



HAALBAARHEIDSSSTUDIE SEINE-SCHELDE WEST

NOTA RESERVATIEGEBIEDEN

Initiatiefnemer: Waterwegen en Zeekanaal NV, Afdeling Bovenschelde

Documentnummer: 8101-5191-141-05 Reservatiestrook def.doc

Versie: 4

Datum: 12/03/09

DOCUMENTINFORMATIE

Titel	Haalbaarheidsstudie Seine-Schelde West
Ondertitel	Nota reservatiestroom
Titel kort	Nota reservatiegebieden
Opdrachtgever	Waterwegen en Zeekanaal NV, Afdeling Bovenschelde
Documentnummer	8101-5191-141-05 Reservatiestroom def.doc

DOCUMENTGESCHIEDENIS (BOVENSTE RIJ IS HUIDIGE VERSIE)

Versie	Datum	Opmerkingen
5	12/03/09	Definitieve versie

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	P:\PROJECTEN\80-8101 HAALBAARHEIDSSSTUDIE SEINE-SCHELDE WEST\5-OUTPUT\51-RAPPORTEN\5191 BIJKOMENDE NOTA'S HAALBAARHEIDSSSTUDIE\DEFINITIEVE VERSIE\8101-5191-141-05 RESERVATIESTROOM DEF.DOC
Aanmaakdatum	08/08/2007

INHOUD

1.	Inleiding	1
2.	Begrippenkader	2
3.	Projectsituatie Seine-Schelde West: knelpunten inzake het vigerende RO-planningskader	5
3.1	Het eigenlijke kanaal	5
3.2	De randinfrastructuur van het kanaal.....	6
3.3	Reservatiegebieden die niet nodig zijn voor de realisatie	6
3.4	Eventuele herlocalisaties	6
3.5	Afstand van meerwaarde.....	6
3.6	Ontwikkeling van eventuele potenties.....	7
4.	Mogelijke aanpak voor Seine-Schelde West	9
4.1	Globale aanpak	9
4.2	Toelichting per deelaspect.....	9
4.2.1	Het eigenlijke kanaal	9
4.2.2	De randinfrastructuur van het kanaal.....	9
4.2.3	Reservatiegebieden die niet nodig zijn voor de realisatie	10
4.2.4	Benodigde gebieden buiten de reservatiestrook.....	10
4.2.5	Eventuele herlocalisaties	10
4.2.6	Afstand van meerwaarde.....	11
4.2.7	Ontwikkelen van eventuele potenties	12
4.2.8	Planbaten	12
4.3	Timing.....	12
Bijlage A	Voorschriften gewestplanbestemmingen	13
Bijlage B	RUP-procedure	14
Bijlage C	Voorontwerp van wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening	16
Bijlage D	Case-studies	23
D.1	Het opheffen van de (alternatieve) reservatie- en erfdienstbaarheden voor het Duwvaartkanaal Oelegem - Zandvliet	23
D.2	Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Gentse Kanaalzone - "Inrichting R4-west en R4-oost"	25

1. INLEIDING

Deze beknopte nota heeft als doel de in het kader van de opdracht met betrekking tot Seine-Schelde West (SSW) relevante informatie aangaande de nodige planningsinitiatieven op het vlak van RO samen te brengen, vooral met het oog van het omzetten van (delen van) de reservatiegebieden.

Vooreerst worden kort enkele belangrijke begrippen toegelicht. Vervolgens worden de verschillende knelpunten beschreven die zich mogelijk zullen voordoen..

We staan aansluitend stil bij het instrumentarium. Tenslotte wordt een hoofdstuk gewijd aan de nodige acties in het concrete geval van Seine-Schelde West.

In bijlage worden twee praktijkgevallen uit het verleden toegelicht van waaruit we lering kunnen trekken : het Duwvaartkanaal 'Oelegem – Zandvliet' en de Gentse Kanaalzone.

We leggen er de nadruk op dat deze nota geen exhaustieva juridische analyse van de problematiek bevat. Ze heeft wel tot doel de discussie betreffende deze problematiek te kaderen.

2. BEGRIPPENKADER

Gewestplanbestemmingen

Voor de invoege treding van de structuurplannen werd het ruimtelijk ordeningsbeleid gevoerd op basis van bestemmingsplannen zoals de gewestplannen en plannen van aanleg. Deze blijven geldig tot ze door een Ruimtelijke Uitvoeringsplan, dat de uitvoering is van een structuurplan, worden opgeheven en vervangen. Bepaalde gewestplanbestemmingen kunnen ook herbevestigd worden in het kader van de afbakening van de agrarische, natuurlijke en bosstructuur.

De meest relevante gewestplanbestemmingen en aanverwante begrippen met hun stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in Bijlage A.

Bouwvrije strook

De instelling van een bouw- en gebruiksvrije strook en de concrete reglementering die ervoor geldt, worden bij uitvoeringsplan en/of verordening geregeld¹ en behoort dus niet tot het gewestplan.

Structuurplannen en bevoegdheidsverdeling

Het decreet op de Ruimtelijke Ordening van 1999 voorziet in structuurplannen op de verschillende bevoegdheidsniveaus: Vlaams, provinciaal en gemeentelijk. Deze structuurplannen beschrijven het ruimtelijk kader en het ruimtelijk beleid voor een bepaalde planperiode en zijn bindend voor de overheid. Dit betekent dat alle initiatieven inzake ruimtelijk beleid in overeenstemming moeten zijn met deze structuurplannen. Daarbij heeft elk beleidsniveau zijn eigen bevoegdheden.

Het project Seine-Schelde West is een Vlaamse bevoegdheid en opgenomen en beschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit 1997. De taakstellingen en afbakeningsprocessen voor landbouw, natuur en bos zijn eveneens een Vlaamse bevoegdheid. Regionale bedrijvigheid is een provinciale bevoegdheid, waarbij het structuurplan Vlaanderen de methodiek vastlegt voor de toewijzing van de taakstelling.

