



**Vlaanderen**  
verbeelding werkt

# HANDREIKING SIGNAALGEBIEDEN

mei 2016

**Vlaamse  
overheid**

VLM.be  
RUIMTEVLAANDEREN.be

**Mei 2016**

**Dit document is opgesteld door de Vlaamse Landmaatschappij en Ruimte Vlaanderen ter ondersteuning van lokale overheden en van de eigen medewerkers in de begeleiding van lokale overheden bij de uitvoering van beslissingen over signaalgebieden. Het is de bedoeling om de tekst regelmatig aan te vullen en aan te passen vanuit vooruitschrijdende inzichten en beschikbaarheid van informatie en voorbeelden van lopende cases.**

**Voor algemene informatie over de signaalgebieden en stand van zaken kan u terecht op de website van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid ([www.signaalgebieden.be](http://www.signaalgebieden.be)).**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Een vernieuwde ruimtelijke invulling maakt van een signaalgebied een kans.....</b>	<b>5</b>
1.1	Voortraject signaalgebieden	5
1.1.1	Wat zijn signaalgebieden?	5
1.1.2	Wat besliste de Vlaamse Regering over de signaalgebieden?	5
1.1.3	Wat is de betekenis van de beslissing voor initiatiefnemers?	7
1.1.4	Wat te doen in de periode tussen beslissing en uitvoering ? Bewarend beleid !	9
1.2	Een vernieuwde gebiedsvisie maakt van uw signaalgebied een kans	9
<b>2</b>	<b>Op weg naar uitvoering.....</b>	<b>15</b>
2.1	Instrumentafweging	17
2.1.1	Welke instrumenten ?	17
2.1.2	Hoe instrumenten afwegen ?	18
2.1.3	Eén instrument uitgelicht: Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	20
2.1.4	Enkele voorbeelden van instrumentenafweging	23
2.2	Taakverdeling en financiering van de instrumenten	24
2.2.1	Algemeen	24
2.2.2	Financiering van de instrumenten van het decreet landinrichting	27
2.2.3	Subsidiemogelijkheden (niet limitatief)	27
<b>3</b>	<b>Uitvoering van de gebiedsvisie .....</b>	<b>31</b>
3.1	Bestemming, eigendom en gebruik wijzigen: To RUP OR NOT TO RUP ?	31
3.2	Grondruilplannen en herverkavelingsplannen laten opmaken	32
3.3	Waarden en vergoedingen bepalen	34
3.3.1	Algemeen	34
3.3.2	Waardebepaling bij gebruik van instrumenten uit het decreet landinrichting	34
3.4	Het signaalgebied inrichten en beheren	35
3.4.1	Inrichting	35
3.4.2	Beheer	38
<b>4</b>	<b>Begeleiding – contact.....</b>	<b>39</b>
	<b>Wat zijn signaalgebieden ?</b>	<b>58</b>
	<b>In de periode tussen beslissing en uitvoering :</b>	<b>58</b>
	<b>Bewarend beleid !</b>	<b>58</b>
	<b>Op weg naar de uitvoering van het signaalgebied</b>	<b>59</b>
	<b>Uitvoering van de gebiedsvisie</b>	<b>60</b>
	<b>BIJLAGE 1 – De inrichtingsnota</b>	
	<b>BIJLAGE 2 – Grondruilplannen en herverkavelingsplannen</b>	
	<b>BIJLAGE 3 – Inventaris instrumenten</b>	
	<b>BIJLAGE 4 – Handreiking signaalgebieden: samenvatting</b>	



## INLEIDING

Uw gemeente of uw provincie is aangeduid als initiatiefnemer voor de verdere aanpak van een signaalgebied ? Dat roept ongetwijfeld heel wat vragen op. Hoe pakt u die uitdaging aan ? Hoe maakt u maximaal gebruik van de beschikbare instrumenten ? Wat wordt er precies verwacht van u als initiatiefnemer ?

Met een goede aanpak van een signaalgebied creëert u juridische duidelijkheid voor eigenaars en gebruikers, een waterveilige invulling van de ontwikkelingsbehoeften én ruimte voor het water. Kortom, signaalgebieden bieden kansen om te werken aan een verhoging van de omgevingskwaliteit van de gemeente, aan plekken waar het aangenaam is om te vertoeven. De weg daar naartoe start met een geïntegreerde gebiedsvisie.

De beslissing van de Vlaamse regering zet voor ieder signaalgebied de krachtlijnen uit voor die nieuwe gebiedsvisie. Die krachtlijnen kwamen tot stand vanuit de bekkenwerking en na een grondige omgevingsanalyse. Concreet geeft de beslissing duidelijkheid over de randvoorwaarden waaronder al dan niet nog gebouwd mag worden, en de ruimte die het water toekomt. Voor ieder signaalgebied is ook het geschikte uitvoeringsniveau (gemeentelijk, provinciaal, Vlaams) bepaald, en in samenhang daarmee werd de initiatiefnemer aangeduid voor de uitwerking van de gebiedsvisie. Waar mogelijk doet de beslissing ook een voorstel voor het in te zetten instrumentarium.

Als initiatiefnemer hebt u de verantwoordelijkheid het signaalgebied te realiseren. De minimumvereiste is daarbij dat u juridisch duidelijkheid moet brengen voor eigenaars en gebruikers. Deze handreiking laat u zien welke instrumenten beschikbaar zijn en hoe ze toegepast kunnen worden in de context van de signaalgebieden.

Een belangrijk aandachtspunt in dit traject is de creatie van draagvlak. Deze handreiking geeft u tips om daarvoor te zorgen. U kan bijvoorbeeld de gebiedsvisie uit de beslissing van de Vlaamse regering aanvullen met een participatief proces over het toekomstig gebruik van het signaalgebied: “Wat als er (gedeeltelijk) niet gebouwd mag worden?” “Hoe van het signaalgebied een plek maken die een meerwaarde betekent voor de inwoners van de gemeente ?” “Welke afspraken zijn nodig om een duurzaam beheer van het gebied te garanderen ?”

Als u een kortere versie van de handreiking wil lezen, kunt de samenvatting doornemen. U vindt die in bijlage 4.

# 1 EEN VERNIEUWDE RUIMTELIJKE INVULLING MAAKT VAN EEN SIGNAALGEBIED EEN KANS

## 1.1 VOORTRAJECT SIGNAALGEBIEDEN

In dit onderdeel wordt kort geschetst wat signaalgebieden zijn en welk voortraject de signaalgebieden al afgelegd hebben, tot op het ogenblik dat u, als gemeente of provincie, van de Vlaamse Regering de opdracht kreeg om een signaalgebied te realiseren.

### 1.1.1 Wat zijn signaalgebieden?

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem en waarvoor de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen heeft genomen of zal nemen. Het gaat om ongeveer 235 gebieden.

Doorgaans gaat het om gronden die in de jaren '70 een harde bestemming kregen (bouwgrond, industrie,...) maar nog altijd niet ontwikkeld werden. Na de ernstige watersnood van eind 2010 besliste de Vlaamse Regering in maart 2013 om die nog niet ontwikkelde gebieden aan te pakken. Op die manier wilde de Vlaamse Regering ervoor zorgen dat het waterbergend vermogen van Vlaanderen minstens behouden blijft.

### 1.1.2 Wat besliste de Vlaamse Regering over de signaalgebieden?

De beslissingen van de Vlaamse Regering over de vervolgstappen voor elk signaalgebied werden voorbereid binnen de bekkenstructuren en de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, onder meer aan de hand van een overlegtraject met de betrokken lokale besturen en waterbeheerders.

Per signaalgebied worden telkens volgende elementen door de Vlaamse Regering vastgelegd:

#### 1. het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied

Per gebied werd geëvalueerd in welke mate de ontwikkeling van het gebied volgens de huidige bestemming het risico op wateroverlast beïnvloedt en het waterbergend vermogen van het gebied aantast. Op basis van die evaluatie wordt, in overleg met alle betrokkenen, een aanpak gekozen uit volgende opties:

#### Optie A. - Geen actie – watertoets

Als de huidige bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel met beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering) volstaat het om de voorwaarden uit de beslissing toe te passen via de **watertoets**.



### Optie B. - Maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsveilig bouwen)

Deze maatregelen worden gekozen als:

- er een overstromingskans bestaat, en
- de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen, en
- er overstromingsveilig gebouwd wordt.

### Optie C - beschermen van bebouwing

Voor optie C wordt gekozen als

- er een overstromingskans bestaat, en
- de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen, en
- het nodig is bebouwing te beschermen tegen overstromingen.

Ook een combinatie van deze opties binnen een signaalgebied is mogelijk. Aangezien signaalgebieden met een overstromingsproblematiek vaak een gedifferentieerde overstromingskans kennen (variërend van geen tot grote kans op overstromingen) wordt er in een aantal gevallen ook een gedifferentieerd ontwikkelingsperspectief vastgelegd onder de vorm van een combinatie van A, B en C.

## 2. Het instrument dat gebruikt moet worden om het gewijzigd ontwikkelingsperspectief te realiseren

Er werd meestal gekozen voor de opmaak van een nieuw RUP of een ander bewarend initiatief. Als de opmaak van een RUP lopend is, wordt het nieuwe ontwikkelingsperspectief daarin verwerkt.

## 3. het bestuur dat het initiatief moet nemen als de bestemming van het gebied moet wijzigen:

Er wordt aangegeven of de gemeente, provincie of de Vlaamse overheid belast wordt met de verdere uitwerking van de aanpak. Er werd naar gestreefd om zoveel mogelijk in consensus tot een initiatiefnemer te komen. Waar dat niet mogelijk was, duidde de Vlaamse Regering in de meeste gevallen de gouverneur van de betrokken provincie aan om bijkomend overleg op te starten om de initiatiefnemer te bepalen.

In 2014 werden al de vervolgstappen voor 66 signaalgebieden goedgekeurd. In 2015 keurde de Vlaamse Regering de vervolgstappen voor nog 17 signaalgebieden goed. Voor de resterende ongeveer 150 signaalgebieden bereiden de bekkenstructuren en de CIW (Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid) een voorstel van vervolgstap voor de Vlaamse Regering voor tegen uiterlijk medio 2016.

De signaalgebieden en de meest actuele stand van zaken zijn te raadplegen op [www.signaalgebieden.be](http://www.signaalgebieden.be).



### 1.1.3 Wat is de betekenis van de beslissing voor initiatiefnemers?

De beslissing van de Vlaamse regering geeft u, als initiatiefnemer, de verantwoordelijkheid om het signaalgebied te realiseren. Met een gedragen aanpak van een signaalgebied creëert u juridische duidelijkheid voor eigenaars en gebruikers, een waterveilige invulling van de ontwikkelingsbehoeften én ruimte voor het water.

Tabel: Je signaalgebied stapsgewijs realiseren

Stappen in de realisatie		Flankerend beleid						
		Projectvoorbereiding		Uitvoering				
		Vernieuwing gebiedsvisie	Afweging instrumenten	Wijziging en aanbestemming, eigendom en gebruik	Opmaak grondruilplannen en herverkavelingsplannen	Bepaling waarden en vergoedingen	Inrichting en beheer	Watertoets
Optie volgens Vlaamse regering	A							x
	B	((x))	X	X	((x))	((x))	START	x
	C	START	X	X	(x)	x	x	x
	Combinaties A en/of B met C	START	X	X	(x)	x	x	x
Lees meer info in hoofdstuk		1	2	3.1	3.2	3.3	3.4	

Legende: x = een stap die je moet zetten; (x) = een stap die je misschien moet zetten; ((x)) = een stap die je misschien maar weinig waarschijnlijk moet zetten

Bovenstaande tabel geeft een schematisch beeld van de verschillende stappen die u als initiatiefnemer kunt nemen vanaf de beslissing van de Vlaamse regering.

Afhankelijk van de opties uit de beslissing van de Vlaamse regering is het aan te raden eerst de **gebiedsvisie** verder uit te werken volgens de krachtlijnen die vastgelegd werden door de Vlaamse Regering. Zeker in het geval er voor het signaalgebied een nieuwe functionele invulling voor het gebied nodig is (optie C), is het aan te raden daarmee te starten. Ook als de beslissing van de Vlaamse regering een combinatie van verschillende opties aangeeft, kan het aangewezen zijn om het volledige signaalgebied in de gebiedsvisie te betrekken. Dat schept immers mogelijkheden om de financiële lasten en lusten binnen het signaalgebied te verdelen en de kosten voor de overheid minimaal te houden. U zou er bijvoorbeeld voor kunnen kiezen om het gebied met optie A zodanig te herverkavelen dat de eigenaars van het gebied met optie C ook in het gebied met optie A kunnen wonen. Het gebied met optie C kunt u dan als open ruimte een waterrijke inrichting geven waar alle eigenaars van kunnen genieten.



Als de ontwikkeling van het gebied nog mogelijk is binnen de geldende bestemming, maar er moeten randvoorwaarden opgelegd worden (B), zal de gebiedsvisie wellicht niet zo ingrijpend veranderen. Het kan ook in die gevallen wel nodig zijn om eerst goed na te denken over de invulling: als u gaat bouwen op palen bijvoorbeeld, hebt u wel een overstroombare grondoppervlakte onder de woningen én denkt u best goed na over ontsluiting, parkeermogelijkheden, tuininrichting, ... (zie ook '1.2. een vernieuwde gebiedsvisie maakt van uw signaalgebied een kans'. )

Tijdens de **instrumentafweging** gaat u na hoe u tot een gedragen instrumentenkeuze kunt komen. U maakt ook afspraken over de financiering, de uitvoering en de timing. Voor projecten die gebruik maken van instrumenten binnen het decreet landinrichting moet een inrichtingsnota opgemaakt worden. Hoofdstuk 2 beschrijft een methodiek die laat zien dat de elementen waaruit een inrichtingsnota bestaat, heel bruikbare stappen aanbiedt om een projectvoorbereiding uit te werken, ongeacht of het nu gebruik zal maken van instrumenten uit het decreet landinrichting of niet.

De gebiedsvisie wordt vertaald in **wijzigingen aan bestemming, eigendom en gebruik**. In geval van randvoorwaarden (B) kan dat vaak met het stedenbouwkundig vergunningenbeleid worden opgelost (stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, verordening, ...). Wanneer voor (een deel van) een signaalgebied een nieuwe functionele invulling (C) nodig is, is de opmaak van een RUP meestal aangewezen. Lees meer over deze wijzigingen aan bestemming, eigendom en gebruik in hoofdstuk 3.1.

Dergelijke stedenbouwkundige ingrepen kunnen vaak geflankeerd worden met een aantal instrumenten die rechten van eigenaars of gebruikers compenseren zoals planschade, herverkaveling met of zonder grondenruil. Hoofdstuk 3.2 geeft aan wanneer en hoe grondruilplannen en herverkavelingsplannen opgemaakt worden. Hoofdstuk 3.3. benoemt de mechanismen voor de bepaling van waarden en vergoedingen bij wijzigingen van bestemming, eigendom en gebruik.

Met een visie, een aantal stedenbouwkundige wijzigingen en de nodige compensatie voor eigenaars en gebruikers alleen, is het gebied nog niet ingericht. In hoofdstuk 3.4 leest u op welke manier u de inrichting kunt aanpakken zodat de nodige ruimte voor water ook effectief gerealiseerd wordt.

De toepassing van de richtlijnen uit de watertoets vormt een rode draad doorheen het realisatieproces. Meer info over de watertoets vindt u [hier](#).





### 1.1.4 Wat te doen in de periode tussen beslissing en uitvoering ? Bewarend beleid !

Het uitvoeren van het vervolgtraject dat door de Vlaamse Regering werd vastgelegd, gebeurt niet van vandaag op morgen. Om te vermijden dat signaalgebieden alsnog ontwikkeld worden volgens de oorspronkelijke bestemming, geldt een bewarend beleid voor de periode tussen de beslissing en de effectieve uitvoering van de beslissing.

De bevoegde instanties passen hierbij onder meer de omzendbrief LNE/2015/02 toe ([http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/scan%20ondertekende%20omzendbrief%20signaalgebieden%20LNE\\_2015\\_2.pdf/view](http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/scan%20ondertekende%20omzendbrief%20signaalgebieden%20LNE_2015_2.pdf/view)). In een aantal gevallen betekent dat dat de watertoets negatief kan zijn of dat bewarende maatregelen kunnen worden opgelegd. De initiatiefnemer doet er dus goed aan om zo snel mogelijk te starten met het planningsproces of ander bewarend initiatief, zodat er snel (juridische) duidelijkheid komt voor de eigenaars en gebruikers.

