

GEMEENTE GOOIK
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
'T ZWARTSCHAAP

VERZOEK TOT RAADPLEGING

02 Bijlagen

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Gooik

Koekoekstraat 2
1755 Gooik



Opdrachthouder:

Haviland Igsv

Brusselsesteenweg 617
1731 Zellik



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE GOOIK

Ruimtelijk uitvoeringsplan 't Zwartschaap

Verzoek tot raadpleging - versie 1

Tekstbundel	01 Toelichtingsnota 02 Bijlagen
Plannen	-

Voor de opdrachtgever,

Gemeentebestuur Gooik

Eric VAN SNICK
Gemeentesecretaris

Michel DOOMST
Burgemeester

Voor de ontwerper,

Haviland Igsv, Zellik

Frans CORNELIS
Stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op last,

De gemeentesecretaris,
Eric VAN SNICK

De burgemeester,
Michel DOOMST

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van ... tot ...

Op last,

De gemeentesecretaris,
Eric VAN SNICK

De burgemeester,
Michel DOOMST

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op last,

De gemeentesecretaris,
Eric VAN SNICK

De burgemeester,
Michel DOOMST

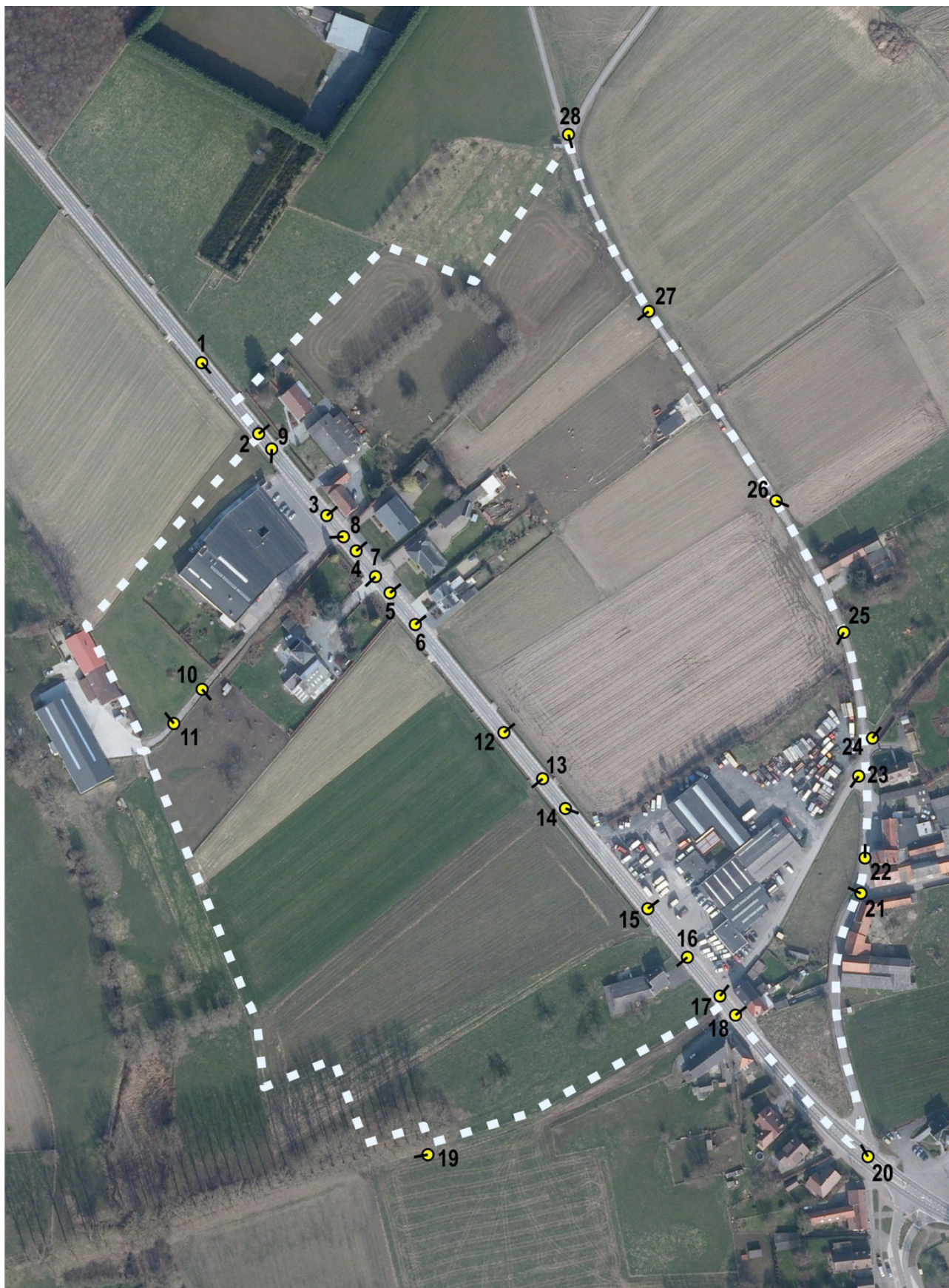
Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van ...