Lokale bedrijvigheid en wonen zijn eveneens opgenomen in de structuurplannen, net als de wijze waarop deze berekend moeten worden. Zij behoren tot de lokale (gemeentelijke) bevoegdheden.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Na de goedkeuring van een structuurplan kunnen de in het plan genomen beleidsopties in een Ruimtelijk Structuurplan vertaald worden in een Ruimtelijk UitvoeringsPlan. Een Ruimtelijk uitvoeringsplan is bindend voor de burger, en is net als de vroegere bestemmingsplannen de juridische basis voor het beoordelen van vergunningsaanvragen. Net als bij de ruimtelijke structuurplannen hebben de verschillende overheden elk hun eigen bevoegdheidsniveau inzake Ruimtelijke Structuurplannen. Het Seine-Schelde West project is een Vlaamse bevoegdheid, net als de afbakening van de agrarische, natuurlijke en bosstructuur op Vlaams niveau; regionale bedrijvigheid en kleinstedelijke gebieden zoals Eeklo en Knokke-Heist zijn provinciale bevoegdheden; lokale handel en wonen zijn

¹ Bron : Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, 2004, p. 561

gemeentelijke bevoegdheden. Dit heeft als gevolg dat een gewestelijk RUP normaliter geen uitspraken kan doen over bvb zonevreemde woningen of de inrichting van een lokaal bedrijventerrein, en een gemeentelijk RUP geen beperkingen kan opleggen aan een infrastructuur op Vlaams niveau.

In bijlage is de procedure voor de opmaak van een gewestelijk RUP opgenomen. De opmaak voor een Provinciaal en/of gemeentelijk RUP kent dezelfde stappen, maar met andere advies- en goedkeuringsorganen.

Zonevreemdheid

Het begrip "zonevreemdheid" is in de jaren zeventig ontstaan naar aanleiding van de invoering van de gewestplannen. De gewestplannen leggen nl. vast welke zones er bestemd worden voor welke functies. Als een gebouw in een zone ligt met een andere bestemming, wordt het "zonevreemd" genoemd. Dat betekent dat o.a. alle woningen die buiten de woonzones liggen, als zonevreemd kunnen beschouwd worden, bv. een woning gelegen in een parkgebied of natuurgebied is zonevreemd.

Meestal bestonden deze gebouwen vooraleer de verschillende bestemmingen in de gewestplannen vastgelegd werden. Zonevreemd is dus iets totaal anders dan "illegaal". Illegale woningen zijn woningen gebouwd zonder vergunning. De meeste zonevreemde woningen en gebouwen zijn volledig wettelijk, legaal, tot stand gekomen.

Naast woningen zijn er mogelijk ook zonevreemde bedrijven aanwezig. Hierover is nog geen informatie beschikbaar.

Stelsel van planbaten en planschade

Een stelsel van planbaten en planschade is een stelsel waarin de meerwaarden en minwaarden van eigendommen of gronden, die ontstaan door het opmaken van uitvoeringsplannen, worden beheerd ten behoeve van de uitvoering van het vooropgestelde ruimtelijk beleid waarvan het stelsel van planbaten en planschade deel uitmaakt.

Planschade is een schadevergoeding die een eigenaar van een grond aan de overheid kan vorderen indien zijn eigendom door de inwerkingtreding van een plan van aanleg niet meer in aanmerking komt voor het afgeven van een bouw- of verkavelingsvergunning terwijl dat voor die inwerkingtreding wel het geval was.

Een Planbaat is een compensatiesom die de overheid van een eigenaar van een grond kan eisen indien diens eigendom door de inwerkingtreding van een plan van aanleg in aanmerking komt voor de afgifte van bouw- of verkavelingsvergunning terwijl dat voor die inwerkingtreding niet het geval was.²

Dit principe is wettelijk voorzien, maar heeft nog geen doorvertaling gekregen. Er zijn dan ook geen praktijkvoorbeelden. Concreet wordt vermeden dat er planschade is, door, waar noodzakelijk, in eenzelfde procedure de getroffen percelen te onteigenen. De onteigeningsvergoeding wordt dan bepaald door ondermeer de bestemming die voorheen in voege was. Ook planbaten werden in realiteit nog nooit geïnd.

Op dit ogenblik wordt dan ook een voorontwerp van wijziging op het decreet bestudeerd. Dit is opgenomen in bijlage.

² Bron : Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, 2004, p. 559



3. PROJECTSITUATIE SEINE-SCHELDE WEST: KNELPUNTEN INZAKE HET VIGERENDE RO-PLANNINGSKADER

De realisatie van het Seine-Schelde West project is in de verschillende structuurplannen opgenomen. Voor de eigenlijke realisatie van het project Seine-Schelde West is er echter nog een vertaling naar een bestemmings- of uitvoeringsplannen noodzakelijk. Bij de opmaak van de gewestplannen in de jaren '70 van de vorige eeuw werd een reservatiestrook (zonder bijkomende specificatie) en een reservatiestrook voor de aanleg van een nieuwe waterweg vastgelegd. Deze reservatiestroken werden ingetekend boven op andere bestemmingen.

We merken verder op dat heden ten dage gewestplanwijzigingen door de Vlaamse overheid niet meer doorgevoerd worden. In het decreet van 18 mei 1999³ is immers vastgelegd dat in de toekomst bestemmingen vastgelegd worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP). De gewestplannen blijven wel gelden op de plaatsen waar ze (nog) niet vervangen zijn door deze nieuwe plannen.

Zoals verduidelijkt wordt in het hiernavolgend hoofdstuk werden binnen de reservatiegebieden geen stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd, zodat de ruimte gevrijwaard bleef voor dit project. De eigenlijke bestemming in het gebied is af te lezen van de onderliggende kleur. In Oost-Vlaanderen is het gebied voornamelijk ingekleurd als 'groengebied', in West-Vlaanderen als landbouwgebied.

3.1 Het eigenlijke kanaal

Het voorziene reservatiegebied komt niet volledig overeen met de ruimte-inname in de voorliggende plannen: er zijn een aantal plaatsen waar de voorziene reservatiegebieden niet benut worden, en er zijn een beperkt aantal plaatsen waar de infrastructuur buiten de reservatiegebieden valt. Onderstaande tabel geeft de grootte-orde weer van deze oppervlaktes⁴.

Tabel 1. Oppervlakteinname en reservatiegebied

	Bestaande toestand	Gepland	Vershil
Opp contour kanaal + ventwegen + buffer	222,5 ha	328,3 ha	+105,8 ha
Reservatiegebied aan te leggen kanaal	404,8 ha	259,2	-145,6 ha
Reservatiegebied	728,2 ha	309,7 ha	-418,5 ha

³ Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO), gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005, 10 maart 2006, 16 juni 2006, 7 juli 2006, 22 december 2006, 9 november 2007 en 21 december 2007.

⁴ Dit zijn geen exacte oppervlaktes. Ze zijn bepaald op basis van voorontwerp, dat nog verder fijngesteld kan worden, en omvatten bvb niet de nodige oppervlaktes voor de aanleg van brughellingen e.d.m.

