



Vlaanderen  
is open ruimte



# Hoorzitting

**19 februari 2020**

**VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ**

# TOELICHTING

- ▶ **Afgewogen en gemotiveerde inzet van instrumenten**
- ▶ De taken van de landcommissies
- ▶ Waarom is voor de landcommissie gekozen?
- ▶ Ervaringen van de landcommissies
- ▶ Aanbevelingen

# Afgewogen en gemotiveerde inzet van instrumenten

- ▶ Artikel 4 uit het instrumentendecreet: *“Dit decreet beoogt een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen binnen de doelstellingen van het omgevingsbeleid, ...”*
- ▶ De inspiratie voor de afgewogen en gemotiveerde inzet van instrumenten werd gehaald uit het decreet Landinrichting.

# Afgewogen en gemotiveerde inzet

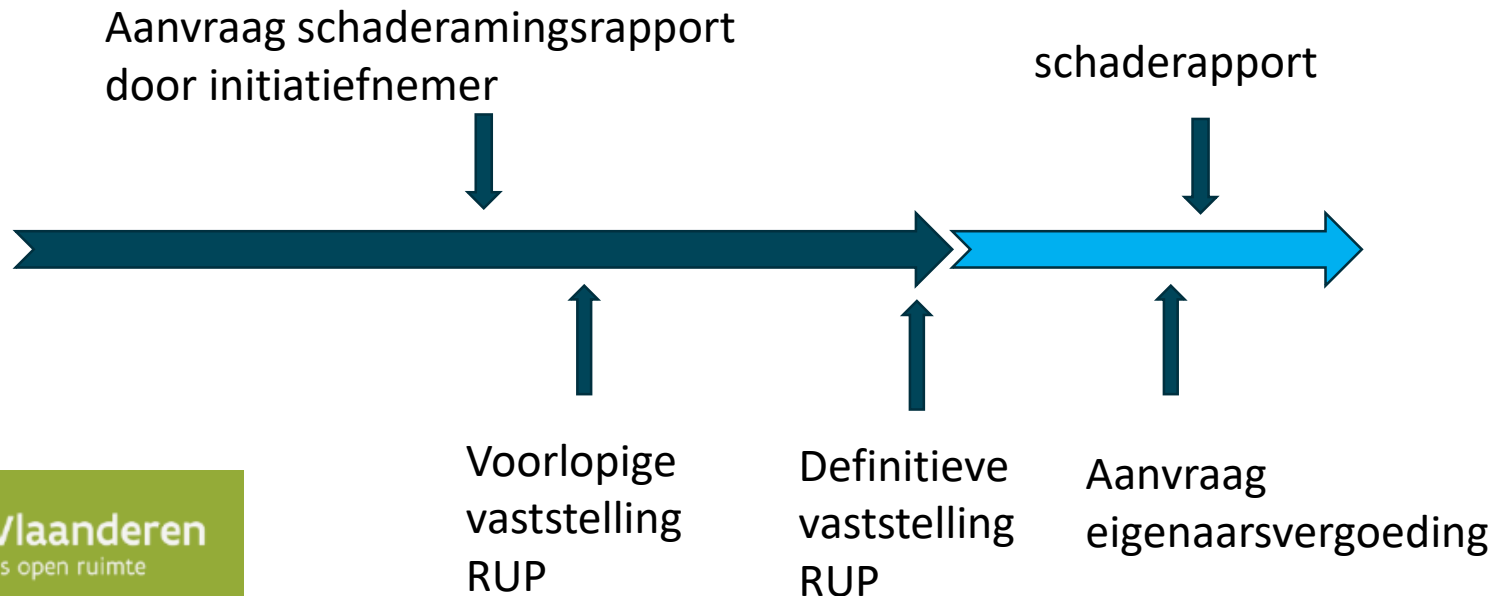
- ▶ Het decreet landinrichting voorziet in een instrumentenafweging waarbij instrumenten uit het decreet landinrichting worden afgewogen met andere instrumenten voor inrichting, verwerving of beheer vastgelegd in de Vlaamse regelgeving, met het oog op het zo doelmatig, billijk en efficiënt inzetten van de beschikbare middelen.
- ▶ Sinds de inwerkingtreding van het decreet landinrichting in 2014 werden een 18-tal instrumentenafwegingen binnen landinrichtingsplannen en inrichtingsnota's succesvol uitgevoerd en vastgesteld volgens een stappenplan opgenomen in het uitvoeringsbesluit Landinrichting.

