

VLAAMSE OVERHEID

Omgeving

[C – 2021/33416]

Vlaamse Milieumaatschappij

Bekendmaking van de actieve inschakeling in de waterbeheersing van onroerende goederen gelegen in het gecontroleerd overstromingsgebied op de Grote Molenbeek in de gemeente Londerzeel en Merchtem, in navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht en de vergoedingsplicht van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 26 april 2019.

Dossiernummer L 1630 V 0001 B

1° Gegevens van het overstromingsgebied:

a) Het gecontroleerd overstromingsgebied GOG Robbroekstraat, gelegen op de Grote Molenbeek, waterloop van 1ste categorie en de Lindebeek waterloop van 2de categorie, aan de Robbroekstraat op de grens van de gemeentes Londerzeel en Merchtem.

b) Op 18 december 2015 stelde de Vlaamse Regering de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2016-2021 vast. Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de plannen werd op 2 maart 2016 in het *Belgisch Staatsblad* gepubliceerd. Het gecontroleerd overstromingsgebied in de vallei van de Grote Molenbeek werd afgebakend op pagina 89/108.

2° Datum van actieve inschakeling:

Het overstromingsgebied wordt actief ingeschakeld op 1 juli 2021.

3° Initiatiefnemer:

Vlaamse Milieumaatschappij, Beheer en Investerings Waterlopen.

4° Kadastrale percelen gelegen geheel of gedeeltelijk binnen het overstromingsgebied:

Merchtem 1e afdeling sectie E nr. 122/02A, 123A, 124B, 124C, 125A, 125B, 126A, 364A, 365C, 366C, 366D, 366E, 367A, 369H, 369K, 370A, 372A, 373, 374L, 374M, 374N, 374R, 375A, 375B, 376C, 376D, 376E, 377, 378A, 380D, 380E, 380K, 380M, 381B, 381C, 382K, 382Z, 384A, 385, 386E, 386F;

Londerzeel 3e afdeling sectie C nr. 166B, 167, 168, 169, 170A, 171, 274, 276A, 277B, 278A, 279B, 408B, 408C, 408E

5° Gegevens over de aankoopplicht:

a) De eigenaars van de onroerende goederen opgesomd onder 4° hebben de mogelijkheid de initiatiefnemer tot aankoop te verplichten als er een ernstige waardevermindering van het onroerend goed in kwestie is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering door de afbakening ernstig in het gedrang komt conform de bepalingen van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht en de vergoedingsplicht van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012.

b) De aankoopplicht kan worden ingeroepen bij de Vlaamse Landmaatschappij, Dienst Grondzaken, het meldpunt van de Vlaamse Grondenbank, p/a Vlaamse Landmaatschappij, Koning Albert II-laan 15, 1210 Brussel, met een aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs.

Bij het invoeren van de aankoopplicht dienen de volgende stukken gevoegd te worden:

1° een hypothecaire staat of een bewijs van eigendom van het registratiekantoor waaruit blijkt dat de eiser eigenaar is van het onroerend goed waarvan de aankoop wordt geëist;

2° een door de eiser ondertekende situatietekening op een kopie van het stratenplan met vermelding van de straatnaam of de gangbare plaatsnaam en een plan met de kadastrale gegevens, waaruit blijkt voor welke onroerende goederen de gedwongen aankoop wordt geëist;

3° de nodige bewijsstukken die aantonen dat als gevolg van de aanwijzing van het onroerend goed in het overstromingsgebied er een ernstige waardevermindering van het betreffende onroerende goed is of dat de leefbaarheid van de bedrijfsvoering ernstig in het gedrang is gekomen;

4° als de aankoop wordt geëist op grond van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering, een bewijs dat het onroerend goed gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden van landbouw of bosbouw;

5° een verklaring op erewoord van de eiser dat sinds het ogenblik van de eis tot aankoop van het onroerend goed in kwestie door de begunstigde geen enkele planschadevergoeding werd aangevraagd of verkregen, of als dat wel het geval is, een kopie van de geding inleidende akte waarbij de planschadevergoeding wordt gevorderd of een getekend afschrift van het vonnis of arrest dat over die vordering uitspraak doet, en in voorkomend geval, de datum waarop en de naam en het adres van de overheid van wie de planschadevergoeding verkregen werd;

6° een verklaring op erewoord dat de eiser voor het onroerend goed in kwestie al dan niet een vergoeding ingevolge artikel 17§ 2 van het decreet integraal waterbeleid gekregen of aangevraagd heeft, en als dat het geval is, een kopie van de aanvraag of uitbetaling.

c) De aankoopplicht kan worden ingeroepen binnen een periode van 5 jaar na de bekendmaking van de actieve inschakeling.

