cascade systeem: de exploitant van de hinderlijke inrichting, de gebruiker of de eigenaar. Er geldt een vrijstelling van de saneringsplicht voor de zogenaamde “*onschuldige bezitter*”.

Er bestaat specifieke regelingen voor de sanering van sites, en van waterbodems. Voor de sanering van bodemverontreiniging veroorzaakt door lekkende stookolie-tanks, werd een fonds opgericht dat tot een bepaald bedrag volledig tussenkomt in de saneringskosten.

222. De eerste stap in de bodemsanering, normaliter na het oriënterend bodemonderzoek, is het “*beschrijvend bodemonderzoek*” (onder leiding van een erkend bodemsaneringsdeskundige), dat wordt uitgevoerd om de ernst van de bodemverontreiniging vast te stellen. Daarna volgt het opstellen van een bodemsaneringsproject. In positief geval verleent de OVAM binnen de 90 dagen na ontvangst van het bodemsaneringsproject een conformiteitsattest dat geldt als milieuvergunning (of melding) en stedenbouwkundige vergunning voor de bodemsaneringswerken. Vervolgens is er dan de fase van de bodemsaneringswerken, gevolgd door een evaluatieonderzoek door een erkend bodemsaneringsdeskundige, en in positief geval een eindverklaring door de OVAM.

Het gebruik van – al dan niet na een bodemsanering – uitgegraven bodem wordt geregeld in het VLAREBO. Men maakt daarbij het onderscheid tussen het gebruik van uitgegraven bodem als bodem en het gebruik van uitgegraven bodem voor bouwkundig bodemgebruik of in een vormvast product. Het VLAREBO stelt een traceerbaarheidsprocedure in (met o.m. een technisch verslag en een grondverzettoelating).

223. Er zijn heel wat overige met een bodemsanering samenhangende maatregelen. Zo kan de OVAM veiligheidsmaatregelen opleggen indien de bodemverontreiniging een acuut gevaar oplevert. De OVAM kan tevens gebruiksbeperkingen opleggen indien de bodemverontreiniging het gebruik van verontreinigde gronden beperkt of verhindert (bv. een verbod groenten in de tuin te kweken). Indien de bodemverontreiniging het gebruik van verontreinigde gronden overeenkomstig hun bestemming verhindert, kan de Vlaamse Regering op advies van de OVAM bestemmingsbeperkingen opleggen, nadat de eigenaar en gebruiker van de verontreinigde gronden of desgevallend de gemandateerde gehoord zijn. Tevens regelt het decreet het administratief beroep bij de Vlaamse Regering tegen beslissingen van de OVAM.

2.4. Bodembescherming

224. De Vlaamse Regering kan maatregelen vaststellen voor de bescherming van de bodem (bv. tegen bodemerosie). Deze maatregelen kunnen algemene bindende voorschriften over het gebruik van de bodem inhouden. Ook allerlei subsidieregelingen zijn mogelijk. In werkelijkheid wordt de bodemerosie en bodemverdichting vooral bestreden via de regelingen in het kader van de plattelandsontwikkeling.

3. Bemesting

3.1. Begrippen en algemeen

225. De mestproblematiek in Vlaanderen heeft zijn oorsprong in de enorme toename van de intensieve veeteelt, die een onevenredigheid heeft doen ontstaan tussen de geproduceerde dierlijke mest en de cultuurgronden. Deze problematiek is in Vlaanderen pas laat erkend en, omwille van het boerenprotest, dat bv. al tegen het eerste Mestactieplan (MAP) zeer hevig was, nooit drastisch genoeg aangepakt.

Op Europees vlak werd de Nitraatrichtlijn ingevoerd, die onder meer een basiskwaliteitsnorm van maximaal 50 mg/l nitraat in grond- en oppervlaktewater vooropstelt, en bepaalt dat de lidstaten daartoe actieprogramma's moeten opzetten. De herhaalde Europese bezwaren tegen het Vlaamse mestbeleid en het niet halen van de doelstellingen, doen vermoeden dat ook in de toekomst nog wijzigingen aan het mestbeleid zullen moeten worden doorgevoerd, en dat een afbouw van de veestapel mogelijk onafwendbaar is.

Volgens de grondwettelijke bevoegdheidsverdeling vormt de bescherming van het milieu tegen meststoffen een gewestelijke bevoegdheid. De belangrijkste bevoegde instantie in verband met de bescherming van het milieu tegen meststoffen is de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), afdeling Mestbank.

De bescherming van het milieu tegen de verontreiniging door meststoffen wordt in het Vlaamse Gewest beheerst door het Decreet van 22 december 2006 houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging door nitraten uit agrarische bronnen (Mestdecreet). Hoewel het Mestdecreet betrekking heeft op alle meststoffen, slaat het merendeel van de bepalingen enkel op dierlijke mest. Het Mestdecreet organiseert de inventarisatie van de productie en de in- en uitvoer van dierlijke mest (jaarlijkse aangifte en register), en regelt het vervoer en de afzet van dit en andere (niet-chemische) meststoffen door producenten, mestvoerders, verzamelpunten, en mestbewerkers en –verwerkers. Het Mestdecreet bepaalt de bemestingsnormen en -voorwaarden die moeten in acht genomen worden. Het bevat ook een regeling inzake (vrijwillige) beheersovereenkomsten en vergoedingen voor inkomsten- en patrimoniumverliezen voor de gebiedsgerichte verscherpingen. Ook worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven geregeld. In de handhaving staat een systeem van administratieve geldboetes centraal. Tevens blijven nog enkele bepalingen uit het vroegere mestdecreet van kracht, het Decreet van 23 januari 1991 tot bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen. Bij Decreet van 9 maart 2001 werd een stopzettingsvergoeding ingevoerd door de vergunninghouders van bestaande veeteeltinrichtingen die op vrijwillige basis de exploitatie stopzetten.

3.2. Bemestingsnormen en -voorwaarden

226. Het Mestdecreet bepaalt de bemestingsnormen die moeten in acht genomen worden, onder meer algemene forfaitaire bemestingsnormen en gebiedsgerichte verscherpingen. Vooreerst is ter uitvoering van de Nitraatrichtlijn bepaald dat er maar zo veel mag bemest worden dat de verontreiniging door nitraten afkomstig van cultuurgronden kleiner blijft dan 50 mg/l nitraat. Ook gelden algemene bemestingsnormen (in

kg/ha per jaar) voor stikstof (totaal, uit dierlijke, uit andere meststoffen, en uit kunstmest) en fosfaat die gedifferentieerd zijn volgens o.m. de soort gronden. Er gelden een gebiedsgerichte verscherpingen, o.m. voor de zogenaamde kwetsbare zones water (waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III voor grondwater, en andere speciaal daartoe afgebakende gebieden), kwetsbare zones ecologisch waardevolle gebieden (dit zijn onder meer de ecologisch waardevolle agrarische gebieden op de ruimtelijke plannen), kwetsbare zones natuur (dit gaat om de natuurgebieden, natuurontwikkelingsgebieden en natuurreservaten op de ruimtelijke plannen), en fosfaatverzadigde gebieden (speciaal daartoe afgebakende gebieden).

227. Tevens bepaalt het Mestdecreet de bemestingsvoorwaarden, met name de regels voor de oordeelkundige aanwending van nutriënten op cultuurgronden. Zo geldt een lozingsverbod en een principieel bemestingsverbod op andere gronden dan cultuurgronden. Ook moeten bepaalde periodes, afstanden en omstandigheden in acht genomen worden (*“winterstop”*; geen bemesting op zater-, zon- en feestdagen behalve voor chemische meststoffen; geen bemesting vóór 7u en na zonsondergang; geen bemesting bij sneeuwbedekking, enz.; een afstand van 5 of 10 meter naargelang het geval tot waterlopen; emissiearme opbrenging).

3.3. Verhandelbare nutriëntenemissierechten

228. Bovendien regelt het Mestdecreet de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven door middel van een systeem van verhandelbare nutriëntenemissierechten (NER-D) (D staat voor dieren). De nutriëntenemissierechten werden toegekend door de Mestbank en gelden sinds 2007. Doordat bedrijven nutriëntenemissierechten kunnen overnemen en door mestverwerking deze rechten kunnen ontvangen (van de Mestbank), kunnen veeteeltbedrijven groeien. Onder meer doordat bij overname in principe 25 % van de nutriëntenemissierechten worden afgeroomd, wordt bekomen dat globaal gezien in Vlaanderen het aantal dieren niet toeneemt.

Administratieve geldboetes worden opgelegd als de benodigde nutriëntenemissierechten de toegekende en verworven nutriëntenemissierechten overschrijdt. De tot veel discussies en problemen aanleiding gevende mestheffingen werden daarentegen afgeschaft.

3.4. Nulbemesting

229. In beginsel geldt binnen de kwetsbare zones natuur (natuurgebieden, natuurontwikkelingsgebieden of natuurreservaten volgens de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen) een *“nulbemesting”* sinds 1 januari 2000: elke vorm van bemesting is verboden met uitzondering van bemesting door rechtstreekse uitscheiding bij begrazing, waarbij 2 grootvee-eenheden (GVE) per ha op jaarbasis worden toegelaten, met maximum 2 GVE op elk ogenblik behoudens in de periode van 1 juli tot en met 15 september; op een perceel kleiner dan 1 ha wordt er evenwel een maximum van 2 GVE op elk ogenblik toegelaten ongeacht de oppervlakte van het perceel.

Er zijn echter uitzonderingen op de nulbemesting. Met name geldt een ambtshalve ontheffing voor bedrijven die vroeger de status gezinsveeteeltbedrijf hadden. Deze ambtshalve ontheffing kan eenmaal worden overgedragen op de echtgenote, afstammelingen of aangenomen kinderen van de gebruiker of echtgenote (een overdracht aan de echtgenote sluit de laatstgenoemde overdracht niet sluit). Bij overdracht van een natuurlijke persoon aan een rechtspersoon binnen de vermelde familiale relatie verviel de ambtshalve ontheffing van rechtswege op 1 januari 2010. Bij alle andere overdrachten, ook tussen landbouwers onderling, gaat de (eventuele) ambtshalve ontheffing verloren, en valt het perceel onder de nulbemesting. Dit maakt dat men nog bezwaarlijk van een landbouwgrond (in de economische zin) zal kunnen spreken. In het geval dat voordien een ambtshalve ontheffing gold, brengt de overdracht dus een belangrijke waardedaling van de grond met zich mee. Wanneer dergelijke kwetsbare zones natuur worden afgebakend in de ruimtelijke uitvoeringsplannen, geldt onder bepaalde voorwaarden een ambtshalve ontheffing voor akkers en intensief grasland, doch deze uitzondering geldt onder bepaalde voorwaarden niet voor enclaves.

4. Gebruik van producten en afvalstoffenbeheer

4.1. Begrippen en algemeen

230. Op ieder bedrijf, ook op landbouwbedrijven, wordt enerzijds gebruik gemaakt van producten (zoals zaaigoed, bestrijdingsmiddelen of tractoren) en ontstaan anderzijds restproducten die men niet meer nodig heeft (zoals krengen of versleten tractorbanden). Men is uiteraard niet totaal vrij in het gebruik van producten of met deze laatste te doen wat men wil.

Volgens de grondwettelijke bevoegdheidsverdeling is het productbeleid een federale bevoegdheid. Het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen (FAVV) is terzake verantwoordelijk.

Productnormen bepalen de kenmerken van het ontwerp of de eigenschappen van een product of de wijze van gebruik ervan (bv. toegelaten emissies van uitlaatgassen van tractoren). Productnormen zijn doorgaans gerelateerd aan het op de markt brengen van producten: alleen die producten die eraan voldoen, mogen op de markt worden gebracht. Zij kunnen ook specificaties bevatten voor o.m. het verpakken, het merken en het etiketteren van producten. Vele productnormen worden op Europees niveau geregeld, om de werking van de interne markt niet te verstoren. De Wet van 21 december 1998 betreffende de productnormen ter bevordering van duurzame productie en consumptiepatronen en ter bescherming van het leefmilieu en de volksgezondheid, vormt het kader in België. In uitvoeringsbesluiten van deze wet zijn er meer specifieke regelingen vastgelegd. Zo bestaat er een Koninklijk Besluit van 28 februari 1994 betreffende het bewaren, het op de markt brengen en het gebruiken van bestrijdingsmiddelen voor landbouwkundig gebruik. Daarnaast zijn er nog heel wat specifieke wetten voor bepaalde producten, zoals de Wet van 11 juli 1969 betreffende de grondstoffen

voor de landbouw, tuinbouw, bosbouw en veeteelt, die o.m. betrekking heeft op teeltmateriaal, zoals zaaizaden en pootgoed, en meststoffen en bodemverbeterende middelen.

