Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Regionaalstedelijk gebied Mechelen

Herneming deelgebied Maenhoevevelden

Bijlage IV. Register met percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie

Vlaamse overheid

DEPARTEMENT OMGEVING

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden' bestaat uit volgende bijlagen:

- bijlage I, het verordenend grafisch plan;
- bijlage II, de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan.
- bijlage IIIa, de toelichtingsnota (tekst);
- bijlage IIIb, de toelichtingsnota (kaarten);
- bijlage IV, het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie;
- bijlage V, het plan-MER;
- bijlage IV, het ruimtelijk veiligheidsrapport.

Het plan is in overeenstemming met artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen binnen een planteam met de medewerking van de ruimtelijk planners Christine Daniels en Peter David.

Inhoudsopgave

1 Disclaimer 4

2 Inleiding 5

3 Toelichting bij het register 6

3.1 Planschadevergoeding 6

3.2 Planbatenheffing 7

3.3 Compensaties 7

3.3.1 Bestemmingswijzigingscompensatie 8

3.3.2 Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften 8

4 Legende 9

1 Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.5. §1, eerste lid, 9° en 10° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betrefeende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelde voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadplaagd worden op www.omgevingvlaanderen.be, rubriek regelgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan eveneens geraadpleegd worden op www.omgevingvlaanderen.be, via de zoeksterm “gebruikersschade”.

2 Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikerssschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage.

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Op de laatste bladzijde van deze bijlage is de legende van het register te vinden.

3 Toelichting bij het register

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan een register, al dan niet grafisch, bevat van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van de VCRO, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van de VCRO, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage. Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

3.1 Planschadevergoeding

Art. 2.6.1. van de VCRO stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen erfdienstbaarheden van openbaar nut kunnen doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod. In volgende gevallen kan een bouw- of verkavelingsverbod dat volgt uit de definitieve vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan, aanleiding geven tot een planschadevergoeding.

Een planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan niet meer in aanmerking komt voor:

- een vergunning om te bouwen[1] of om te verkavelen, terwijl het volgens de op het perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen die golden op de dag die aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan voorafging, wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen
- een gemeenteraadsbesluit tot volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied[2].

Er is géén planschadevergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:

- bij een verbod om te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing;
- bij een verbod om een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toestaat, of om bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;
- bij een verbod om de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de termijn waarvoor de milieuvergunning of de omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit was verleend;
- bij een verbod om te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen niet heeft die in een ruimtelijk uitvoeringsplan vastgesteld zijn;
- bij een verbod om te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;
- bij een verbod om een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat het vermelde verbod inhoudt;
- bij een weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;
- als de waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt en berekend is[3], niet meer bedraagt dan 20% van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten.

[1] zoals vermeld in artikel 4.2.1, 1° van de VCRO
[2] zoals vermeld in artikel 5.6.11 van de VCRO
[3] conform artikel 2.6.2, §1 van de VCRO

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

Het recht op planschadevergoeding wordt geregeld in het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

3.2 Planbatenheffing

Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan bestemmingswijzigingen doorvoert van een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding:

- recreatie, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, landbouw, bedrijvigheid, bos, overig groen of reservaat en natuur naar een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding wonen;
- recreatie, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur naar een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid;
- gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur naar een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid;
- bos, overig groen of reservaat en natuur naar een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid;
- landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur naar een zone onder de subcategorie van gebiedsaanduiding gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen.

Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen :

- wanneer de bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een omgevingsvergunning verkregen kan worden die vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan niet verkregen kon worden;
- wanneer de bestemmingswijziging een perceelsgedeelte van minder dan 200 m² betreft;
- wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding;
- wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;
- als het perceel is opgenomen in een grondruilplan[4].

Percelen die worden onteigend of overgedragen in der minne ten algemenen nutte worden van planbatenheffing vrijgesteld, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

- er wordt overeenkomstig artikel 74 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg;
- de onteigening, respectievelijk de overdracht in der minne ten algemenen nutte, gebeurt ten laste van de heffingsplichtige en niet ten aanzien van een derde-verkrijger.