6° Gegevens over de vergoedingsplicht:

a) De gebruikers van de onroerende goederen opgesomd onder 4° hebben de mogelijkheid de initiatiefnemer een vergoeding te vragen conform de bepalingen van art. 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht en de vergoedingsplicht van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012, indien ten gevolge van de actieve inschakeling van het onroerend goed in de waterbeheersing de gebruiker een inkomstenverlies lijdt uit een landbouw- of bosbouwactiviteit die in hoofdzaak gericht is op het voortbrengen van producten, bestemd voor verkoop.

b) De vergoedingsplicht kan worden ingeroepen bij de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer, Koning Albert II-laan 20 bus 16, 1000 Brussel met een aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs.

Bij de aanvraag voor een vergoeding dienen volgende stukken gevoegd te worden:

1° een plan waaruit blijkt voor welk onroerend goed de vergoeding wordt gevraagd en eventueel een situatietekening op een kopie van het stratenplan, met vermelding van de straatnaam of de gangbare plaatsnaam, waaruit blijkt voor welk onroerend goed de vergoeding wordt gevraagd;

2° in voorkomend geval, de verzamelaanvraag die werd gedaan ter uitvoering van artikel 4 van het besluit van 9 februari 2007 houdende bepalingen tot inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid, tenzij de aanvrager van de vergoeding aan de initiatiefnemer de toestemming geeft om die stukken op te vragen bij de bevoegde instantie. Met het oog op de berekening van de vergoeding worden die gegevens verder verwerkt;

3° als een vergoeding wordt gevraagd voor een bosperceel, stukken die aantonen dat het perceel een houtproductiefunctie heeft en stukken waaruit het stamtal en de bestandskwaliteit blijkt;

4° als de aanvrager vergoed wil worden voor niet-terugverdienbare investeringen als vermeld in artikel 23, stukken die aantonen welke investeringen werden gedaan;

5° een verklaring op erewoord van de gebruiker dat hij geen vergoeding op basis van een andere vergoedingsregeling heeft ontvangen of aangevraagd voor hetzelfde inkomstenverlies met betrekking tot hetzelfde onroerend goed.

c) De vergoedingsplicht kan worden ingeroepen binnen een periode van 1 jaar na de bekendmaking van de actieve inschakeling.

d) De vergoeding wordt berekend conform de bepalingen van art. 20 tem 26 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht en de vergoedingsplicht van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd bij art. 10 en 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012.

Art. 20. Bij het bepalen van de vergoeding wordt rekening gehouden met alle geldende wettelijke en verordenende bepalingen die op het moment van de berekening van de vergoeding van kracht zijn, voor zover ze op de berekening van de vergoeding een invloed kunnen hebben.

Art. 21. Bij het bepalen van de vergoeding wordt geen rekening gehouden met inkomsten die gerealiseerd werden uit een gebruik dat strijdig is met de geldende regelgeving onder meer inzake het behoud van de basismilieukwaliteit of die verkregen werden uit werken of handelingen waarvoor niet de vereiste vergunningen of toestemmingen werden verkregen.

Art. 22. Als de vergoeding voor de betrokken gebruiker lager is dan 25 euro, wordt de vergoeding niet uitgekeerd.

Vergoeding voor landbouwpercelen:

Art. 23. § 1. De vergoeding voor de gebruiker van een landbouwperceel is gelijk aan het verschil tussen de financiële minwaarde van een landbouwperceel na de actieve inschakeling en de financiële minwaarde van een landbouwperceel voor de actieve inschakeling.

De financiële minwaarde van een landbouwperceel wordt berekend door de financiële minwaarde per hectare, vermeld in paragraaf 2, te vermenigvuldigen met de in de waterbeheersing ingeschakelde oppervlakte van het perceel in hectare.