231. Het afvalstoffenbeheer is volgens de grondwettelijke bevoegdheidsverdeling een gewestelijke materie (behoudens wat de doorvoer betreft en het radioactief afval). In Vlaanderen is de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), verantwoordelijk voor het afvalstoffenbeleid. De OVAM is een extern verzelfstandigd agentschap.

De materie van het afvalstoffenbeheer wordt tegenwoordig beheerst door het Decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Materialendecreet) en zijn uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende het duurzaam beheer van Materiaalkringlopen en Afvalstoffen (VLAREMA). Het decreet wil mens en milieubeschermen tegen de schadelijke invloed van afvalstoffen en materiaalgebruik, en de uitputting van de natuurlijke hulpbronnen helpen voorkopen. De trap van Lansink staat centraal in het afvalstoffenbeleid: voorkomen, hergebruiken, recycleren, nuttig aanwenden, verwijderen of storten. Het is o.m. verboden afvalstoffen achter te laten of te beheren in strijd met de voorschriften van het decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan. Een afvalstof is “elke stof of voorwerp waarvan de houder zich ontdoet, moet ontdoen of voornemens is zich te ontdoen”. Een voorbeeld uit de landbouwsfeer kan de definitie verduidelijken: het achterlaten van versleten traktorbanden in een gracht is een milieumisdrijf; het aanbrengen van versleten traktorbanden op een stapel veevoeder afgedekt met folie op een akker is dit niet.

4.2. Beheer van dierlijk afval

232. Het beheer van het dierlijk afval wordt verder geregeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 betreffende de ophaling en de verwerking van dierlijk afval. De producent van dierlijk afval (dode dieren of dode vis, geheel of delen ervan en producten van dierlijke oorsprong die niet voor rechtstreeks menselijke consumptie bestemd zijn) dat een ernstig gevaar kan opleveren voor de verspreiding van op mens of dier over-draagbare ziekten (hoog-risicomateriaal, o.a. gestorven dieren voor de landbouwproductie gehouden, met inbegrip van dood geboren dieren en onvoldragen vruchten; niet: bloed, huid, vellen, veren, beenderen) moet de aanwezigheid van dit afval, binnen de 24 uur na de productie ervan melden (veehouders beschikken over een meldingssysteem dat dag en nacht telefonisch bereikbaar is) aan een erkend ophaler van dierlijk afval. In afwachting van de ophaling moet het dierlijk afval bovendien als dusdanig worden bewaard (o.a. in schaduw, degelijk afgedekt), dat de risico's voor besmetting van mens of dier en voor de vervuiling van het leefmilieu, worden beperkt. Voor een varkensbedrijf wordt specifiek voorzien dat dit dient te beschikken over een afzonderlijke plaats, welke een verharde, reinigbare ondergrond heeft en voorzien is van een afdekkap voor de krenge, alsook van een ontsmettingsmiddel en- materiaal om de bewaarplaats te reinigen en te ontsmetten. Het dierlijk

afval dient binnen de twee werkdagen na melding, opgehaald te worden door een erkend ophaler (bv. de NV Rendac te Denderleeuw). De aanvraag voor een erkenning wordt ingediend bij de OVAM.

Middelgrote- en grote veeteeltbedrijven zijn verplicht om een overeenkomst te sluiten met een erkend ophaler aangaande de financiering van de ophaling. Deze overeenkomst kan de vorm aannemen van een abonnement (forfaitair bedrag, bep. a.d.h.v. de grootte en de aard van het bedrijf). De ophaling van meldingsplichtig dierlijk afval bij particulieren en kleine veeteeltbedrijven is daarentegen gratis.

Er werd een commissie Dierlijk Afval opgericht bij de OVAM die advies verleent over de ophaling en de verwerking van dierlijk afval.

5. Natuurbehoud

5.1. Begrippen en algemeen

233. De materie van het natuurbehoud wordt in het Vlaamse Gewest beheerst door het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), dat in het Vlaamse Gewest voor een groot deel de Wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud vervangt. Een belangrijk uitvoeringsbesluit is het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (verkort: Natuurbesluit). Het uitvoeringsbesluit bevat onder meer een hoofdstuk over de wijziging van vegetatie en kleine landschapselementen, waarin onder meer de natuurvergunning wordt ingevoerd.

De bevoegde administratie is het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB), een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid.

De maatregelen inzake natuurbehoud kunnen worden onderverdeeld in algemene maatregelen (ook wel horizontale maatregelen genoemd), die in beginsel op het ganse grondgebied betrekking hebben (zorgplicht, natuurtoets, natuurvergunning), gebiedsgerichte maatregelen (natuurlijke structuur, speciale beschermingszones, natuurreservaten), en soortengerichte maatregelen.

5.2. Algemene maatregelen

5.2.1. Zorgplicht en natuurtoets

234. De “*zorgplicht*” van artikel 14 van het Natuurdecreet (het woord wordt niet gebruikt in het decreet) is nogal uitvoerig en ingewikkeld geformuleerd maar komt erop neer dat iedereen die iets doet in de natuur (of daartoe opdracht geeft), redelijkerwijze schade aan de natuur moet voorkomen, beperken en indien dit niet mogelijk is, herstellen. de nadelige impact van zijn handelen moet beperken. Uit de formulering van deze zorgplicht kan worden afgeleid dat het om een middelen- of inspanningsverplichting gaat, geen resultaatsverplichting. De zorgplicht richt zich tot de burger, zowel als

tot de overheid. De bepaling geldt dus voor de overheid die een waterloop met kikkerdril ruimt, iemand die een huis bouwt op een perceel waarop zich een oude boom bevindt, evengoed als voor een landbouwer die grasland maait waarop zich nog nesten met jonge kieviten bevinden. De vraag die telkens rijst is of men van de betrokkene redelijkerwijze kan verwachten dat hij iets (anders) doet: de waterloop op een ander tijdstip ruimen, de oude boom sparen, het grasland later maaien, ... Zoiets is steeds een feitelijke beoordeling, die in geval dat een overtreding wordt vervolgd, door de strafrechter zal gebeuren. Er zijn reeds heel wat toepassingsgevallen in de (straf)rechtpraak.

Voor bepaalde activiteiten bestaan concrete regelingen. Zo is het overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 juni 1984 houdende maatregelen inzake natuurbehoud op de bermen beheerd door publiekrechtelijke rechtspersonen, verboden (ook voor particulieren) biociden te gebruiken op de openbare bermen.

235. De “*natuurtoets*” van artikel 16 van het Natuurdecreet (ook dit woord wordt niet gebruikt in het decreet) houdt in dat de vergunningverlenende overheid er zorg voor moet dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen. De bepaling richt zich dus uitsluitend tot de overheid. Een formele motiveringsvereiste bevat de bepaling niet (RvS 27 oktober 2011, nr. 216.081, gemeente Balen).

De daadwerkelijke impact van de natuurtoets hangt onder meer af van hoe men vermijdbaar interpreteert. De regeling in het Natuurdecreet heeft niet tot doel aan de vergunningverlenende overheid een vrijgeleide te verlenen om iedere vergunning of toestemming te weigeren: vermijdbare schade is schade die vermeden kan worden door een activiteit op een andere wijze uit te voeren (bv. met andere materialen of op een andere plaats op de locatie). Dus slechts wanneer een natuurvriendelijker alternatief bestaat en de aanvrager dit (zoals blijkt uit zijn aanvraag) niet wil toepassen, mag de vergunning geweigerd worden. Deze visie in de parlementaire voorbereiding werd bevestigd door de Raad van State (RvS 7 december 2006, nr. 165.664, bvba Belgica-plant).

5.2.2. Bescherming van vegetatie en kleine landschapselementen

236. In het Natuurdecreet wordt voorzien dat de Vlaamse Regering onder bepaalde voorwaarden algemene maatregelen kan nemen en daarbij onder meer een vergunningsplicht invoeren. Hiermee wordt in essentie bedoeld een regeling ter bescherming van vegetatie en kleine landschapselementen, door de wijziging ervan te verbieden of vergunningsplichtig te maken. Deze maatregelen zijn echter onderworpen aan de beperkingen die inhouden dat behoudens een aantal uitzonderingen, de bedrijfsvoering en het teeltplan in de landbouw niet mogen worden geregeld, dat een zekere ondergeschiktheid ten opzichte van de ruimtelijke ordening moet worden in acht genomen. De concrete regeling is neergelegd in het Natuurbesluit van 23 juli 1998, en eerst in dit uitvoeringsbesluit is er sprake van de natuurvergunning, en dan nog slaat deze term

niet op alle vergunningen. Wij gebruiken de term evenwel wel in zijn algemeenheid.

237. Onder de natuurvergunning vallen volgens het Natuurbesluit de volgende activiteiten:

- het wijzigen van historisch permanenten graslanden (m.i.v. het daaraan verbonden micro-reliëf en poelen) in groene ruimtelijke bestemmingen, en holle wegen, graften, bronnen, vennen en heiden, moerassen en waterrijke gebieden, en duinvegetaties in alle ruimtelijke bestemmingen. Voor sommige van deze vegetaties verwijst naar Natuurbesluit naar karteringseenheden van de Biologische Waarderingskaart (BWK). De meeste rechtspraak aanvaardt dat er met de BWK wordt rekening gehouden, zonder dat er verordenende kracht mag worden aan toegekend. Het Hof van Cassatie (Cass. 13 september 2011, nr. P.11.0200.N) heeft wel benadrukt dat voor zover het gaat om historisch permanente graslanden, deze tevens moeten voldoen aan de definitie van historisch permanent grasland in het Natuurdecreet;
- het wijzigen van vegetatie als zodanig in groene en geelgroene ruimtelijke bestemmingen en bepaalde beschermde gebieden. Een bekend toepassingsgeval in de rechtspraak (Corr. Dendermonde 21 december 2007, *TMR* 2008, 670 en 674) vormt het wildcrossen met motors of quads in een speciale beschermingszone;
- het wijzigen van bepaalde kleine landschapselementen (zoals houtachtige beplantingen, maar ook poelen) in agrarische gebieden, landschappelijke waardevolle agrarische gebieden en groenere ruimtelijke bestemmingen, en bepaalde beschermde gebieden.

Er gelden een aantal uitzonderingen, o.m. voor zover uitdrukkelijk voldaan is aan de zorgplicht (bv. huiskavels van een vergunde woning en/of bedrijfsgebouw; stedenbouwkundige vergunning na advies van het agentschap; goedgekeurd beheersplan voor een natuurreservaat of bos, en dergelijke; normale onderhoudswerken). Als een intercommunale beschikt over een stedenbouwkundige vergunning, zonder dat in die vergunningsprocedure de vergunningverlenende overheid advies heeft gevraagd aan het ANB, en vervolgens zonder natuurvergunning moerasvegetaties wijzigt in een industriegebied volgens het gewestplan om gronden bouwrijp te maken, dan zijn deze werken wederrechtelijk; er kan in dat verband geen “*eenheidsbeginsel*”, voor zover het zou bestaan, worden ingeroepen m.a.w. het door het bestuur gewekt vertrouwen vormt geen grond om zelf de wet niet na te leven (RvS 27 januari 2000, nr. 84.964, cv West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand). Het ontbreken van het advies van het ANB maakt de stedenbouwkundige vergunning niet onwettig (tenzij dit advies vereist is op grond van andere wetgeving) maar onuitvoerbaar (RvS 22 april 2010, nr. 203.204, Gheldof).