De beide reservatiegebieden overlappen quasi volledig. Daarbij ligt het 'reservatiegebied voor het aan te leggen' kanaal zo goed als volledig binnen het (verder niet gespecificeerde) 'reservatiegebied'. Er zal m.a.w. ongeveer 400 ha reservatiegebied opgeheven moeten worden die niet nodig is voor de aanleg van het kanaal.

Het volledige kanaal zal in de toekomst ingekleurd moeten worden als 'waterweg'

3.2 De randinfrastructuur van het kanaal

Een tweede aspect vormen de bestemmingen die geldend zijn voor de infrastructuur die verbonden zijn aan het kanaal naast de eigenlijke vaarweg. Er zijn de dijken met ventwegen, de bermen die voorzien worden naast de ventwegen, tussen Strobrugge en Zeebrugge de middenberm Het is wenselijk dat ook deze een adequate bestemming krijgen die het gewenste gebruik verankert. Op dit ogenblik zijn bvb de bestemmingen te Oost- en West-Vlaanderen voor de middenberm tussen het Boudewijn en Leopoldkanaal verschillend (natuurgebied en agrarische gebied), ook al hebben ze eenzelfde gebruik. Een afstemming is wenselijk.

3.3 Reservatiegebieden die niet nodig zijn voor de realisatie

Naast de bestemmingen die de toekomstige infrastructuur omvatten is het ook noodzakelijk ook om de reservatiegebieden die niet langer nodig zijn op te heffen, zodat de onderliggende bestemming alsnog kan uitgeoefend worden of dat deze kan aangepast worden volgens de vigerende regels van de ruimtelijke ordening in het kader van andere planningsinitiatieven. Kortom, indien blijkt dat bepaalde ruimte niet langer gehypothekeerd moeten worden voor dit project, moet deze verder kunnen ontwikkelen.

3.4 Eventuele herlocalisaties

Daarnaast zijn er mogelijks ook knelpunten inzake herlocalisaties. Voor verschillende percelen is een herlocalisatie in de onmiddellijke omgeving wenselijk. Daarbij denken we aan het wonen, lokale bedrijven, ... Dit heeft een interactie met het lokale aanbod en de taakstellingen van een bepaalde functie. Mogelijk kan de bijkomende behoefte niet gedekt worden door het huidige aanbod of de in het huidige planningskader bepaalde taakstelling.

3.5 Afstand van meerwaarde

De zogenaamde "afstand van meerwaarde" is een verklaring die een bouwheer ondertekent, en waarmee hij verklaart afstand te doen van de meerwaarde die zijn onroerend goed heeft verkregen door het uitvoeren van de aangevraagde bouw- of verbouwingswerken, voor het deel dat bezwaard of getroffen is met een reservatiestrook, rooilijn e.d.m.. Bij een eventuele latere onteigening zal hij geen vergoeding krijgen voor de waardevermeerdering die hij heeft gerealiseerd door de uitgevoerde bouw- of verbouwingswerken.

Voor gebouwen gelegen binnen een reservatiegebied, kan geen stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd zonder dat de eigenaar afstand doet van de meerwaarde die

het goed zal krijgen na de verbouwing ervan. Het belang ligt hierin dat bij eventuele onteigening door de eigenaar geen aanspraak kan gemaakt worden op deze meerwaarde ontstaan ingevolge de verbouwing. Een dergelijke verklaring van afstand van meerwaarde wordt in een authentieke akte die voor een notaris wordt opgemaakt bevestigd. Deze notariële akte zal door de notaris ter overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor worden aangeboden. Eens deze overschrijving gebeurd is, is deze akte tegenstelbaar of tegenwerpelijk aan derden. Bij een latere verkoop van het onroerend goed zullen kandidaat-kopers met deze overeengekomen afstand van meerwaarde dus dienen rekening te houden.

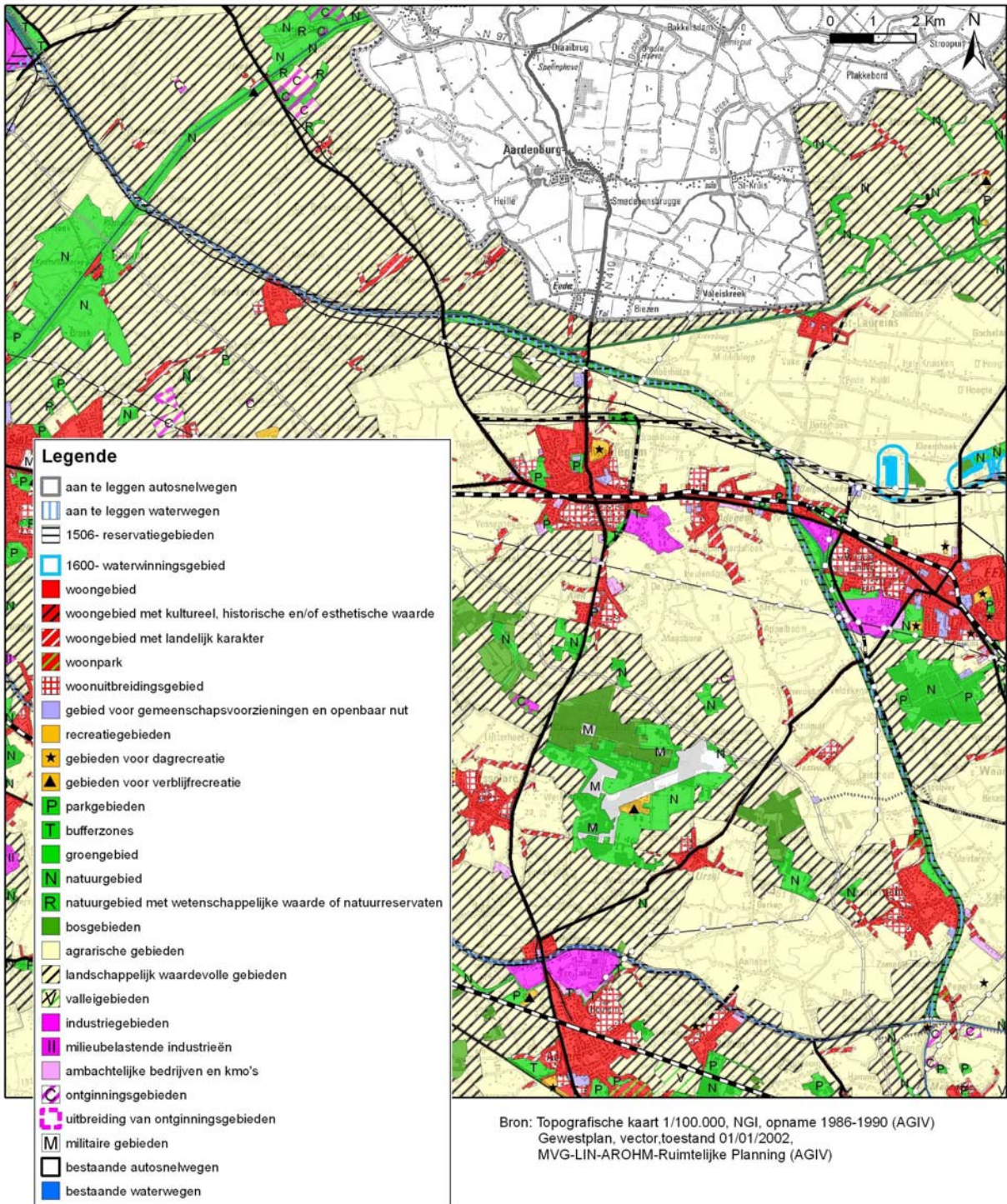
Het is onduidelijk in hoeverre er door de betrokken gemeentebesturen stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd waarbij een afstand van meerwaarde is opgelegd.