Daarnaast zijn er bijkomende richtlijnen voor de watertoets zodat eventuele nog niet gerealiseerde vervolgstappen niet gehypothekeerd worden en het watersysteem geen schadelijke effecten ondergaat. <sup>1</sup>

## 1.2 EEN VERNIEUWDE GEBIEDSVISIE MAAKT VAN UW SIGNAALGEBIED EEN KANS

**In vele gevallen geeft de beslissing van de Vlaamse regering voldoende informatie mee om onmiddellijk tot de realisatie van het signaalgebied over te gaan (zie 2.2, 3.1 en 3.4).**

**In het geval er voor het signaalgebied een nieuwe functionele invulling voor het gebied nodig is (optie C), is het aan te raden eerst de gebiedsvisie verder uit te werken. Ook als de beslissing van de Vlaamse regering een combinatie van verschillende opties aangeeft, is het sterk aangewezen om het volledige signaalgebied in de gebiedsvisie te betrekken. Het ontwikkelen van een gebiedsvisie is maatwerk, geïnspireerd op de kenmerken en sterktes van het gebied.**

De gebiedsvisie wordt gemotiveerd vanuit de geldende beleidsplannen. Dat zijn momenteel de ruimtelijke structuurplannen (RSV, PRS, GRS), tot ze vervangen zijn door beleidsplannen. Vertrekkende van het ontwikkelingsperspectief waarmee de beslissing van de Vlaamse regering een vermindering van de overstromingsrisico's beoogt, kan de gebiedsvisie verder vorm krijgen aan de hand van volgende 3 stappen.

---

<sup>1</sup> Dit werd bepaald in de gezamenlijke omzendbrief van ministers Schauvliege en Weyts LNE/2015/2 met richtlijnen voor de toepassing van de watertoets in signaalgebieden en effectief overstromingsgevoelige gebieden. De omzendbrief is te raadplegen op [www.signaalgebieden.be](http://www.signaalgebieden.be).



### Stap 1: Vertrek van de sterkte van het gebied<sup>2</sup>

Ga uit van het signaalgebied als een investeringskans in gebiedsontwikkeling waar uw gemeente of provincie op lange termijn baat bij heeft. Ga voor een integrale benadering en sta ook open voor wat op het eerste zicht financieel minder aantrekkelijk lijkt. Investerings in groenblauwe dooradering bijvoorbeeld worden ruimschoots gecompenseerd door maatschappelijke voordelen.

- Ontwikkel een duurzame visie op het gebied, met lange tijdshorizon
- Ga integraal i.p.v. sectoraal te werk
- Combineer diverse ruimtelijke functies
- Bekijk het gebied zo ruim mogelijk
- Zorg voor voldoende betrokkenheid als basis voor draagvlak en innovatie
- Genereer 'nieuwe' voordelen en/of vermijd kosten op lange termijn
- Verhoog de kwaliteit van de leefomgeving

### Stap 2: Zoek win-wins

Via een geïntegreerde aanpak kunnen win-winsituaties ontstaan tussen verschillende sectorale doelstellingen. Dat levert de maatschappij verschillende voordelen op en maakt een gerichte inzet van investeringen mogelijk.

- Groenblauwe dooradering levert verschillende ecosysteemdiensten tegelijkertijd (waterberging, waterbevoorrading, klimaatregulering, luchtzuivering, ...)
- Zorg voor hoogwaardige (stedelijke) milieus waarbij verdichting samen gaat met investeringen in kwaliteit van het publiek domein.
- Probeer in te spelen op de wensen van omwonenden, verenigingen, lokale uitdagingen, ... om meer ruimtelijke kwaliteit te genereren.
- ...

---

<sup>2</sup> Interessante links: [www.klimaatskans.nl](http://www.klimaatskans.nl)  
<http://www.groenblauwenetwerken.com>  
<http://publiekeruimte.info/publicaties/praktijkboek-publieke-ruimte>

### Stap 3: Werk gebiedsgericht en geïntegreerd

Voor een aantal signaalgebieden is bebouwing (bijna) volledig uitgesloten.

Afhankelijk van de locatie van het signaalgebied kan het signaalgebied ingericht worden in functie van het versterken van de open ruimte, of in functie van het realiseren van groenblauwe dooradering.

- **Zet in op het versterken van een robuuste en veerkrachtige open ruimte**
  - Zorg voor grotere en beter aangesloten openruimtegebieden waarbinnen de structuurbepalende functies landbouw, natuur en water goed kunnen blijven functioneren.
  - Geef meer bewegingsruimte aan de rivier- en beekvalleien.
  - Zet landschappelijke identiteit, ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit voorop als basis voor streekontwikkeling.
  - Zorg voor een verantwoorde verweving van openruimtefuncties en ruimtegebruiken waarbij het functioneren van de hoofdfuncties landbouw, natuur of water niet in het gedrang komen.
  
- **Zet in op de realisatie van groenblauwe dooradering**
  - Bevorder de ecologische samenhang van grote aaneengesloten gebieden met kleinere fragmenten in of nabij de stad.
  - Verhoog de beeldkwaliteit en belevingswaarde van de leefomgeving.. Het zal ook de gezondheid van je bewoners ten goede komen.
  - Maak onder meer speelbossen, speelweiden en speelparken in de open ruimte toegankelijk vanuit de stedelijke omgeving.
  - Maak in de bebouwde omgeving collectieve tuinen en parken maximaal toegankelijk en beleefbaar voor de buurt.
  - Denk na over een goede aaneenschakeling van groenblauwe aders waar zowel functionele voet- en fietswegen als zachte recreatieroutes aan gekoppeld kunnen worden.

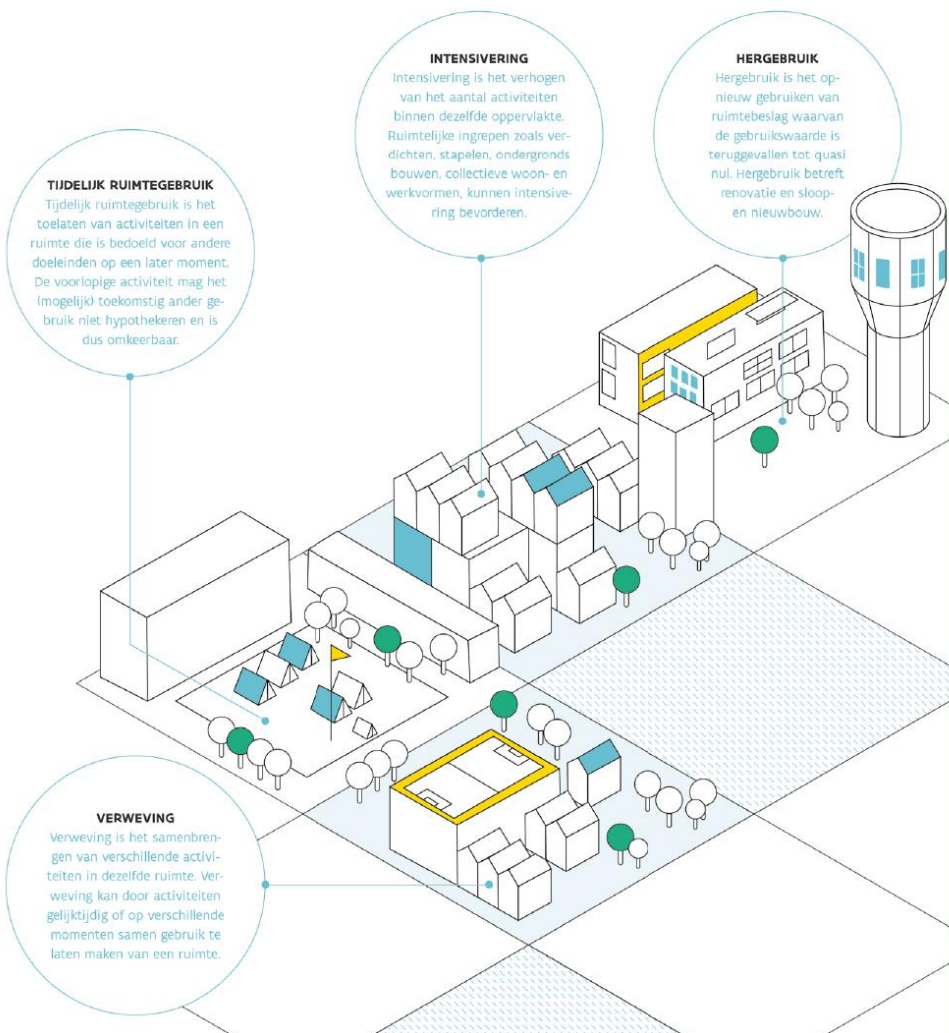


In veel signaalgebieden wordt een gedifferentieerd ontwikkelingsperspectief vooropgesteld waarbij een mix van onbebouwde zones en waterrobuust bebouwde zones mogelijk is .

In dat geval zijn naast bovenstaande aandachtspunten ook volgende aanbevelingen relevant voor de ruimtelijke ontwikkeling.

- **Meer doen met minder ruimte**  
Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet ook de leefkwaliteit (gezondheid, welzijn, publieke ruimte, energie-efficiëntie) verbeteren. Het aandeel van verharding, ook binnen het ruimtebeslag, moet beperkt blijven. Ruimtelijk rendement is geen absoluut gegeven en vereist maatwerk voor de plaatselijke omgeving.
- **Ontwikkeling van woningen, werkplekken, voorzieningen en infrastructuur** gebeurt door bestaande bebouwde ruimtes te transformeren waar het kan en door open en onbebouwde ruimte enkel in te nemen waar dat echt noodzakelijk is. Die ontwikkelingen gebeuren op de best gelegen plaatsen, met samenhang en leefkwaliteit als uitgangspunten. De ligging van een gebied in het systeem van collectieve vervoersstromen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders bepaalt de ontwikkelingspotenties van een gebied.
- **Nieuwe ruimtebehoevende maatschappelijke ontwikkelingen** krijgen zo veel mogelijk een plaats binnen het huidige ruimtebeslag. Door de verhoging van het ruimtelijk rendement wordt reeds gebruikte ruimte, beter of opnieuw gebruikt. Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte combinatie van intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik (zie figuur hieronder).
- **Verdichten** lukt alleen als er voldoende stadsgroen en publieke ruimte is van voldoende kwaliteit: wijkgroen, goed bruikbare parken en goed bereikbare groengebieden rond de stad. Zorgvuldig verdichten dwingt tot het optimaal gebruik van de openbare ruimte en tot het benutten van alle mogelijkheden voor de aanleg van kwalitatief hoogwaardig groen. Water en ruimte voor waterberging spelen daarin een belangrijke rol. Het zichtbaar maken van groenblauwe aders in de bebouwde omgeving versterkt de belevingswaarde en draagt bij tot een hogere waardering van natuurlijke kringlopen.





## RUIMTELIJKE PRINCIPES



### ► RENDEMENTSVERHOOGING MET MAATWERK VOOR LEEFKWALITEIT EN VERHARDINGSBEPERKING

Het verhogen van het ruimtelijk rendement mag de leefkwaliteit niet aantasten. Het aandeel verharding moet dus beperkt blijven. Ruimtelijk rendement is geen absoluut gegeven en vereist maatwerk voor de plaatselijke omgeving. Rendementsverhoging houdt uitdrukkelijk rekening met de leefkwaliteit (gezondheid, welzijn, publieke ruimte, energie-efficiëntie).



### ► RENDEMENTSKANSEN ZIJN LOCATIEAFHANKELIJK

Ruimtelijke ontwikkeling gebeurt vanuit samenhang en de kansen voor rendementsverhoging hangen dus af van de ligging in het systeem van collectieve vervoersstromen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders.



### ► ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte combinatie van intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik.

*Het Vlaams ruimtelijk beleid creëert de juiste condities om het opvangen van harde functies binnen het bestaand ruimtebeslag mogelijk te maken. Dit gebeurt door vanuit deze doelstelling permanent in te zetten op onder meer het vereenvoudigen van regelgeving, het aanreiken van instrumenten alsook de kennis om deze effectief in te zetten of het aanreiken van innovatieve stedenbouwkundige oplossingen.*



### **Goede ruimtelijke ordening<sup>3</sup>**

Voor sommige signaalgebieden is het schaalniveau beperkt, volstaan kleine ingrepen, en is geen RUP nodig. Een gebiedsvisie is in dat geval voornamelijk gebaseerd op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die altijd gebeurt in het kader van de stedenbouwkundige vergunningverlening.<sup>4</sup>

- functionele inpasbaarheid
- de mobiliteitsimpact
- de schaal
- het ruimtegebruik en de bouwdichtheid
- visueel-vormelijke elementen
- cultuurhistorische aspecten
- bodemreliëf
- hinderaspecten
- gezondheid
- gebruiksgenot
- veiligheid in het algemeen
- ...

---

<sup>3</sup> Relevante links:  
[www.Beleidsplanruimte.be](http://www.Beleidsplanruimte.be)  
<http://Rsv.vlaanderen.be>

<sup>4</sup> (VCRO art. 4.3.1 §2)

## 2 OP WEG NAAR UITVOERING

Voor elk project is het volgende nodig:

- een duidelijk onderbouwde visie;
- een duidelijke afweging over de manier waarop die visie op een haalbare (en betaalbare) manier kan gerealiseerd worden;
- duidelijke afspraken over uitvoering en financiering.

**Voor vele signaalgebieden geeft de beslissing van de Vlaamse regering al veel van bovenstaande elementen mee en kan snel aan de uitvoering begonnen worden. Een aantal stappen die in deze handreiking besproken worden, kunnen dan overgeslagen worden.**

Enkel als de inzet van instrumenten uit het decreet landinrichting<sup>5</sup> nodig is (zie bijlage 3 – inventaris instrumenten), moet een inrichtingsnota opgemaakt worden in overleg met de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) .

Een inrichtingsnota bestaat minstens uit de volgende elementen:

1. een beschrijving van de opties uit het project, plan of programma en van de gewenste maatregelen;
2. een instrumentafweging met het oog op het bereiken van de optimale mix gericht op het doelmatig, billijk en efficiënt inzetten van de beschikbare middelen voor de realisatie van het project, plan en programma;
3. de aanduiding of afbakening van het gebied waar een instrument wordt toegepast;
4. de motivering waarom een instrument wordt toegepast;
5. als het instrument erfdiensbaarheid tot openbaar nut wordt ingezet: de omschrijving van het algemeen nut waarvoor het instrument wordt toegepast;
6. een uitvoeringsprogramma en een financieringsplan.

Die 6 elementen zijn weinig meer dan de gebruikelijke stappen die bij een goede projectvoorbereiding horen. Het doorlopen van deze stappen kan nuttig zijn voor het realiseren van eender welk project.

Bijlage 1 geeft meer info over de rol van de initiatiefnemer en van de Vlaamse Landmaatschappij bij de opmaak en onderbouwing van de inrichtingsnota's.

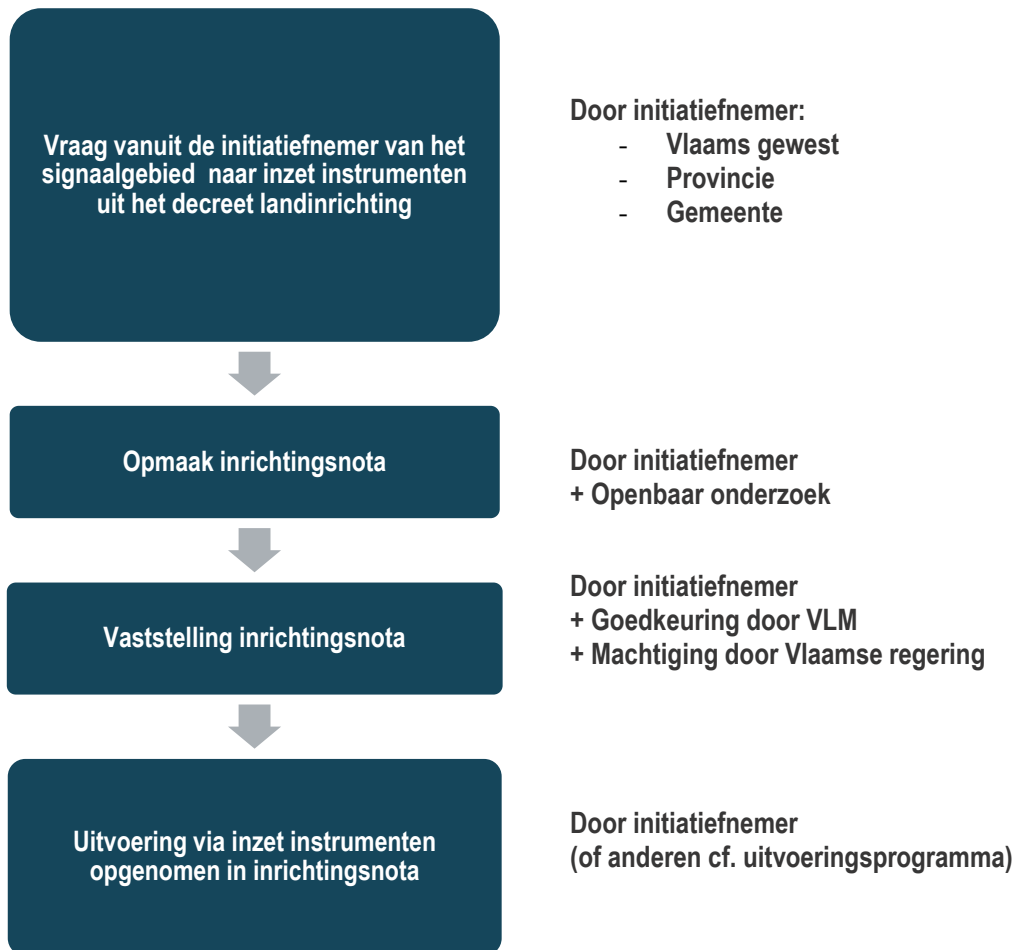
Onderstaand schema vat de procedure voor de goedkeuring van de inrichtingsnota samen. Wanneer u kiest voor een herverkaveling uit kracht van wet, dan moet u voor de uitvoering van de inrichtingsnota een herverkavelingsplan laten opmaken door de landcommissie. Net zoals de inrichtingsnota moet dat plan ook in openbaar onderzoek gaan. Als de herverkaveling uit kracht van wet gecombineerd is met een planologische ruil spreken we van een grondruilplan en dan maakt het grondruilplan deel uit van het RUP. In paragraaf 3.2 leest u meer over de integratie van de inrichtingsnota in de goedkeuringsprocedure van grondruilplan en RUP.