Naargelang het geval wordt de natuurvergunning verleend door de minister, het college van burgemeester en schepenen of de bestendige deputatie. In de twee laatste gevallen is er een administratief beroep binnen de 30 dagen bij de bestendige deputatie respectievelijk de minister mogelijk. De beroepstermijn bedraagt 30 dagen. Niet alleen de aanvrager, maar ook de buitendienst van het agentschap en de belanghebbers kunnen beroep instellen. Zowel in eerste aanleg als in beroep moet de vergunningverlenende overheid het (niet-bindend) advies van (de buitendienst van) het

ANB inwinnen en de beslissing onder meer openbaar bekendmaken; in eerste aanleg wordt in bepaalde gevallen ook een openbaar onderzoek gedurende 30 dagen georganiseerd. Inclusief administratief beroep kan de procedure hoogstens tot een half jaar duren.

Na een campagne van Vogelbescherming Vlaanderen vzw, werden in een wijzigingsdecreet van 9 mei 2014 o.m. twee artikelen toegevoegd ter bescherming van historisch permanente poldergraslanden, een zeer waardevol biotoop. Dit komt erop neer dat de ongeveer 3.000 ha historisch permanente poldergraslanden die reeds werden beschermd, nu rechtszekerder zijn beschermd, en dat een 5.000 ha van dit zeer waardevol biotoop (enkel) worden beschermd in het kader van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid.

5.3. Gebiedsgerichte maatregelen

5.3.1. Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)

238. In het Natuurdecreet wordt de totstandkoming van een Natuurlijke Structuur beoogd, die bestaat uit een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en een Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het Vlaams Ecologisch Netwerk is samengesteld uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO); het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (dat op zich geen verplichtende maatregelen naar eigenaars en grondgebruikers met zich mee brengt) omvat natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden. Met deze Natuurlijke Structuur werd de vroegere idee van de Groene Hoofdstructuur overgenomen, die erop gericht was de bestaande natuurgebieden, die te vaak eilandjes vormen in een voor het overige grijs landschap, duurzamer te maken door ze met elkaar te verbinden.

239. Het Natuurdecreet stelt dat de Vlaamse Regering binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het Natuurdecreet een effectief te realiseren oppervlakte van 125.000 ha (dit is 9 % van Vlaanderen) als VEN afbakt. Aangezien in het VEN de natuur een voorrangsfunctie krijgt, stelt zich het probleem van de verhouding met de ruimtelijke bestemmingen. Onder druk van onder meer de landbouwsector werd daarom in het Natuurdecreet bepaald dat de Vlaamse Regering het VEN moet afbakenen binnen groene en geelgroene bestemmingen. Deze koppeling aan groene en geelgroene bestemmingen is voor kritiek vatbaar want strijdig met de idee van een echt ecologisch netwerk. Ook is men zo verplicht de 9 % van de oppervlakte van Vlaanderen die het VEN uitmaakt, af te bakenen binnen ongeveer 15 % van de oppervlakte van Vlaanderen, wat dus veel moeite voor niets lijkt.

Voor de aanwijzing van GEN en GENO zijn er twee mogelijkheden: ofwel gebeurt de aanwijzing via een eigen afbakeningsprocedure (met uitgebreide advisering en openbaar onderzoek gedurende 60 dagen), ofwel gebeurt zij in de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Er is een definitieve aanwijzing van GEN en GENO gebeurd in 37 afzonderlijke Besluiten van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003, die bij uittreksel (en dus zonder kaarten) zijn gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het betreft evenwel

slechts 87.000 ha van de voorziene 125.000 ha die hadden moeten gerealiseerd zijn in januari 2003. Er zijn enkel gebieden opgenomen binnen groene bestemmingen waarover niet veel controverse bestond, en weinig landbouwgronden. Het is afwachten of nog meer aanwijzingen zullen volgen.

Er is ondertussen heel wat rechtspraak van de Raad van State geveld over bepaalde VEN-afbakeningen en o.m. de gevolgen van het openbaar onderzoek. Eén van die arresten (RvS 16 oktober 2008, nr. 187.115, Martens) was wel heel verrassend, want daarin oordeelde de Raad van State tegen alle verwachtingen en vroegere rechtspraak in dergelijke gevallen in dat de termijn van 5 jaar een vervaltermijn was en de Vlaamse Regering nadien haar bevoegdheid verloor om het VEN af te bakenen. Omdat met dit arrest de ganse VEN-afbakening op losse schroeven kwam te staan, is de decreetgever tussengekomen door middel van interpretatieve bepalingen met terugwerkende kracht, dat de 5 jaar als een na te streven termijn is die bij overschrijding geen bevoegdheidsverlies tot gevolg heeft.

240. De rechtsgevolgen van de aanwijzing van VEN situeren zich op het vlak van bescherming, beheer en inrichting ervan. In GEN heeft natuur een voorrangsfunctie, in GENO een hoofdfunctie, zonder dat zij daarom voorrang op andere functies hoeft te krijgen. De administratieve overheid moet daartoe de nodige maatregelen nemen. Er geldt een soort verscherpte natuurtoets ten aanzien van vergunningverlenende overheden, die men de “VEN-toets” kan noemen. Ook gelden nog enkele specifieke bijkomende beschermingsvoorschriften (bv. een verbod op vegetatiewijzigingen). De administratieve overheid voert, binnen haar bevoegdheden, in het VEN, een beheer van de waterhuishouding gericht op de verwezenlijking van een duurzaam ecologisch functioneren van een watersysteem dat bij de bestaande of beoogde natuur behoort, zonder dat dit disproportionele gevolgen heeft voor de gebieden buiten het VEN. Er bestaat onder meer in het VEN ook een recht van voorkoop van het Vlaamse Gewest ten behoeve van het natuurbehoud. Tevens is er een regeling voor gedwongen aankoop door het Vlaamse Gewest bij ernstige waardevermindering van het onroerend goed of het ernstig in gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering, alsook een beperkte schadevergoedingsmogelijkheid, met name voor het verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen en voor verhoging van het waterpeil in het VEN.

5.3.2. Speciale beschermingszones (Natura 2000-netwerk)

241. Het Natura 2000-netwerk vindt zijn oorsprong in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze Europese richtlijnen zijn onder meer gericht op de aanwijzing en het behoud (door de lidstaten) van speciale beschermingszones voor kwetsbare vogelsoorten en trekvogelsoorten (speciale vogelbeschermingszones) respectievelijk planten- en andere diersoorten (speciale habitatbeschermingszones). Deze twee soorten zones vormen het zogenaamde Natura 2000-netwerk, een Europees ecologisch netwerk.

De lidstaten moeten de “*meest geschikte*” gebieden voor de kwetsbare vogelsoorten en trekvogelsoorten als speciale vogelbeschermingszone aanwijzen en (actief) instandhouden. Er bestaat een vergelijkbare verplichting voor bepaalde habitattypes en bepaalde kwetsbare diersoorten (andere dan vogels) (speciale habitatbeschermingszones). Plannen en projecten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de speciale beschermingszones dienen een soort “*habitattoets*” te ondergaan. Grosso modo dient de ecologische impact te worden beoordeeld, en indien deze negatief is, kunnen de plannen en projecten slechts doorgang vinden mits dat geen minder belastende alternatieven voorhanden zijn, dat er dwingende redenen van groot openbaar belang zijn, en dat de nodige compenserende maatregelen worden genomen. Het systeem is dus dat de aanwijzing van de gebieden uitsluitend berust op ecologische criteria, maar dat de bescherming niet absoluut is: eens een gebied is aangewezen, an de lidstaat onder bepaalde voorwaarden de bescherming ongedaan gemaakt worden omwille van o.m. economische redenen (bv. havenuitbreiding).

242. In het Vlaamse Gewest werden reeds vroeger een aantal speciale vogelbeschermingszones aangewezen, sommige gebieden integraal, andere gedeeltelijk. Het gaat om iets minder dan 100.000 ha (7,3 % van Vlaanderen). Deze aanwijzing gebeurde in het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 oktober 1988.

De speciale habitatbeschermingszones zijn vastgesteld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2002. Het gaat om bijna 105.000 ha (iets meer dan 7,8 % van Vlaanderen), zij het dat 35 % van de aangeduide gebieden overlappen met de speciale vogelbeschermingszones (het Natura 2000-netwerk bedraagt daarmee 12,3 % van Vlaanderen). Een definitieve aanwijzing moet nog volgen, maar de meeste rechtsgevolgen gelden reeds.

Voor de aanwijzing van nieuwe gebieden is in het Natuurdecreet een procedure uitgewerkt. De hoofdlijnen van de aanwijzingsprocedure zijn als volgt. De gebieden worden door de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld, op voorstel van het Instituut voor Natuurbehoud. Het voorlopig vaststellingsbesluit wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen. Er volgt uiteindelijk de definitieve vaststelling door de Vlaamse Regering. Dit is het aanwijzingsbesluit.

De rechtsgevolgen van de aanwijzing van speciale beschermingszones situeren zich op het vlak van bescherming, beheer en inrichting ervan. Zo geldt onder meer de “*habitattoets*” bij plannen en projecten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de speciale beschermingszones (bv. de aanleg van een autoweg). Er is daarover reeds heel wat rechtspraak. Een uitvoeringsbesluit bepaalt de procedures voor het vaststellen van gewestelijke en gebiedsspecifieke instandhoudingsdoelstellingen en –prioriteiten; de gewestelijke zijn ondertussen vastgesteld. Voor een speciale beschermingszone kan een natuurrichtplan worden opgesteld.

5.3.3. Natuurreservaten

243. Volgens het Natuurdecreet is een Vlaams natuurreservaat “*een beschermd gebied dat door de Vlaamse Regering wordt aangewezen op terreinen die het Vlaamse*

Gewest in eigendom of in huur heeft of die daartoe ter beschikking worden gesteld".

De Vlaamse natuurreservaten zijn de vroegere staatsnatuurreservaten. Voor de aanwijzing is een beslissing van de minister vereist. Een erkend natuurreservaat is een beschermd gebied, dat geen Vlaams natuurreservaat is, en *"dat door de Vlaamse Regering wordt erkend op verzoek van de eigenaar en/of diegene die het gebruiksrecht heeft, mits beider toestemming, of van de beheerder, mits de eigenaar ermee instemt"*.

De erkenning geldt voor 27 jaar en is voor hernieuwing vatbaar. De voorwaarden waaronder natuurreservaten in agrarische gebieden kunnen erkend worden, zijn door het Natuurdecreet verscherpt. In de praktijk gaat het veelal om terreinen van erkende terreinbeherende natuurverenigingen. De erkenning gebeurt door de minister.

In de natuurreservaten wordt, via een aangepast beheer, een natuurstreefbeeld behouden of ontwikkeld. Voor elk natuurreservaat wordt daartoe een beheersplan opgesteld. De terreinbeherende natuurverenigingen worden door het Vlaamse Gewest gesubsidieerd voor de aankoop en het beheer van de erkende natuurreservaten, maar het beheersluik wordt recent door een wijzigingsdecreet van 9 mei 2014 (BS 7 juli 2014) opengetrokken naar ook andere beheerders. Ook gelden binnen de natuurreservaten een aantal strenge verbodsbepalingen (bv. om constructies te plaatsen, zelfs tijdelijk). De verbodsbepalingen gelden echter niet voor op zich rechtmatige activiteiten buiten natuurreservaten (zoals het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen), die een nadelige invloed kunnen hebben erbinnen. Volgens het wijzigingsdecreet komt door de erkenning als natuurreservaat een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van duurzaam gebruik en langdurig beheer als natuurreservaat op het terrein te liggen en is het de bedoeling dat een natuurreservaat op lange termijn blijft bestaan (*Parl.St.* VI. Parl. 2013-2014, nr. 2424, nr.1, 40); het is evenwel niet duidelijk of de erfdienstbaarheid ook blijft bestaan als de erkenning niet wordt hernieuwd of wordt opgeheven.

Iets meer dan 12.600 ha of ongeveer 1 % van de oppervlakte van het Vlaamse Gewest heeft het statuut als Vlaams of erkend natuurreservaat; deze oppervlakte is verspreid over ongeveer 320 natuurreservaten.

5.4. Natuurbeheerplannen

244. Een wijzigingsdecreet van 9 mei 2014 (BS 7 juli 2014), dat op dat punt slechts in werking zal treden samen met een uitvoeringsbesluit, voert enkele nieuwe bepalingen in in het Natuurdecreet. Onder meer wordt het natuur- en bosbeheer geïntegreerd: de talloze plannen worden teruggesnoeid tot één natuurbeheerplan en de (aparte) bosbeheerplannen verdwijnen; in het Bosdecreet wordt bepaald dat beheerplannen voor bossen worden opgesteld overeenkomstig het Natuurdecreet.