3.6 Ontwikkeling van eventuele potenties

Uit verschillende studies en uit de Gebiedsvisie die onder leiding van de provinciegouverneurs werd opgemaakt, komt naar voor dat de ontwikkeling van het kanaal bijkomende potenties en knelpunten biedt voor het ruimtegebruik langs het kanaal. Zo ontstaan interessante locaties voor watergebonden bedrijventerreinen met bimodale ontsluiting. Deze zijn echter vanuit landschappelijk en beleidsstandpunt niet gewenst in de grote aaneengesloten open ruimtegebieden, maar wel ter hoogte van de economische knooppunten. Om deze potenties optimaal te benutten en ongewenste perifere ontwikkelingen tegen te gaan zijn acties in de hogere structuurplannen en afbakeningsprocessen voor landbouw, natuur en bos aangewezen.

Andere potenties, zoals een ondersteunende structuur voor het recreatief medegebruik, kunnen stappen inzake bestemmingswijzigingen vereisen. Overzichtskaart⁵ : Het projectgebied op het gewestplan

⁵ Detailkaarten van de reservatiestrook van het projectgebied zijn terug te vinden in de bijlage.



4. MOGELIJKE AANPAK VOOR SEINE-SCHELDE WEST

4.1 Globale aanpak

De aanleg van Seine-Schelde West heeft verstrekende gevolgen voor de ruimtelijke ordening in de regio. Door de aanwezigheid van reservatiestroken is de toestand 'bevroren' sinds de opmaak van de gewestplannen. De eventuele aanleg van het kanaal en het opheffen van de reservatiestroken moet zorgen voor een duidelijke situatie. Dit is geen probleem voor de zone die door de nieuwe infrastructuur (en de randinfrastructuur) wordt ingenomen. De vraag die zich hier stelt heeft voornamelijk betrekking op gebieden die niet langer nodig zijn voor het kanaal. Juridisch gesproken is het vooral belangrijk dat geen onduidelijkheden ontstaan in de loop van het proces. Het Vlaamse niveau heeft hier een duidelijke regierol. Door de bevoegdheidsverdeling tussen de verschillende bestuurlijke niveaus moet worden gerespecteerd. Afstemming is bijgevolg een noodzaak.

Het is promordiaal dat – wanneer zou besloten worden tot de uitvoering van Seine-Schelde West- de Vlaamse overheid een planningsinitiatief neemt en hierbij alle bevoegde instanties betreft (provincies, gemeenten). Op deze wijze kunnen duidelijke afspraken gemaakt worden en kunnen alle benodigde initiatieven op elkaar worden afgestemd.

Het verdient aanbeveling om een dergelijk initiatief te ondersteunen door de opmaak van een gemeenschappelijke ruimtelijke en landschappelijke visie door de betrokken actoren. Op deze wijze kan eerst een inhoudelijke consensus worden bekomen.

Er bestaan een aantal juridische onduidelijkheden m.b.t. de uitvoering van de hierna beschreven aanpak. Ook deze dienen tijdig uitgeklaard te worden.

4.2 Toelichting per deelaspect

4.2.1 Het eigenlijke kanaal

Om de huidige bestemmingen aan te passen naar de exacte locatie van het aangepaste Afleidingskanaal moet een Gewestelijk RUP worden opgemaakt. De infrastructuur is immers van Vlaams belang en dus een gewestelijke bevoegdheid. De studie naar een aansluiting van de kusthavens op het hoofdwatwegennet is opgenomen in de bindende bepalingen van het RSV. De Vlaamse overheid neemt hiertoe het initiatief. Het RUP voorziet in aangepaste bestemming en voorschriften en vervangt de huidige gewestplanbestemmingen.

Daar dit project gepaard gaat met de fysieke inname van de gronden die nodig zijn voor de bouw van het kanaal dienen deze te worden onteigend –voor zover ze nog niet in eigendom zijn-. Er kan dus geen sprake zijn van planschade.

4.2.2 De randinfrastructuur van het kanaal

Het is niet enkel wenselijk om de bestemmingen aan te passen voor het kanaal, maar ook voor de randinfrastructuur. Dit moet eveneens in een gewestelijk RUP gebeuren. Voor de dijken en bijhorende bermen dient ervoor gezorgd worden dat alle nodige aspecten inzake onderhoud en recreatieve activiteiten toegelaten zijn. Alle vigerende gewestplanbestemminge komen te vervallen.

Daar dit project gepaard gaat met de fysieke inname van de gronden die nodig zijn voor de randinfrastructuur dienen deze te worden onteigend –voor zover ze nog niet in eigendom zijn-. Er is dus ook hier geen sprake van planschade..

4.2.3 Reservatiegebieden die niet nodig zijn voor de realisatie

Zoals blijkt uit de voorbeelden in bijlage is het opheffen van de reservatiestrook wat betreft procedure vrij eenvoudig. De situatie is in grote lijnen vergelijkbaar met de inrichting van de R4. Het volstaat de geldende reservatievoorschriften op te heffen in het plangebied, dit in een Gewestelijk RUP.

De opheffing van de reservatiestrook wijzigt de oorspronkelijke bestemming niet. Er is dus geen aanleiding tot planbaten.