Deze vrijstelling geldt proportioneel voor de oppervlakte waarop de onteigening of de overdracht in der minne ten algemenen nutte betrekking heeft. Indien de onteigening of de overdracht in der minne ten algemenen nutte plaatsvindt nadat de planbatenheffing, of een gedeelte daarvan, reeds is betaald, worden de reeds betaalde bedragen naar rato van de toegekende vrijstelling terugbetaald, evenwel zonder dat moratoriuminteresten verschuldigd zijn.

3.3 Compensaties

De compensaties vermeldt in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid betreffen:

- de bestemmingswijzigingscompensatie
- de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

[4] als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

3.3.1 Bestemmingswijzigingscompensatie

Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding reservaat en natuur, bos of overig groen valt.

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie.

Een bestemmingswijzigingscompensatie wordt toegekend voor een perceel dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- het perceel is in het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg definitief wordt vastgesteld geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem, uitgezonderd de percelen die geregistreerd worden binnen de teeltgroep `geen cultuurgrond';
- het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep van getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare.

De bestemmingswijzigingscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 4 en hoofdstuk 6, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigingscompensatie een aanbod doen om de grond te ruilen met een gelijkwaardige grond.

3.3.2 Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van een ruimtelijke uitvoeringsplan dat een erfdienstbaarheid tot openbaar nut oplegt op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw valt, die meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond oplegt dan redelijkerwijs geduld moet worden in het algemeen belang en ter vrijwaring van de op de vooravond van de beperkingen bestaande basismilieukwaliteit, zijnde de kwaliteit die wordt bereikt door het naleven van de gebruikelijke goede landbouwmethoden, door de naleving van de eisen gesteld in de artikelen 3, 4 en 5 van de verordening (EG) nr. 1782/2003 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, en door de naleving van de voorschriften van de Vlaamse regelgeving omtrent milieu en natuur.

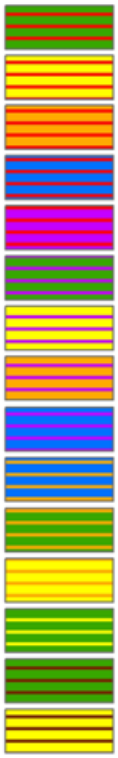
Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan is aan dat criterium slechts voldaan en wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend, indien beide hiernavolgende vereisten zijn vervuld:

- de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt;
- de aangebrachte overdruk betreft de overdruk “ecologisch belang”, “ecologische waarde”, “overstromingsgebied”, “reservaat” of “valleigebied”, of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk.

De compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 4 en hoofdstuk 6, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

