

Thematisch RUP Mobiliteit 1 'Parking en recreatiedomein Den Bruul'

Deel 4: Register van de percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 2015

Openbaar onderzoek van 15-12-2015 tot en met 13-02-2016

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2016

Ontwerpers: Kristine Verachtert en Sara Claeys

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 artikel 2.2.2.,§1 van 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 gebruikersschadecompensatie.

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 opmaak 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. Het grafisch register bevat louter de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 of een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4.

De percelen opgenomen in het register behorend bij het gemeentelijk thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan mobiliteitsstructuur I 'Park en recreatiedomein Den Bruul' kunnen theoretisch aanleiding geven tot planschade of planbaten. Enkel de bestemmingswijziging geeft aanleiding tot opname in het register. De percelen werden nog niet afgetoetst aan de andere criteria in het decreet die bepalen of er werkelijk planschade of planbaten van toepassing zijn.

0 AARD VAN DE BESTAANDE EN NIEUWE BESTEMMINGEN

Om de aard van de bestemmingswijzigingen te kunnen inschatten, moet in kaart gebracht worden welke wijzigingen in bestemming worden doorgevoerd. Daartoe moet verduidelijkt worden onder welke categorieën de bestaande en de nieuwe bestemmingen vallen.

Hiervoor moet voor elke oude en nieuwe bestemming bepaald worden, onder welke 'categorie van gebiedsaanduiding' deze bestemming valt. Voor wat betreft de mogelijke planbaten, heeft de Vlaamse Regering de categorieën van gebiedsaanduidingen vastgelegd, en heeft ze bepaald welke wijzigingen tot planbaten aanleiding kunnen geven (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.4.6). Voor wat betreft de planschade, zijn de bestemmingswijzigingen die aanleiding geven tot planschade, niet decretaal vastgelegd; de beoordeling gebeurt hier door de rechter. De Vlaamse 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' (15 maart 2012) somt echter de bestemmingswijzigingen op die mogelijk kunnen leiden tot planschade.

Bij de beoordeling van de bestemmingswijziging werd uitgegaan van de volgende aannames van categorie voor de bestaande bestemmingen in de plannen van aanleg. Voor deze beoordeling wordt niet uitgegaan van de gewestplanbestemming (recreatie), maar van de bestemming die de vergunbaarheid bepaalt bij stedenbouwkundige aanvragen, namelijk deze in de BPA's:

- van het BPA L3 Sint-Geertrui (deel 2), goedgekeurd bij M.B. van 18-12-1992 worden (delen van) de volgende zones door het RUP opgeheven:
 - o “Zone voor openbare groene ruimte”: alhoewel het niet de zone voor park uit het BPA betreft en de zonevoorschriften een combinatie toelaten van recreatie en parkaanleg, gaan we er bij de opmaak van het register van uit dat deze zone valt onder de categorie “overig groen”
 - o De aanpalende zone voor openbare wegenis wordt dan eveneens toegewezen aan de categorie “overig groen”
- van het BPA L18a Fonteinstraat III, goedgekeurd bij K.B. van 03-11-1986, worden (delen van) de volgende zones door het RUP opgeheven:
 - o “Zone voor spel en sport”: deze zone wordt beschouwd als vallende onder de categorie “recreatie”
 - o “Zone voor groenvoorzieningen – buurtpark” valt onder de categorie “overig groen”
 - o De aanpalende wegenis valt eveneens onder de categorie “overig groen”.

Voor de nieuwe bestemmingen in het RUP Park en recreatiedomein Den Bruul is de categorie van gebiedsaanduidingen vastgelegd in de voorschriften. Alle zones (zone voor publiek groen PG, zone voor park en openbare wegenis P/OW en zones voor openbare wegenis OW) vallen onder de categorie van gebiedsaanduiding “overig groen”.

De enige wijzigingen van categorie die zich voordoet is dus:

- van categorie “recreatie” naar categorie “overig groen”.

1 PLANSCHADE

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- weigering van een vergunning;
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

Toepassing op de bestemmingswijzigingen in het RUP Den Bruul

De wijziging van categorie “recreatie” naar categorie “overig groen” kan mogelijks aanleiding geven tot planschade. Het betreft **het gedeelte van het perceel, bij de opmaak van dit RUP gekend bij het kadaster als afdeling 5 sectie F nummer 415-g, dat ligt in het BPA L18a Fonteinstraat III in de “zone voor sport en spel”**.

2 PLANBATEN

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwde gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet. De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m²;
- percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot en met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

Toepassing op de bestemmingswijzigingen in het RUP Den Bruul

De wijziging van categorie “recreatie” naar categorie “overig groen” geeft nooit aanleiding tot een planbatenheffing.

3 KAPITAALSCHADE

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij. De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare. Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

Toepassing op de bestemmingswijzigingen in het RUP Den Bruul

De wijziging van categorie “recreatie” naar categorie “overig groen” geeft nooit aanleiding tot een kapitaalschadecompensatie.

4 GEBRUIKERSSCHADE

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij. De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.
- Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.
- De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.
- De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.
- De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

Meer informatie over gebruikerscompensatie

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 erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term ‘gebruikerscompensatie’ in bij ‘zoeken op woorden in het opschrift’. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

Toepassing op de bestemmingswijzigingen in het RUP Den Bruul

De wijziging van categorie “recreatie” naar categorie “overig groen” geeft nooit aanleiding tot een gebruikerscompensatie.