---

<sup>5</sup> Decreet betreffende de landinrichting: <https://www.vlm.be/nl/themas/regelgeving/landinrichting/Decreten>. Daarin vindt u ook alle informatie over de verschillende instrumenten.







## 2.1 INSTRUMENTAFWEGING

Tijdens de instrumentafweging wordt bepaald welke instrumenten of combinaties van instrumenten ingezet kunnen worden.

### 2.1.1 Welke instrumenten ?

U bent samen met alle relevante actoren tot een visie gekomen voor de toekomstige functies van het signaalgebied. U kunt nu verschillende instrumenten toepassen om die visie te realiseren. Het gaat om instrumenten die

- stedenbouwkundige randvoorwaarden vastleggen (bv. Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, ...);
- eigendomsstatuut wijzigen (onteigeningen, aankoop, herverkaveling, ...);
- gebruiksmogelijkheden van eigendommen wijzigen (rechten van opstal, rechten van doorgang, erfdienstbaarheden, overeenkomsten, ...);
- vergoedingen mogelijk maken (beheerovereenkomsten, dienstenvergoedingen, planschade, ...);
- ook het 'uitvoeren van werken' is een instrument;
- ...

**Op een aantal van bovenstaande instrumenten, zoals planschade, onteigening, aankoop, RUPs wordt in deze handreiking niet veel dieper ingegaan, omdat die al langer bestaan en gekend zijn. Er gaat meer aandacht naar de instrumenten uit het decreet landinrichting, de zogenoemde instrumentenkoffer, omdat sommige van die instrumenten nieuw zijn of omdat de toepassing ervan door lokale besturen voor die besturen nieuw is.**

Een goede kennis van de beschikbare instrumenten én hun procedure is van groot belang, maar niet zo eenvoudig. In de brochure 'Landinrichting'<sup>6</sup> worden de verschillende instrumenten van de instrumentenkoffer omschreven. Bijlage 3 start met een verwijzing naar een uitgebreide inventaris van alle beschikbare instrumenten en zet een aantal instrumenten beknopt op een rijtje waarvan verwacht wordt dat zij interessant kunnen zijn voor de realisatie van signaalgebieden.

De context van de signaalgebieden doet gemakkelijk denken aan het nieuwe instrument 'Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil'. Dat instrument wordt in '2.1.4 Eén instrument uitgelicht: Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' uitgebreid besproken. Het is belangrijk om de inzet van (een combinatie van) andere instrumenten uit de instrumentenkoffer én ook daarbuiten, zorgvuldig af te wegen op maat van het signaalgebied.

---

<sup>6</sup> [www.vlm.be](http://www.vlm.be) < projecten < soorten projecten < landinrichting



## 2.1.2 Hoe instrumenten afwegen ?

De instrumentenafweging heeft tot doel de verschillende instrumenten die uiteindelijk eenzelfde doel kunnen realiseren t.o.v. elkaar af te wegen en zo beleidsmatig de keuze voor een bepaald instrument te onderbouwen.

Belangrijke onderdelen van een instrumentafweging zijn:

- de inzet van instrumenten gaan vergelijken en eventueel combineren met elkaar;
- een inschatting maken van de kosten;
- Inschatting van het draagvlak bij jezelf als initiatiefnemer maar ook bij de eigenaars, gebruikers en andere relevante actoren;
- de uitvoeringstermijn;
- de kwaliteit;
- de duurzaamheid;
- ...

Een aantal van de instrumenten die kunnen ingezet worden ter realisatie van een project hebben een dwingend karakter (onteigening, erfdienstbaarheid van openbaar nut). Het openbaar nut moet ook duidelijk gedefinieerd zijn voor er kan overgegaan worden tot het inzetten van dergelijke instrumenten.



Tabel – Voorbeeld van een instrumentafweging

**Fictief voorbeeld instrumentenafweging**

	Alternatief 1	Alternatief 2	Alternatief 3	Alternatief 4	Alternatief 5	...
Verwerving en grondmobiliteit	Onteigening door gemeente	Bestemmingswijziging (eventueel met planschade)	Hervorkaveling uit kracht van wet met planologische ruil			
Inrichting	Inrichtingswerken als waterlandschap door gemeente	Door de eigenaar met erfdiensbaarheid voor openbaar nut	Inrichtingswerken als waterlandschap door de gemeente in publiek deel	Inrichtingswerken als waterlandschap door de gemeente in publiek deel	Door de eigenaar met erfdiensbaarheid voor openbaar nut	
Beheer	De gemeente		Door een bewonersgroep met een dienstvergoeding voor onderhoud publiek deel	De gemeente		
Verwervingskost (euro/ha) (*)	36.000	28.000	-7.000	-7.000	-7.000	
Inrichtings- en beheerkost (euro/ha) (*)	10.000 + 12.000	7.000	10.000 + 7.000	10.000 + 12.000	7.000	
Totale kost (euro/ha) (*)	58.000	35.000	10.000	15.000	0	

(\*) Deze cijfers zijn fictief. Ze geven een idee van de kostenverhouding tussen de verschillende aanpakken.

Door een of meerdere werkbare instrumentencombinaties met elkaar te vergelijken kan de combinatie gekozen worden die voor de overheid de meest kostenefficiënte is. Tijdens de instrumentafweging vergelijkt u de kostprijs van de optimale combinatie met de totale kostprijs voor de overheid bij verwerving. Als uit deze afweging blijkt dat dwingende verwerving door de overheid nodig is, wordt de instrumentafweging hernomen.

Het is te verwachten dat het draagvlak voor de realisatie van herbestemmingen of het ruilen van gronden of het uitoefenen van een erfdiensbaarheid hoger zal zijn als mensen een helder beeld hebben van de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde die het signaalgebied hen kan bieden. Daarom is het best om de instrumentafweging te maken voor het ganse project, inclusief de inrichting en het beheer (zie ook 2.6 uitvoeringsprogramma).

Het ruilen van bestemmingen op zich is zeker géén sturend of dwingend principe binnen een planproces. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is weliswaar een ruimteboekhouding opgenomen waarin staat welke bestemmingen in oppervlakte kunnen toenemen, dan wel afnemen of constant blijven, maar dat is een globale



ruimtebalans op Vlaams niveau, niet op planniveau. Er bestaat geen principe van bestemmingsneutraliteit op het niveau van het individuele plan.

Bovendien wordt vandaag in het kader van de opmaak van het Beleidsplan Ruimte het principe van ruimtelijk rendement onderzocht waarbij de ambitie zou zijn om de steeds verdergaande inname van open ruimte af te remmen en in 2050 te stoppen. Dat betekent dat er ook onderzocht moet worden hoe wordt omgegaan met het bestaande juridische aanbod in de geldende plannen van aanleg. Ruimtebehoeften zijn een essentieel onderdeel van dit verhaal.

Het is dus mogelijk om bepaalde beleidsmatig niet meer gewenste bestemmingen zonder meer te schrappen of om te zetten naar andere bestemmingen, zonder dat er een 'verplichting' ontstaat om die binnen hetzelfde planinitiatief te moeten compenseren.

Voor de inschatting van de (maatschappelijke) ruimtelijke ontwikkelingsbehoeften kunt u meestal terugvallen op de behoefteramingen en ontwikkelingsmogelijkheden zoals beschreven in de ruimtelijke structuurplannen.<sup>7</sup>

### 2.1.3 Eén instrument uitgelicht: Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Eén van de (nieuwe) instrumenten voorzien in het decreet landinrichting is de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.

Doelstelling van het instrument is de mogelijkheid te bieden een planologische ruil (het wisselen van een bepaalde bestemming van een 'slecht' gelegen plaats naar een 'goed' gelegen plaats) te koppelen aan een eigendomsruil. Bij de inzet van dit instrument moeten er geen planbaten geheven worden noch planschade betaald worden.

Een gebied heeft een 'niet aangepaste' bestemming. Ofwel betreft het een gebied dat niet kan ontwikkeld worden volgens de huidige bestemming (bijvoorbeeld: een signaalgebied). Ofwel betreft het een ontwikkeld (of deels ontwikkeld) gebied dat niet strookt met de huidige bestemming (bijvoorbeeld: een zonevreemd bedrijf). In beide gevallen dringt een wijziging van gebiedsbestemming zich op. Dat moet altijd via een RUP gebeuren.

Er zijn de volgende mogelijkheden:

1. Via planologische ruil en regeling planbaten en planschade (zie hoger)
2. Via het instrument uit het decreet landinrichting 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' met 5 varianten:
  - a. Volledige toepassing van het instrument
  - b. Gedeeltelijke toepassing van het instrument, mits akkoord van de eigenaars
  - c. Volledige toepassing van het instrument, gevolgd door een herverkaveling uit kracht van wet
  - d. Volledige toepassing van het instrument, tegelijkertijd met de toepassing van het instrument gebruikswissel, gevolgd door het herverkaveling uit kracht van wet
  - e. Volledige toepassing van het instrument voor een ruimer gebied binnen het RUP, waarbij slechts de bestemmingen geruild worden voor een deel van dit ruimer gebied

---

<sup>7</sup> Specifiek voor de ontwikkelingsbehoeften in woonuitbreidingsgebieden zijn concrete richtlijnen terug te vinden in de omzendbrief [RO/2002/03](#).

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil is er op gericht om tegelijkertijd met het ruilen van gebruik en eigendom van percelen, ook de gebiedsbestemmingen om te wisselen met als doel te komen tot een beter ruimtegebruik. Om de omwisseling van gebiedsbestemmingen te realiseren, is ook hier een wijziging vereist van de gebiedsbestemmingen. Met dit instrument wordt 'herverkaveling uit kracht van wet' geïntegreerd in de RUP-procedure. Bij een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil gelden de bepalingen over planschadevergoeding, planbatenheffing, kapitaalschade en gebruikerscompensatie niet. De uitvoering van een 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' gebeurt via de landcommissie.



a. Volledige toepassing van het instrument

In dit geval worden de gebiedsbestemmingen tegelijkertijd met het eigendom en gebruik geruild. De planfiguur die deel uitmaakt van het voorontwerp RUP is het grondruilplan (inbreng + toedeling + financiële afrekening). Voor het toepassingsgebied wordt hier vooral gedacht aan nog niet ontwikkeld (of bebouwde) woon- of industriegebieden.

Als echter blijkt dat het ruilen van eigendom en gebruik niet bijdraagt tot een optimale oplossing of eerder onmogelijk lijkt, dan kan voor de volgende 2 scenario's gekozen worden:



b. Het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' wordt gedeeltelijk toegepast maar eigendom en gebruik worden niet (of slechts gedeeltelijk) mee geruild.

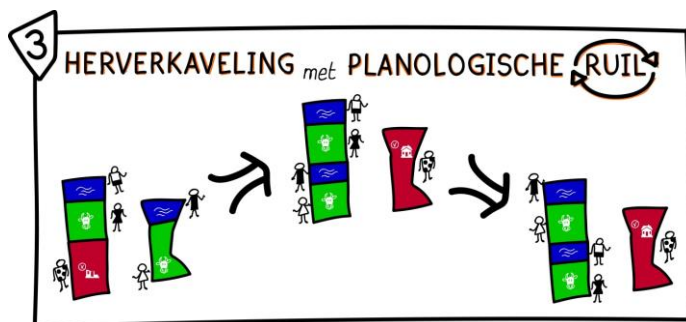
Dit veronderstelt het akkoord van eigenaars en gebruikers, aangezien er hier met meer dan 5% zal onder- en overbedeeld worden.

De waardering van de gronden gebeurt door de landcommissie. In zekere zin betaalt de ene eigenaar voor

ontwikkelingsrechten en ontvangt de andere eigenaar een vergoeding voor 'afgestane' ontwikkelingsrechten.

c. Het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' wordt eerst volledig toegepast, wat leidt naar een soort 'tijdelijke' situatie, en wordt gevolgd door een gewone herverkaveling uit kracht van wet. Die gewone herverkaveling uit kracht van wet wordt pas gestart na de definitieve vaststelling van het RUP en na de uitvoering van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. De gewone herverkaveling uit kracht van wet wordt toegepast voor een ruimer gebied. Dat ruimer gebied omvat het 'niet optimaal' gebied met de 'tijdelijke' situatie.

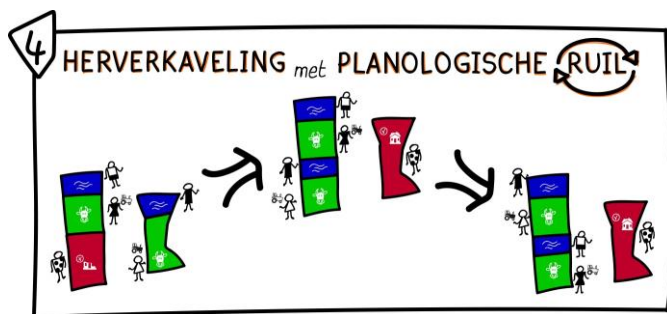




Het verdient de voorkeur dat het ruimer gebied waarvoor een gewone herverkaveling uit kracht van wet zal worden toegepast dezelfde bestemming heeft als het 'niet optimaal' gebied na vaststelling RUP. Hier wordt vooral gedacht aan agrarisch gebied. De toepassing van het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet' biedt

verder nog het voordeel dat ook het openbaar domein binnen het gebied volledig kan aanpast worden. Het ruimer gebied waarvoor een herverkaveling uit kracht van wet zal worden uitgevoerd wordt reeds meegegeven in de inrichtingsnota die deel uitmaakt van het voorontwerp RUP en mee vastgesteld wordt bij de definitieve vaststelling van het RUP. Dus hiervoor moet geen afzonderlijk openbaar onderzoek meer gebeuren.

- d. Zoals c. maar een gebruiksrui voor het ruimer gebied (ruimer gebied zoals in c. beschreven), wordt tegelijkertijd uitgevoerd met de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Een gebruiksrui moet volgens het decreet altijd gevolgd worden door een herverkaveling uit kracht van wet. Deze herverkaveling uit kracht van wet voor het ruimer gebied wordt pas gestart na de definitieve



vaststelling van het RUP, zoals ook in c. beschreven. De integratie van de gebruiksrui heeft als voordeel dat voor het gebruik al een definitieve situatie wordt uitgewerkt. De eigendomssituatie blijft nog een tijdelijke situatie, maar wordt dan met de daaropvolgende herverkaveling definitief. De inrichtingsnota wordt hier opgemaakt voorafgaandelijk aan de opmaak van het RUP en de inzet van de

instrumenten 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil', de 'gebruiksrui' en de 'herverkaveling uit kracht van wet'.



- e. In dit geval wordt een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil voor een ruimer gebied binnen het plangebied van het RUP opgestart, maar worden slechts de gebiedsbestemmingen voor een deel van het ruimer gebied geruild. Ook hier zijn er mogelijkheden van gedeeltelijke toepassing (zie b.)



#### 2.1.4 Enkele voorbeelden van instrumentenafweging

Deze handreiking kan u geen pasklare ingevulde afwegingstabel aanbieden. In de plaats vindt u hieronder enkele voorbeeldjes die regelmatig zullen voorkomen bij de realisatie van de signaalgebieden. Steunend op de inhoud van de beslissing van de Vlaamse Regering over uw signaalgebied en uw gebiedsvisie kunt u kiezen op welk voorbeeld u best verder bouwt voor uw signaalgebied.

##### Voorbeeld 1

Beslissing = B+C, realisatie via RUP

Geldende bestemming = woonuitbreidingsgebied + woongebied

Woonbehoefte Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) = volledig woonuitbreidingsgebied schrappen

Huidige invulling = landbouw/weiland (WUG) en paar braakliggend percelen in woongebied met lage overstromingskans

- ➔ Mogelijke aanpak: RUP dat bestemming aanpast aan huidig gebruik. Planschade beperkt want geen uitgeruste weg en duidelijke beleidsvisie om WUG te schrappen.