Centraal staat dat bij het beheer van terreinen ten behoeve van het natuurbehoud, wordt gestreefd naar een geïntegreerd beheer waarbij rekening wordt gehouden met de ecologische, de economische en de sociale functie.

Voor een terrein dat beheerd wordt of zal worden ten behoeve van het natuurbehoud kan een natuurbeheerplan worden opgemaakt. De goedkeuringsprocedure voor een natuurbeheerplan verloopt in fases en de goedkeuring gebeurt finaal door de Vlaamse

Regering of haar gemachtigde bij een natuurdomein, en door het agentschap bij andere terreinen. Goedgekeurde natuurbeheerplannen worden bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd en door het agentschap bijgehouden in een register, en gelden voor een periode van 24 jaar tenzij anders bepaald. Er geldt een verbintenis tot uitvoering van het natuurbeheerplan voor de beheerder van het terrein. Een goedgekeurd natuurbeheerplan is bindend voor de opeenvolgende beheerders.

5.5. Soortengerichte maatregelen

245. De soortenbescherming kreeg een nieuw élan met het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 met betrekking tot de soortenbescherming en het soortenbeheer. Het integreert de bescherming en het beheer van in het wild levende inheemse diersoorten, met inbegrip van vogelsoorten, en plantensoorten. Ook de eventuele bestrijding van beschermde soorten komt aan bod (bv. kraaiachtigen en spreeuwen). De jacht en de riviervisserij werd echter niet meegenomen en de bestrijding van bepaalde soorten in de federale gewasbeschermingswegeving (bv. bruine en zwarte rat, muskusrat, en bepaalde distels) werd ongemoeid gelaten. De huidige rechtsgrond voor maatregelen inzake soortenbescherming wordt gevormd door een bepaling in het Natuurdecreet.

Veel van de rechtspraak totstandgekomen onder de vroegere wetgeving, o.m. op de vogelbescherming, blijft relevant. Zo wordt onder meer aangenomen dat de beschermingsvoorschriften niet alleen op soorten, maar ook op ondersoorten, variëteiten en afgescheiden populaties slaan, zelfs wanneer deze van buiten Europa zijn, wanneer de soort in Europa in het wild voorkomt, zoals Chinese ringmussen, in China gevangen en vervoerd naar België (Antwerpen 30 juni 1998, *TMR* 1998, 454 (cassatie verworpen); dit arrest hervormde Corr. Antwerpen 30 juni 1997, *TMR* 1997, 397). In gevangenschap geboren en gekweekte vogels vallen echter dan weer niet onder het toepassingsgebied van de beschermingsvoorschriften.

De soortenbescherming wordt ook meer en meer relevant bij ruimtelijke ingrepen. Recent slaagde iemand erin omwille van de aanwezigheid van een bosmierennest op zijn eigendom, een ruimtelijk uitvoeringsplan te doen schorsen door de Raad van State (RvS 18 februari 2013, nr. 222.543, Hermans e.a.; zie P. DE SMEDT, 'Rode bosmier blokkeert uitbreiding van recreatiezone', *Juristenkrant* 27 februari 2013, 7; 'Beschermde mierenhoop dwarsboomt sportcentrum Retie', *DM* 3 april 2013; 'Je kan met elk beest een project kelderen', *HLN* 4 april 2013). De Raad van State was (zoals in de rechtspraak in Nederland in gelijkaardige zaken doch met andere diersoorten) van oordeel dat het feit dat het bestuur, door de aanwezigheid van de nest van deze beschermde diersoort niet bij haar beslissing te betrekken, blijk gaf van onzorgvuldige besluitvorming.

5.6. Bouwverbod in de kustduinen

246. Het Natuurdecreet vervangt in het Vlaamse Gewest voor een groot deel de Wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud. Deze laatste wet is enkel nog van belang voor

wat betreft de bescherming van de maritieme duinstreek tegen het bouwen. Het Duinendecreet van 14 juli 1993 heeft immers voor het Vlaamse Gewest een hoofdstuk "*Specifieke bepalingen voor de maritieme duinstreek*" toegevoegd aan de Wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud. Het meest opmerkelijke daarin is dat het een bouwverbod heeft ingevoerd in bepaalde zones van de kustduinen ongeacht de bestemming van die zones volgens de ruimtelijke ordening. Het gaat om ongeveer 1.100 ha.

De aanwijzing als beschermd duingebied, of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied, is gebeurd in nadien telkens bij decreet bekrachtigde Besluiten van de Vlaamse Regering van 15 september 1993 en 16 november 1994, die met kaarten zijn gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit houdt vanaf 17 september 1993, respectievelijk 30 november 1994, een volledig bouwverbod in, ongeacht de bestemming volgens de ruimtelijke ordening, of verleende bouw- of verkavelingsvergunningen. Het bouwverbod heeft betrekking op alle werken die vallen onder de stedenbouwkundige vergunning. Het bouwverbod ingevolge het Duinendecreet is volgens het Hof van Cassatie (Cass. 5 oktober 1995, *Arr.Cass.* 1995, 845; Cass. 11 juni 1998, *Arr.Cass.* 1998, 669) een volledig bouwverbod zodat geen gebouw mag worden opgericht, ook al werd daartoe een regelmatige bouwvergunning verleend alvorens het bouwverbod van kracht werd, en dit ongeacht de bestemming volgens de bestemmingsplannen in de ruimtelijke ordening, of verleende verkavelingsvergunningen; dit vloeit voort uit het feit dat het Duinendecreet geen overgangsregeling bevat. In de rechtspraak van het Hof van Beroep van Gent (Gent 17 oktober 2002, *TMR* 2003, 61; Gent 13 juni 2003, *NJW* 2003, 407) wordt de rechtspraak van het Hof van Cassatie iets gemilderd: het bouwverbod geldt ook voor de percelen waarvoor een bouwvergunning werd verleend alvorens het bouwverbod van kracht werd, doch waarvan de werken op die datum nog niet waren aangevat, zodat deze werken mogen worden voortgezet. Het Grondwettelijk Hof (GwH 19 april 2012, nr. 55/2012, *MER* 2012, 246, noot G. VAN HOORICK) heeft evenwel recent geoordeeld dat het bouwverbod ook geldt wanneer de werken op de datum van inwerkingtreding van het bouwverbod reeds begonnen waren.

6. Bosbeheer

6.1. Begrippen en algemeen

247. De materie van het bosbeheer wordt in het Vlaamse Gewest beheerst door het Bosdecreet van 13 juni 1990, dat het behoud, de bescherming, de aanleg en het beheer van zowel openbare als privé-bossen regelt. De bevoegde administratie is het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB), een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid.

In het Bosdecreet krijgen de verschillende functies van het bos (economisch, ecologisch, sociaal, ...) een juridische verankering. Met het Bosdecreet wou de decreetgever alle bossen beschermen, waar zij ook gelegen zijn en aan wie zij ook toebehoren. Dit valt goed te begrijpen daar 70 % van de bossen private bossen zijn en 2/3^e van de bossen buiten het bosgebied volgens het gewestplan liggen (waarvan heel wat in het

agrarisch gebied). Voor o.m. de openbare bossen en de bossen gelegen in het VEN vereist het Bosdecreet een duurzaam bosbeheer.

248. Het nauwkeurig kunnen bepalen wat het toepassingsgebied is van het Bosdecreet is van groot belang. Zo kan er maar sprake zijn van een ontbossing of een kapping (in bosverband), waarop de voorschriften van het decreet van toepassing zijn, wanneer het gaat om een terrein dat onder het Bosdecreet valt.

Het Bosdecreet bepaalt zijn toepassingsgebied: “*de bossen*” en enkele oppervlakten die daarmee worden gelijkgesteld (zoals kaalvlakten, voorheen met bos bezet, die tot het bos blijven behoren, of aanplantingen met cultuurpopulieren op landbouwgronden), doch niet enkele uitgezonderde elementen (zoals de fruitboomgaarden en fruitaanplantingen). De bossen worden gedefinieerd als “*grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen*”. Met deze definitie is het antwoord op de vraag of een bepaalde oppervlakte een bos vormt, een feitenkwestie. Er wordt geen minimale oppervlakte vereist. Een poging in de parlementaire voorbereiding om 0,5 hectare als minimale oppervlakte te vereisen, werd niet weerhouden. Drie bomen kunnen dus een bos vormen.

6.2. Beheer van privé-bossen

249. Voor kappingen in een privé-bos moet overeenkomstig het Bosdecreet een machtiging worden gevraagd aan het agentschap. Deze regel geldt voor alle bossen. Het begrip kapping is in het decreet niet gedefinieerd, dus geldt de gewoon taalgebruikelijke betekenis. Het maakt daarbij niet uit of slechts één boom in het bos, of een gans bos wordt gekapt, alsook met welk doel die kappingen gebeuren (houtoogst, vrijstelling, dunning). Een bijzondere vorm van kapping is een kaalslag: dit is “*het kappen van een bosbestand zonder aan de grond een ander gebruik te geven*”. Ook een kaalslag valt onder de verplichting van een kapmachtiging. Hier ligt het verschil met het ontbossen, die wordt gedefinieerd als “*iedere handeling waardoor een bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven*”. Een ontbossing impliceert een gebruiks- of bestemmingswijziging (er verdwijnt – al dan niet gedeeltelijk – een bos).

Op de vereiste van een kapmachtiging zijn er enkele uitzonderingen, waarvan de voorname is kappingen voorzien in een goedgekeurd natuurbeheerplan. Dit natuurbeheerplan worden tegenwoordig geregeld in het Natuurdecreet, en vervangt het vroegere bosbeheerplan. Deze kappingen mogen onmiddellijk worden uitgevoerd en zijn (zelfs) niet meldingsplichtig. Nog geen 30 % van de oppervlakte private bossen valt onder een goedgekeurd beheerplan.

Het agentschap beslist binnen de 60 dagen na de datum van indiening van het verzoek of de kapping kan worden uitgevoerd, waarvan onverwijld mededeling wordt gegeven aan de betrokken gemeentebesturen. Er is in een administratief beroep voorzien bij een Comité van beroep binnen een termijn van één maand.

6.3. Ontbossing

6.3.1. Stedenbouwkundige vergunning voor ontbossing

250. Er is volgens de VCRO een stedenbouwkundige vergunning nodig voor het ontbossen van bossen en de met bossen gelijkgestelde oppervlakten, indien zij met bomen begroeid zijn.

Een ontbossing is volgens het Bosdecreet “*iedere handeling waardoor een bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven*”. Een voorbeeld is het kappen van een bos op de plaats waar men een woning wil bouwen of een grasperk wil aanleggen. Een ander voorbeeld is het omzetten van kaalvlakten of open plekken in het bos naar akkerland, indien er zich op deze oppervlakten (enkele) bomen bevinden of erop een herbebossingsplicht rust (bv. op grond van een verleende kapmachtiging of een goedgekeurd beheersplan). In het Bosdecreet wordt “*omvorming van bestaande bossen tot graasweide, gelijkgesteld met ontbossing*”. En ook in het Bosdecreet zelf wordt ontbossing verboden tenzij mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Het Bosdecreet voerde ook een (niet-bindend) voorafgaand advies van het agentschap in de vergunningsprocedure.