# TOELICHTING

- ▶ Afgewogen en gemotiveerde inzet van instrumenten
- ▶ De taken van de landcommissies
- ▶ Waarom is voor de landcommissie gekozen?
- ▶ Ervaringen van de landcommissies
- ▶ Aanbevelingen

# De taken van de landcommissies (LC)

- ▶ Opdrachten in het kader van de compenserende vergoedingen
  - De LC stelt op vraag van de initiatiefnemer een schaderamingsrapport op.
  - De LC stelt een schaderapport op naar aanleiding van een aanvraag. De berekening van de eigenaarsvergoeding en de gebruikersvergoeding maakt hier onderdeel van uit.
  - Met uitzondering van de planschadevergoeding neemt de LC een ontwerp- en een definitieve beslissing.



# De taken van de landcommissies (LC)

- ▶ Opdrachten in het kader van de planbaten
  - De LC maakt een meerwaarderamingsrapport op. De berekening van de vermoede meerwaarde maakt hier onderdeel van uit.
- ▶ De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de betaling van werkingsmiddelen voor de taken ter uitvoering van het decreet.

# De berekening van de compenserende vergoeding - eigenaarsvergoeding

Het verschil tussen de eigenaarswaarde voor het effectief ingaan van de gebruiksbeperking en de eigenaarswaarde na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

- ▶ De objectieve factoren die de eigenaarswaarde kunnen beïnvloeden zijn: *de oppervlakte (1), de ligging (2), het bestemmingsgebied, inzonderheid de ligging binnen een woonreservegebied en het ontwikkelingsperspectief voor dit woonreservegebied (3), het al dan niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg (4), de aanwezige constructies en opstanden (5), de cultuurwaarde (6), het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden (7), de verwervingswaarde (8), het tijdstip van verwerving en de bestemming op het moment van de verwerving (9), de watertoets, het door de Vlaamse Regering goedgekeurd ontwikkelingsperspectief indien het een signaalgebied betreft, de aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied (10), de aard en de impact van de gebruiksbeperking (11), de technische bebouwbaarheid (12) en het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing (13).*



# De berekening van de compenserende vergoeding - eigenaarsvergoeding

Het verschil tussen de eigenaarswaarde voor het effectief ingaan van de gebruiksbeperking en de eigenaarswaarde na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

- ▶ De objectieve factoren die de eigenaarswaarde kunnen beïnvloeden zijn: *de oppervlakte (1), de ligging (2), ....*

*De ligging van het perceel wordt in het bijzonder beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg .... en de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming 'woongebied' .....*

- ▶ De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de eigenaarsvergoeding nader.

# De berekening van de compenserende vergoeding - gebruikersvergoeding

Het verschil tussen de gebruikswaarde voor het effectief ingaan van de gebruiksbepierking en de gebruikswaarde na het effectief ingaan van de gebruiksbepierking.

- ▶ De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van het actuele en wettige gebruik.
- ▶ De berekening van het verlies van de gebruikswaarde is gebaseerd op een berekend aandeel van de onteigeningsvergoeding voor gebruikers op basis van reële gedeerde beroepsinkomsten en bedrijfsgegevens.
- ▶ De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de gebruikersvergoeding nader.

# De berekening van de vermoede meerwaarde

Het verschil tussen de eigenaarswaarde voor de planwijziging en de eigenaarswaarde na de planwijziging.

- ▶ De eigenaarswaarde wordt bepaald op basis dezelfde objectieve factoren als bij de eigenaarsvergoeding.