Hier stelt zich wel een aantal problematieken die het gevolg zijn van het verschil in bestemming tussen Oost- en West-Vlaanderen. Hoewel het gebruik van het betrokken gebied grotendeels gelijk is (agrarisch) zijn de reservatiestrook en de bermen van het kanaal op Oost-Vlaams grondgebied aangeduid als groengebied. Bij het opheffen van de reservatie komen de woningen dus terecht in ruimtelijk kwetsbaar gebied, Zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied mogen enkel verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume.

In West-Vlaanderen is het reservatiegebied ingekleurd als landbouwgebied. Zonevreemde woningen die gelegen zijn buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied, zoals landbouwgebied, mogen mits stedenbouwkundige vergunning in de meeste gebieden verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden. In dit geval is art. 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. Dit artikel legt een aantal randvoorwaarden op aangaande de verbouwings-, herbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden van zonevreemde woningen; naarmate de voorgestelde ingrepen belangrijker zijn, kunnen de randvoorwaarden immers strenger worden. Een volledige herbouw is dan ook ingrijpender dan een bescheiden verbouwing.

In het kader van de opmaak van de nodige RUP's dient deze problematiek uitgeklaard te worden.

4.2.4 Benodigde gebieden buiten de reservatiestrook

Hoewel de reservatiegebieden gebaseerd zijn op een veel ruimer kanaal kan het voorkomen dat op een aantal plaatsen ruimte zal worden ingenomen buiten de voorziene reservatiestrook. In het kader van het RUP kan –indien nodig- een bestemmingswijziging worden doorgevoerd.

Daar dit project gepaard gaat met de fysieke inname van de gronden die nodig zijn voor de (rand)infrastructuur dienen deze te worden onteigend –voor zover ze nog niet in eigendom zijn-. Er is dus ook hier geen sprake van planschade.

4.2.5 Eventuele herlocalisaties

De uitvoering van het project leidt tot het verdwijnen van bestaande functies. Het betreft zoneëigen en zonevreemde functies, illegale en vergunde. Het is niet duidelijk of deze kunnen opgevangen worden in het bestaande aanbod. In ieder geval nopen ze tot een correctie van de taakstellingen in de structuurplannen op de diverse beleidsniveau's, en daaruit voortvloeiend in Ruimtelijke Uitvoeringsplannen op de desbetreffende

beleidsniveaus. Bij deze RUP's blijven de bepalingen uit de structuurplannen gelden. Zo zal een gemeente mogelijks wel een grotere oppervlakte lokale bedrijvigheid kunnen toegewezen krijgen, of een hogere taakstelling inzake woongelegenheden, maar zullen deze moeten gerealiseerd worden conform de bepalingen van de structuurplannen.

Herbouw van zonevreemde woningen wordt geregeld door het decreet op de zonevreemde woningen. Hier dient duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen woningen gelegen in kwetsbare gebieden (zoals groengebieden en natuurgebieden) en niet-kwetsbare gebieden (bv. landbouw). Het huidige decreet op de Ruimtelijke ordening geeft geen specifieke oplossing voor het probleem van de reservatiegebieden. Er is wel een belangrijke bepaling onder Titel IV, hoofdstuk IV artikel 145bis punt 3 van het DRO:

Het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site;

Deze bepaling is echter enkel geldig voor legale constructies in niet kwetsbare gebieden. Dit stelt m.a.w. specifieke problemen voor de woningen die binnen de reservatiestrook liggen in Oost-Vlaanderen. Daar is de grondkleur immers groengebied (kwetsbaar). Op West-Vlaams grondgebied is de grondkleur landbouw en is het artikel van toepassing.

Voor de Oost-Vlaamse woningen moet bijgevolg een specifieke oplossing worden gezocht, bv. binnen een RUP. Eventueel kan er, in plaats van te wachten op aanpassingen in de structuurplannen en vertaling naar diverse RUP's, bij de opmaak van het Gewestelijk RUP reeds ruimte voorzien worden voor deze herlocalisaties. Dit moet echter nog verder bestudeerd worden.

4.2.6 Afstand van meerwaarde

Volgende gevallen kunnen zich voordoen:

- Voor woningen binnen de onteigenen strook, die onder deze procedure zijn verbouwd, en waarvoor dus een 'afstand van meerwaarde' is gebeurd, is de situatie duidelijk. De onteigeningsvergoeding zal bepaald worden zonder dat de meerwaarde die ontstaan is door de verbouwingswerken in rekening wordt gebracht. Hierdoor zal de onteigeningsvergoeding lager uitvallen dan voor een vergelijkbare woning die niet onder deze procedure valt;
- Voor woningen die verbouwd werden zonder stedenbouwkundige vergunning bestaat ook geen 'afstand van meerwaarde' niet worden gevolgd. Het gaat hier het om bouwovertradingen die in geen geval bij onteigeningen zullen worden vergoed;
- Voor woningen gelegen in het op te heffen deel van de reservatiestrook heeft het behoud van de afstand van meerwaarde geen zin. Dit houdt in dat alle notariële aktes tussen het Vlaamse Gewest en de eigenaars met betrekking tot deze afstand van meerwaarde moeten worden herzien. Hierdoor realiseren de betrokken eigenaars een belangrijke meerwaarde op hun eigendommen, die ze desgevallend bij verkoop kunnen verzilveren.

4.2.7 Ontwikkelen van eventuele potenties

De mogelijkheid tot aanleggen van een watergebonden bedrijventerrein te Eeklo en/of Maldegem kan na bijstellingen van de taakstellingen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, en de uitvoering ervan in een Provinciaal RUP. De potenties inzake recreatie zijn eveneens een provinciale bevoegdheid.

Beide potenties staan echter in rechtstreekse relatie met het project en de infrastructuur op Vlaams niveau. Ze behoren echter tot de Provinciale bevoegdheid. Het is aangewezen om te onderzoeken of deze potenties, die tevens milderende maatregelen zijn voor het project, niet in hetzelfde Gewestelijk RUP kunnen opgenomen worden.

Het is aangewezen om de gebieden waar geen ontwikkelingen inzake gewenst worden te vrijwaren in de afbakeningsprocessen van de open ruimte structuur.

Het is van groot belang dat al deze akties gelijktijdig worden uitgevoerd, teneinde geen rechtsonzekerheid te creëren.