6.3.2. Moratorium op ontbossing en compensatieplicht

251. Nadat een eerder moratorium op ontbossing uit 1997 te streng was, werd nadien het moratorium op ontbossing versoepeld en gewijzigd. Ook werd een nieuw uitvoeringsbesluit uitgevaardigd. Het huidige artikel 90bis, §§ 1 en 2 van het Bosdecreet houdt in:

- dat een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing of een verkavelingsvergunning voor geheel of gedeeltelijk beboste terreinen niet kan worden verleend, tenzij in vermelde gevallen (werken van algemeen belang, ontbossing of verkaveling in woongebied of industriegebied in de ruime zin of daarmee gelijk te stellen bestemmingen, ontbossing van de uitvoerbare delen in een niet-vervallen vergunde verkaveling, ontbossing in functie van instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone of bepaalde soorten), of na de individuele ontheffing van het verbod tot ontbossing door de Vlaamse Regering (dit is bij delegatie de minister), en welk geval de ruimtelijke ordeningswetgeving moet worden in acht genomen (wat onder meer maakt dat in dat geval in een bosgebied volgens het gewestplan geen ontbossing kan worden vergund);
- dat de stedenbouwkundige vergunning of de verkavelingsvergunning wordt verleend na voorafgaand advies van het agentschap, dat wordt gevraagd door de vergunningverlenende overheid. Als het advies niet wordt verleend binnen 30 dagen, wordt het geacht gunstig te zijn;

- en dat indien de ontbossing werd toegelaten, de ontbossing moet worden gecompenseerd door de houder van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning (dit laatste indien verleend na de inwerkingtreding van het gewijzigde artikel op 23 maart 2001), al naar gelang het geval.

Een uitvoeringsbesluit bepaalt onder meer enkele procedurele elementen.

De compensatie wordt gegeven op één van de volgende wijzen: in natura, door storting van een bosbehoudsbijdrage (ongeveer 2 euro/m², in een speciaal fonds), of door een combinatie van beide. Bepaalde verhogingen (tot maximaal x 3) zijn mogelijk. Ontbossingen van meer dan 3 ha moeten in natura gecompenseerd worden. Een uitvoeringsbesluit regelt dit nader.

De compensatieplicht geldt niet voor gronden die spontaan bebost zijn na het in werking treden van het Bosdecreet (dit is 8 oktober 1990), voorzover deze spontane bebossing de leeftijd van 22 jaar niet heeft bereikt, om sociale redenen (maar slechts de eerste keer) voor de eerste 500 m² bij woningbouw op percelen kleiner dan 1.200 m² in woongebied of daarmee gelijkgestelde bestemmingen, en (bij het bouwen van woningen) in vergunde verkavelingen aangevraagd na 23 maart 2001 (op voorwaarde dat de verkavelaar de compensatieplicht heeft vervuld). Men mag niet vergeten dat de compensatieplicht ook niet geldt voor ontbossingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is (waarover nu meer volgt).

6.3.3. Uitzonderingen

252. Voor de rooiing binnen een termijn van 22 jaar na de aanplanting of 3 jaar na de laatste exploitatie (bedoeld wordt na de kaalkap) van de *“in het vorig lid bedoelde houtachtige gewassen of spontane bebossing”*, is op basis van artikel 87, lid 5 van het Bosdecreet geen stedenbouwkundige vergunning vereist, doch enkel een voorafgaande eenvoudige melding van de rooiing aan de landbouwkundig ingenieur van de Dienst Landbouw en de bevoegde ambtenaar van het agentschap. Het gaat hier om beplantingen ofwel de spontane bebossing die dateren van na de inwerkingtreding van het Bosdecreet (dit is 8 oktober 1990), omdat het vorig lid verwees naar een beplanting op eensluidend advies van de woudmeester (nu: de bevoegde ambtenaar van het agentschap) en dat advies vóór de inwerkingtreding van het Bosdecreet niet verplicht was, op gronden gelegen in agrarisch gebied.

In natuurreservaten conform het Natuurdecreet is er voor een ontbossing voorzien in het op basis van het Natuurdecreet goedgekeurd beheersplan, onder bepaalde voorwaarden, geen stedenbouwkundige vergunning doch enkel een voorafgaande eenvoudige melding aan de bevoegde ambtenaar van het agentschap vereist. Deze uitzondering werd ingevoerd om het in natuurreservaten gemakkelijker te maken waardevolle biotopen, niet bos zijnde, te ontwikkelen (zoals heiden).

6.3.4. Kwetsbare zonevreemde bossen

253. De Vlaamse Regering is belast met het opmaken van een kaart op perceels-

niveau van de meest kwetsbare waardevolle bossen, niet gelegen in een zone sortierend binnen de categorie van gebiedsaanduiding bos, parkgebied of reservaat en natuur, zoals aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen (zonevreemde bossen dus), volgens bepaalde (vnl. ecologische) criteria. Een ontwerpkaart zal onderworpen worden aan een openbaar onderzoek van 60 dagen, beperkt tot technische bezwaren en opmerkingen. De Vlaamse Regering stelt na het openbaar onderzoek de kaart van de meest kwetsbare waardevolle bossen definitief vast. Het besluit houdende definitieve vaststelling wordt bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad bekend gemaakt.

Er geldt ten aanzien van bossen op de kaart een verbod op ontbossing. Een vergunning voor de gehele of gedeeltelijke ontbossing van de bossen op de kaart kan enkel verleend worden na voorafgaand besluit van de Vlaamse Regering, ongeacht de bestemming op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen. De compensatieplicht is ook hier van toepassing. De Vlaamse Regering beslist na advies van het agentschap en een integrale en geïntegreerde afweging om af te wijken van het verbod op ontbossing. De Vlaamse Regering houdt hierbij minstens rekening met de doelstellingen vermeld in artikel 1.1.4 van de VCRO, en de ecologische en de ruimtelijk-maatschappelijke context. Het verbod wordt van rechtswege opgeheven door een besluit tot definitieve vaststelling van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat betrekking heeft op bossen opgenomen op de kaart. Indien de Vlaamse Regering besluit dat geen afwijking kan toegestaan worden van het verbod tot ontbossing, is de Vlaamse Regering ertoe verplicht om binnen twee jaar, te rekenen vanaf dat besluit, een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast te stellen voor het betrokken boscomplex. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere formele en procedurele regels.

6.4. Bebossing en herbebossing

254. Het Bosdecreet maakt een onderscheid tussen bebossing en herbebossing, naargelang de grond vroeger reeds onder het Bosdecreet viel. Een bebossing en een herbebossing zijn op grond van het Bosdecreet in beginsel niet aan een vergunning onderworpen. Wel bepaalt de Vlaamse Regering criteria voor ecologisch verantwoorde bebossing en bosuitbreiding (voorlopig zijn deze vervat in een omzendbrief). Bosaanplanting in het agrarisch gebied of palend aan het agrarisch gebied is volgens het Veldwetboek verboden op minder dan zes meter van de scheidingslijn tussen twee erven. In de agrarische gebieden is voor beplanting met houtachtige gewassen een vergunning van het college van burgemeester en schepenen vereist. Het college beslist binnen 30 dagen na de indiening van de aanvraag. Doet het dit niet binnen die termijn, dan wordt de vergunning geacht verleend te zijn. De weigering van de vergunning is met redenen omkleed; binnen een maand na de kennisgeving kan beroep worden ingesteld bij de deputatie. De vergunningverlenende overheid vraagt daarbij advies aan het daartoe aangestelde personeelslid van het departement Landbouw en Visserij en in bepaalde gevallen de (bevoegde) ambtenaar van het agentschap. De grootste hindernis voor bebossing van landbouwgronden is echter wellicht de Pachtwet.

In bepaalde gevallen moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.
In bepaalde gevallen zal een natuurvergunning vereist zijn volgens het Natuurdecreet.

6.5. Samenwerkingsverbanden en subsidies

255. Het Bosdecreet bevat heel wat rechtsgronden voor subsidiemaatregelen. Ook is er een uitvoeringsbesluit, dat heel wat vroegere subsidieregelingen met betrekking tot het bosbeheer (doch niet alle) samenbrengt. Dit uitvoeringsbesluit voorziet in een subsidie voor bebossing en herbebossing, voor openstelling, voor de bevordering van de ecologische bosfunctie, en voor het opstellen van een beheerplan dat voldoet aan de criteria voor duurzaam bosheer.

Om het duurzaam bosbeheer te bevorderen, kan de Vlaamse Regering “bosgroepen” (samenwerkingsverbanden van bosbeheerders) erkennen en subsidiëren. De doelstellingen van de bosgroep omvatten onder meer het stimuleren van een duurzaam bosbeheer. Deze bepalingen werden uitgevoerd door een uitvoeringsbesluit, waarin onder meer de bosgroepregio's worden afgebakend.

7. Jacht

7.1. Begrippen en algemeen

256. Momenteel wordt de jacht in het Vlaamse Gewest geregeld in het Jachtdecreet van 24 juli 1991. De concrete regelingen zijn opgenomen in (gescheiden) vijfjaarlijkse jachtvoorwaardenbesluiten en jachtopeningsbesluiten van de Vlaamse regering. Hier vindt men wanneer, met welke middelen, onder welke voorwaarden op welke diersoorten mag worden gejaagd (of bestreden). Voorbeelden van wild zijn: konijn, haas, fazant, houtduif, vos. Het decreet schrijft een minimale oppervlakte van het jachtgebied van 40 hectare voor om er te mogen in jagen. Ook zijn er nog andere vereisten zoals het bezit van een jachtverlof, enz. Daarnaast zijn er ook nog andere uitvoeringsbesluiten, zoals het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 betreffende de vergoeding van wildschade of van schade door beschermde soorten (Wildschadebesluit) die zich tevens uitstrekt tot beschermde diersoorten.

De bevoegde administratie is het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB).

7.2. Jachtpacht

257. De jachtpacht als overeenkomst is als dusdanig nergens geregeld, zodat men terugvalt op enkele artikelen in de wetgeving, en de rechtspraak en rechtsleer.

Volgens de rechtspraak en de meeste rechtsleer is de jachtpachtovereenkomst, waarin de eigenaar de jachtrecht verpacht aan een jager, gedurende een bepaalde termijn, een onbenoemde overeenkomst, of overeenkomst sui generis, waarop de algemene regels van het contractenrecht van toepassing zijn.

De jachtpacht mag slechts een tijdelijk karakter hebben, namelijk voor een maximumduur

van 99 jaar. Gebruikelijk zijn contracten voor één jaar, die behoudens opzegging stilzwijgend verlengd worden, of contracten in een 3-6-9 jaar formule, die om de drie jaar opzegbaar zijn.

Een jachtpachtovereenkomst kan mondeling of schriftelijk worden aangegaan, doch in-gevolge een bepaling in het Jachtdecreet heeft, in geval van betwisting inzake het jacht-recht op hetzelfde perceel, hij die een schriftelijk akkoord van de eigenaar kan voorleggen het jachtrecht.

Door een onbenoemde overeenkomst komen slechts persoonlijke rechten tot stand, dit wil zeggen rechten die alleen tussen de partijen bij de overeenkomst gelden: derden zijn hierdoor niet gebonden. Dit geldt ongeacht of de overeenkomst die de jachtpacht ves-tigde een zogenaamde vaste datum heeft verkregen. De jachtpacht is geen huur en dat betekent dat de regels die gelden voor de huur van goederen slechts van toepassing zijn, voor zover deze niet afwijken van het gemeen recht.

258. Aangezien jachtpacht geen huur is, is artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, dat afwijkt van het gewone contractenrecht, er niet op van toepassing. De koper moet de afgesloten jachtpacht in beginsel niet respecteren, zelfs als de jachtpachtovereenkomst voor een notaris zou zijn opgemaakt of als het onderhandse contract geregistreerd zou zijn. Dit werd bevestigd door het Hof van Cassatie (Cass. 11 januari 1926, *Pas.* 1926, I, 165).

Toch is de koper gehouden de jachtpacht te eerbiedigen, indien de koopovereenkomst hem die verplichting oplegt (door de vermelding dat de jachtrechten op het verkochte goed verhuurd zijn en een beding – ten behoeve van een derde – dat de koper de rechten van de jachtpachter zou respecteren) en is de verkoper tot schadevergoeding gehouden indien hij het goed verkoopt zonder de koper de verplichting op te leggen de aan een derde toegestane jachtpacht te eerbiedigen, aangezien de verkoper dan zijn persoonlijke verbintenis ten opzichte van die derde geschonden heeft. Het is in het Vlaamse Gewest wel ongebruikelijk bedingen op te nemen die ertoe strekken dat de verwerver de lo-pende jachtpacht dient te eerbiedigen.