# TOELICHTING

- ▶ Afgewogen en gemotiveerde inzet van instrumenten
- ▶ De taken van de landcommissies
- ▶ **Waarom is voor de landcommissie gekozen?**
- ▶ Ervaringen van de landcommissies
- ▶ Aanbevelingen

# Waarom is voor de landcommissies gekozen?

Omwille van de onafhankelijke rol en de opgebouwde expertise

## ▶ Onafhankelijke rol

- Opgericht per provincie bij decreet landinrichting
- Rechtspersoonlijkheid
- Multidisciplinaire samenstelling

# Waarom is voor de landcommissies gekozen?

→ Multidisciplinaire samenstelling

× Een landcommissie is samengesteld uit de volgende leden:

- Voorzitter, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de landinrichting en het natuurbehoud;
- Secretaris, voorgedragen door de VLM;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begroting;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor het landbouwbeleid en de zeevisserij;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de openbare werken;
- Twee leden van de kapitaalschadecommissie (een lid op voordracht van de gewestelijke administratie die belast is met de uitvoering van het beleid over landbouw en een lid p voordracht van de gewestelijke administratie die belast is met de uitvoering van het beleid over natuurbehoud)

# Waarom is voor de landcommissies gekozen?

- Multidisciplinaire samenstelling
  - × De Vlaamse Regering kan de landcommissies uitbreiden met maximaal drie leden;
  - × De landcommissie kan voor haar taken een beroep doen op deskundigen om adviezen in te winnen.

# Waarom is voor de landcommissies gekozen?

Omwille van de onafhankelijke rol en de opgebouwde expertise

- ▶ Opgebouwde expertise met betrekking tot:
  - Bepaling van gebruikswaarde, ruilwaarde, financiële compensatie voor de eigenaar en gebruikersvergoeding in uitvoering van een herverkaveling, al dan niet met planologische ruil
  - Berekening van vergoedingen voor:
    - × waardeverlies van gronden (zowel eigenaars- en gebruikersvergoeding)
    - × Verlies van gebruik, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie en bedrijfsbeëindiging
  - De te volgen procedure van aanvraag van een vergoeding tot het nemen van een beslissing.



# TOELICHTING

- ▶ Afgewogen en gemotiveerde inzet van instrumenten
- ▶ De taken van de landcommissies
- ▶ Waarom is voor de landcommissie gekozen?
- ▶ **Ervaringen van de landcommissies**
- ▶ Aanbevelingen

# Ervaringen van de landcommissies

Voorbeeld van de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.

Het instrument herverkaveling met planologische ruil beoogt een gelijktijdige ruil van bestemmingen en eigenaars en gebruikers.

Het is een instrument uit het decreet landinrichting.

# Voorbeeld 1:

## Problematiek

- ▶ 1,5 ha bestemd als woongebied, nog niet gerealiseerd, gelegen binnen beschermd dorpszicht

