



Vlaanderen
is open ruimte

RUP Signaalgebied Solhof Aartselaar

**Herverkaveling
uit kracht van wet
met planologische ruil**



RUP Signaalgebied Solhof

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

De gemeente Aartselaar ontwikkelt met het 'RUP (Ruimtelijk UitvoeringsPlan) Lindelei', het gebied tussen de Solhofdreef, de Lindelei, de A. Sanderslei en de Kleistraat ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

Het RUP streeft meerdere doelstellingen na:

- Ruimte geven aan water, d.w.z. overstromingsgevoelige gebieden vrijwaren van harde ontwikkeling (bebouwing, verharding van wegen ...) en wateropvang faciliteren.
- Afwerken van de woonkern door het niet-overstromingsgevoelige woonuitbreidingsgebied effectief om te zetten in woongebied
- De 'openruimtevinger' officieel maken tussen het te ontwikkelen woongebied en de Kleistraat
- Verbindingen creëren door middel van 'trage wegen'
- De begraafplaats uitbreiden

Om dit RUP op terrein te realiseren, heeft de gemeente een inrichtingsnota opgemaakt. Daarin wordt uiteengezet hoe de gemeente de bestemmingswijzigingen op terrein gaat realiseren. Ze maken hiervoor gebruik van het instrument 'Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil'. Dat doet de gemeente Aartselaar in samenwerking met de landcommissie Antwerpen en de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).



Meer info over het RUP en de inrichtingsnota vindt u op www.aartselaar.be.

In deze informatiefolder maken we u wegwijs in het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (en dus gekoppeld aan een RUP), hoe de procedure loopt en welke inspraakmogelijkheden u heeft.



Wat is een HERVERKADELING UIT KRACHT VAN WET MET PLANOLOGISCHE RUIL?

Bij een **herverkaveling** worden percelen grond samengevoegd of gesplitst, om die anders in te delen en dan bij akte opnieuw in eigendom toe te delen. Door te herverkavelen kunnen kadastrale grenzen verlegd worden en kunnen percelen van eigenaar veranderen, dus ook opnieuw openbaar worden gemaakt. Het herschikken van de percelen zorgt voor een betere balans in het gebruik van de open ruimte door landbouw, natuur, erfgoed, waterbeheer, verkeer recreatie en andere economische activiteiten in het gebied.

De landcommissie (zie kadertekst) werkt een herverkaveling altijd uit in nauw overleg met de betrokken eigenaars en gebruikers.

Maar het is niet altijd vanzelfsprekend dat gronden op een vrijwillige basis herschikt kunnen worden. Dat is zeker zo wanneer veel eigenaars en gebruikers betrokken zijn, en wanneer de realisatie van publieke doelstellingen in een gebied van belang is. In zo'n situatie kan herverkaveling **uit kracht van wet** ingezet worden.

Specifiek voor een herverkaveling **met planologische ruil** is dat deze herverkaveling ingepast wordt in een procedure van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), zodat gelijktijdig ook bestemmingen kunnen aangepast worden.

Over de landcommissies

In elke provincie is een landcommissie actief. De vijf landcommissies staan in voor een aantal taken bij het toepassen van een aantal instrumenten van de instrumentenkoffer landinrichting:

- ze voeren de herverkavelingen uit kracht van wet uit, al dan niet gecombineerd met planologische ruil;
- ze bepalen de vergoedingen voor waardeverlies van gronden;
- ze bepalen de vergoedingen voor de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie.

Wanneer de waarde van onroerende goederen moet bepaald worden, is dat telkens een opdracht voor de landcommissie. Elke landcommissie bestaat uit een team van deskundigen van verschillende disciplines, die voorgedragen worden door de bevoegde Vlaamse ministers.



Wegwijs in de procedure

Wat is een inrichtingsnota?

Om 'herverkaveling met planologische ruil' als instrument te kunnen inzetten, moet de overheid die het initiatief neemt voor het RUP (Ruimtelijk UitvoeringsPlan) een inrichtingsnota maken. De inrich-

tingsnota lijst de concrete maatregelen op die nodig zijn om het RUP op terrein te realiseren, legt vast met welke instrumenten en op welke percelen die maatregelen uitgevoerd zullen worden en beschrijft

wie wat betaalt. De inrichtingsnota moet een openbaar onderzoek doorlopen en goedgekeurd worden door VLM, voordat het instrument kan worden ingezet.