7.3. Wildschade

259. Indien wild schade aanricht aan de landbouw, kan dit aanleiding geven tot aansprakelijkheid. Zo bestaat er een aansprakelijkheid voor de houder van het jachtrecht voor wildschade (neergelegd in de Jachtwet van 1882, voor wildschade door konijnen, en het Jachtdecreet, voor andere belangrijke wildschade). Vroeger gold zelfs een dub-bele vergoedingsregeling voor wildschade door konijnen, maar deze werd opgeheven nadat het Grondwettelijk Hof daarin problemen zag met het gelijkheidsbeginsel. Vol-gens de recente rechtspraak is de aansprakelijkheid voor wildschade een foutaanspra-kelijkheid, in de zin dat de eiser zal moeten aannemelijk maken dat de jachter te weinig gejaagd of verdelgd heeft. De schadelijder zal echter wel een proces moeten aanspan-nen, indien de aansprakelijke niet vrijwillig wil betalen.

Voor schade aan de landbouw door wild dat niet mag worden bejaagd of bestreden (bv. waterhoenen), of beschermde dieren (bv. wilde ganzen) geldt het Wildschadebesluit. Dat laat toe dat de schadelijder via een administratieve procedure (bij het ANB) schadevergoeding kan bekomen.

8. Dierengezondheid en dierenwelzijn

260. Vele landbouwbedrijven zijn met dieren bezig (bv. ze kweken dieren voor de melk of het vlees). Twee beleidsdomeinen sluiten daarop aan: de dierengezondheid gaat over het beschermen van dieren tegen vooral besmettelijke dierziekten (zoals mond- en klauwzeer, varkenspest en gekke koeienziekte); het dierenwelzijn beoogt het welzijn van het dier in zijn relatie met de mens. Deze beide materies behoren eigenlijk niet tot het agrarisch milieurecht, maar worden hier toch even kort aangestipt. Volgens de grondwettelijke bevoegdheidsverdeling vormt de dierengezondheid een federale materie. Het dierenwelzijn is een residuaire materie die ook federaal is, maar ten aanzien waarvan plannen bestaan deze bevoegdheid naar de gewesten over te hevelen. De dierengezondheid vormt de verantwoordelijkheid van het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen (FAVV), terwijl het dierenwelzijn de verantwoordelijkheid vormt van de Dienst Dierenwelzijn binnen het departement Leefmilieu, Natuur en Energie.

De dierengezondheid wordt beheerst door de Dierengezondheidswet van 24 maart 1987. Verschillende uitvoeringsbesluiten regelen o.m. de maatregelen ter bestrijding bepaalde besmettelijke dierziekten (zoals het Koninklijk Besluit van 19 maart 2004 betreffende de bestrijding van varkenspest).

Het dierenwelzijn wordt geregeld door Dierenwelzijnswet van 14 augustus 1986. Onder meer staat daarin centraal dat “niemand, uitgezonderd bij overmacht, handelingen plegen mag die niet door deze wet zijn voorzien en waardoor een dier zonder noodzaak omkomt of zonder noodzaak een verminking, een letsel, of pijn ondergaat”. Ook moet een dier verzorgd worden in overeenstemming met o.m. zijn aard en zijn fysiologische en ethologische behoeften. In de landbouw worden dieren soms zo massaal gehouden dat dit duidelijk niet volgens hun behoeften is, maar dit wordt “door de wet voorzien”. Wel zijn in de wetgeving allerlei regels vastgelegd voor het houden van dieren (kooien, bewegingsruimte, ...), de handel en het vervoer van dieren, de proefdieren, enz. Zelfs een dieronvriendelijke praktijk zoals het dwangvoederen van ganzen en eenden voor hun lever wordt specifiek geregeld bij uitvoeringsbesluit. Toch worden de laatste tijd meer en meer dieronvriendelijke productiemethoden aan banden gelegd, vaak vanuit het Europees niveau (zoals de legbatterijen). Het dierenwelzijn vormt ongetwijfeld een toenemend aandachtspunt voor het landbouwbedrijf.

AFDELING 6. HANDHAVING IN HET OMGEVINGSRECHT

261. Er is geen uniforme handhaving in het omgevingsrecht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen onder meer de ruimtelijke ordening, het milieubeleid, en het onroerend erfgoedbeleid. Als men de handhaving in de ruimtelijke ordening vergelijkt met die in het milieubeleid, dan vallen drie grote verschillen op. Vooreerst ligt in de ruimtelijke ordening de nadruk op (de langzame) strafrechtelijke handhaving, terwijl het milieubeleid een ruimere toepassing van (snellere) bestuurlijke handhavingsinstrumenten kent (zoals bestuurlijke geldboetes). Ook kent het milieubeleid het onderscheid tussen milieumisdrijven (strafrechtelijk) en milieu-inbreuken (niet strafrechtelijk), terwijl in de ruimtelijke ordening met de bouw misdrijven (strafrechtelijk) dit onderscheid niet of nauwelijks maakt (kleine of grote inbreuken, ze zijn allemaal strafrechtelijk). Tevens beschikt de strafrechter in milieuzaken over een grotere beleidsvrijheid aangaande op te leggen herstelmaatregelen, terwijl de strafrechter in de ruimtelijke ordening gebonden is door de herstellvordering van het bestuur. De handhaving in het onroerenderfgoedbeleid zit ergens tussen beide in. De verwachting bestaat dat uiteindelijk ook in de ruimtelijke ordening een evolutie zal plaatsvinden die de handhaving dichter bij deze in het milieubeleid brengt. Op relatief korte termijn zal dat al voor een groot deel gebeuren via het Decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning, dat het handhavingsluik in de VCRO zal wijzigen en zal inwerking treden op het moment dat de omgevingsvergunning in werking treedt. Hieronder wordt het nu geldend recht besproken.

AFDELING 7. INFORMATIEVERPLICHTINGEN IN HET OMGEVINGSRECHT

262. Mag een onroerend goed behept met een bouw misdrijf of met bodemverontreiniging worden verkocht, eventueel zelfs zonder dat de koper op de hoogte wordt gebracht ? Hoe zit het met de verplichtingen van de verkoper op dat vlak ? Het omgevingsrecht wordt ook in toenemende mate van belang voor de beoefenaars van het privaatrecht. Dit hoofdstuk over informatieverplichtingen wordt beperkt tot de twee materies die het meeste invloed uitoefenen op privaatrechtelijke overeenkomsten, met name ruimtelijke ordening en bodemsanering.

1. Ruimtelijke ordening

1.1. Stedenbouwkundige informatie

263. Het luik over stedenbouwkundige informatie uit de VCRO is van groot belang. Het gaat onder meer over het plannen- en vergunningenregister, het stedenbouwkundig uittreksel, het stedenbouwkundig attest, het as-buittattest, en de informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen.

1.1.1. Plannen- en vergunningenregister en register van onbebouwde percelen

264. Het plannenregister en het vergunningenregister zijn twee belangrijke elementen in de verbetering van de ruimtelijke informatie. Het plannenregister is een gegevensbestand met betrekking tot plannen in de ruime zin, al dan niet geïnformatiseerd, van het hele grondgebied van de gemeente. De minimale inhoud van het plannenregister bestaat uit: de grafische plannen en de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de plannen van aanleg, de rooilijnplannen, de onteigeningsplannen, de aanduiding van de zones waar een voorkeopsrecht inzake ruimtelijke ordening op van toepassing is, en de percelen die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding of bestemmingswijzigingscompensatie.

Het vergunningenregister is een gegevensbestand met betrekking tot perceelsgebonden informatie inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, geïnformatiseerd, per kadastraal perceel, van het hele grondgebied van de gemeente. De minimale inhoud bestaat uit, onder meer: de afgegeven stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen, het verval van deze vergunningen, de afgegeven stedenbouwkundige attesten en gevalideerde as-buittattesten, het vermoeden van stedenbouwkundige vergunning, het verschuldigd zijn van een planbatenheffing, en de processen-verbaal met betrekking tot bouwmdrijven.

Elke gemeente moet deze registers opmaken, actualiseren, ter inzage leggen en er uittreksels uit afleveren. Beide registers, alsook de inhoud ervan, worden beschouwd als een bestuursdocument, in de zin van het Decreet openbaarheid bestuur. Beide registers zijn toegankelijk voor het publiek in het gemeentehuis.

De decreetgever heeft in reactie op eerdere rechtspraak uitdrukkelijk bepaald dat de opname of de weigering tot opname van een constructie als vergund geacht in het vergunningenregister kan worden bestreden met een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De gemeenten houden een register van alle onbebouwde percelen bij, gelegen in woongebied, zoals bepaald door de uitvoeringsplannen of de plannen van aanleg. Dit register dient te worden gekaderd binnen het grond- en pandenbeleid en heeft mede een functie in het kader van de activeringsheffing.

1.1.2. Stedenbouwkundig uittreksel, stedenbouwkundig attest, en as-buittattest

265. Een stedenbouwkundig uittreksel is een informatief uittreksel uit het plannenregister en het vergunningenregister voor bepaalde percelen. Er is een belangrijke overgangsbepaling. Dit wordt voornamelijk gedaan om met zekerheid de ruimtelijke bestemming van het perceel te weten.

Een stedenbouwkundig attest is een document afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen dat, op basis van een plan, aangeeft of project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening, kan doorstaan. Het blijft in beginsel twee jaar geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan. Het leidt er niet toe dat men geen vergunningsaanvraag meer hoeft te doen, doch betekent

een quasi-zekerheid dat men zijn vergunning zal bekomen, indien men de aanvraag binnen de twee jaar heeft ingediend.

Een as-buittattest is een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken (bv. een afmeting van een raam) van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning of de melding. In geval van een marginale afwijking treedt het as-built attest in de plaats van de vergunde of aangemelde plannen, op voorwaarde dat het attest gevalideerd is door het college van burgemeester en schepenen. Het as-built attest wordt na validering opgenomen in het vergunningenregister. De nadere regelen moeten worden bepaald door de Vlaamse Regering, wat dusver nog niet is gebeurd, zodat het attest nog niet operationeel is.

1.2. Informatieverplichtingen met betrekking tot publiciteit in gemeenten met plannen- en vergunningenregister

266. De artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.7 van de VCRO gaan in op de diverse informatieverplichtingen. Zij moeten evenwel worden samen gelezen met de artikelen 7.6.4 en 7.6.5 van de VCRO, die overgangsmaatregelen terzake bevatten. Al deze informatieverplichtingen hebben tot doel de (potentiële) koper van een onroerend goed te beschermen met betrekking tot eventuele problemen inzake ruimtelijke ordening die aan dit goed kleven (deze m.b.t. door de rechter opgelegde herstelmaatregelen, waar we verder niet op ingaan, hebben ook tot doel de gemeenschap te beschermen, met name de ruimtelijke ordening veilig te stellen). Het gaat zowel om informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar als voor de gewone burger.

267. Vanaf de 31^e dag nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, gelden een aantal algemene verplichtingen ten aanzien van de publiciteit inzake de overdracht van een onroerend goed (d.i. vooral de verkoop, maar ook bepaalde andere overeenkomsten). Deze verplichtingen gelden voor alle personen die voor eigen rekening of als tussenpersoon optreden en voor alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd. Deze algemene verplichtingen slaan op de verplichte vermelding van bepaalde gegevens in de publiciteit. Meer bepaald moeten volgende vermeldingen in de publiciteit worden opgenomen: of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning is uitgereikt; de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht voor een bouw misdrijf en iedere in de zaak gewezen beslissing; of er op het onroerend goed een voorkeepsrecht rust inzake ruimtelijke ordening, of er een as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd. Indien voor deze informatie een stedenbouwkundig uittreksel moet worden opgevraagd, kan publiciteit gevoerd worden van zodra dit uittreksel is aangevraagd. Andere vermeldingen zijn slechts toegestaan voor zover zij de ontvanger van de informatie niet misleiden omtrent de stedenbouwkundige status van het goed.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit. Het zou zinvol zijn mocht de Vlaamse Regering deze bepaling uitvoeren, vermits best gedifferentieerd wordt volgens de verschillende publiciteitsdragers (notarisblad, website, affiche, enz.). Vooralsnog heeft de Vlaamse Regering dit niet gedaan, doch op de website www.ruimtelijkeordering.be wordt wel concreet aangegeven hoe men aan deze verplichtingen kan voldoen.

Het is verboden publiciteit te maken voor bouwgrond in een verkaveling, wanneer de verkavelingsvergunning nog niet werd afgeleverd.