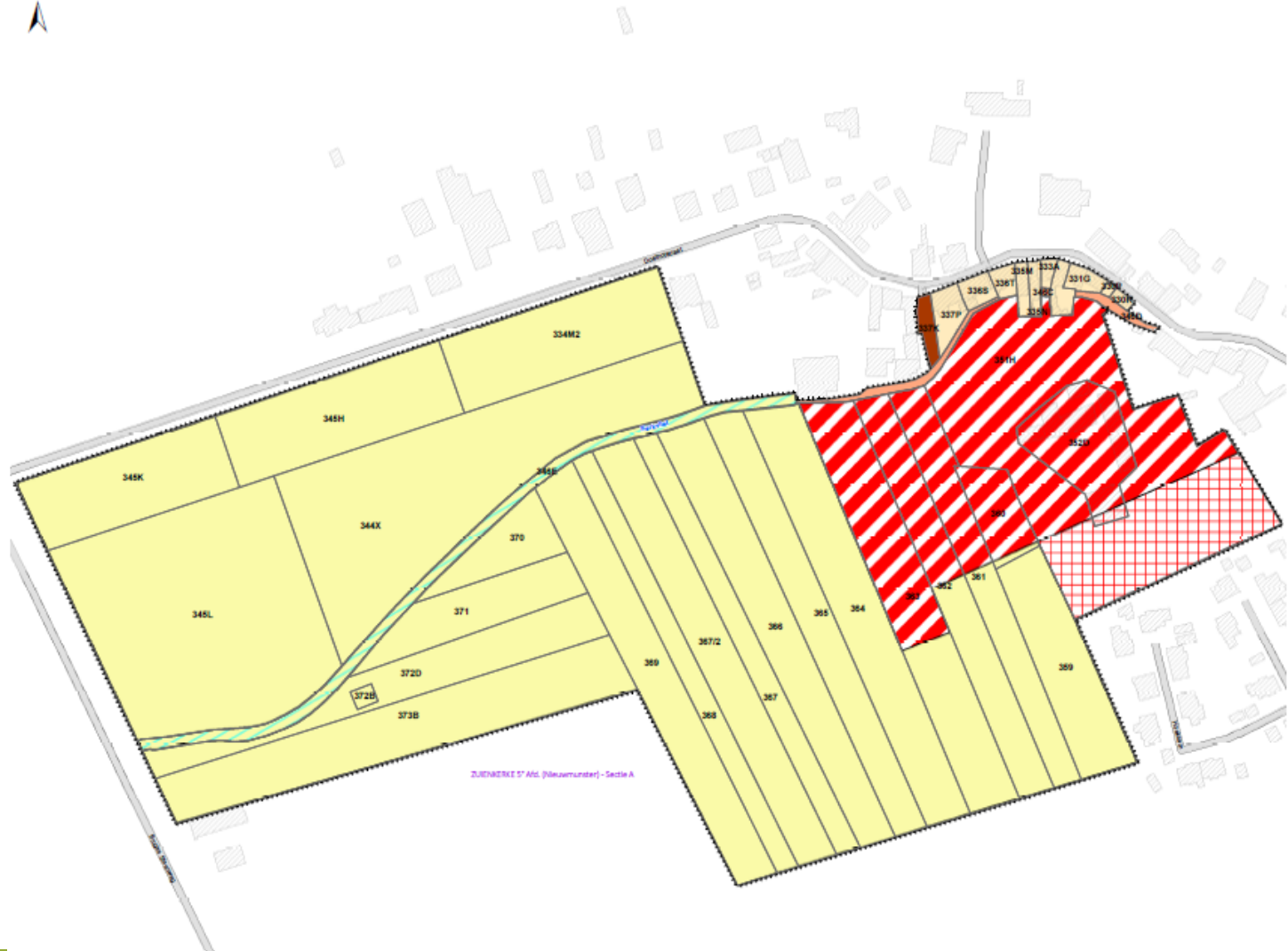
BESTEMMINGSWIJZIGING NODIG

omzetten van woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied, parkgebied en bouwvrij parkgebied

- ▶ Visie van de gemeente (opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan): behoud juridisch aanbod aan woongebieden  
ONTWIKKELEN – agrarisch gebied omzetten naar zone voor woonontwikkeling