Hoe wordt bepaald welke percelen, en dus welke eigenaars of gebruikers, deel uitmaken van de herverkaveling?

De overheid die instaat voor de opmaak van een RUP bepaalt, op basis van de te behalen doelstellingen, het gebied dat binnen het plangebied van het RUP in aanmer-

king komt voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Dit zijn de gronden die van bestemming, eigendom en/of gebruik kunnen veranderen. Maar

het kan ook gaan om gronden die op een andere manier een noodzakelijke bijdrage leveren aan het bereiken van de doelstellingen van de inrichtingsnota.

Hoe verloopt de herverkaveling?

Een herverkaveling uit kracht van wet bestaat uit 3 hoofdfasen:

1. onderzoeken welke percelen in de herverkaveling betrokken worden: dit is het **vaststellen van het blok**;
2. opmaak van het grondruilplan:
 - a) **inbreng**, waarin per rechthebbende bepaald wordt wat de waarde is van de onroerende eigendommen die worden ingebracht in de herverkaveling;
 - b) **toedeling**, waarin de nieuwe kavels worden uitgetekend, en per rechthebbende de waarde van onroerende bezittingen wordt bepaald ná de herverkaveling;
 - c) **financiële regeling**, waarin per rechthebbende de financiële compensatie wordt bepaald op basis van de waarde voor en na de herverkaveling van zijn bezittingen;
3. op het terrein uitzetten van de **nieuwe kavels** en juridisch in de **akte** vastleggen van de herverkaveling.

Door de herverkaveling:

- > komt het geheel van de nieuwe percelen die aan een eigenaar worden toegewezen, in de plaats van het geheel van de vroegere percelen van die eigenaar;
- > worden de rechten die de pachter op zijn vroegere percelen bezit, overgedragen op zijn nieuwe percelen;
- > worden de perceelsgrenzen aangepast;
- > wordt de eigendoms- en gebruikstoestand herschikt.

Bovendien:

- > kunnen nieuwe pachtvoorwaarden nodig zijn, zoals bijvoorbeeld het pachtgeld, de duur van de pacht en de vergoedingen;
- > bestaat er ook een regeling voor de overgang van het vruchtgebruik, het jachtrecht en de voorrechten en hypotheek, de bevelen en beslagen, en de onroerende vorderingen.



Wat is een grondruilplan?

De inbreng, toedeling en financiële regeling vormen samen het **grondruilplan** en maken deel uit van het (voorontwerp) RUP.

Een landcommissie staat in voor een objectieve bepaling van de in-

breng en toedeling van de gronden. Het basisprincipe voor het bepalen van de herverkaveling is dat per rechthebbende de totale waarde die men bezit voor de herverkaveling gelijk is aan de totale waarde

die men krijgt na de verkaveling. Van dit principe kan enkel worden afgeweken als hierover een wederzijds akkoord is. Elk verschil wordt vergoed.

Voorwaarden bij de opmaak van een grondruilplan:

- > Bij de toewijzing van de nieuwe percelen aan een **eigenaar en een vruchtgebruiker** moet de **totale ruilwaarde** van zijn nieuwe percelen gelijk zijn aan de totale ruilwaarde van zijn vroegere percelen.
- > Bij de toewijzing van de nieuwe percelen aan een **gebruiker** moet de **totale gebruikswaarde** van zijn nieuwe percelen gelijk zijn aan de totale gebruikswaarde van zijn vroegere percelen.
- > Bij de **toedeling** aan een **gebruiker** moeten de aan hem toebedeelde nieuwe percelen geschikt zijn voor hetzelfde grondgebruik als zijn vroegere percelen tenzij de desbetreffende gebruiker ermee akkoord gaat om zijn grondgebruik aan te passen.
- > Als hiervan wordt afgeweken, krijgt de gebruiker/eigenaar een over- of onderbedeling van gronden, dus wat meer of minder grond.
Vijf procent regel: De over- of onderbedeling van gronden aan een gebruiker/eigenaar mag de vijf procent van de totale gebruikswaarde/ruilwaarde van zijn vroegere percelen niet overschrijden tenzij na toestemming van de gebruiker/eigenaar.
- > Het **verschil** tussen de totale gebruikswaarde/ruilwaarde van de nieuwe percelen en de totale gebruikswaarde/ruilwaarde van de vroegere percelen van een gebruiker/eigenaar wordt **financieel gecompenseerd** ten koste of ten bate van de gebruiker/eigenaar via een gebruikersvergoeding/financiële compensatie.