1.3. Informatieverplichtingen met betrekking tot overeenkomsten in gemeenten met plannen- en vergunningenregister

268. Vanaf de 31^e dag nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, gelden, tenzij de overeenkomsten reeds zijn gesloten (het bewijs hiervan kan met alle middelen worden geleverd), een aantal algemene verplichtingen ten aanzien van onderhandse akten inzake de overdracht van een onroerend goed. Deze verplichtingen gelden voor iedereen die een dergelijke akte opmaakt en voor alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd. Deze algemene verplichtingen slaan op de verplichte vermelding van bepaalde gegevens in de akte. Meer bepaald moeten volgende vermeldingen in de akte worden opgenomen: of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning is uitgereikt; de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht voor een bouw misdrijf en iedere in de zaak gewezen beslissing; of er op het onroerend goed een voorkeepsrecht rust inzake ruimtelijke ordening, of er een as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd.

Het Hof van Cassatie (Cass. 3 juni 2010, C.08.0552.N) heeft gesteld dat de uit artikel 7.6.4, vierde lid van de VCRO afgeleide verplichting om in afwachting van een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed te vermelden, volgens de benamingen gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, niet van toepassing is op de informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten, net omdat de ganse informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten eerst van toepassing is in gemeenten met een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Het zou inderdaad onlogisch zijn mocht één van de vermeldingen reeds vroeger moeten gebeuren. Men mag de leer uit het arrest niet per analogie toepassen op de informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar.

Voor de notarissen geldt altijd de informatieplicht voor instrumenterende ambtenaren, omdat deze even ruim is en terzelfdertijd of sneller in werking dan deze met betrekking tot overeenkomsten..

1.4. Informatieverplichtingen van de instrumenterende ambtenaar

1.4.1. “Normaal” geval in een gemeente met plannen- en vergunningenregister

269. Vanaf de 31^e dag nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, gelden de volgende verplichtingen, tenzij de overeenkomsten reeds zijn gesloten of de openbare verkoopverrichtingen reeds zijn aangevat vóór dit tijdstip (het bewijs hiervan kan met alle middelen worden geleverd). In de twee uitzonderingsgevallen gelden de verplichtingen die van toepassing zijn voor de gemeenten zonder goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De instrumenterende ambtenaar dient in alle onderhandse en authentieke akten inzake de overdracht van een onroerend goed, een aantal verplichte vermeldingen op te nemen, met name: of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning is uitgereikt; de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht voor een bouw-misdrijf en iedere in de zaak gewezen beslissing; of er op het onroerend goed een voorkooprecht rust inzake ruimtelijke ordening, of er een as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd.

In geval van een authentieke akte komen daar nog twee bijkomende verplichte vermeldingen bovenop: de verklaring van de verwerver dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend, en: een verwijzing naar artikel 4.2.1 van de VCRO (dit is het vergunningenartikel).

Uit de eerste bijkomende verplichting kan worden afgeleid dat vóór het verlijden van de authentieke akte, de verwerver een stedenbouwkundig uittreksel moet worden verleend. In het geval dat de koper dit nog niet mocht hebben, is dit de taak van de instrumenterende ambtenaar.

1.4.2. “Normaal” geval in een gemeente zonder plannen- en vergunningenregister

270. In de overige gemeenten, gelden de volgende verplichtingen.

De instrumenterende ambtenaar dient in alle onderhandse en authentieke akten inzake de overdracht van een onroerend goed, een aantal verplichte vermeldingen op te nemen, met name: of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, en; of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht wegens een bouw-misdrijf en iedere in de zaak gewezen beslissing.

Uit de interpretatieve bepaling van artikel 7.6.4, vierde lid van de VCRO mag worden afgeleid dat de verplichting geldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed te vermelden, volgens de benamingen gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In geval van een authentieke akte komt daar nog één bijkomende verplichte vermelding bovenop, met name een verwijzing naar artikel 4.2.1 van de VCRO (dit is het vergunningenartikel).

1.4.3. Specifieke gevallen

271. Tevens gelden, in hoofde van de instrumenterende ambtenaar, specifieke verplichtingen, die bovenop de verplichtingen in het “*normaal*” geval komen.

Onder meer bevat de VCRO een reparatiemogelijkheid voor onderhandse akten die niet voldoen aan de informatieverplichtingen. Indien de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte dient op te nemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de informatieverplicht met betrekking tot overeenkomsten, dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op die informatieplicht en het strafbaar karakter van het niet naleven van de informatieverplichtingen en de mogelijkheid van de vernietiging van de titel. Hij neemt dan ook de verklaring van de partijen in de akte op dat hij de partijen op die zaken heeft gewezen. Overeenkomstig artikel 6.3.1, tweede lid van de VCRO kan de vordering tot vernietiging niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht. De instrumenterende ambtenaar handelt naar deze bepaling. Deze reparatiemogelijkheid vormt uiteraard geen voorwendsel om als notaris mee te werken aan onderhandse akten die niet voldoen aan de informatieverplichtingen.

272. Bovendien volstaan de verplichte vermeldingen die volgens de VCRO gelden, niet in de praktijk.

Vooreerst zijn er bijkomende verplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar i.v.m. bouw misdrijven, ook indien hij betrokken is bij de onderhandse akte.

Het verdient standaard aanbeveling in de akte te laten de verklaring van de overdrager op te nemen dat bij zijn weten op het onroerend goed geen bouw misdrijven rusten, of dat voor alle bouw werken de nodige vergunningen werden verkregen. Op basis van die clausule kan, indien blijkt dat het goed ten tijde van de overdracht behept was met een bouw misdrijf, de verwerver wegens niet-conforme levering op grond van het privaatrecht de ontbinding van de overeenkomst of de gedwongen uitvoering van de overeenkomst, in natura of bij equivalent, vorderen. Daarvan zijn voorbeelden in de rechtspraak (Brussel 26 november 2013, *TOO* 2014, 161). Indien er een bouw misdrijf op het onroerend goed rust (en daarvoor nog geen dagvaarding werd uitgebracht), is het best dit vrij concreet en ondubbelzinnig te omschrijven in de akte. Een algemene clausule dat niet kan worden verzekerd dat voor alle bouw werken de nodige vergunningen werden verkregen, werd in een dergelijk geval in de rechtspraak (Rb. Turnhout 16 oktober 1989, *Turnhouts Rechtsleven* 1991, 56) afgekeurd. Ook schiet de notaris die bij een openbare verkoop nalaat te vermelden dat een in aanbouw zijnde chalet en

vijver op de verkochte grond niet vergund zijn, tekort in zijn informatieplicht (Antwerpen 30 maart 1999, *Amén*. 2000, 141).

Bovendien zijn er zaken waar moet worden op gelet bij “*bouwgronden*”. Indien men de term “*bouwgrond*” wil gebruiken, dan mag dit volgens de rechtsleer alleen voor een perceel waarvoor een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, of stedenbouwkundig attest geldt, en dan is ook dit een vermelding die wordt gedaan onverminderd de verplichting tot vermelding van de stedenbouwkundige bestemming. De standaardclausule waarbij de verkoper geen waarborg geeft over de bouw mogelijkheden op de verkochte grond heeft een draagwijdte beperkt tot de bouwbeletsels die het gevolg zijn van de uitoefening, door de bevoegde overheden, van hun beoordelingsvrijheid bij het al dan niet afleveren van stedenbouwkundige vergunningen. Deze kan niet ter goeder trouw worden ingeroepen in een geval waarbij de bouwvergunning een wezenlijk element in de overeenkomst was, en de (professionele) verkoper het motief voor de intrekking van de bouwvergunning had kunnen voorzien (Rb. Gent 21 april 2009, *T.Aann.* 2009, afl. 3, 236).

1.5. Sancties bij niet-naleving van de informatieverplichtingen

273. De niet-naleving van de informatieverplichtingen wordt strafrechtelijk gesanctioneerd, waarbij strengere strafsancties gelden voor instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen, of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep.

Daarnaast zijn er natuurlijk de privaatrechtelijke sancties: de verwerver kan o.m. de eventuele vernietiging van de overdracht vorderen die in strijd met de informatieverplichtingen tot stand kwam, en schadevergoeding. Het Hof van Cassatie (Cass. 3 november 2011, *TROS* 2013, 69) heeft gesteld dat het hier gaat om een relatieve nietigheid, die enkel door de koper kan gevorderd worden. Naast de vorderingsmogelijkheden op grond van het gemeen recht, bevat artikel 6.3.1, eerste lid van de VCRO een specifieke vordering tot vernietiging van de titel van eigendomsverkrijging of huur, en schadevergoeding. Overeenkomstig art. 6.3.1, tweede lid, bestaat een reparatiemogelijkheid: de vordering tot vernietiging kan niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht. In de (schaarse) rechtspraak (Antwerpen 3 september 2013, *NjW* 2014, 133) over specifiek die vordering in de VCRO, wordt in lijn met de cassatierechtspraak gesteld dat ook deze een relatieve nietigheid betreft.

2. Bodemsanering

2.1. Bodemkundige informatie

274. Het luik over bodemkundige informatie uit het Bodemdecreet is van groot belang. Het gaat onder meer over de bodemonderzoeken, de risicogronden, het grondeninformatieregister, het bodemattest, de gemeentelijke inventaris van de risicogronden, en de informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen.

2.1.1. Oriënterend bodemonderzoek voor risico-gronden

275. Het decreet organiseert de inventarisatie en identificatie van verontreinigde gronden. Ten behoeve van de inventarisatie en identificatie van verontreinigde gronden voert het decreet de verplichting in van een eenmalig of periodiek “*oriënterend bodemonderzoek*” (dit heeft tot doel uit te maken of er ernstige aanwijzingen zijn van bodemverontreiniging en wordt uitgevoerd onder leiding van een erkend bodemsaneringsdeskundige) bij “*risicogronden*”, dit wil zeggen gronden waarop een “*risico-inrichting*” gevestigd was of is. De lijst van de risico-inrichtingen vindt men in bijlage 1 van VLAREM I. Deze lijst is vrij uitgebreid (bv. benzinestations of opslagplaatsen voor afvalstoffen, of stookolietanks van meer dan 20.000 liter). Het eenmalig oriënterend bodemonderzoek is verplicht aan onder meer de verkoop van de grond (in dat geval door de overdrager) of voorafgaand aan de sluiting of stopzetting (in dat geval door de exploitant). Tevens kan de OVAM ten allen tijde ambtshalve een oriënterend bodemonderzoek bevelen. Het periodiek oriënterend bodemonderzoek (om de 5, 10 of 20 jaar) is alleen verplicht voor gronden waarop een bepaalde risico-inrichting (aangeduid met de kenletters A, B of C in de lijst) wordt uitgeoefend.

2.1.2. Grondeninformatieregister en bodemattest

276. Alle gegevens van bodemverontreiniging worden opgenomen in een “*grondeninformatieregister*” aangelegd door de OVAM. Dit bevat indien de grond verontreinigd is minstens: de kadastrale gegevens; de identiteit van de eigenaar en de gebruiker; een samenvattende omschrijving van de ernst van de bodemverontreiniging; en de eventuele gebruiksbeperkingen of voorzorgsmaatregelen. Naast deze gegevens kan nog voorkomen: de verslagen van bodemonderzoeken; het bodemsaneringsproject; de inhoud van het conformiteitsattest; en de verklaring afgelegd door de OVAM na de uitvoering van een bodemsanering. De gegevens worden in het grondeninformatieregister opgeslagen per kadastraal perceel. Bij opname van een grond in het grondeninformatieregister levert de OVAM ambtshalve een “*bodemattest*” met de gegevens uit het register aan de eigenaar, de gebruiker, de exploitant, en de gemeente, alsook op aanvraag (of via het e-loket van de OVAM) aan anderen. De aanvraag van een bodemattest gebeurt via het e-loket of per aangetekend schrijven aan de OVAM, normaliter via een bepaald standaardaanvraagformulier waarin bepaalde gegevens op

straffe van onontvankelijkheid moeten voorkomen. Het bodemattest vermeldt de identificatie van de grond en geeft een overzicht van de informatie die over de grond beschikbaar is in het grondeninformatieregister.