Art. 23. § 2. De financiële minwaarde per hectare wordt berekend als volgt:

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

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

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

Waarbij :

- de gebruikswaardedaling: de procentuele daling van de gebruikswaarde van een perceel voor de verbouwde teelt weergeeft. De gebruikswaardedaling wordt gelijk gesteld aan 0% wanneer de gebruikswaarde gelijk is aan die van een gemiddelde perceel van de streek en waarbij voor de verbouwde teelt de gerelateerde semibrutowinst gebaseerd wordt op streekgegevens en waarbij het vee-kapitaal gebaseerd wordt op bedrijfsgegevens. De gebruikswaardedaling wordt gelijk gesteld aan 100% wanneer er geen landbouwgebruik zinvol is op het betreffende perceel voor enig welke landbouwer. De gebruikswaardedaling vóór actieve inschakeling houdt rekening met alle relevante factoren voor zover ze niet in rekening gebracht werden bij de verbouwde teelt, zoals de drainageklasse, het overstromingsregime en de geldende reglementaire gebruiksbepalingen zoals de bemestingsnormen. De gebruikswaardedaling na de actieve inschakeling houdt rekening met de wijzigingen van alle relevante factoren die optreden als gevolg van de actieve inschakeling, zoals een minder gunstige drainageklasse, een toename van het overstromingsregime en strengere reglementaire gebruiksbepalingen zoals de bemestingsnormen;

- het eindgebruik: de gebruikswaardedaling is waarbij het landbouwgebruik niet meer rendabel is. Het eindgebruik wordt bepaald per bedrijf op basis van de verbouwde teelten en hun areaal;
- de gebruiksstopzetting: de gebruikswaardedaling is waarbij er op het perceel geen landbouwgebruik meer mogelijk is. De gebruiksstopzetting wordt bepaald per bedrijf op basis van de verbouwde teelten en van het areaal ervan;
- de genotsderving: een financiële minwaarde per hectare, die overeenkomst met de jaarlijkse terugkerende winstderving bij het niet verbouwen van de verbouwde teelt. In totaliteit bedraagt de genotsderving per hectare viermaal de semibrutowinst van de verbouwde teelt (euro/ha) waarbij de semibrutowinst wordt berekend conform de forfaitaire grondslagen van aanslag uit het Wetboek van de Inkomstenbelasting;
- de kapitaalsderving: een financiële minwaarde per hectare, die overeenkomt met de herbeleggingskost van het geïnvesteerde kapitaal voor de landbouwuitbating voor de verbouwde teelt. In totaliteit bedraagt de kapitaalsderving 20% van het veekapitaal en 30% van het materieel en de bedrijfsontredering van gebouwen. De kapitaalsderving wordt berekend per verbouwde teelt in verhouding tot de totale bedrijfsoppervlakte. Voor het verlies voor de perceeloppervlakte die aansluit aan de bedrijfszetel veroorzaakt door de actieve inschakeling van het perceel in de waterbeheersing wordt de kapitaalsderving verhoogd;
- de diverse schadeposten: zijn financiële minwaarden per hectare, die niet zijn opgenomen in de genotsderving en zich voortdoen bij het in onbruik geraken van het landbouwgebruik door het bedrijf, namelijk het verlies van de navette, het verlies van nutriënten emissie rechten en het verlies van grondgebonden productieprijzen, zoals de MTR-rechten en de zoogkoeienpremie;
- de verbouwde teelt: het gemiddelde van de teelten die door de gebruiker op het perceel zijn verbouwd gedurende de laatste vier jaar voor de actieve inschakeling in de waterbeheersing. Als de gebruiker het perceel niet in gebruik had gedurende de laatste vier jaar voor de actieve inschakeling, wordt alleen rekening gehouden met de teelten die de gebruiker op het perceel in kwestie verbouwd heeft gedurende de periode waarin de gebruiker het perceel in gebruik had.

Art. 23. § 3. Boven op de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, wordt een vergoeding toegekend voor niet-terugverdienbare investeringen. Niet-terugverdienbare investeringen zijn investeringen op het perceel in kwestie die ten gevolge van het actief inschakelen van de percelen in de waterbeheersing niet terugverdiend kunnen worden. Bij het berekenen van de niet-terugverdienbare investeringen wordt er geen rekening gehouden met de investeringen die werden gedaan na de begindatum van het openbaar onderzoek dat gevoerd werd ten behoeve van de afbakening van het overstromingsgebied.

Art. 23. § 4. De minister bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid kan de berekeningsmethodiek die in dit artikel is opgenomen verder uitwerken.