# Bestemmingszones voor herverkaveling



Vlaanderen  
is open ruimte

# Bestemmingszones na herverkaveling

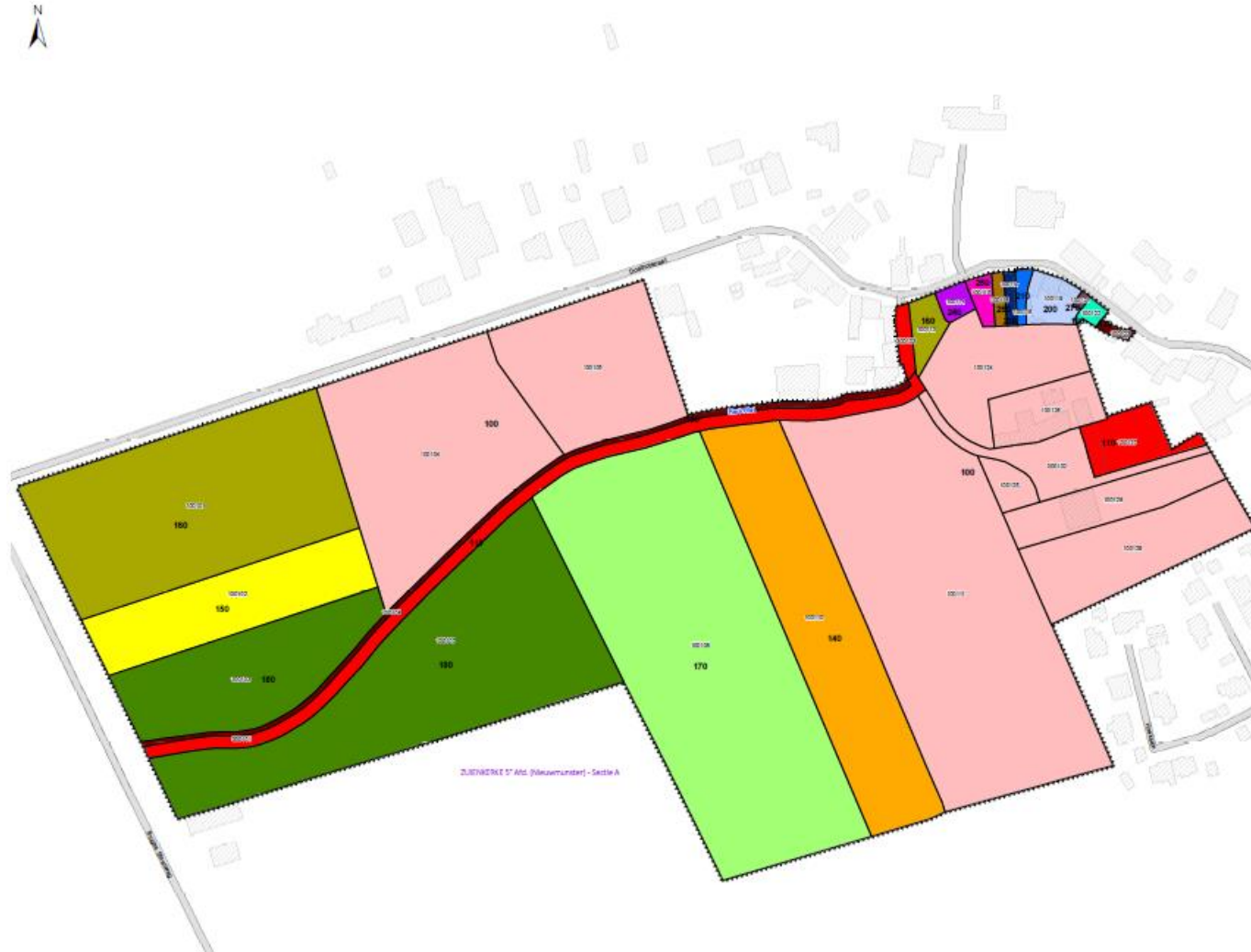


# Eigendomssituatie voor herverkaveling



Vlaanderen  
is open ruimte

# Eigendomssituatie na herverkaveling



Vlaanderen  
is open ruimte

# De wijze van waardering binnen het decreet landinrichting

Van alle percelen bepaalt de landcommissie de ruilwaarde en de gebruikswaarde voor en na de bestemmingswijziging.

De ruilwaarde wordt bepaald op basis van de oppervlakte, de ligging, het bestemmingsgebied, de aanwezige constructies en opstanden, de cultuurwaarde, het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden en de verwervingswaarde.

De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van de geschiktheid van het perceel voor het actuele grondgebruik. Daarbij wordt rekening gehouden met alle relevante factoren zoals bodemgesteldheid, de drainageklasse, de geldende reglementaire gebruiksbependingen zoals bemestingsnormen.



# TOELICHTING

- ▶ Afgewogen en gemotiveerde inzet van instrumenten
- ▶ De taken van de landcommissies
- ▶ Waarom is voor de landcommissie gekozen?
- ▶ Ervaringen van de landcommissies
- ▶ **Aanbevelingen**

# Aanbevelingen

De landcommissies hebben sinds 2014 ervaring opgebouwd met betrekking tot waardebepaling en berekening van vergoedingen.

Hierop kan verder gebouwd worden voor de taken van de landcommissies door het instrumentendecreet.

De ervaring met landinrichting leert dat er een duidelijk kader binnen de regelgeving nodig is om de eigenaars- en gebruikswaarde te bepalen en de vergoedingen te berekenen.

Hiervoor dienen de bepalingen met betrekking tot de berekeningen van de eigenaarsvergoeding en de gebruikersvergoeding verder uitgewerkt te worden in het uitvoeringsbesluit.