Wat zijn de voordelen van herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil?

Hoewel de impact op betrokken eigenaars, gebruikers en de omgeving groot kan zijn, verzacht de inzet van dit instrument de impact van een RUP. Het grote voordeel is dat, omdat deze procedure gelijk loopt met de opmaak van het RUP, de wissel in bestemming, eigen-

dom en gebruik in één keer wordt geregeld. Door bij de toedeling te zoeken naar een evenwicht tussen grondgebruik, bestemmingen en ruilwaarde wordt de impact van het RUP evenredig verdeeld over alle betrokken eigenaars en gebruikers. Bij vaststelling van het grondruil-

plan worden er dus geen planschade-, planbaten- of kapitaalschadederegelingen uitgewerkt. Op deze manier wordt in één beweging duidelijkheid gecreëerd voor alle betrokken eigenaars en gebruikers.



Welke inspraakmogelijkheden heeft u?

Officiële inspraakmomenten:

- > De **motivatie** voor de inzet van instrument in het kader van het project, plan, programma wordt omschreven in een inrichtingsnota en ondergaat een **openbaar onderzoek**.
- > Een **landcommissie** die instaat voor een objectieve bepaling van de inbreng en toedeling van de gronden en de financiële regelingen, voorziet **diverse inspraak- en beroepsmogelijkheden** voor de betrokken eigenaars, gebruikers en rechthebbenden.
- > Het **grondruilplan** wordt samen met het voorontwerp RUP aan een **openbaar onderzoek** onderworpen.

Informele inspraakmomenten:

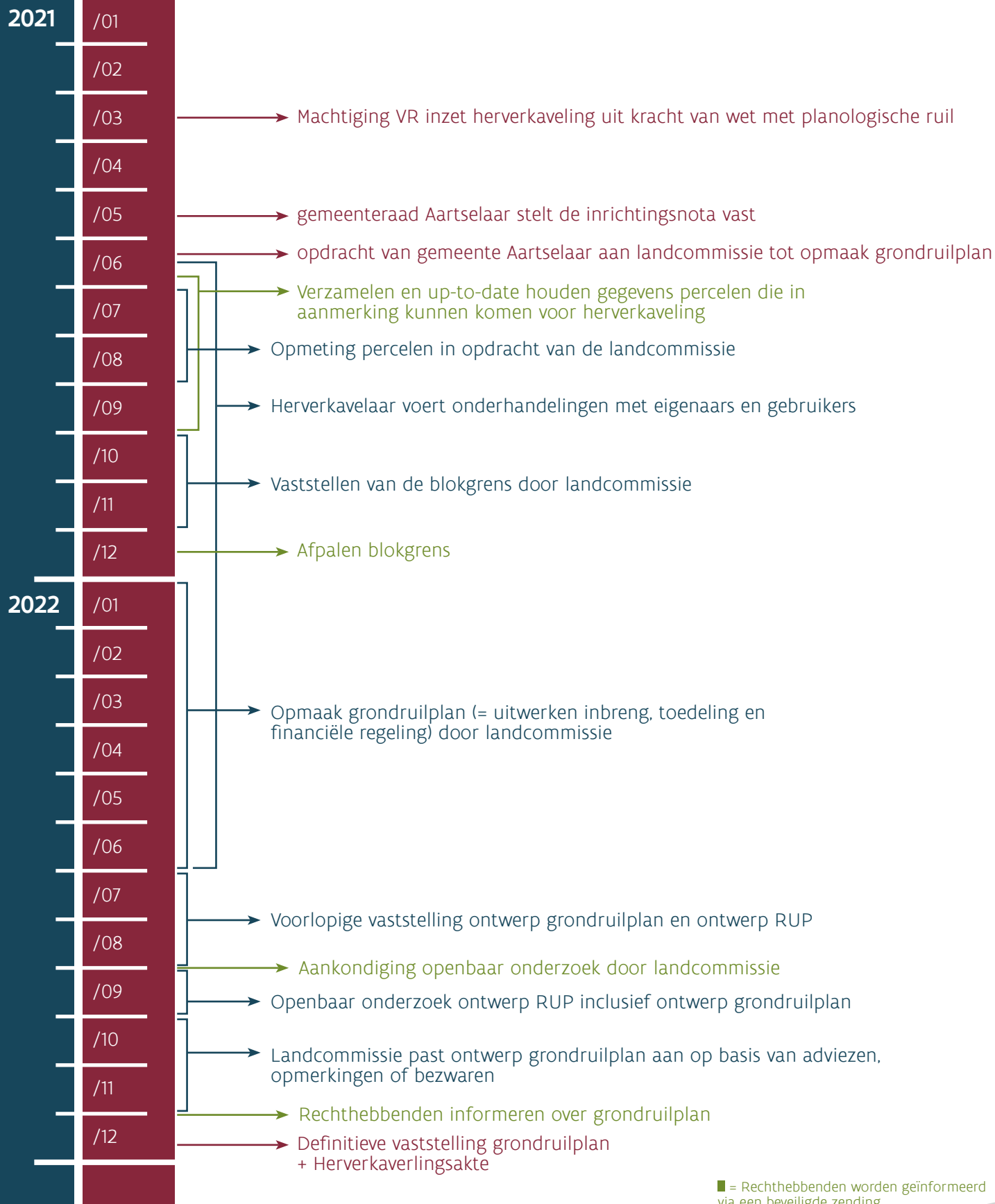
Even belangrijk zijn de informele '**keukentafelgesprekken**'. Dat zijn de gesprekken die de **herverkavelaar** voert met alle eigenaars en gebruikers van gronden in het grondruilplan. De herverkavelaar is een landbouwdeskundige van de VLM die in opdracht van een landcommissie het herverkavelingsplan, onderdeel van het grondruilplan, opmaakt. De gesprekken starten vanaf het moment dat het duidelijk is dat de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil ingezet kan worden.