4.2.8 Planbaten

Aangezien er nog geen uitvoeringsbesluiten zijn m.b.t. de planbaten is dit momenteel niet aan de orde. Als algemeen uitgangspunt kan wel worden aangenomen dat –indien er een planbatenregeling komt- die enkel betrekking zal hebben op het ontwikkelen van potenties door omzetting van bv. landbouwgrond in bedrijventerrein of woongebied. Ook voor het ontwikkelen van woongebied in het kader van herlokalisatie (omzetting landbouw of groengebied naar woongebied / lokaal bedrijventerrein) zou een planbatenregeling van toepassing kunnen zijn. Hierbij dient aangestipt dat er ook oplossingen denkbaar zijn voor herlokalisatie van bv. woningen in landbouwgebied zonder dat

4.3 Timing

De opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan is enkel mogelijk indien er voldoende consensus is over alle aspecten die hier werden aangehaald. Bovendien is het noodzakelijk dat de impact van de te bouwen infrastructuur (inclusief randinfrastructuur, tijdelijke werfzones e.d.m.) gekend is tot op perceelsniveau. Aangezien er nog tal van onzekerheden zijn met betrekking tot de exacte ruimte-inname, de technische uitwerking, de ruimtelijke keuzes, de inplanting van randinfrastructuur e.d.m., is het niet mogelijk om nu al de opmaak van een GRUP te initiëren. Zoals eerder aangegeven kan wel –parallel- worden gewerkt aan enerzijds de technische uitwerking en anderzijds het op het getouw zetten van een gemeenschappelijke visie.

BIJLAGE A VOORSCHRIFTEN GEWESTPLANBESTEMMINGEN

We nemen hier de voorschriften over zoals deze opgenomen is in het KB van 28.12.72 aangaande de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Reservatiegebied (KB 28/10/72, Art. 18): “De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.”

Het reserveren van een strook of gebied komt concreet neer op het voorbehouden van een bepaalde ruimte voor een bepaald gebruik of activiteit in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor geplande of op termijn te realiseren infrastructuur kan dus een reservatiestrook worden vastgelegd. De instelling van een bouw- en gebruiksvrije strook en de concrete reglementering die ervoor geldt, worden bij uitvoeringsplan en/of verordening geregeld⁶.

Groengebied is bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu

- De **natuurgebieden** omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk
- De **natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuureservaten** zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied

Agrarisch gebied : “De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijke karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

De **landschappelijke waardevolle (agrarische) gebieden** zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

⁶ Bron : Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 2004, p. 561

BIJLAGE B RUP-PROCEDURE

Een reservatiezone opheffen op het gewestplan vereist een gewestelijk initiatief. De opheffing of wijziging van de reservatiestroken dient bijgevolg te gebeuren door middel van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP). Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De beleidsbeslissing moet hierin al genomen zijn.

Het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 is van kracht. Meer specifiek zijn het de artikelen 37, 38 en volgende die van toepassing zijn.

De procedure tot bestemmingswijziging wordt in deze artikelen gedetailleerd omschreven. We overlopen de belangrijkste stappen:

- De Vlaamse regering is belast met het opmaken van een GRUP en neemt de maatregelen tot opmaak;
- De Vlaamse regering stuurt het voorontwerp van een GRUP⁷ naar de bestendige deputatie van de betrokken provincies, de colleges van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten en de door de Vlaamse regering aangeduide diensten.
- Ten vroegste de eenentwintigste dag na het versturen van het voorontwerp wordt een plenaire vergadering gehouden met bovenvermelde instanties;
- Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengt iedereen advies uit;
- Er wordt een verslag opgemaakt van de plenaire vergadering;
- De Vlaamse regering stelt het ontwerp van GRUP vast;
- De Vlaamse regering onderwerpt het ontwerp van GRUP aan een openbaar onderzoek van dat binnen de 30 dagen na vaststelling moet worden aangekondigd;
- Na aankondiging wordt het ontwerp van GRUP gedurende 60 dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis van elke gemeente waarvan het grondgebied door het GRUP geheel of ten dele wordt bestreken;
- Opmerkingen, bezwaren en adviezen worden gericht aan de Vlacoro (Vlaamse Commissie Ruimtelijke Ordening);
- De Vlacoro bundelt en coördineert alle adviezen en bezwaren en brengt binnen de 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de Vlaamse regering
- De Vlaamse regering stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het GRUP definitief vast;
- Dit besluit verschijnt in het Belgisch Staatsblad binnen 60 dagen na de definitieve vaststelling;
- Het RUP treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking.

⁷ Het voorontwerp RUP moet voldoen aan de criteria bepaald in toepassing van artikel 4.4.1., § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid. Er moet een milieuscreening gemaakt worden naar al dan niet plan – MER – plicht.

Volgens art 38 van het decreet van 18 mei 1999 bevat een RUP de volgende delen :

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand; (naar type: gewestplan, provinciaal RUP, BPA (Bijzonder Plan van Aanleg), beschermend monument, beschermd landschap, beschermd dorpsgezicht, vogelrichtlijngebied, habitatrichtlijngebied, verkaveling-vergunning)⁸
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

⁸ De bestaande juridische toestand heeft betrekking op die (bestemmings)plannen waarop de overdruk "(alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied" is opgenomen. Verkavelingvergunningen worden niet opgenomen omdat het opheffen van de reservatie geen invloed heeft op de afgegeven vergunningen.

BIJLAGE C VOORONTWERP VAN WIJZIGING VAN HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Hoofdstuk 14, van het voorontwerp van decreet, dat als onderwerp de operationalisering van de planbatenheffing heeft stipuleert volgende elementen:

Art. 33. In titel II, hoofdstuk VIII van hetzelfde decreet, wordt afdeling 2, bestaande uit artikel 87 tot en met 91, en gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 19 juli 2002 en 21 november 2003, vervangen door wat volgt :

“Afdeling 2. Planbatenheffing

Onderafdeling 1. Grondslag, heffingsplicht en vrijstellingen

Art. 87. Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer op een perceel één van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen wordt doorgevoerd op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg :

- 1° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt ;
- 2° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt ;
- 3° de bestemmingswijziging van :
 - a) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt,
 - b) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt,
 - c) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt ;
- 4° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt ;
- 5° de bestemmingswijziging van :

- a) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt,
 - b) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt,
 - c) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt ;
- 6° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt ;
- 7° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt ;
- 8° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt ;
- 9° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt ;
- 10° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen”, “reservaat en natuur” of “landbouw” valt, naar een zone die onder de subcategorie van gebiedsaanduiding “gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen” valt.

