



**Ontwerp Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Bestendiging en ontwikkeling
historisch gegroeid bedrijf Agristo'**
in Harelbeke

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

Dit document is bijlage IV van het ontwerp GRUP 'Bestendiging en ontwikkeling historisch gegroeid bedrijf Agristo' in Harelbeke.

Deze bijlage bevat Bijlage IV: het 'Register' dat bestaat uit een tekstgedeelte met een legende en drie kaartbijlagen.

Het ontwerp GRUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I: Grafisch plan
- Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften
- Bijlage IIIa: Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb: Toelichtingsnota – kaarten
- **Bijlage IV: Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie**
- Bijlage V: ontwerp plan-MER

Het plan-MER wordt opgemaakt door MER-deskundigen van Ecoscan. Marijke Wouters is de mer-coördinator.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bestendiging en ontwikkeling historisch gegroeid bedrijf Agristo' is, in overeenstemming met artikel 2.2.3 VCRO, tot stand gekomen binnen een planteam, met de medewerking van de ruimtelijk planners Griet De Mulder en Peter David.

Inhoudsopgave

1	Toelichting bij het register	4
1.1	Planschadevergoeding	4
1.2	Planbatenheffing.....	5
1.3	Compensaties.....	6
1.3.1	Bestemmingswijzigingscompensatie	6
1.3.2	Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.....	7
2	Legende.....	8

1. 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.

1. Planschadevergoeding

Art. 2.6.1. van de VCRO stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen erf dienstbaarheden 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 bouwen¹ 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 woonreservegebied².

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;

¹ zoals vermeld in artikel 4.2.1, 1° van de VCRO

² zoals vermeld in artikel 5.6.11 van de VCRO

- 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 is³, 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.

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.

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;

³ conform artikel 2.6.2, §1 van de VCRO

- als het perceel is opgenomen in een grondruilplan⁴.

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 moratoriuminteressen verschuldigd zijn.

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

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.

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

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

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.

2. 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 ----> oppervlakedelfstoffen
	landbouw ----> oppervlakedelfstoffen

 **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.**



GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Bestendiging en ontwikkeling historisch gegroeid bedrijf Agristo

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

RUP_02000_212_00582_00001
Ontwerp

schaal : 1:2.500



Legende + disclaimer: zie Bijlage IV (tekst)



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
OMGEVING

0 100 M