2.1.3. Gemeentelijke inventaris van de risico-gronden

277. De gemeente wordt opgelegd een “*gemeentelijke inventaris (van de risicogronden)*” aan te leggen. Zij doet dit op basis van onder meer gegevens over milieuvergunningen, vroegere exploitatievergunningen, enz. De gemeente verstrekt informatie uit deze inventaris op aan eenieder die erom verzoekt overeenkomstig de wetgeving betreffende de openbaarheid van bestuur. De gemeentelijke inventaris is een hulpmiddel doch niet bepalend voor het antwoord op de vraag of een grond een risicogrond is: de feitelijke gegevens op het terrein zijn beslissend. Zo heeft men te maken met een risicogrond als iemand er 30 jaar geleden zonder exploitatievergunning een benzinestation heeft uitgebaat, zelfs is de grond niet opgenomen in de gemeentelijke inventaris.

2.2. Informatieverplichtingen bij de overdracht van alle gronden

278. De informatieverplichtingen in het Bodemdecreet bij de overdracht van gronden hebben onder meer tot doel de (potentiële) koper van een onroerend goed te beschermen met betrekking tot eventuele problemen inzake bodemverontreiniging die aan dit goed kleven. Soms hebben ze ook tot doel het algemeen belang te beschermen, met name een bodemsanering te waarborgen. Het gaat zowel om informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar als voor de gewone burger.

279. Er gelden volgens artikel 101 van het Bodemdecreet een aantal verplichtingen bij overeenkomsten betreffende de overdracht van alle gronden, ter bescherming van potentiële verwervers. De begrippen grond en overdracht zijn gedefinieerd en hebben een vrij ruime betekenis. Zo valt niet alleen de verkoop van een grond, maar ook het vestigen van een recht van vruchtgebruik eronder, doch in tegenstelling tot onder het vroeger Bodemsaneringsdecreet niet langer de huur van een gebouw. Onder de term grond vallen overigens ook de eventuele opstallen. Zelfs bij sommige overeenkomsten die niet onder de bepaling vallen (zoals een overdracht ten gevolge van een overlijden) kan het vrijwillig vervullen van de verplichtingen soms zeer nuttig zijn.

De verplichtingen houden in dat de overdrager aan de (potentiële) verwerver vóór de ondertekening van de onderhandse overeenkomst een “*bodemattest*” van de OVAM moet kunnen voorleggen, dat de onderhandse akte de inhoud daarvan moet bevatten, en dat de instrumenterende ambtenaar (doorgaans de notaris) in de authentieke akte de vermelde verklaring van de overdrager attesteert, en de inhoud van het bodemattest opneemt.

Voor gronden die in het grondeninformatieregister zijn opgenomen, bevat het bodemattest de gegevens uit het register. Voor gronden waarover geen gegevens met be-

trekking tot de bodemkwaliteit in het register zijn opgenomen, krijgt men een zogenaamd “*blanco-bodemattest*” (deze term wordt niet in het decreet, maar wel in de praktijk gebruikt). Een blanco-bodemattest is een attest waarin staat vermeld dat voor deze grond “*geen gegevens betreffende de bodemkwaliteit beschikbaar zijn in het gronden-informatieregister*”. Er is met andere woorden over dit kadastraal perceel geen informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit beschikbaar. Dit betekent niet noodzakelijk dat de grond niet verontreinigd is; alleen dat er nog geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Indien de grond is opgenomen in de gemeentelijke inventaris of de OVAM beschikt over andere informatie die er op wijst dat er vroeger risico-activiteiten op de grond werden uitgeoefend, dan vermeldt het bodemattest dat de grond slechts kan worden overgedragen als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Voor gronden waarvoor een bodemonderzoek werd ingediend bij de OVAM, vermeldt het bodemattest of er op de grond verontreiniging werd aangetroffen en of verder onderzoek of bodemsanering noodzakelijk is.

280. De verplichte vermeldingen die volgens het Bodemdecreet gelden, volstaan niet in de praktijk. Er zijn twee bijkomende verplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar, ook indien hij betrokken is bij de onderhandse akte.

Indien de verplichtingen voor niet risicogronden wordt gevolgd, in het geval van een niet risicoground (met andere woorden wanneer men niet te doen heeft met een risicoground waarvoor na bodemsanering een bodemattest wordt aangevraagd), verdient het aanbeveling dat de instrumenterende ambtenaar in de authentieke akte vooreerst de verklaring van de gemeente en de verkoper opneemt dat de grond geen risicoground is. Aangezien het antwoord op de vraag of het een risicoground betreft, zo belangrijk is (zo ja, dan dient de overdrachtsprocedure voor risicogronden te worden gevolgd), moet de instrumenterende ambtenaar trachten hierover zekerheid te verkrijgen.

In het veel voorkomende geval van het blanco-bodemattest laat de instrumenterende ambtenaar in de authentieke akte de overdrager verklaren dat de grond die wordt overgedragen niet verontreinigd is, of niet verontreinigd in de mate dat het tot een bodemsanering aanleiding kan geven; dit omdat een dergelijk blanco-bodemattest zelf geen gegevens biedt in verband met het al dan niet verontreinigd zijn van de grond. Op basis van die clausule kan, indien blijkt dat de grond ten tijde van de overdracht toch reeds verontreinigd was, de verwerver wegens niet-conforme levering op grond van het privaatrecht de ontbinding van de overeenkomst of de gedwongen uitvoering van de overeenkomst, in natura of bij equivalent, vorderen. Tevens kan deze clausule, samen met het blanco-bodemattest de verwerver dan helpen ten opzichte van de OVAM het statuut van onschuldige bezitter te verkrijgen (zodat hij niet zal moeten instaan voor een bodemsanering).

2.3. Informatieverplichtingen bij de overdracht van risicogronden

281. Er gelden volgens de artikelen 102 tot en met 115 en 117 van het Bodemdecreet ook een aantal verplichtingen bij de overdracht van “*risicogronden*”. Dit wil zeggen

gronden waarop een “*risico-inrichting*” stond of staat. Onder meer moet vóór de overdracht een “*oriënterend bodemonderzoek*” (onder leiding van een erkend bodemsaneringsdeskundige) zijn uitgevoerd op initiatief en kosten van de overdrager, en het verslag daarvan aan de OVAM bezorgd. Dit kan ertoe leiden dat één van beide partijen moet instaan voor een bodemsanering, en anders de overdracht niet kan doorgaan. Evenwel moet sinds 2015 de bedoeling om tot overdracht over te gaan door de overdrager niet langer worden gemeld aan OVAM. Een “*versnelde overdrachtsprocedure*” is in bepaalde gevallen mogelijk. Bovendien vermeldt de instrumenterende ambtenaar in de authentieke akte dat de bepalingen inzake de risico-gronden werden toegepast. Zoniet moet hij volgens de parlementaire voorbereiding (*Parl.St.* VI.Parl. 2005-06, nr. 867/1, 62) zijn ambt weigeren.

Uiteindelijk kan ook hier de overdracht slechts plaatsvinden onder de voorwaarden die gelden voor alle gronden (bodemattest, naargelang het geval uitgebracht na de bodemsanering, enz.).

De verplichting een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren is niet afhankelijk gesteld van feitelijke gegevens in verband met bodemverontreiniging. Bepalend is het antwoord op de vraag of op de betrokken gronden een inrichting gevestigd is of was die bodemverontreiniging kan veroorzaken (Gent 9 november 2000, *TMR* 2001, 28).

2.4. Sancties bij niet-naleving van de informatieverplichtingen

282. Het niet naleven van de bepalingen inzake “*alle*” gronden vormt (minstens) een milieu-inbreuk, waarop bestuurlijke sancties van toepassing zijn. Daarnaast zijn er de privaatrechtelijke gevolgen. De bepalingen beogen de (potentiële) verwerver te beschermen, zodat men te maken heeft met een relatieve nietigheid. De verwerver kan de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met de bepalingen van het Bodemdecreet, maar er is een reparatiemogelijkheid: de nietigheid kan niet meer worden ingeroepen indien de verwerver in het bezit is gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest, en daarenboven de verwerver zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte laat vaststellen. Dit vormt dus een uitweg indien de partijen beiden de overeenkomst willen aanvaarden. Het Hof van Cassatie (Cass. 25 maart 2011, *RW* 2012-13, 218) aanvaardt zowel een uitdrukkelijke als stilzwijgende bevestiging, zelfs buiten de voorwaarden die het Bodemdecreet stelt. De rechtspraak over de gevolgen van het niet aanvragen van het bodemattest door de verkoper is niet eenduidig. Sommige rechtspraak aanvaardt een nietigheidsvordering enkel in de gevallen van een (min of meer) verontreinigde bodem (niet indien hij vóór het verlijden van de authentieke akte in het bezit is gesteld van een blanco-bodemattest en om andere redenen van de koop af wil). Volgens het Hof van Cassatie (Cass. 24 juni 2010, C.09.0065.N; vroeger ook reeds Brussel 25 november 2003, *RW* 2006-07, 59) is voor een nietigheidsvordering geen extra belang vereist dan het gewoon procesrechtelijk belang. De overdrager die nalaat een bodemattest aan te vragen bij de OVAM neemt bijgevolg het risico dat de verwerver zonder veel problemen aan de overeenkomst kan ontsnappen. Andere rechtspraak (Rb. Antwerpen 11 februari 2011, Antwerpen 4 februari 2013, en Rb. Dendermonde 29 maart 2013, *TOO* 2014,

259) zit op dezelfde lijn. De rechtspraak (Gent 31 mei 2012, *TOO* 2013, 105) bevestigt dat een opschortende voorwaarde de relatieve nietigheid van een overeenkomst niet kan ondervangen. Het afsluiten van een onderhandse overeenkomst onder de opschortende voorwaarde dat alsnog de verplichtingen uit het Bodemdecreet zullen worden nageleefd vóór het verlijden van de authentieke akte is dus absoluut af te raden. In de rechtspraak (Gent 12 september 2003, *milieuDirect* 2004, afl. januari, 34) werd tevens beslist dat de overdrager (van een zwaar verontreinigde grond) zich niet kan onttrekken aan de overdracht als de onderhandse akte vermeldt dat de overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een gunstig bodemattest, en dat de verwerver in een dergelijk geval gerechtigd is de uitvoering van een bodemsanering te eisen van de overdrager (in plaats van af te zien van de overeenkomst), zodat daadwerkelijk een gunstig bodemattest kan worden bekomen. Uit nog andere rechtspraak (Rb. Kortrijk 1 december 2009, *TOO* 2013, 360) blijkt de moeilijke beoordeling of de opschortende voorwaarde in een bepaald geval al dan niet vervuld is. De opschortende voorwaarde kan aldus uitlopen op een nachtmerrie voor de overdrager; de prijs van de grond ligt immers wel reeds vast.

283. Het niet naleven van de bepalingen inzake “*risico-gronden*” vormt een milieu-misdrijf, waarop o.m. strafsancties staan, of milieu-inbreuk, al naargelang het geval. Daarnaast zijn er de privaatrechtelijke gevolgen. De bepalingen beogen niet alleen de (potentiële) verwerver te beschermen, maak ook de gemeenschap, die er belang bij heeft dat verontreinigde gronden worden gesaneerd. De vraag of er daarom sprake is van een absolute nietigheid kan in het midden worden gelaten. Minstens heeft men te maken met een relatieve nietigheid. De overdracht die plaatsvond in strijd met deze bepalingen is nietig ten opzichte van de verwerver. Bovendien is de overdracht niet tegenstelbaar jegens de OVAM, zodat de OVAM eventueel de overdrager nog kan aanspreken een bodemsanering uit te voeren, zelfs al is hij niet langer de eigenaar of gebruiker. De vermelde reparatiemogelijkheid heeft hier dan ook niet veel zin, omdat deze geen oplossing vormt voor de niet-tegenstelbaarheid jegens de OVAM. Indien de partijen de mogelijke sanctie van de niet-tegenstelbaarheid jegens de OVAM voor de toekomst willen wegnemen, kunnen zij (naast het nu wel naleven van de bepalingen inzake overdracht van risico-gronden tevens) de onderhandse overeenkomst vrijwillig ontbinden en een nieuwe onderhandse overeenkomst sluiten.