Art. 87.1. Heffingsplichtig is diegene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg een geheel dan wel gedeeltelijk eigendomsrecht of bloot eigendomsrecht kan laten gelden. Indien er meerdere eigenaars zijn, zijn zij hoofdelijk gehouden voor de gehele planbatenheffing.

De heffingsplicht gaat over op de natuurlijke of rechtspersoon waaraan het eigendomsrecht of bloot eigendomsrecht, vermeld in het eerste lid, kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen. In het geval van een aanwijzende akte van verdeling wordt de heffingsplicht a rato tussen de uit onverdeeldheid getreden personen verdeeld.

Art. 87.2. Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen :

- 1° wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding ;
- 2° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van artikel 109 gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan ;
- 3° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf in de zin van artikel 109 gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan ;
- 4° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten gelegen of gevestigd zijn, een voor deze activiteiten geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan.

De vrijstellingen, vermeld in het eerste lid, 2°, gelden in voorkomend geval eveneens ten aanzien van een perceel dat paalt aan het perceel waarop de woning gelegen is, voor zover het toebehoort aan dezelfde eigenaar en met dat woningperceel één ononderbroken ruimtelijk geheel vormt. Deze bijkomende vrijstelling is beperkt tot het perceelsgedeelte dat de 1.500 m² niet overschrijdt.

Art. 87.3. Worden van planbatenheffing vrijgesteld en geven gebeurlijk aanleiding tot een teruggave van de heffing, de geregistreerde percelen die worden onteigend of overgedragen in der minne ten algemenen nutte, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

- 1° er wordt overeenkomstig artikel 72, §1, eerste lid, geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg ;
- 2° 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.

Wanneer de onteigenende overheid of de overheid die wenst over te gaan tot verwerving in der minne ten algemenen nutte de intentie tot onteigening of verwerving herroept, of wanneer niet is voldaan aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, is de planbatenheffing alsnog verschuldigd.

Art. 87.4. Artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales is niet van toepassing op de ingevolge deze afdeling verschuldigde sommen, interesten, administratieve geldboeten en kosten.

Art. 87.5. De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen en controlemaatregelen bepalen voor de toepassing van deze onderafdeling.

Onderafdeling 2. Bedrag

Art. 88. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de bestemmingswijziging en op basis van de bij het kadaster gekende oppervlakte.

De vermoede meerwaarde van een perceel wordt berekend overeenkomstig volgende tabel :

Aard van de bestemmingswijziging	Bedrag van de vermoede meerwaarde per m ²
Wijziging als vermeld in art. 87, 1°	74,65 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 2°	53,20 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 3°	57,05 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 4°	60,50 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 5°	42,90 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 6°	21,45 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 7°	30,00 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 8°	19,75 euro

De Vlaamse Regering stelt uiterlijk op 20 februari 2009 een voorstel vast voor de berekening van de vermoede meerwaarde van de bestemmingswijzigingen, vermeld in artikel 87, 9° en 10°. Wat de bestemmingswijzigingen, vermeld in artikel 87, 9°, betreft, brengt de Vlaamse Regering inzonderheid de samenstelling van de bodem in rekening. Met betrekking tot de bestemmingswijzigingen, vermeld in artikel 87, 10°, houdt zij in het bijzonder rekening met de tijdelijkheid van de wijziging naar een gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen, de aard van de nabestemming en de mogelijkheden op het vlak van de economische valorisering van de nabestemming. Het regeringsvoorstel wordt uitgewerkt op grond van wetenschappelijk onderzoek. Bij het voorstel wordt een toelichting gevoegd, waarin de overeenstemming van het voorstel met het gelijkheidsbeginsel, betrokken op fiscale aangelegenheden, aangetoond wordt. Het regeringsvoorstel heeft eerst gevolg indien het door de decreetgever is bekrachtigd binnen zestig kalenderdagen nadat het voorstel aan het Vlaams Parlement is voorgelegd.

Art. 88.1. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de vermoede meerwaarde van een perceel verdeeld in schijven, die elk onderworpen worden aan een specifiek heffingspercentage.

Deze berekening gebeurt aan de hand van volgende tabel :

Gedeelte van de vermoede meerwaarde	Percentage toepasselijk op het overeenstemmend gedeelte	Totale bedrag van de heffing over het voorgaand gedeelte
van 0,01 tot en met 12.500 EUR	1 t.h.	/
van 12.500 tot en met 25.000 EUR	2 t.h.	125 EUR
van 25.000 tot en met 50.000 EUR	3 t.h.	375 EUR
van 50.000 tot en met 100.000 EUR	5 t.h.	1.125 EUR
van 100.000 tot en met 150.000 EUR	8 t.h.	3.625 EUR
van 150.000 tot en met 200.000 EUR	14 t.h.	7.625 EUR
van 200.000 tot en met 250.000 EUR	18 t.h.	14.625 EUR
van 250.000 tot en met 500.000 EUR	24 t.h.	23.625 EUR
boven de 500.000 EUR	30 t.h.	83.625 EUR

Art. 88.2. Het bedrag van de verschuldigde planbatenheffing, als bepaald overeenkomstig artikel 88 en 88.1, wordt geactualiseerd door dit te vermenigvuldigen met de gezondheidsindex voor de kalendermaand volgend op de dag van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, en te delen door de gezondheidsindex voor de kalendermaand die volgt op de inwerkingtreding van het decreet waarin het toepasselijke bedrag van de vermoede meerwaarde per vierkante meter, vermeld in artikel 88, voor het laatst werd vastgesteld of aangepast.

Voor de eerste toepassing van het eerste lid geldt de gezondheidsindex voor 1 juni 2000 als noemer van de indexeringsbreuk.



BIJLAGE D CASE-STUDIES

D.1 Het opheffen van de (alternatieve) reservatie- en erfdiensbaarheden voor het Duwvaartkanaal Oelegem - Zandvliet.

D.1.1 Inleiding

Op 6 oktober 2000 besliste de Vlaamse Regering om het reservatiegebied voor het Duwvaartkanaal op te heffen. Door een verbreding van het bestaande Albertkanaal tussen Antwerpen en Oelegem kon namelijk eenzelfde achterlandverbinding gerealiseerd worden voor de Antwerpse Haven. Deze beslissing werd ondersteund door een (latere) beslissing van de Vlaamse Regering van 15 december 2000 met betrekking tot het Masterplan Antwerpen, waarvan de modernisering van het Albertkanaal onderdeel uitmaakt.