##### Voorbeeld 2

Beslissing = C, realisatie via RUP

Geldende bestemming = Bedrijvigheid/ KMO-zone

Behoeft GRS = mag bebouwd worden indien voldaan aan de watertoets

Huidige invulling = weiland

- ➔ Mogelijke aanpak: Herverkaveling uit kracht van wet gecombineerd met planologische ruil. Het signaalgebied krijgt een open ruimtebestemming en er wordt een ander gebied op een ruimtelijk geschikte locatie gezocht om zowel bestemming als eigendomsruil te realiseren.



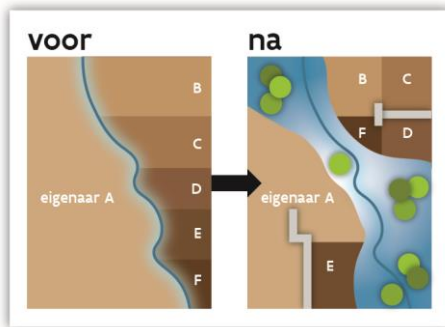
### Voorbeeld 3

Beslissing = A+B+C (slechts een deel van het gebied is overstromingsgevoelig), realisatie via RUP

Geldende bestemming = woonuitbreidingsgebied

Woonbehoefte GRS = WUG ontwikkelen

Huidige invulling = landbouw/weiland



➔ Mogelijke aanpak: Herverkaveling uit kracht van wet gecombineerd met planologische ruil. Via een planningsproces wordt het woonuitbreidingsgebied ingericht zodanig dat de woonbehoefte kan worden ingevuld door kwaliteitsvol en compact te bouwen in het niet-overstromingsgevoelig deel en ruimte voor water (als overstrombaar park) voorzien is in het overstromingsgevoelig deel. Door het herverkavelingsproces delen de verschillende eigenaars de kosten en de baten.

## 2.2 TAAKVERDELING EN FINANCIERING VAN DE INSTRUMENTEN

### 2.2.1 Algemeen

De initiatiefnemer van het signaalgebied is verantwoordelijk voor de uitvoering. Dat betekent evenwel niet dat hij ook effectief alles zelf moet doen. Met de opmaak van een taakverdeling bepaalt u welke organisaties zullen instaan voor de uitvoering van het project. Het decreet laat toe dat (gedeelten van) het project uitgevoerd worden door partners<sup>8</sup>.

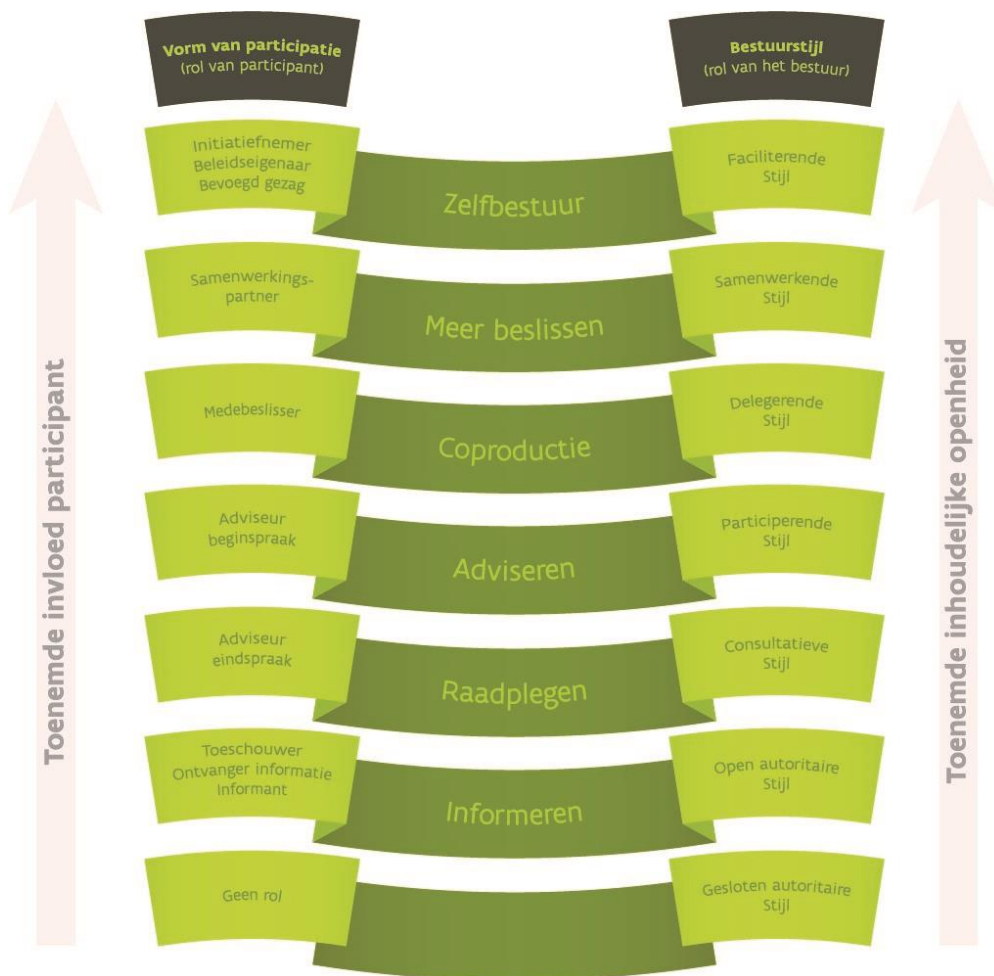
In de taakverdeling en het financieringsplan wordt omschreven 'wie doet wat en wanneer zal dat gebeuren'. Het omvat bijvoorbeeld afspraken over verantwoordelijkheden en financiële ramingen voor:

- het realiseren van de grondverwerving
- de opmaak van het ontwerp
- de uitvoering van de werken
- het beheer na de inrichting

---

<sup>8</sup> Departementen en agentschappen van de Vlaamse overheid, provincies, gemeenten, publiekrechtelijke rechtspersonen, privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen

De taakverdeling bekijkt ook de timing en fasering. De signaalgebieden zijn goedgekeurd ná de opmaak van de eerste meerjarenplanning van de lokale besturen. Bijgevolg is het waarschijnlijk dat de realisatie van het signaalgebied niet gepland is. Indien nodig kunnen de mogelijkheden voor een wijziging van de meerjarenplanning onderzocht worden. De uitvoering zal soms in vele stappen en over verschillende jaren gespreid verlopen. Het is belangrijk om niet enkel de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen in het uitvoeringsprogramma, maar ook de visie en maatregelen voor de inrichting en het beheer van het gebied. Als alle belanghebbenden betrokken werden bij de opmaak van de toekomstvisie op de inrichting en het beheer van het signaalgebied, zullen de eigenaars en gebruikers zich minder verzetten tegen juridische procedures, en zal de zoektocht naar partners voor de uitvoering vlotter verlopen. Daarbij kan de participatieladder u op weg helpen.



Aangezien in het financieringsprogramma enkel afspraken op basis van ramingen kunnen gemaakt worden moet in ieder geval ook duidelijk te zijn:

- welke afspraken er gemaakt worden als de reële kosten niet overeenkomen met de geraamde kosten
- voor welke financiering de betrokken partners afhankelijk zijn van derden om hun engagement te kunnen invullen (bv. het verkrijgen van een subsidie).

In veel gevallen speelt timing daarin ook een belangrijke rol: niet alle middelen moeten onmiddellijk beschikbaar zijn, maar ze moeten er wel zijn op het moment dat ze nodig zijn. Uitvoeringsprogramma en financieringsplan moeten sluitend zijn.



## 2.2.2 Financiering van de instrumenten van het decreet landinrichting

Het decreet landinrichting ondersteunt door de gepaste instrumenten aan te bieden, zonder hierbij te raken aan de beleidsmatige en financiële verantwoordelijkheden van de initiatiefnemers en andere betrokken instanties. Wel kan voor de uitvoering van de projecten een projectrekening worden geopend die dan verschillende financieringsstromen kan bundelen.

**De vergoedingen die mogelijk zijn vanuit het decreet landinrichting zijn onderling niet cumuleerbaar, tenzij anders vermeld is. Ze zijn ook niet cumuleerbaar met vergoedingen planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie op grond van een andere wetgeving, als ze betrekking hebben op dezelfde kosten, gebruiks-, inkomsten- of waardeverlies, prestatie of investering.**

Als de Vlaamse Landmaatschappij gevraagd wordt om de inrichtingsnota op te maken of betrokken is bij de toepassing van de instrumenten uit het decreet landinrichting, rekent het daarvoor werkingsmiddelen aan de initiatiefnemer aan. In het financieringsplan wordt opgenomen voor welke taken werkingsmiddelen betaald worden aan VLM en wie die werkingsmiddelen betaalt.

- Opmaak van inrichtingsnota's, voorbereidende studies, beheervisies en procesbegeleiding;
- Uitvoering van inrichtingswerken en het vestigen van erfdienstbaarheden;
- Het sluiten, uitbetalen en opvolgen van beheerovereenkomsten en het uitbetalen en opvolgen van dienstenvergoedingen;
- De uitvoering van taken bij vrijwillige herverkaveling;
- De uitvoering van de taken van de landcommissie.

De initiatiefnemer neemt de kosten voor de opmaak en uitvoering van het grondruilplan of herverkavelingsplan op in het financieringsplan.

Het is belangrijk de beschikbare instrumenten zo in te zetten dat het project zichzelf zoveel mogelijk betaalt.

## 2.2.3 Subsidiemogelijkheden (niet limitatief)

Als er toch nog middelen nodig zijn om het financieringsplan sluitend te maken, kunt u gebruik maken van o.a. volgende subsidiemogelijkheden:

- **Subsidies voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen<sup>9</sup>**  
Een gemeente kan subsidie aanvragen van 1000 € per ha grondgebied waarop het plan betrekking heeft (met een maximum van 30.000 €) voor onder meer plannen die de open ruimte kwaliteitsvol inrichten. Het plan moet gericht zijn op een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling en een meer effectieve

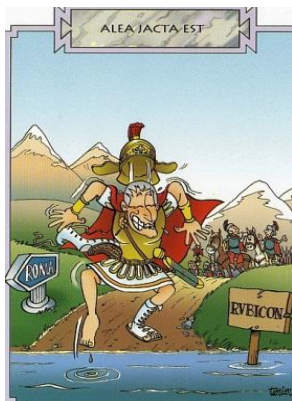
---

<sup>9</sup> Meer informatie op <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/Uitvoeringsbesluiten/Subsidies/bvrsubsidiesgemeentenopmaakplannen>



bescherming en vrijwaring van de essentiële open-ruimtefuncties natuur, landbouw en bos en van het landschap en op de vrijwaring van de open ruimteverbindingen

- **Rubiconfonds<sup>10</sup>**



Provincie- en gemeentebesturen kunnen 60 % van de kosten voor planschadevergoedingen van gemeentelijk en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen van percelen die minstens ten dele gelegen zijn in een signaalgebied waarvoor de Vlaamse regering een vervoltraject goedkeurde, terugbetaald krijgen via het Rubiconfonds.

Om de lokale besturen hierbij te ondersteunen, heroriënteerde de Vlaamse Regering het Rubiconfonds en maakte op deze manier middelen vrij voor planschadevergoedingen in signaalgebieden.

### **Hoe subsidie door het Rubiconfonds aanvragen?**

De gemeente of provincie vraagt de subsidie aan bij het departement Ruimte Vlaanderen met een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs binnen een termijn van drie maanden na de datum van uitbetaling van de planschadevergoeding.

De aanvraag tot subsidie bevat de volgende elementen:

- een kopie van het vonnis of arrest waarbij de gemeente of de provincie wordt veroordeeld tot betaling van de planschadevergoeding
- een betalingsbewijs van de planschadevergoeding
- een kopie van de beslissing waarin het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld

---

<sup>10</sup> Het [besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels betreffende de toekenning van subsidies in het kader van het Rubiconfonds van 20 juni 2014](#) kunt u raadplegen op de website van Ruimte Vlaanderen

- een motivatienota waarin beschreven wordt op welke manier het ruimtelijk uitvoeringsplan invulling heeft gegeven aan het vervolgtraject en de beleidsopties die de Vlaamse Regering heeft goedgekeurd ter vrijwaring van het waterbergend vermogen van een signaalgebied
  - het rekeningnummer van de gemeente of provincie waarop de subsidie moet worden gestort
  - in voorkomend geval, een afschrift van het delegatiebesluit<sup>11</sup>
- **Plattelandsfonds<sup>12</sup>**  
 Het Vlaams Plattelandsfonds voorziet voor 50 plattelandsgemeenten in financiering bij de uitvoering van projecten die één of meer plattelandsdoelstellingen realiseren. Die gemeenten moeten daarvoor projecten indienen bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), die (een deel van) de kosten dan financiert. Het totale bedrag dat een gemeente jaarlijks kan krijgen uit het Plattelandsfonds, wordt de *trekkingsrechten* genoemd. De trekkingsrechten verschillen van gemeente tot gemeente. De 50 doelgemeenten van het Plattelandsfonds liggen vast voor 6 jaar (gelijklopend met de gemeentelijke beleidscyclus). De trekkingsrechten worden elk jaar opnieuw bepaald. Over de selectie van de 50 gemeenten en de berekening van de trekkingsrechten vindt u meer informatie op [www.vlm.be](http://www.vlm.be). De projecten moeten verband houden met minstens één van onderstaande negen plattelandsdoelstellingen:
    1. inspanningen leveren tot het vrijwaren en ontwikkelen van de open ruimte;
    2. bijzondere aandacht hebben voor de kwetsbare gebieden, meer bepaald de natuurgebieden;
    3. een functioneel wegennet op het platteland verder onderhouden, herstellen of heraanleggen;
    4. bijdragen tot het beheren en onderhouden van waterwegen;
    5. rurale ondernemers ondersteunen;
    6. de landbouw op het platteland versterken en verbreden;
    7. toerisme en recreatie op het platteland kansen geven;
    8. aandacht hebben voor kwetsbare groepen op het platteland;
    9. de leefbaarheid van de dorpen stimuleren.
  - **Subsidies landinrichtingsprojecten**  
 Het kan gebeuren dat een signaalgebied binnen de perimeters van een landinrichtingsproject is gelegen. Een landinrichtingsproject kan ingesteld worden als het project bijdraagt aan het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van de open ruimte en als het project past binnen de prioriteiten van de Vlaamse Regering. Als er in een gebied meerdere inrichtingsvraagstukken opgelost moeten worden, waarbij er meerdere partners betrokken zijn en verschillende doelstellingen nagestreefd worden (zoals o.a. landbouw of natuurdoelstellingen), kan een landinrichtingsproject de oplossing bieden. De financiering van landinrichting gebeurt in principe zoveel mogelijk met de eigen middelen van de partners. De mogelijkheid wordt echter geboden om in specifieke middelen te voorzien voor provincies, gemeenten, publiekrechtelijke rechtspersonen, privaatrechtelijke rechtspersonen en de natuurlijke personen.  
 Voor meer info kunt u terecht bij de projectleider van het landinrichtingsproject of bij de Centrale directie van VLM. (u vindt de contactgegevens van VLM in hoofdstuk 4 'begeleiding – contact').

<sup>11</sup> vermeld in artikel 2.2.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

<sup>12</sup> Alle informatie over het Plattelandsfonds vindt u op <https://www.vlm.be/nl/themas/platteland/plattelandsfonds>





- **Programma voor plattelandsontwikkeling 2014-2020 – PDPO III**

In het derde Programma voor Plattelandsontwikkeling , kortweg PDPO III, werkte Vlaanderen de prioriteiten van het Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling uit. Europa gaf daarbij ook 3 horizontale doelstellingen mee: innovatie, milieu, en klimaatmitigatie en –adaptatie. Het is duidelijk dat de realisatie van signaalgebieden invulling geeft aan deze horizontale doelstellingen.

Het programma biedt steun voor maatregelen zoals

- Inrichting in functie van Natura2000
- Versterken omgevingskwaliteit en vitaliteit van het platteland
- Her(bebossing)
- Aanleg van een boslandbouwsysteem (agroforestry)
- Agromilieu-klimaatmaatregelen

Elk van deze maatregelen heeft eigen voorwaarden aangaande doelgebied, begunstigden, steunpercentage,... In [deze brochure](#)<sup>13</sup> vind je de voornaamste basisinformatie en contactgegevens terug.

Het PDPO-Programma ondersteunt ook de LEADER-werking. LEADER ontstond begin jaren '90 op Europees niveau als een innovatieve methode om aan plattelandsbeleid te doen. Via een bottom-up aanpak wordt er een gebiedsgerichte visie op lange termijn ontwikkeld en uitgevoerd. Plaatselijke publiek-private samenwerkingsverbanden, de zogenoemde Plaatselijke Groepen (PG), creëren die lokale ontwikkelingsstrategieën en voeren ze ook uit. Bij de opmaak van de lokale ontwikkelingsstrategieën konden de Plaatselijke Groepen zich richten op maximum drie thema's uit een keuzelijst. Informeer bij uw Plaatselijke Groep of de realisatie van uw signaalgebied past binnen de gekozen thema's, als uw signaalgebied in een Leadergebied ligt.