Art. 24. Als de gebruiker grasland zal inzaaien op het perceel in kwestie, dan wordt de vergoeding, vermeld in artikel 23, eenmalig verhoogd met de forfaitaire kosten voor het inzaaien van grasland. Die forfaitaire kosten bestaan in een forfaitair bedrag per hectare die de op dat ogenblik geldende kosten van het inzaaien van grasland dekt.

De gebruiker heeft alleen recht op een verhoging van de vergoeding met de forfaitaire kosten voor het inzaaien van grasland als aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan :

1° de gebruiker toont aan dat vanaf de begindatum van het openbaar onderzoek dat gevoerd wordt ten behoeve van de afbakening van het overstromingsgebied in kwestie, alleen andere teelten dan grasland voorkwamen op het perceel;

2° op het perceel werd werkelijk grasland ingezaaid;

3° de gebruiker toont aan dat het perceel waarop gras werd ingezaaid, voor het jaar in kwestie werd aangegeven als blijvend grasland, met toepassing van verordening (EG) nr. 796/2004 van de Commissie van 21 april 2004 houdende uitvoeringsbepalingen inzake de randvoorwaarden, de modulatie en het geïntegreerd beheers- en controlesysteem waarin is voorzien bij Verordening (EG) nr. 1782/2003 van de Raad tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers.

Als niet werd voldaan aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, dan kan de initiatiefnemer beslissen om de toegekende forfaitaire kost voor het inzaaien van grasland terug te vorderen.

Vergoeding voor bospercelen:

Art. 25. De vergoeding voor bospercelen wordt alleen uitgekeerd als aangetoond wordt dat de actieve inschakeling van het perceel in de waterbeheersing wordt toegepast op een bosperceel met een houtproductiefunctie. De bosbestanden moeten een voldoende stamtal en bestandskwaliteit hebben zodat een voldoende hoge productiefunctie mogelijk is. Met niet-productieve oppervlakten zoals houtkanten, struwelen of verboste ruigten zonder een kwalitatieve opstand, wordt geen rekening gehouden bij de bepaling van de vergoeding.

Art. 26. § 1. De vergoeding wordt berekend op basis van het verschil in de gebruikswaarde van een perceel voor en na de actieve inschakeling van het perceel in de waterbeheersing.

De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van de te realiseren opbrengst met de actuele boomsoort of boomsoortensamenstellingen.

Bij het bepalen van de gebruikswaarde wordt rekening gehouden met alle relevante factoren, zoals onder meer de bodemgesteldheid, de drainageklasse, de intensiteit van de teelt en de geldende reglementaire gebruiksbepalingen zoals bemestingsnormen. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met onder meer de leeftijd van het bosbestand, de gehanteerde bedrijfsvorm en productiedoelstellingen, het beoogde eindstamtal en de stamkwaliteit.

Art. 26. § 2. De gebruikswaarde van een perceel wordt uitgedrukt in procentpunten productierendement gaande van 0 tot 100.

Voor de berekening van het productierendement van een perceel wordt vertrokken van het productierendement dat kan behaald worden bij normale economisch verantwoorde uitbatingvoorwaarden binnen de bodemstreek in kwestie.

Om het verschil in gebruikswaarde, uitgedrukt als daling in productierendement, van een perceel voor en na de actieve inschakeling van dat perceel in de waterbeheersing te kunnen berekenen, worden twee classificatieplannen opgemaakt :

- een classificatieplan waarin de gebruikswaarde wordt bepaald voordat het perceel actief is ingeschakeld in de waterbeheersing;
- een classificatieplan waarin de gebruikswaarde wordt bepaald nadat het perceel actief is ingeschakeld in de waterbeheersing.

Voor de berekening van de gebruikswaarde van het perceel voor de actieve inschakeling, wordt rekening gehouden met het overstromingsregime voordat het perceel actief is ingeschakeld in de waterbeheersing, zoals vermeld in de bekendmaking overeenkomstig artikel 9.

Voor de berekening van de gebruikswaarde van het perceel na de actieve inschakeling, wordt rekening gehouden met het verwachte overstromingsregime nadat het perceel actief is ingeschakeld in de waterbeheersing, zoals vermeld in de bekendmaking overeenkomstig artikel 9.

Voor een bosperceel waarvoor door het Vlaamse Gewest een subsidie werd verleend ter bevordering van de ecologische bosfunctie wordt geen vergoeding toegekend, tenzij de gebruiker aantoont dat het bosperceel in kwestie een houtproductiefunctie heeft.