D.1.2 Situering

De opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in dit dossier had tot doel de op het gewestplan aangeduide overdruk "(alternatief) reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied" voor de aanleg van het Duwvaartkanaal tussen Oelegem (Ranst) en Zandvliet op te heffen en de onderliggende bestemmingen te ontheffen van de opgelegde randvoorwaarden. Door het opheffen van het reservatiegebied voor het Duwvaartkanaal werden ook andere (kruisende) reservaties mede opgeheven.

Het RUP werd definitief goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 december 2003 (b.s. 23 dec 2003). Het ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgemaakt als een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan volgens art. 37 1° van het decreet op de ruimtelijke ordening⁹.

Het opheffen van het (alternatief) reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied voor de aanleg van het Duwvaartkanaal 'Oelegem – Zandvliet' heeft enkele gevolgen met betrekking tot enkele andere reservaties die (deels) de strook overlappen, een overlappend BPA (Bijzonder Plan van Aanleg) en enkele bestaande vergunde constructies die belast waren door de reservatiestrook.

We focussen ons in deze beknopte toelichting uitsluitend op de verordende maatregelen in het kader 'plan I – deelgebied I' dat 'het opheffen van het (alternatief) reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied voor de aanleg van het Duwvaartkanaal' behelst.

Uit het grafisch plan de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat deze uit een zone bestaat die de bestaande gewestplanning opheft.

Door de samenhang weer te geven tussen de inhoudelijke optie die bij deze zone hoort en de verordende vertaling van deze inhoudelijke optie is het mogelijk de verordende voorschriften te begrijpen en te interpreteren vanuit de richtinggevende inhoudelijke opties. Indien van toepassing, is het daarnaast aan te raden duidelijk te maken welke opties richtinggevend blijven en geen vertaling in verordende voorschriften vereisen, welke maatregelen desgevallend ter realisatie voorliggen en welke voorschriften desgevallend al dan niet strijdig zijn met het GRUP (bv. verkavelingsvergunningen die strijdig zouden zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggende GRUP).

⁹ Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (B.S. 08.06.1999) en latere wijzigingen (cf. voetnoot 1).

D.1.3 Concrete uitwerking

D.1.3.1 Verordende maatregelen

Aspecten te vertalen naar stedenbouwkundige voorschriften – Op te heffen reservatie- en erfdienstbaarheidgebied

1. Het ‘alternatief reservatie’ (aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 15 bij het vastgestelde gewestplan Antwerpen) met als inhoud “ *de reservatiegebieden die als alternatief reservatiegebied zijn aangeduid, houden op reservatiegebied te zijn, en alle werken en handelingen die overeenstemmen met de bestemming aangegeven door de grondkleur in het gewestplan mogen er zonder beperking worden uitgevoerd, vanaf de dag waarop de bevoegde overheid heeft beslist de werken van algemeen nut waarvoor die gebieden waren voorbehouden, niet uit te voeren*”, wordt opgeheven.

Op te heffen voorschriften:

- Gewestplan : het alternatief reservatiegebied, zoals aangeduid op het plan
- (de destijds zogenoemde) Bijzondere Plannen van Aanleg (gemeente Brasschaat)

2. Het “reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied” (algemeen stedenbouwkundig voorschrift artikel 18 punt 7.3 bij het vastgesteld gewestplan Antwerpen) met als inhoud “ *de reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en de werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden*”, wordt opgeheven

Op te heffen voorschriften:

- Gewestplan : het reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied, zoals aangeduid op het plan

D.1.3.2 Maatregelen ter realisatie

“De acties naar de gronden, die reeds onteigend werden in het kader van de toekomstige aanleg van het Duwvaartkanaal, moeten uitgewerkt worden en vergen een afweging op Vlaams niveau.”

Bron : http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/Nrup/00001/00002_00001/index.html

D.2 Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Gentse Kanaalzone - "Inrichting R4-west en R4-oost"

D.2.1 Inleiding

De Vlaamse Regering heeft op 15 juli 2005 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west definitief vastgesteld. In dit plan geeft de Vlaamse Regering aan binnen welke afbakeningslijn zij de Gentse zeehaven wil zien ontwikkelen. Bovendien voorziet het RUP in de inrichting van de R4-oost en R4-west als primaire wegen.

D.2.2 Situering

Voor de wegen N423/R4-oost en de R4-west werden in de gewestplanherziening in 2001 (te) brede reservatiestroken vastgelegd. Omwille van het niet tijdig beschikbaar zijn van de resultaten van de rooilijnstudie konden immers bij de definitieve vaststelling van de gewestplanherziening geen gedetailleerde reservatiestroken worden aangeduid.

Op basis van de resultaten van de rooilijnstudie, de uitgewerkte technische plannen en project-MER's werd het later wel mogelijk voor het gedeelte gelegen in de Gentse zeehaven, een gedetailleerde rooilijn aan te geven voor de ruimte nodig voor de inrichting van de N423 en R4-west als primaire wegen I en de R4-oost als primaire weg II.

Vermits de bestaande reservatiestroken op het gewestplan een te groot ruimtebeslag leggen op de omgeving, werd er voor geopteerd om voor de betrokken gedeelten de bestaande reservatiestrook op te heffen en de zone nodig voor de inrichting van deze primaire wegen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan vast te leggen. Omwille van de selectie van deze wegen als primaire wegen in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd hiervoor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet.

D.2.3 Concrete uitwerking

D.2.3.1 Verordende maatregelen

Stedenbouwkundige voorschriften - Op te heffen reservatie- en erfdienstbaarheidgebied

Het "reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied" (algemeen stedenbouwkundig voorschrift artikel 18 punt 7.3 bij het gewestplan Gentse en kanaalzone) met als inhoud "*de reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en de werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden*", wordt opgeheven.

D.2.3.2 Niet-verordende maatregelen

Ruimtelijke opties

Om niet langer eigendommen te bezwaren met een te brede reservatie en erfdienstbaarheidstrook voor de inrichting van de N423/R4-oost en de R4-west worden de stroken zoals aangegeven in het gewestplan opgeheven. De rooilijnstudie geeft op haar beurt aan welke ruimte noodzakelijk is voor de inrichting van deze wegen als primaire wegen. Tegelijkertijd met de opheffing van de bestaande (te) brede reservatiestrook wordt dan ook de ruimte nodig voor de inrichting in dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd door middel van specifieke zones en voorschriften. Op deze wijze wordt nergens rechtsonzekerheid gecreëerd en kan de uitvoering van de weginrichting zonder tijdsverlies plaatsvinden.

Bron : http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/Nrup/00100/00131_00001/index.html