---

<sup>13</sup> [http://www.ruraalnetwerk.be/sites/default/files/pagina\\_files/GR\\_201501\\_Brochure\\_PDPO\\_VRN\\_21x21\\_DIGI\\_anysurfer.pdf](http://www.ruraalnetwerk.be/sites/default/files/pagina_files/GR_201501_Brochure_PDPO_VRN_21x21_DIGI_anysurfer.pdf)

## 3 UITVOERING VAN DE GEBIEDSVISIE

### 3.1 BESTEMMING, EIGENDOM EN GEBRUIK WIJZIGEN: TO RUP OR NOT TO RUP ?

Weeg de keuze tussen de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP)<sup>14</sup> en aanpak met vergunningenbeleid of andere beleidsinitiatieven af.

Met een ruimtelijke uitvoeringsplan kan de initiatiefnemer van het signaalgebied de bestemming en stedenbouwkundige voorschriften van het gebied wijzigen.

In de meeste beslissingen van de Vlaamse Regering waar voor (een deel van) het signaalgebied een nieuwe functionele invulling (optie C) nodig blijkt, komt het RUP naar voor als meest duurzame oplossing.

Er bestaat echter geen één-op-één relatie met de opties A, B of C (zie 1.1.2). Zo kan voor het opleggen van beperkte randvoorwaarden (optie A) de watertoets bij een planvoorstel, verkavelings- of vergunningsaanvraag meestal volstaan. Indien echter een planningsvoorstel lopende is of de ruimtevraag als gevolg van de opgelegde voorwaarden (bv voor buffering of infiltratie) groot is, kan een RUP het aangewezen instrument vormen.

Andersom betekent de keuze voor een nieuwe functionele invulling (C) niet noodzakelijk dat een expliciete bestemmingswijziging naar open ruimte noodzakelijk is. Zo kan het voorzien van beperkte waterbuffering binnen woongebied een onderdeel vormen van de realisatie van de bestemming. Met het oog op meervoudig ruimtegebruik kan het behoud van de harde bestemming (combinatie van waterberging met inrichting als overstroombaar park, speelplein, of onverharde zone) zelfs de voorkeur dragen. Om lopende planningsprocessen niet te vertragen en geen onnodige planningsinitiatieven te initiëren, kunnen randvoorwaarden in stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning in dergelijke gebieden op korte termijn volstaan. Dat instrument is op zich niet voorzien in de beslissing van de Vlaamse regering. Het betreft dan ook enkel gebieden waar slechts een beperkte nieuwe functionele invulling noodzakelijk is en waarbij hiervoor concrete plannen bestaan die vergunbaar zijn binnen de huidige bestemming. Op lange termijn kan opname in een RUP aangewezen blijken.

Veel signaalgebieden hebben een gedifferentieerd ontwikkelingsperspectief. Wanneer er voor een deel van het gebied toch een gebiedsgericht vervolgtraject noodzakelijk is, werd de begrenzing tussen de zones A, B en C niet op perceelsniveau vastgelegd in de beslissing van de Vlaamse Regering. Dat kan beter onderdeel vormen van een gebiedsgericht vervolgtraject (bv RUP) voor het gehele signaalgebied, rekening houdend met een aantal randvoorwaarden geformuleerd in de beslissing van de Vlaamse Regering. Als voor bepaalde percelen of zones meteen duidelijk is dat er geen probleem is, wordt in de beslissing van de Vlaamse regering verduidelijkt dat deze percelen ook niet meegenomen hoeven te worden in het vervolgtraject en een bewarend beleid niet van toepassing is.

---

<sup>14</sup> De procedure voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is geregeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), titel 2, hoofdstuk 2.



Ook andere beleidsinitiatieven, zoals bijvoorbeeld de aankoop van de gronden door de overheid, of een erfdiensbaarheid (zie bijlage 3 'inventaris van de instrumenten'), kunnen in sommige gevallen een alternatief zijn om tot een goede oplossing voor het gebied te komen zonder de opmaak van een RUP.

### 3.2 GRONDRUILPLANNEN EN HERVERKAVELINGSPLANNEN LATEN OPMAKEN

Grondruilplannen moeten enkel opgemaakt worden voor de toepassing van een herverkaveling uit kracht van wet gecombineerd met planologische ruil. Wanneer enkel een herverkaveling uit kracht van wet wordt uitgevoerd spreken we van herverkavelingsplannen.

Die plannen worden opgemaakt door de landcommissie en bestaan uit drie delen:

- De inbreng;
- De toedeling
- De financiële ;regeling – die hangt samen met de waardebepaling (zie 3.3).

De landcommissie vertrekt vanuit de opsomming van de kadastrale gegevens in de inrichtingsnota en maakt een omschrijving van het geheel van alle onroerende goederen in een herverkaveling (het 'blok'). Waar nodig gaat de landcommissie over tot een afpaling van de blokgrens.

Vervolgens bepaalt de landcommissie de ruilwaarden en de gebruikswaarden in de toestand voor herverkaveling. Dat is de inbreng. Hetzelfde gebeurt voor de toestand na de herverkaveling. Dat is de toedeling. De landcommissie maakt ook, indien van toepassing, het plan op van de aangepaste, de nieuwe en de af te schaffen wegen en waterlopen.

Bijlage 2 geeft meer info over de rol van de initiatiefnemer en van de landcommissie bij de opmaak van deze plannen:

Voor een herverkaveling met planologische ruil gaan het RUP en het grondruilplan gelijktijdig in openbaar onderzoek en ze worden ook tegelijkertijd goedgekeurd. De procedure ziet eruit als volgt:

1. Aanduiding plangebied van het RUP dat in aanmerking komt voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil;
2. Omschrijven blok, lijst bestaande percelen en rechthebbenden op basis van kadaster + andere beschikbare gegevens;
3. Opmaken voorontwerp RUP;
4. Plenaire vergadering -> voorlopige vaststelling van ontwerp RUP (**incl. grondruilplan**);
5. Openbaar onderzoek RUP -> definitieve vaststelling RUP (**incl. grondruilplan**);
6. Herverkavelingsakte

Voor de uitvoering van de grondruilplannen en herverkavelingsplannen verzorgt de landcommissie op het terrein het uitzetten van de nieuwe kavels. Ze legt de nieuwe kavels vast in de akte van herverkaveling en verrekenet de nodige financiële transacties om de herverkaveling sluitend te maken.

## INRICHTINGSNOTA EN GRONDRUILPLAN SAMEN IN OPENBAAR ONDERZOEK?

Bij een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil plaatst het decreet landinrichting de grondruilplannen sowieso als een onderdeel van de RUP-procedure.

Als u dat wenst kunt u nog een stapje verder gaan in de integratie van de procedures door ook het openbaar onderzoek van de inrichtingsnota een onderdeel te maken van het openbaar onderzoek van RUP en grondruilplan. Het is aan de initiatiefnemer om te beslissen of er in aparte fasen gewerkt wordt of geïntegreerd.

Bij het werken in fasen gaat het als volgt:

- In eerste fase wordt een inrichtingsnota opgemaakt voor een ‘project’ en in die inrichtingsnota wordt gemotiveerd waarom er voor de realisatie van het project een RUP zou nodig zijn en waarom er ook een “herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zou nodig zijn.
- In een tweede fase, nadat de inrichtingsnota is goedgekeurd, de financiering ervan is goedgekeurd en ook de machtiging bekomen is van de Vlaamse regering om het instrument “herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil” in te zetten, wordt de inrichtingsnota uitgevoerd en dat houdt onder meer in dat het RUP en het grondruilplan worden opgemaakt en samen de RUP-procedure doorlopen.

Kiest u voor een geïntegreerde werkwijze, dan vormt de inrichtingsnota een herkenbaar onderdeel van het RUP. Het RUP gaat dan samen met grondruilplan én de inrichtingsnota in openbaar onderzoek. Daarna keurt de Vlaamse Landmaatschappij de inrichtingsnota goed en kan de initiatiefnemer hem vaststellen.

Het is belangrijk om even stil te staan bij de voor- en nadelen die de beide werkwijzen in zich dragen bij de toepassing ervan in de context van jouw signaalgebied. Het draagvlak zal daarbij een belangrijke beslissende factor zijn. Er komen hier immers erg persoonlijke eigendoms- en financiële gegevens in openbaar onderzoek. In gebieden waar bijvoorbeeld tussen de eigenaars of gebruikers persoonlijke gevoeligheden leven of het draagvlak nog moet groeien, kan het misschien beter zijn in stapjes te werken en te beginnen met de vaststelling van de inrichtingsnota en pas daarna de verdere detaillering in RUP en grondruilplan op te nemen.

Bij een herverkaveling uit kracht van wet, zonder planologische ruil, geldt een analoge redenering. Het is hier iets eenvoudiger omdat je geen RUP moet opmaken. Kies je hier voor een geïntegreerde werkwijze, dan gaat de inrichtingsnota samen met het herverkavelingsplan in openbaar onderzoek.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Dit wordt omschreven in:

- Art. 4.2.2.7 van het besluit, voor inrichtingsnota's van een provinciale initiatiefnemer
- Art. 4.2.3.7 van het besluit, voor inrichtingsnota's van een gemeentelijke initiatiefnemer



## 3.3 WAARDEN EN VERGOEDINGEN BEPALEN

### 3.3.1 Algemeen

Compenserende vergoedingen zijn vergoedingen die de overheid uitbetaalt om de beperkende of nadelige gevolgen van het grondgebruik in de brede zin door beleidsbeslissingen en vanuit die keuze, dwingende inrichtings- of beheermaatregelen te vergoeden.

Het betreft een uitgebreid en diffuus gamma aan vergoedingen zoals:

1. vergoeding voor kapitaalverlies wegens aanduiding als te beschermen duingebied;
2. vergoeding wegens een verbod op toepassing van bestrijdingsmiddelen binnen GEN en GENO
3. kapitaalschadevergoeding wegens bestemmingswijziging ;
4. kapitaalschadevergoeding ingevolge beschermingsvoorschriften ingevolge
  - a. een RUP
  - b. beschikkingen voor erfdiensbaarheden tot openbaar nut ;
5. gebruikerscompensatie ;
6. vergoeding beschermd landschap ;
7. planschade ;
8. kapitaalschadecompensaties en inkomenscompensaties als gevolg van een waterpeilwijziging in uitvoering van een natuurrichtplan ;
9. kapitaalschadecompensatie en inkomenscompensatie in verband met een natuurinrichtingsproject ;
10. vergoeding ingevolge actieve inschakeling als overstromingsgebied ;
11. vergoeding waterkering ;
12. vergoeding voor waardeverlies van gronden;
13. vergoeding voor bemestingsbeperkingen op landbouwgronden.

Een uitgebreide bespreking van bovenstaande vergoedingsmechanismen ligt buiten de scope van deze handreiking. In de context van de signaalgebieden zal de herverkaveling uit kracht van wet (met planologische ruil) soms deel uitmaken van de instrumentafweging. Daarom, en omdat het over een nieuwe methodiek gaat, gaat onderstaande paragraaf wel even in op de waardebepaling waarin het decreet landinrichting voorziet.

### 3.3.2 Waardebepaling bij gebruik van instrumenten uit het decreet landinrichting

Aangezien eigenaars bij een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, een perceel op een andere plaats verkrijgen maar met dezelfde bestemming als die van het oorspronkelijk perceel, treden planbatenheffing, planschadevergoeding, bestemmingswijzigingscompensatie of gebruikerscompensatie buiten werking. Mogelijke verschillen in waarde (oppervlakte, effectieve ontwikkelbaarheid van een bestemming,...) worden opgevangen via de vergoedingen voorzien bij een herverkaveling. Voor de bepaling van de waarde van die vergoedingen is er per provincie een landcommissie opgericht. Zij bepalen de waarden bij de toepassing van een herverkaveling uit kracht van wet, al dan niet gecombineerd met planologische ruil, de vergoeding voor waardeverlies van gronden, bedrijfsverplaatsingen,...

Ruilwaarden worden bepaald op basis van objectieve factoren die de waarde van een grond kunnen beïnvloeden zoals de oppervlakte, de ligging, het bestemmingsgebied, aanwezige constructies en opstanden, de cultuurwaarde en het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden. Wanneer de herverkaveling gecombineerd wordt met een planologische ruil wordt ook de verwervingswaarde als bepalende factor meegenomen. Gebruikswaarden worden bepaald op basis van de geschiktheid van het perceel voor het actuele grondgebruik.

De 'ligging' is één van de factoren voor het bepalen van de ruilwaarde. Naast factoren als ontsluiting, type buurt, afstand tot voorzieningen, type voorzieningen, e.d. kunnen hier ook beleidsmatige en juridische randvoorwaarden m.b.t. de ontwikkelbaarheid van het gebied van belang zijn.

De totale waarde voor de eigenaars van alle vroegere percelen binnen het blok hoeft niet noodzakelijk gelijk te zijn aan de totale waarde van de nieuwe percelen. Dat laat toe maatwerk te bieden in bijzondere gevallen zoals bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen en meerwaarden in te zetten voor het algemeen belang. In dat geval wordt het verschil vergoed via een financiële compensatie ten koste of ten bate van de eigenaar en van de vruchtgebruiker. Men spreekt hier van een over- of onderbedeling. Die mag niet hoger zijn dan 5% van de totale ruilwaarde van zijn vroegere percelen, tenzij na toestemming van de eigenaar en de vruchtgebruiker.

Enkele voorbeelden in de context van signaalgebieden:

- Een waterrijk ingesloten perceel wordt samengevoegd met een perceel grenzend aan een weg en het geheel krijgt een inrichting waarvan het water een aangenaam onderdeel is. Hier kan de totale waarde anders (mogelijk hoger) geschat worden dan de som van de 2 afzonderlijk.
- In vele gevallen zal een niet-vergunbaar bouwperceel geruild worden voor een kleiner perceel waarvoor wel een bouwvergunning afgeleverd kan worden.

## 3.4 HET SIGNAALGEBIED INRICHTEN EN BEHEREN

### 3.4.1 Inrichting

In een stedelijke context, waar de open ruimte schaars is, is een veelzijdige kwalitatieve inrichting van de open ruimte van groot belang bij de uitbouw van een groen-blauw netwerk. Een groen-blauwe infrastructuur is niet alleen van zuiver ecologisch belang, maar kan ook verschillende andere diensten aan onze maatschappij leveren, zoals voedselproductie, verkoeling, bescherming tegen wateroverlast of als groene long. Het loont de moeite om eens te kijken welke diensten en functies uw signaalgebied kan leveren.

Wanneer het betreffende gebied geen permanent hoge grondwaterstanden kent, en ook de overstromingsfrequentie en – hoogte dat toelaten, is een recreatieve invulling een van de mogelijkheden. Mogelijkheden zijn de waterbestendige aanleg van een buurtpark, speelterreinen, speelbos, inrichting van een wandelpadennetwerk langs de waterloop, ...

Al die inrichtingen zijn in principe compatibel met de waterberging in die gebieden. Ook over tijdelijk gebruik van die gebieden voor bijvoorbeeld feesttenten, doortrekkersterrein woonwagens, e.d. kan worden nagedacht.



Deze inrichting kan een multifunctioneel karakter krijgen door de waterbergende functie te combineren met een stedelijke functie. Bijkomend kan nagegaan worden of bijkomende waterberging (hogere waterstanden) of infiltratie (tijdens minder extreme neerslag) hier ook nog mogelijk is. Daarbij is vooral aandacht nodig voor de impact op de reeds ontwikkelde omgeving om geen bijkomende wateroverlast te creëren (overstromingen of vernatting van kelders).

In de meer natte gebieden, met een hoge (winterse) grondwaterstand, moet gezocht worden naar functies die wel haalbaar zijn. Enkele mogelijkheden daarvoor zijn:

- avontuurlijke speelplek met plassen (vb. nabij jeugdlokalen)
- de inrichting met stedelijke (natte) natuur met educatieve voorzieningen
- doorstrekken van een vallei doorheen de dorpskern met bruggen en vlonderpaden voor toegankelijkheid, waarbij vaak ingeknelde waterlopen opnieuw ruimte krijgen
- ...

Door het opnieuw creëren van ruimte voor water in de woonkernen wordt de leefomgeving vaak aantrekkelijker, soms kan dit zelfs de aanzet zijn voor de herwaardering van een ganse wijk. Projecten zoals de Dijle in Leuven en Mechelen, de Demer in Diest, de Kleine Gete in Zoutleeuw en de Woluwe in Brussel zijn daar slechts enkele voorbeelden van.