De gedeputeerde, verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening

Inhoud

1	Fotoreportage van het plangebied.....	6
2	Register van percelen waarvoor planschade, planbaten of compensatie kan verschuldigd zijn	12
2.1	Inleiding.....	12
2.2	Toelichting bij het register	12
2.3	Legende en disclaimer.....	15

1 FOTOREPORTAGE VAN HET PLANGEBIED



Figuur 1: Aanduiding opnamepunten

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



2 REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR PLANSCHADE, PLANBATEN OF COMPENSATIE KAN VERSCHULDIGD ZIJN

2.1 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.

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. De legende van het register is opgenomen in deze bijlage.

2.2 Toelichting bij het register

2.2.1 Planschade

2.2.1.1 Het begrip 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.

2.2.1.2 Het bedrag van de vergoeding

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

2.2.1.3 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.

2.2.1.4 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.

2.2.1.5 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.

2.2.2 Planbaten

2.2.2.1 Het begrip 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.

2.2.2.2 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.

2.2.2.3 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.

2.2.2.4 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 200m²;
- 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.

2.2.2.5 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.

2.2.3 Kapitaalschade

2.2.3.1 Het begrip 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.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

2.2.3.2 Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

2.2.3.3 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.

2.2.3.4 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.

2.2.3.5 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.ruimtelijkeoording.be onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

2.2.4 Gebruikersschade

2.2.4.1 Het begrip 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 erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

2.2.4.2 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.

2.2.4.3 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.

2.2.4.4 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.

2.2.4.5 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.