Op de tijdslijn hiernaast worden de tijdstippen weergegeven waarop de eigenaars en gebruikers uitgenodigd worden om informatie door te geven of te reageren op de formele stappen tijdens de opmaak van het grondruilplan. U ontvangt de uitnodiging met een aangetekende brief. De tijdslijn is vooral indicatief. Met andere woorden: ze is gebaseerd op de planning die voorzien wordt op het moment van uitgave van deze publicatie. De tijdslijn kan door onvoorziene omstandigheden nog wijzigen.



INDICATIEF TIJDSSCHEMA

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil Signaalgebied Solhof



Bij wie kan ik terecht met vragen?

Over de herverkaveling:

- > Herverkavelaar VLM: Hilde Buts, hilde.buts@vlm.be
- > Projectmanager VLM: Katia Van Tichelen, katia.vantichelen@vlm.be
- > Officiële vragen dienen aan de landcommissie Antwerpen gericht te worden:
Cardijnlaan 1, 2200 Herentals of mail: lcSolhofAartselaar@vlm.be

Over het RUP:

- > info@aartselaar.be

Over de VLM

Voor de Vlaamse Landmaatschappij zijn een veerkrachtige open ruimte vol leven en een dynamisch platteland het antwoord op uitdagingen als verstedelijking en klimaatverandering. De VLM versterkt de open ruimte en het platteland door mee te werken aan het beleid en door te investeren in bodem- en waterkwaliteit, biodiversiteit, sociale cohesie en infrastructuur. Ze zorgt voor een mooi landschap en een gezonde omgeving, waar het goed is om te leven en te werken en waar er ruimte is voor ontspanning.

De Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de landcommissies. Dat houdt onder andere in dat de VLM het administratieve werk voor haar rekening neemt, de landcommissies ondersteunt bij het opmaken van het grondruilplan en daarbij instaat voor de contacten met de eigenaars en gebruikers.

Instrumenten LANDINRICHTING

We spreken over het 'instrument', omdat herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil deel uitmaakt van de 'instrumentenkoffer' *landinrichting*. Met die instrumentenkoffer kunnen de maatregelen van landinrichtingsprojecten concreet op terrein uitgevoerd worden en kunnen andere Vlaamse overheden, gemeente- en provinciebesturen hun projecten van ruimtelijk beleid realiseren. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil hoort, samen met onder andere vrijwillige herverkaveling, recht van voorkoop, gebruiksruil, ... bij de reeks van instrumenten waarmee eigendom en gebruik van gronden mobiel gemaakt kunnen worden.



Disclaimer: This document reflects the author's views only and the Interreg Europe programme authorities are not liable for any use that may be made of the information contained herein.

**VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ**

Koning Albert II-laan 15
1210 Brussel
Tel. 02 543 72 00
www.vlm.be

Foto's: VLM

V.U.: Vlaamse Landmaatschappij, Toon Denys, Koning Albert II-laan 15, 1210 Brussel