Aan de rand van de woonkernen moet de keuze gemaakt worden tussen verdere ontwikkeling en uitbreiding van de kern of zoeken naar aansluiting met de omliggende open ruimte . Veel zal afhangen van de ontwikkelingsbehoefte van het dorp of de stad en de wijze waarop men de overgang wil uitvoeren. De ontwikkelingsvisie zal dus vaak een combinatie zijn van een afwerking van de kern en de uitloop naar het buitengebied.

De keuzes voor buitengebiedsfuncties in de signaalgebieden zal sterk gestuurd worden door de huidige invulling van het gebied, de hydrologische omstandigheden en de omliggende bestemmingen.

Als gebieden nog in gebruik zijn door actieve landbouwers, is dat een kans om de landbouwstructuur verder te versterken. De al aanwezige landbouw is immers aangepast aan de fysische omstandigheden van het gebied en kan er dus ook verder beoefend worden, althans wanneer de overstromingsfrequentie niet verhoogd wordt en er geen bijkomende vernatting van het gebied optreedt. Op basis van de Landbouwimpactstudies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling kan alvast nagegaan worden hoe belangrijk het landbouwgebruik is van bepaalde gebieden. In sommige gebieden kan een nieuwe landbouwbestemming gecombineerd worden met zacht-recreatieve ontsluiting met bijvoorbeeld een wandelnetwerk via trage wegen (of eventueel opwaardering van buurtwegen).

Gebieden waar al een hoge natuurwaarde is of die aansluiten bij bestaande natuurkernen, komen in aanmerking voor een bestemming als natuurgebied. Vooral in gebieden binnen het Natura 2000 netwerk is de optie voor herbestemming natuur een te onderzoeken piste, eveneens wanneer er natuurinrichtingsprojecten in de omgeving lopende zijn waarop dit gebied zou kunnen aansluiten.



### Verruim uw blikveld

Als het signaalgebied voldoende ruim wordt gekozen, met inbegrip van nog niet ontwikkelde zones rondom het overstromingsgevoelige gebied, kan een kwaliteitsvolle gebiedsinrichting bekomen worden. De drogere delen kunnen nog ontwikkeld worden, met de nodige voorzieningen voor infiltratie en in de lagere en nattere delen wordt het behoud van waterberging dan gecombineerd met diverse andere voorzieningen zoals hierboven opgesomd.

Bovendien kan een ruimer gebied ook eenvoudiger worden heringericht, door bepaalde nattere delen toch te gaan ontwikkelen en elders te compenseren. Die mogelijkheid is echter sterk gebiedsafhankelijk en moet altijd op voorhand onderzocht worden met de waterloopbeheerder.

Soms kunnen bepaalde doelstellingen gecombineerd worden. Zo is er een groot tekort aan gronden voor **boscompensatie**. Sommige signaalgebieden kunnen in aanmerking komen voor bebossing, in functie van natuur, bosbouw of eventueel als speelbos, zonder hun waterbergend vermogen te verliezen. De spontane bebossing of beplanting zal dan vaak wel uit soorten bestaan die aangepast moeten zijn aan sporadische overstromingen en/of natte bodems.

Een bijkomende meerwaarde is dat die bebossing dienst kan doen als boscompensatie, zodat er naast een nieuwe bestemming voor het gebied ook een beperkte financiële vergoeding mogelijk is voor de eigenaar.

Bij de aanpak van wateroverlast moet gezocht te worden naar bijkomende waterberging. Als het in een signaalgebied mogelijk is om extra waterberging te creëren, bijvoorbeeld door het voorzien van een knijp stroomafwaarts en/of bedijking langs de randen, is dat een duidelijke nieuwe functie voor het gebied. Bij voorkeur wordt echter ook gezocht naar andere bijkomende invullingen: weiland, natuur, speelterrein, ...

**Waterrobuust bouwen** is een van de meest effectieve maatregelen om bij overstromingen schade aan gebouwen te voorkomen en te beperken. Het is dan ook een belangrijke pijler in het meerlaagse veiligheidsplan van de Vlaamse overheid. Want extra dijken en bekkens volstaan niet langer.

Maar hoe moet er juist beschermd of gebouwd worden voor een specifieke woningstijl en regio? Wat zijn de aandachtspunten bij nieuwbouw en renovatie?

In samenwerking met de Vlaamse Overheid ontwikkelde NAV, de Vlaamse Architectenorganisatie de pocket waterrobuust bouwen. Die gids zet de mogelijkheden van waterrobuust bouwen op een rijtje voor architecten. In het eerste deel worden de concepten van waterrobuust bouwen besproken. In het tweede deel vindt u een geïllustreerd overzicht van waterrobuuste referentieprojecten in Vlaanderen.



In de [CIW brochure overstromingsveilig bouwen en wonen](#) vindt u onder meer informatie over de overstromingsgevoelige gebieden in Vlaanderen, wat de algemene principes zijn voor het bouwen in overstromingsgevoelig gebied, hoe u waterschade kunt voorkomen en beperken bij bestaande woningen en wat te doen bij een dreigende overstroming.



Het decreet landinrichting biedt een aantal instrumenten die nuttig kunnen zijn bij de inrichting van signaalgebieden:

- Inrichtingswerken
- Inrichtingswerken uit kracht van wet
- Vergoeding voor waardeverlies van gronden

### 3.4.2 Beheer

Het decreet landinrichting biedt een aantal instrumenten die nuttig kunnen zijn bij het beheer van signaalgebieden.

- ▶ **Erfdienstbaarheid tot openbaar nut** kan een alternatief zijn voor onteigening
  - Bv. : gronden 'overstroombaar' laten is een vorm van publieke erfdienstbaarheid waar eventueel ook werken kunnen aan gekoppeld worden (om bv. overstroming gericht naar een bepaald gebied te 'sturen' of bedijking te realiseren)
  - Bv: Via het vestigen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nu kan de instandhouding van een inrichtingswerk uit kracht van wet verzekerd worden
- ▶ **Dienstenvergoedingen zijn een gevolg van een opgelegd beheer of opgelegde inrichting**
  - Bv. : dienstenvergoeding aan de landbouwer die het overstromingsgebied onderhoudt,...
  - Bv. : gebruikers onderhouden het wandelpad. Voor het leveren van die prestatie ontvangen de gebruikers een vergoeding.
- ▶ **Beheerovereenkomsten zijn vrijwillig**
  - Bv. : (een groep van) landbouwer(s) die zich vrijwillig tot een aangepast beheer verbindt.

*Opm. als een beheer- of dienstenvergoeding bepaalde milieu- of natuurdoelstellingen beoogt, kan alleen vergoed worden als een hogere kwaliteit voor milieu en natuur wordt bereikt dan de basiskwaliteit voor milieu en natuur.*



## 4 BEGELEIDING – CONTACT

In deze tekst verwijzen we veel naar decreetteksten in een lichtere en vereenvoudigde weergave. Het is belangrijk om bij de concrete toepassing van de verschillende stappen de toepassingsmodaliteiten in verder detail te bekijken. Daartoe staan volgende teksten én mensen ter beschikking.

### CIW

- Als er algemene vragen zijn over **het proces van de signaalgebieden** kunt u terecht bij het CIW secretariaat.
  - Postadres:  
Dokter De Moorstraat 24-26  
9300 Aalst
  - Werkadres:  
Gasthuisstraat 42  
9300 Aalst
  - T: 053 72 65 07
  - F: 053 70 42 76
  - [secretariaat\\_ciw@vmm.be](mailto:secretariaat_ciw@vmm.be)
- In signaalgebieden waarbij nog verdere verdieping of **afstemming op vlak van integraal waterbeleid** noodzakelijk is, kunt u terecht bij het bekkensecretariaat.

### Ruimte Vlaanderen

Als er algemene vragen zijn voor uitleg over de operationalisering van het **ruimtelijk beleid of ruimtelijk instrumentarium** in signaalgebieden kunt u terecht bij de afdeling juridische- en beleidsontwikkeling van Ruimte Vlaanderen.

Ruimte Vlaanderen

Contactpersoon: Robin De Smedt

T: 02/5537796

E-mail: [Robin.desmedt@rwo.vlaanderen.be](mailto:Robin.desmedt@rwo.vlaanderen.be)

**Voor advies over de ruimtelijke aanpak van een signaalgebied, in functie van ruimtelijke visievorming en de voorbereiding van het lokaal planningsproces** (of een ander **stedenbouwkundig instrument**) kunt u voor begeleiding terecht bij de afdeling Participeren en Adviseren Lokaal (APL) van Ruimte Vlaanderen. U kunt best rechtstreeks contact opnemen met uw relatiebeheerder, of u kan de afdeling bereiken via onderstaande contactgegevens:

- Antwerpen: 03 224 65 60 ([apl.ant@rwo.vlaanderen.be](mailto:apl.ant@rwo.vlaanderen.be) )
- Vlaams-Brabant: 016 66 58 50 ([apl.vlb@rwo.vlaanderen.be](mailto:apl.vlb@rwo.vlaanderen.be) )
- Limburg: 011 74 21 00 ([apl.lim@rwo.vlaanderen.be](mailto:apl.lim@rwo.vlaanderen.be) )
- Oost-Vlaanderen: 09 276 24 00 ([apl.ovl@rwo.vlaanderen.be](mailto:apl.ovl@rwo.vlaanderen.be))
- West-Vlaanderen: 050 24 82 00 ([apl.wvl@rwo.vlaanderen.be](mailto:apl.wvl@rwo.vlaanderen.be))



## Vlaamse Landmaatschappij

Het [decreet](#) en [besluit](#) landinrichting vindt u op de VLM-website.

Als er algemene vragen zijn voor uitleg over het **instrumentarium** kunt u terecht bij de medewerkers van de centrale directie van VLM:

- VLM – Centrale directie  
Contactpersoon: Siegi Absillis  
T : 02/543 69 44  
E-mail: [siegi.absillis@vlm.be](mailto:siegi.absillis@vlm.be)

Zodra bij de visievorming duidelijk wordt dat er **instrumenten uit het decreet landinrichting** nodig zullen zijn, of deel zullen uitmaken van de instrumentafweging, is het moment daar om de betrokken regio van VLM te contacteren.

Regio oost: voor de gebieden binnen de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Limburg.

Regio West: voor de gebieden binnen de provincies Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen.

De regio zal in eerste instantie nagaan of voldaan is aan de voorwaarden voor het inzetten van de instrumenten van het decreet.

*Art. 1.1.3. Dit decreet heeft tot doel de afstemming en de toepassing op geïntegreerde wijze van instrumenten en de uitvoering van maatregelen die gericht zijn op het behoud , het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte.*

Indien voldaan is aan de voorwaarden zal de VLM-regio instaan voor de begeleiding bij het opstarten van de procedure. Concreet houdt dit in dat er tijdens maximaal 2 overlegmomenten en 1 terreinbezoek samen met de initiatiefnemers gekeken wordt naar:

- De verschillende stappen die ondernomen dienen te worden
- De nodige gegevens en de eventuele noodzaak om voorbereidende studies uit te voeren om de haalbaarheid van het inzetten van het decreet correct te kunnen inschatten vooraleer de procedure opgestart wordt

De initiatiefnemer verschafft hierbij de gegevens die reeds voorhanden zijn en die betrekking hebben op de verschillende functies, kenmerken en kwaliteiten die in het gebied mogelijk zullen beïnvloed worden door het inzetten van de instrumenten van het decreet.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een beroep te doen op de expertise van de VLM voor het uitvoeren van voorbereidend onderzoek of het opstellen van de inrichtingsnota (waaronder de instrumentafweging). In dat geval zal met VLM een haalbare timing overlegd worden en zullen de werkingsmiddelen hiervoor nodig aangerekend worden. Ook voor haar aandeel in de uitvoering van de inrichtingsnota (zoals de opdrachten van de landcommissie) rekent de VLM werkingsmiddelen aan (zie 2.2.2).

- VLM Regio West - Martin De Pelsmaeker  
09/244 85 05  
[Martin.depelsmaeker@vlm.be](mailto:Martin.depelsmaeker@vlm.be)
- VLM Regio Oost – Els Abts  
016/66 52 95  
[Els.abts@vlm.be](mailto:Els.abts@vlm.be)

## BIJLAGE 1 De inrichtingsnota – Wie doet wat ?

Hoe een inrichtingsnota er moet uitzien, wat erin moet omschreven worden en hoe de procedure tot goedkeuring in mekaar zit wordt omschreven in:

- a) Deel 4 van het [decreet betreffende de landinrichting](#)
- b) Deel 4 van het [besluit van de Vlaamse Regering betreffende de landinrichting](#)

### Rol van de initiatiefnemer

#### Opmaak inrichtingsnota

De inrichtingsnota wordt opgemaakt door de initiatiefnemer van het project.

*Opm.: In art. 4.2.8. van het decreet wordt bepaald dat de VLM eveneens de inrichtingsnota kan opmaken, als daartoe verzocht door de initiatiefnemer van het project. De VLM rekent daarvoor dan werkingsmiddelen aan aan de initiatiefnemer.*

#### Adviesvraag

De initiatiefnemer vraagt advies:

- als Vlaamse initiatiefnemer, aan deputatie en betrokken gemeente(s)
- als provinciale initiatiefnemer, aan betrokken gemeente(s)
- als gemeentelijke initiatiefnemer, aan de deputatie

#### Vraag tot organisatie openbaar onderzoek

De initiatiefnemer moet een vraag tot organisatie van een openbaar onderzoek stellen aan de betrokken gemeentebesturen. De gemeentebesturen moeten het openbaar onderzoek organiseren.

*Opm. De inrichtingsnota moet tijdens dertig dagen ter inzage liggen in het gemeentehuis van de betrokken gemeentebesturen.*



### Vaststellen van de inrichtingsnota

De initiatiefnemer stelt de inrichtingsnota vast:

- Vlaamse initiatiefnemer, vaststelling door de Vlaamse regering
- provinciale initiatiefnemer, vaststelling door de provincieraad
- gemeentelijk initiatiefnemer, vaststelling door de gemeenteraad

*Opm.: Voor de inzet van een aantal instrumenten is wel de voorafgaande machtiging van de Vlaamse regering nodig tot inzet van deze instrumenten (cfr. art. 4.1.1. van het decreet).*

*Het gaat om volgende instrumenten:*

- *inrichtingswerken uit kracht van wet*
- *vrijwillige bedrijfsverplaatsing*
- *bedrijfsreconversie*
- *bedrijfsstopzetting*
- *recht van voorkoop*
- *vestigen erfdienstbaarheid van openbaar nut*
- *herverkaveling uit kracht van wet*
- *herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil*
- *vergoeding voor waardeverlies van gronden*

### Bekendmaking van de vaststelling van de inrichtingsnota

De initiatiefnemer moet de vaststelling van de inrichtingsnota bekend maken in het Belgisch Staatsblad als één van volgende instrumenten ingezet wordt<sup>16</sup>:

- herverkaveling uit kracht van wet
- recht van voorkoop
- inrichtingswerken uit kracht van wet
- erfdienstbaarheden van openbaar nut

---

<sup>16</sup> Als herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil als instrument voorzien wordt moet er geen publicatie van de vaststelling van de inrichtingsnota in het Belgisch Staatsblad gedaan te worden. Die publicatie moet binnen de 60 dagen na vaststelling van de inrichtingsnota gebeuren. Als publicatie in het Belgisch Staatsblad moet gebeuren, dan treedt de inrichtingsnota pas in werking veertien dagen na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling.

## Rol van de Vlaamse Landmaatschappij

### Begeleiding

De inrichtingsnota's worden opgemaakt 'in overleg' met de Vlaamse Landmaatschappij<sup>17</sup>. De Vlaamse Landmaatschappij<sup>18</sup> ondersteunt de initiatiefnemer bij de instrumentenafweging.<sup>19</sup>

### Advisering van inrichtingsnota's van Vlaamse initiatiefnemers

Een inrichtingsnota wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De opmerkingen en bezwaren die in het kader van het openbaar onderzoek ontvangen werden, kunnen leiden tot een aanpassing van de inrichtingsnota.

De Vlaamse initiatiefnemer moet een advies vragen aan de Vlaamse Landmaatschappij over de al dan niet aangepaste inrichtingsnota<sup>20</sup>. De Vlaamse Landmaatschappij moet binnen één maand advies geven op ontvangen inrichtingsnota's.

### Goedkeuring van inrichtingsnota's van provinciale of gemeentelijke initiatiefnemers

De Vlaamse Landmaatschappij keurt de inrichtingsnota's goed die opgemaakt worden door provinciale<sup>21</sup> of gemeentelijke<sup>22</sup> initiatiefnemers.

De initiatiefnemer moet in functie van de goedkeuring aan de Vlaamse Landmaatschappij bezorgen:

- de (aangepaste) inrichtingsnota;
- de ontvangen opmerkingen en bezwaren;
- de ontvangen adviezen (van gemeente(n) indien provinciaal initiatief, van de provincie als het om een gemeentelijk initiatief gaat);
- de instemming van de instanties of personen belast met de uitvoering van de inrichtingsnota.

De Vlaamse Landmaatschappij moet binnen de maand de inrichtingsnota goed- of afkeuren, en kan die termijn met één maand verlengen als niet alle stukken ontvangen zijn of onvolledig zijn.