4 Legende

Bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing



groen ----> wonen

landbouw ----> wonen

recreatie ----> wonen

openbaar nut ----> wonen

bedrijvigheid ----> wonen

groen ----> bedrijvigheid

landbouw ----> bedrijvigheid

recreatie ----> bedrijvigheid

openbaar nut ----> bedrijvigheid

openbaar nut ----> recreatie

groen ----> recreatie

landbouw ----> recreatie

groen ----> landbouw

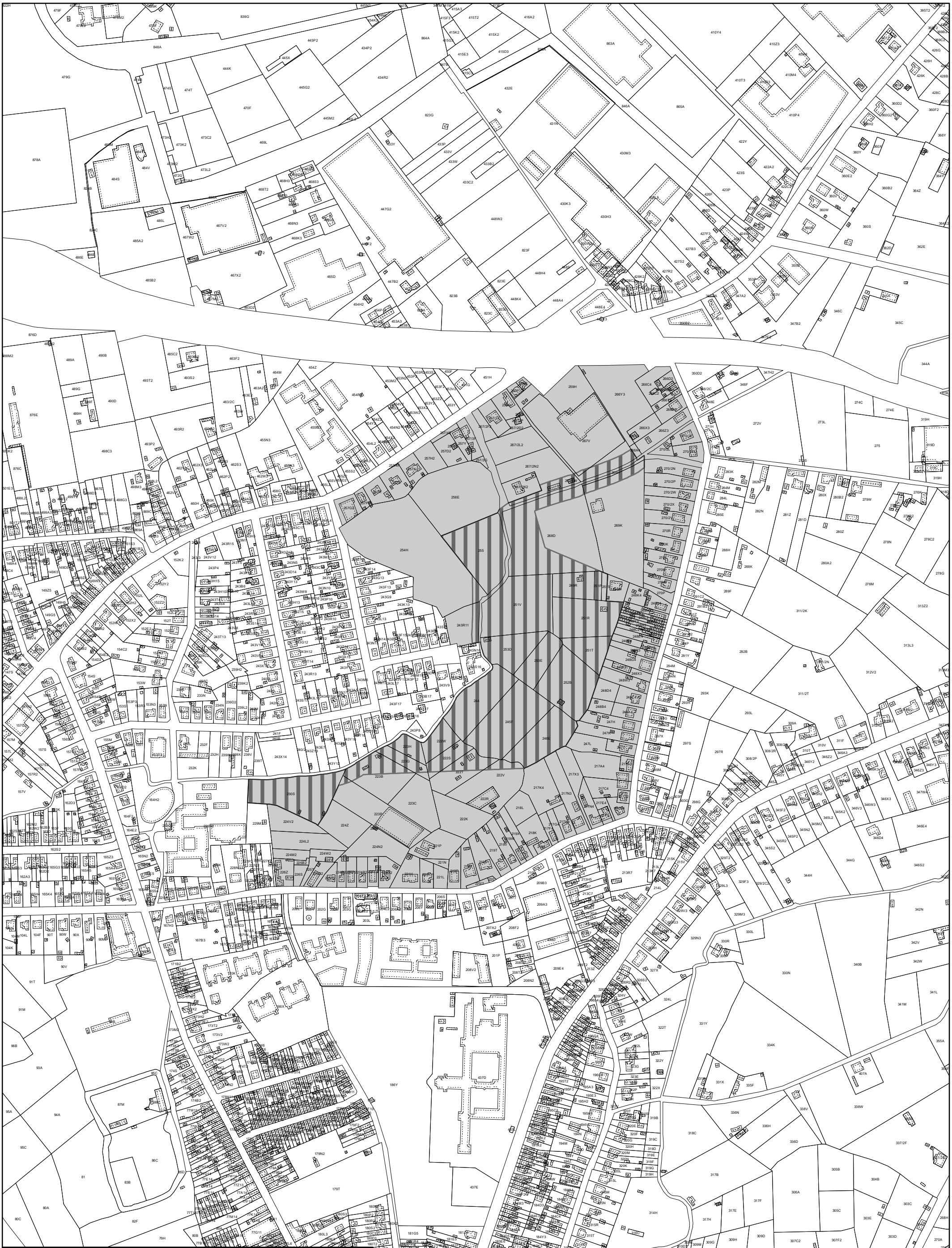
groen ----> oppervlaktedelfstoffen

landbouw ----> oppervlaktedelfstoffen

Bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding

Landbouwgebruikspercelen met bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een compensatie.

Overige gebieden van het ruimtelijk uitvoeringsplan waar geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.



Bijlage IV: register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie.

schaal: 1:5.000

N

0 50 100 m

Achtergrond:
- GRB, Digitaal Vlaanderen, januari 2025

DEPARTEMENT
OMGEVING

Legende + disclaimer: zie bijlage IV (tekst)

WALEM
SINT-KATELIJNE-WAVER
ONZE-LIEVE-VROUW-WAVER
MECHELEN
BONHEIDEN

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 212_00577_00001
Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden

Bijlage IV - deelplan 1
Definitieve vaststelling