2.3 Legende en disclaimer

Legende van het register waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

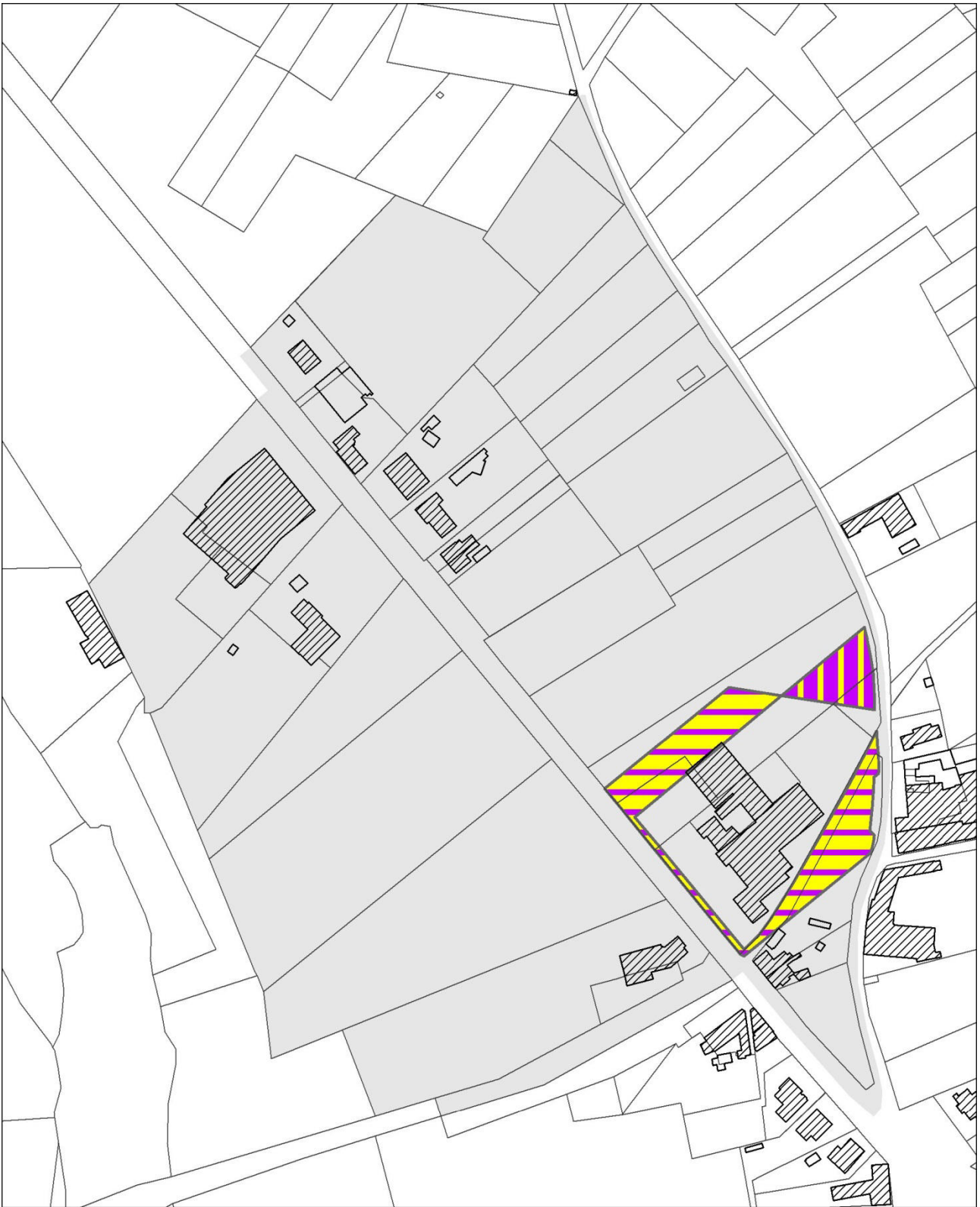
Planschade mogelijk	Planbaten mogelijk	Kapitaalschade / gebruikersschade mogelijk
 Bedrijvigheid → Groen	 Bedrijvigheid → Wonen	 Landbouw → Groen
 Bedrijvigheid → Landbouw	 Openbaar nut → Wonen	
 Bedrijvigheid → Openbaar nut	 Openbaar nut → Bedrijvigheid	
 Bedrijvigheid → Recreatie	 Openbaar nut → Recreatie	
 Bedrijvigheid → Oppervlaktedelfstoffen	 Recreatie → Wonen	
 Openbaar nut → Groen	 Recreatie → Bedrijvigheid	
 Openbaar nut → Landbouw	 Groen → Wonen	
 Openbaar nut → Oppervlaktedelfstoffen	 Groen → Bedrijvigheid	
 Recreatie → Groen	 Groen → Landbouw	
 Recreatie → Landbouw	 Groen → Recreatie	
 Recreatie → Oppervlaktedelfstoffen	 Groen → Oppervlaktedelfstoffen	
 Wonen → Bedrijvigheid	 Landbouw → Wonen	
 Wonen → Groen	 Landbouw → Bedrijvigheid	
 Wonen → Landbouw	 Landbouw → Recreatie	
 Wonen → Openbaar nut	 Landbouw → Oppervlaktedelfstoffen	
 Wonen → Recreatie		
 Wonen → Oppervlaktedelfstoffen		

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planschade (vertikale arcering), planbaten (horizontale arcering) of kapitaalschade of gebruikersschade (gekruiste arcering) kan verschuldigd zijn.

DISCLAIMER

De voorgestelde kaart is het register zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1 van de VCRO, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. 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 gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel 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.



Legende

-  Plangebied RUP
- Planbaten:
-  Landbouw > Bedrijvigheid
- Planschade:
-  Bedrijvigheid > Landbouw

RUP 't Zwartschaap GEMEENTE GOOIK

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Gooik

Bijlage 2

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:3.000



Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Gooik

Contact:

Ilse JACOBS

02 532 41 56

ilse.jacobs@gooik.be



Opdrachthouder:

Haviland Igsv

Contact:

Frans CORNELIS

02 467 11 60

frans.cornelis@haviland.be