---

<sup>17</sup> Bepaald in art. 4.2.1. van het decreet betreffende de landinrichting.

<sup>18</sup> Zie art. 4.2.1.1 (respectievelijk art. 4.2.2.1 en art. 4.2.3.1) van het decreet betreffende de landinrichting.

<sup>19</sup> *Deze begeleiding valt niet onder bepaling van art. 4.2.8. van het decreet, waarbij de VLM, tegen aanrekening van werkingsmiddelen, in opdracht van de initiatiefnemer een inrichtingsnota kan opmaken.*

<sup>20</sup> cfr. art. 4.2.1.4. van het besluit.

<sup>21</sup> art. 4.2.2.4. van het besluit

<sup>22</sup> ar. 4.2.3.4. van het besluit



### Vragen van machtiging aan de Vlaamse regering tot inzet van een aantal instrumenten

Als de inrichtingsnota betrekking heeft op een aantal instrumenten moet, naast de goedkeuring van de inrichtingsnota door de Vlaamse Landmaatschappij, ook een machtiging van de Vlaamse regering bekomen worden voor de inzet van volgende instrumenten<sup>23</sup>:

- inrichtingswerken uit kracht van wet;
- vrijwillige bedrijfsverplaatsing;
- bedrijfsreconversie;
- bedrijfsstopzetting;
- recht van voorkoop;
- vestigen erfdienstbaarheid van openbaar nut;
- herverkaveling uit kracht van wet;
- herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil;
- vergoeding voor waardeverlies van gronden.

### Uitvoering van de inrichtingsnota

In elke inrichtingsnota wordt bepaald welke organisatie zal instaan voor de uitvoering van de maatregelen in de inrichtingsnota (uitvoeringsprogramma) en wie wat zal betalen (financieringsprogramma). Het betreft hier eveneens de werkingsmiddelen voor de werking van de landcommissie.

Als in het uitvoeringsprogramma taken toegewezen worden aan de Vlaamse Landmaatschappij, dan rekent de Vlaamse Landmaatschappij daarvoor werkingsmiddelen aan aan de initiatiefnemer. Dat wordt opgenomen in het financieringsplan van de inrichtingsnota<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> cfr. 4.1.1. van het decreet

<sup>24</sup> cfr. art. 1.2.1.2 van het decreet



## BIJLAGE 2 Grondruilplannen en herverkavelingsplannen<sup>25</sup>

Grondruilplannen moeten opgemaakt worden voor de toepassing van een herverkaveling uit kracht van wet gecombineerd met planologische ruil. Wanneer enkel een herverkaveling uit kracht van wet wordt uitgevoerd spreken we van herverkavelingsplannen. De werkwijze voor de opmaak van deze plannen verloopt vrij analoog. Deze bijlage beperkt zich, voor het leescomfort, tot de opmaak van grondruilplannen.

De landcommissie speelt een belangrijke rol in die stap van de uitvoering van de gebiedsvisie. De landcommissies worden opgericht per provincie. De Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de landcommissie.

### Rol van de initiatiefnemer

#### Bepalen van het gebied voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

De instantie die instaat voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan moet het gebied bepalen binnen het plangebied van het RUP waarvoor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil kan toegepast worden.

#### Organisatie openbaar onderzoek van het grondruilplan, voorlopige vaststelling van het grondruilplan en definitieve vaststelling van het grondruilplan.

Het grondruilplan wordt door de landcommissie opgemaakt en dient tegelijkertijd met het RUP waaraan het gekoppeld is opgemaakt. Het wordt onderworpen aan de procedureregels die gelden voor het RUP wat het volgende inhoudt:

- het openbaar onderzoek voor het RUP is ook het openbaar onderzoek voor het grondruilplan
- de instantie die bevoegd is voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP is ook verantwoordelijk voor de voorlopige vaststelling van het grondruilplan
- de instantie die bevoegd is voor de definitieve vaststelling van het RUP is ook verantwoordelijk voor de definitieve vaststelling van het grondruilplan

### Rol van de landcommissie

#### Bepalen van het blok en de lijst van de vroegere percelen en rechthebbenden

De landcommissie bepaalt het blok en de lijst van de vroegere percelen en *rechthebbenden* (art. 2.1.63 van het decreet):

*Opm. Volgende aspecten worden hierbij opgenomen:*

- 1° een perceelsplan met de vroegere percelen en het openbaar domein die behoren tot het blok
- 2° een lijst van de vroegere percelen met van elk perceel:
  - de oppervlakte
  - het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening

---

<sup>25</sup> Het grondruilplan wordt omschreven onderafdeling 2 van afdeling 5 van het decreet landinrichting.



- de eigenaar(s)
  - de vruchtgebruiker(s)
  - de gebruiker(s)
- 3° een lijst van de eigenaar(s) en vruchtgebruiker(s) met per eigenaar en vruchtgebruiker zijn vroegere percelen, met per perceel de vermelding van het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening.

### Opmaak van het grondruilplan

Het grondruilplan wordt door de landcommissie opgemaakt en moet tegelijkertijd opgemaakt worden met het RUP waaraan het gekoppeld is. Het wordt onderworpen aan de procedureregels die gelden voor het RUP wat inhoudt dat:

- het openbaar onderzoek voor het RUP ook het openbaar onderzoek is voor het grondruilplan;
- de instantie die bevoegd is voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP ook verantwoordelijk is voor de voorlopige vaststelling van het grondruilplan;
- de instantie die bevoegd is voor de definitieve vaststelling van het RUP ook verantwoordelijk is voor de definitieve vaststelling van het grondruilplan.

Het grondruilplan omvat<sup>26</sup>:

- de toestand voor de herverkaveling (de inbreng);
- de toestand na de herverkaveling (de toedeling);
- de financiële regeling.

### De inbreng

De inbreng<sup>27</sup> is een classificatie van de bij de ruil betrokken percelen volgens ruilwaarde en gebruikswaarde. Die inbreng wordt bepaald op basis van kadastrale gegevens en andere gegevens (dus niet noodzakelijkerwijze op basis van een opmeting). De inbreng omvat:

1. een lijst van de vroegere percelen met van elk perceel:
  - de oppervlakte;
  - het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening voor de wijziging ingevolge de planologische ruil;
  - de eigenaar(s);
  - de vruchtgebruiker(s);
  - de gebruiker(s).
2. Een lijst van de eigenaars en vruchtgebruikers met per eigenaar en vruchtgebruiker:
  - de vroegere percelen met de vermelding van het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening voor de wijziging ingevolge de planologische ruil;
  - de ruilwaarde van elk perceel;
  - de totale ruilwaarde van alle vroegere percelen van de eigenaar en de vruchtgebruiker.

---

<sup>26</sup> cfr. art. 2.1.65. §1

<sup>27</sup> cfr. art. 2.1.65. §2

3. Een classificatieplan met aanduiding van de gebruikswaardezones, gevormd door groepering van percelen met dezelfde gebruikswaarde.
4. Een lijst van de gebruikers met per gebruiker:
  - de vroegere percelen met de vermelding van het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening voor de wijziging ingevolge de planologische ruil;
  - de gebruikswaarde van elk perceel;
  - de totale gebruikswaarde van alle vroegere percelen van de gebruiker.
5. Een plan van de vroegere percelen die bezwaard zijn met:
  - Voorrechten
  - Hypotheken
  - Bevelen
  - onroerende beslagen
  - vorderingen
  - erfpacht
  - recht van opstal
  - gebruiksrecht
  - bewoningsrecht
6. Een lijst van de vroegere percelen met voor elk perceel de bezwaring via:
  - voorrechten
  - hypotheke
  - bevelen
  - onroerende beslagen
  - vorderingen
  - erfpacht
  - recht van opstal
  - gebruiksrecht
  - bewoningsrecht

Opm. 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 erfdienstbaarheden
- de verwervingswaarde

Opm. De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van de geschiktheid van het perceel voor het actuele grondgebruik, waarbij rekening gehouden wordt met relevante factoren zoals bodemgesteldheid, drainageklasse, reglementaire gebruiksbeperkingen zoals bemestingsnormen.



*Opm. Alhoewel niet expliciet vermeld kan ook openbaar domein tot de inbreng behoren, als dat in het kader van de voorgestelde planologische ruil en herverkaveling nuttig is.*

### De toedeling

De toedeling<sup>28</sup> is een classificatie van de bij de ruil betrokken percelen volgens ruilwaarde en gebruikswaarde. Die toedeling wordt bepaald op basis van kadastrale gegevens en andere gegevens (dus niet noodzakelijkerwijze op basis van een opmeting). De toedeling moet, naast het herverkavelingsplan, dezelfde lijsten omvatten als de inbreng, maar dan gebaseerd op de nieuwe toestand van eigendom, gebruik en bestemming. De gebruikswaarde en de ruilwaarde worden ook op dezelfde manier berekend als bij de berekening van de inbreng.

*Opm. In het herverkavelingsplan kan ook nieuw openbaar domein ingebracht worden.*

### De financiële regeling

De financiële regeling<sup>29</sup> is voor:

- elke eigenaar of vruchtgebruiker, en bedraagt het verschil tussen zijn totale ingebrachte ruilwaarde en zijn totaal verworven ruilwaarde
- elke gebruiker, en bedraagt het verschil tussen zijn totaal ingebrachte gebruikswaarde en zijn totaal verworven gebruikswaarde

### Aanpassen van het grondruilplan

Als ten gevolge van het openbaar onderzoek er een wijziging van het grondruilplan nodig is, dan wordt die wijziging opgemaakt door de landcommissie.

### Afpalen van de herverkaveling, opmaak van de herverkavelingsakte, verlijden van de herverkavelingsakte.

De landcommissie moet, indien nodig, instaan voor de afpaling van de herverkaveling. De landcommissie geeft de opdracht aan de instrumenterende ambtenaar om de herverkavelingsakte op te maken en te verlijden.

---

<sup>28</sup> cfr. art. 2.1.65. §3

<sup>29</sup> cfr. art. 2.1.27 van het decreet

## BIJLAGE 3 Inventaris instrumenten

### 1. Algemene inventaris

Ter voorbereiding van een geïntegreerd grond- en pandenbeleid en de opmaak van een instrumentendecreet werd een uitgebreide inventaris opgemaakt van het beschikbare instrumentarium. De inventaris omvat beknopt de informatie over definitie en doel, toepassingsvoorwaarden, procedures en regelgeving gekoppeld aan de bestaande grond- en pandenbeleidsinstrumenten. Naast de meest courante instrumenten besproken in deze handreiking, en hieronder kort besproken, kunnen ook deze instrumenten bijdragen tot de realisatie van beleid in signaalgebieden.

De inventaris is terug te vinden op <http://www.ruimtelijkeordering.be/grondenpandenbeleid> : [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grondpanden/KrijtlijnenGeïntegreerdGPB\\_bijlage.pdf](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grondpanden/KrijtlijnenGeïntegreerdGPB_bijlage.pdf)

### 2. Enkele instrumenten eruit gelicht

#### Planschade<sup>30</sup>

Als de bestemming van uw bouwgrond wijzigt

#### **Wat**

Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond ondervindt als zijn grond door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is. Planschade is enkel van toepassing als een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) werd opgemaakt en dus niet bij een weigering van een stedenbouwkundige vergunning of een ander instrument. Ook als de procedure van het RUP samenloopt met een herverkaveling uit kracht van wet of een ander instrument uit het Decreet Landinrichting, is planschade niet van toepassing. De compensatie wordt dan op een andere manier geregeld (zie lager).

Het recht op planschadevergoeding ontstaat als binnen vijf jaar na de bestemmingswijziging: de grond wordt verkocht of ingebracht in een vennootschap; een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd; een negatief stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd.

Het recht op planschadevergoeding is enkel van toepassing op:

- percelen die voor de bestemmingswijziging bebouwbaar waren.
- percelen die aan een uitgeruste weg liggen.
- enkel de eerste 50 meter van het perceel, grenzend aan de weg.

Uitzonderingen:

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

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;

---

<sup>30</sup> 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.



- als de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

### **Het bedrag van de planschadevergoeding**

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. De waardevermindering is het verschil tussen de geïndexeerde oorspronkelijke verwervingsprijs en de waarde op het ogenblik dat het recht op planschadevergoeding ontstaat.

Enkel voor direct bebouwbare bouwgrond!

### **Hoe bekomen?**

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. Hij doet dit uiterlijk 1 jaar na het ontstaan van het recht op planschadevergoeding. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de waardevermindering. De rechtbank baseert zich daarbij op de geactualiseerde verwervingswaarde van de gronden.

### **Subsidies voor planschade in signaalgebieden**

De beslissing van de Vlaamse Regering over het vervolgtraject van een signaalgebied maakt het mogelijk om 60 % van de planschadevergoedingen in het kader van een ruimtelijke uitvoeringsplan in een signaalgebied met goedgekeurd vervolgtraject, terug betaald krijgen via het Rubiconfonds.

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Subsidies/Rubicon>

### **Planbaten – planologische ruil**

#### **Wat**

Het ruilen van bestemmingen in een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij zowel planschade als planbaten aangewend kunnen worden.

#### **Planbaten<sup>31</sup>**

#### **Wat**

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

Wanneer de procedure van het RUP samenloopt met een herverkaveling uit kracht van wet of een ander instrument uit het Decreet Landinrichting, is planbaten niet van toepassing. De compensatie wordt dan op een andere manier geregeld (zie lager).

### **Het bedrag van de heffing**

---

<sup>31</sup> <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/Planbaten>

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt progressief belast per schijf. Zo wordt de meerwaarde van 0 tot 12.500 euro belast tegen 1%. Van 50.000 tot 100.000 gaat het om 5%. Het deel van de meerwaarde boven 500.000 euro wordt tegen 30% belast.

### **Inning van de planbatenheffing**

Na de bestemmingswijziging ontvangt de grondeigenaar een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. De aanslag hoeft pas voldaan te worden op het ogenblik dat de eigenaar de meerwaarde van de grond effectief realiseert, bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning. Wie vroeger betaalt, kan vermindering krijgen.

### **Uitzonderingen en vrijstellingen**

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. De belangrijkste uitzondering zijn:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd als de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt, betrekking heeft op minder dan 25% of op minder dan 200 m<sup>2</sup> van het perceel;
- percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat, zijn vrijgesteld van planbatenheffing als de grond bestemd is voor woningen of bedrijven;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd als de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden.

## **Instrumenten uit het decreet landinrichting**

### Herverkaveling uit kracht van wet

#### **Wat?**

Het samenvoegen van gronden van verschillende gebruikers en eigenaars, om die gronden vervolgens te herverkavelen en onder akte opnieuw te verdelen. In tegenstelling tot vrijwillige herverkaveling (zie hierboven) wordt herverkaveling uit kracht van wet opgelegd door de overheid. De landcommissie staat in voor een objectieve bepaling van de inbreng en de toedeling van de gronden.

#### **Doel?**

Een optimaler grondgebruik.

#### **Voorwaarden?**

De totale ruilwaarde van de nieuwe percelen van een eigenaar is gelijk aan de totale ruilwaarde van zijn vroegere percelen. De totale gebruikswaarde van de nieuwe percelen van een gebruiker is gelijk is aan de totale gebruikswaarde van zijn vroegere percelen.



## Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

### **Wat ?**

- het ruilen van eigendom en gebruik en herverkavelen van percelen tegelijkertijd met het wisselen van gebiedsbestemmingen.
- De landcommissie staat in voor een objectieve bepaling van de inbreng en toedeling van gronden
- Herverkaveling uit kracht van wet wordt verder geïntegreerd in de procedure voor opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **Doel?**

Een optimaler en evenwichtiger grondgebruik.

### **Voorwaarden?**

- De instantie die instaat voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt het gebied binnen het plangebied van het ruimtelijke uitvoeringsplan dat in aanmerking komt voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.
- De inbreng, toedeling en financiële regeling maken deel uit van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Om de inzet van het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' mogelijk te maken binnen een project, plan of programma dienen volgende zaken gedaan te worden:

- a) Er moet een inrichtingsnota opgemaakt te worden voor een project, plan of programma en die inrichtingsnota moet minstens motiveren waarom de inzet van het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' nodig is.<sup>32</sup>
- b) Er moet een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden dat de planologische herbestemmingen mogelijk maakt nodig voor de planologische ruil.<sup>33</sup>
- c) Er moet een grondruilplan opgemaakt worden.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> cfr. art. 4.2.1. van het decreet

<sup>33</sup> cfr. art. 2.1.63 van het decreet

<sup>34</sup> cfr. art. 2.1.64 van het decreet



## Vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut

### **Wat?**

Een erfdienstbaarheid tot openbaar nut stelt met het oog op het algemeen belang, blijvende beperkingen aan het private eigendomsrecht, zoals bijvoorbeeld een gecontroleerde overstroming of het openhouden van een noodzakelijke toegang.

Er zijn twee soorten erfdienstbaarheden tot openbaar nut:

- De erfdienstbaarheden tot openbaar nut die gericht zijn op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet.
- Andere erfdienstbaarheden tot openbaar nut die los staan van voormelde inrichtingswerken en die gericht zijn op landschapszorg, natuurontwikkeling, recreatie, mobiliteit, natuureducatie, waterhuishouding, milieuverbeteringen, verbetering van de landbouwstructuur of conservering van archeologische en cultuurhistorische overblijfselen.

### **Doel?**

Erfdienstbaarheden tot openbaar nut zijn een alternatief voor onteigening.

### **Voorwaarden?**

De erfdienstbaarheden die gericht zijn op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet worden gevestigd bij afzonderlijk besluit tot vestiging van de erfdienstbaarheid, na uitvoering van de betrokken inrichtingswerken. De andere erfdienstbaarheden worden gevestigd bij het besluit tot vaststelling van het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota. Het algemeen belang wordt duidelijk gespecificeerd in het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota.

## Inrichtingswerken

### **Wat?**

Inrichtingswerken zijn allerhande werken in uitvoering van een landinrichtingsplan (spoor 1) of inrichtingsnota (spoor 2): werken van landschapszorg, natuurontwikkeling, integraal waterbeheer, kavelontsluiting, recreatieve maatregelen, ...

### **Doel?**

De mogelijkheid bieden om gecoördineerd werken uit te voeren voor de realisatie van de maatregelen uit het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota.

### **Voorwaarden?**

In het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota wordt vastgelegd wie uitvoerder van de werken is. Dat kunnen zowel overheden als particulieren zijn.



## Inrichtingswerken uit kracht van wet

### **Wat?**

Inrichtingswerken die uitgevoerd kunnen worden zonder instemming van degene die persoonlijke of zakelijke rechten heeft op het terrein.

De inrichtingswerken houden verband met landschapszorg, natuurontwikkeling, recreatie, natuureducatie, waterhuishouding, milieuverbeteringen, natuurtechnische milieubouw, het verbeteren van de landbouwstructuren, conservering van archeologische en cultuurhistorische overblijfselen, of zijn werken aan waterlopen, wegen en wegenpatroon en grondwerken.

Als die werken aanleiding geven tot een permanente waardevermindering van de eigendoms- of de gebruikswaarde, ontstaat het recht op een vergoeding voor waardeverlies van gronden.

### **Doel?**

De mogelijkheid bieden om werken uit te voeren in functie van het openbaar nut zonder instemming van de eigenaar.

**Voorwaarden?** Inrichtingswerken uit kracht van wet kunnen enkel door overheden worden uitgevoerd. De uitvoering van de werken dienen het openbaar nut. De uitvoering en de uitvoerder van de werken werd vastgelegd in het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota.

## Vergoeding voor waardeverlies van gronden

### **Wat?**

Als de uitvoering van inrichtingswerken uit kracht van wet of de vestiging van erfdienstbaarheden tot openbaar nut leiden tot waardeverlies van gronden, moet daarvoor een vergoeding uitgekeerd worden. De landcommissie bepaalt de vergoeding voor waardeverlies van gronden. De instantie die de vergoeding moet uitbetalen wordt vastgelegd in het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota.

### **Doel?**

Eigenaars en gebruikers éénmalig vergoeden voor inrichtingsmaatregelen of erfdienstbaarheden die een permanent waardeverlies van de gebruiks- of eigendoms waarde met zich meebrengen.

### **Voorwaarden?**

Door de uitvoering van het inrichtingswerk uit kracht van wet of de vestiging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut daalt de normale verkoopwaarde of de gebruikswaarde van gronden. Als de vergoeding voor waardeverlies van gronden bepaalde milieu- of natuurdoelstellingen beoogt, kan alleen vergoed worden als een hogere kwaliteit voor milieu en natuur wordt bereikt dan de basiskwaliteit voor milieu en natuur.



## Grondenbank

### **Wat?**

Om de werking van een lokale grondenbank te ondersteunen kan de Vlaamse grondenbank vergoedingen toekennen aan eigenaars en/of gebruikers. Dat gebeurt altijd op vraag van een initiatiefnemende overheid van een project met grote weerslag op de open ruimte en het gebruik ervan. Er zijn drie soorten vergoedingen bij lokale grondenbanken:

1. De vergoeding gericht aan de eigenaars. Er kan een extra vergoeding aan eigenaars gegeven worden die hun gronden aan de Vlaamse grondenbank verkopen.
2. De vergoeding gericht op de gebruikers. Die krijgen een vergoeding voor het stopzetten van het gebruik.
3. De pachtaanvaardingsvergoeding. Eigenaars ontvangen een vergoeding om een pachter op hun gronden te aanvaarden.

### **Doel?**

Het ter beschikking stellen van compenserende grond voor getroffen eigenaars en gebruikers als alternatief voor gedwongen verwerving van de beoogde gronden. Gronden sneller vrij krijgen van eigendom en gebruik.

### **Voorwaarden?**

Er is een dwingende verwerving van een zone binnen het landinrichtingsproject of het project, plan of programma. Er wordt een overeenkomst lokale grondenbank gesloten tussen de Vlaamse grondenbank en de initiatief-nemende overheid van het project met grote weerslag op de open ruimte en het gebruik ervan.

## Beheerovereenkomsten

### **Wat?**

Een overeenkomst waarbij een (groep van) gebruiker(s) van een grond zich er vrijwillig toe verbindt om tijdens een bepaalde termijn één of meerdere vooraf bepaalde beheermaatregelen uit te voeren. Iedere overheid kan met een grondgebruiker een beheerovereenkomst sluiten. De (groep van) gebruiker(s) ontvangt daarvoor een jaarlijkse vergoeding die in verhouding staat tot de geleverde inspanningen, het eventuele verlies aan inkomsten en de transactiekosten die daarmee gepaard gaan.

### **Doel?**

Het flexibel aanbieden van vrijwillig uit te voeren beheermaatregelen die bijdragen tot de realisatie van vooropgestelde doelstellingen.

### **Voorwaarden?**

Een beheerovereenkomst voor het uitvoeren van beheermaatregelen kan gesloten worden als de beheermaatregelen en het gebied zijn opgenomen in een vastgesteld landinrichtingsplan of inrichtingsnota of als de beheermaatregelen werden bekendgemaakt bij besluit tot bepaling van een beheervisie voor een gebied. Als de beheervergoeding bepaalde milieu- of natuurdoelstellingen beoogt, kan alleen vergoed worden als een hogere kwaliteit voor milieu en natuur wordt bereikt dan de basiskwaliteit voor milieu en natuur.



## Dienstenvergoeding

### **Wat?**

Een vergoeding aan een (groep van) gebruiker(s) voor het leveren van een bijkomende dienst op het vlak van beheer. De dienst is het gevolg van een opgelegd beheer of opgelegde inrichting. Iedere overheid kan een dienstenvergoeding toekennen.

### **Doel?**

Als ten gevolge van een opgelegd beheer of opgelegde inrichting een bijkomende dienst op vlak van beheer gewenst is, kan een jaarlijkse vergoeding worden toegekend voor die dienst.

### **Voorwaarden?**

De gevraagde bijkomende dienst waarvoor een dienstenvergoeding wordt toegekend is opgenomen in een vastgesteld landinrichtingsplan of inrichtingsnota of werd bekendgemaakt bij besluit tot bepaling van een beheersvisie voor een gebied. Als de dienstenvergoeding bepaalde milieu- of natuurdoelstellingen beoogt, kan alleen vergoed worden als een hogere kwaliteit voor milieu en natuur wordt bereikt dan de basiskwaliteit voor milieu en natuur.

## Koopplicht

### **Wat?**

De verplichting van de overheid om onroerende goederen (gronden en/of gebouwen) die door een eigenaar worden aangeboden, aan te kopen.

### **Doel?**

Aan eigenaars het recht geven om hun onroerende goederen te koop aan te bieden en daarvoor een eerlijke prijs te ontvangen.

### **Voorwaarden?**

Het onroerend goed daalt aanzienlijk in waarde ten gevolge van de uitvoering van het landinrichtingsproject of het project, plan of programma of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang.



## Recht van voorkoop

### **Wat?**

Om het doel van een landinrichtingsproject of een project, plan of programma te realiseren kan een recht van voorkoop<sup>1</sup> worden ingesteld. De Vlaamse Regering duidt de zones aan waar het recht van voorkoop geldt. Als de overheid het recht van voorkoop uitoefent, verwerft zij in de plaats van de kandidaat-koper. Dat recht van voorkoop wordt aangeboden aan de Vlaamse Grondenbank.

### **Doel?**

De opbouw van een grondreserve die kan ingezet worden om projecten te realiseren.

### **Voorwaarden?**

De kadastrale gegevens van de percelen waar het recht van voorkoop geldt, worden vastgelegd in het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota. Ook de termijn waarin het recht van voorkoop geldt, wordt vastgelegd in het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota.



## Bijlage 4: Handreiking signaalgebieden: samenvatting

### WAT ZIJN SIGNAALGEBIEDEN ?

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. De Vlaamse Regering heeft over die gebieden een beslissing over de vervolgstappen genomen of zal dat nog doen. Het gaat om ongeveer 235 gebieden. Meestal gaat het om gronden die in de jaren '70 een harde bestemming kregen (bouwgrond, industrie,...) maar nog altijd niet ontwikkeld werden. De Vlaamse Regering wil ervoor zorgen dat het waterbergend vermogen van Vlaanderen minstens behouden blijft.

Op basis van een evaluatie van het risico op wateroverlast of de aantasting van het waterbergend vermogen, werd voor alle signaalgebieden in overleg met alle betrokkenen, een aanpak gekozen uit volgende opties:

Optie A: Geen actie – watertoets

Optie B: Maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsveilig bouwen)

Optie C: Beschermen van bebouwing door een nieuwe functionele invulling

### IN DE PERIODE TUSSEN BESLISSING EN UITVOERING : BEWAREND BELEID !

Het uitvoeren van het vervolgtraject dat door de Vlaamse Regering werd vastgelegd, gebeurt niet van vandaag op morgen. Om te vermijden dat signaalgebieden alsnog ontwikkeld worden volgens de oorspronkelijke bestemming, geldt een bewarend beleid voor de periode tussen de beslissing en de effectieve uitvoering van de beslissing.

De bevoegde instanties passen hierbij onder meer de omzendbrief LNE/2015/02<sup>35</sup> toe. In een aantal gevallen betekent dat dat de watertoets negatief kan zijn of dat bewarende maatregelen kunnen worden opgelegd. De initiatiefnemer start dus best zo snel mogelijk met het planningsproces of ander bewarend initiatief, zodat er snel (juridische) duidelijkheid komt voor de eigenaars en gebruikers.

Daarnaast zijn er bijkomende richtlijnen voor de watertoets zodat eventuele nog niet gerealiseerde vervolgstappen niet gehypothekeerd worden en het watersysteem geen schadelijke effecten ondergaat.

---

<sup>35</sup> ([http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/scan%20ondertekende%20omzendbrief%20signaalgebieden%20LNE\\_2015\\_2.pdf/view](http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/scan%20ondertekende%20omzendbrief%20signaalgebieden%20LNE_2015_2.pdf/view)).

## OP WEG NAAR DE UITVOERING VAN HET SIGNAALGEBIED

Als initiatiefnemer hebt u de verantwoordelijkheid het signaalgebied te realiseren.

De minimumvereiste is daarbij dat u **juridisch duidelijkheid brengt** voor eigenaars en gebruikers.

Afhankelijk van de opties uit de beslissing van de Vlaamse Regering is het aan te raden eerst de **gebiedsvisie** verder uit te werken volgens de krachtlijnen die vastgelegd werden door de Vlaamse Regering. Zeker in het geval er voor (een deel van) het signaalgebied een nieuwe functionele invulling nodig is (optie C), is het aan te raden daarmee te starten. Ga maximaal uit van het signaalgebied als een investeringskans in gebiedsontwikkeling waar uw gemeente of provincie op lange termijn baat bij heeft. Via een geïntegreerde aanpak kunnen win-situaties ontstaan tussen verschillende sectorale doelstellingen. Een visie over een ruimer gebied dan enkel het (te herbestemmen deel van) signaalgebied, geeft vaak meer garanties op succes. Dat schept ook mogelijkheden om de financiële lasten en lusten te verdelen en de kosten voor de overheid minimaal te houden. Als de ontwikkeling van het gebied nog mogelijk is binnen de geldende bestemming, maar er moeten randvoorwaarden opgelegd worden (B), zal de gebiedsvisie wellicht niet zo ingrijpend veranderen. Het kan in die gevallen wel nodig zijn om eerst goed na te denken over de invulling: als u gaat bouwen op palen bijvoorbeeld, hebt u een overstroombare grondoppervlakte onder de woningen én denkt u best goed na over ontsluiting, parkeermogelijkheden, tuinrichting, ...

De gebiedsvisie wordt vertaald in **wijzigingen aan bestemming, eigendom en gebruik**. In geval van randvoorwaarden (B) kan dat vaak met het stedenbouwkundig vergunningenbeleid worden opgelost (stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, verordening, ...). Wanneer voor (een deel van) een signaalgebied een nieuwe functionele invulling (C) nodig is, is de opmaak van een RUP meestal aangewezen. Dergelijke stedenbouwkundige ingrepen kunnen vaak geflankeerd worden met een aantal instrumenten die rechten van eigenaars of gebruikers compenseren zoals planschade, herverkaveling met of zonder grondenuitruil.

Het is te verwachten dat het draagvlak voor de realisatie van herbestemmingen of het ruilen van gronden of het uitoefenen van een erfdiensbaarheid hoger zal zijn als mensen een helder beeld hebben van de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde die het signaalgebied hen kunnen bieden. Daarom is het beter om de instrumentafweging (zie verder) te maken voor het ganse project, inclusief de **inrichting en het beheer**.

Tijdens de **instrumentafweging** gaat u na hoe u tot een gedragen instrumentenkeuze kunt komen om de vooropgestelde visie te realiseren. U maakt ook afspraken over de financiering, de uitvoering en de timing. De context van de signaalgebieden doet gemakkelijk denken aan het nieuwe instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil'. Doelstelling van het instrument is de mogelijkheid te bieden om een



planologische ruil (het wisselen van een bepaalde bestemming van een 'slecht' gelegen plaats naar een 'goed' gelegen plaats) te koppelen aan een eigendomsruil.

Door een of meerdere werkbare instrumentencombinaties met elkaar te vergelijken kan de combinatie gekozen worden die voor de overheid de meest kostenefficiënte is. Tijdens de instrumentafweging vergelijkt u de kostprijs van de optimale combinatie met de totale kostprijs voor de overheid bij verwerving. Als uit die afweging blijkt dat dwingende verwerving door de overheid nodig is, wordt de instrumentafweging hernomen.

De vergoedingen die mogelijk zijn vanuit het decreet landinrichting zijn onderling niet cumuleerbaar, tenzij anders vermeld is. Ze zijn ook niet cumuleerbaar met vergoedingen planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie op grond van een andere wetgeving, als ze betrekking hebben op dezelfde kosten, gebruiks-, inkomsten- of waardeverlies, prestatie of investering.

## **UITVOERING VAN DE GEBIEDSVISIE**

De uitvoering van de gebiedsvisie levert maatschappelijke voordelen op waarvoor meestal eerst wel een financiële investering nodig is. Voor de uitvoering van de projecten kan een projectrekening worden geopend die verschillende financieringsstromen kan bundelen. Het is belangrijk de beschikbare instrumenten zo in te zetten dat het project zichzelf zoveel mogelijk betaalt. Als er toch middelen nodig zijn om het financieringsplan sluitend te maken, kunt u gebruik maken van o.a. de subsidies voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Als het signaalgebied in een goedgekeurd landinrichtingsproject ligt, kunt u nagaan of landinrichtingssubsidies mogelijk zijn. Als het gelegen is binnen de doelgemeenten van het plattelandsfonds of het programma voor plattelandsontwikkeling 2014-2020 – PDPO III kunt u bekijken of uw project past in de doelstellingen van die financieringskanalen. Voor projecten die gebruik maken van instrumenten binnen het decreet landinrichting moet een inrichtingsnota opgemaakt worden. Als de Vlaamse Landmaatschappij gevraagd wordt om de inrichtingsnota op te maken of betrokken is bij de toepassing van de instrumenten uit het decreet landinrichting, rekent ze daarvoor werkingsmiddelen aan de initiatiefnemer aan.

Grondruilplannen moeten enkel opgemaakt worden voor de toepassing van een herverkaveling uit kracht van wet gecombineerd met planologische ruil. Als er alleen een herverkaveling uit kracht van wet wordt uitgevoerd, worden die 'herverkavelingsplannen' genoemd. Beide soorten plannen worden opgemaakt door de landcommissies. Zij bepalen de waarden bij de toepassing van een herverkaveling uit kracht van wet, al dan niet gecombineerd met planologische ruil, de vergoeding voor waardeverlies van gronden, bedrijfsverplaatsingen,...

