

////////////////////////////////////
SIGNAALGEBIED
SOLHOF

Ontwerp inrichtingsnota / 5.03.2021
(aangepaste versie na Openbaar onderzoek: 22.06.2020-
24.08.2020, en na voorwaardelijke goedkeuring door VLM:
18.02.2021)

Colofon



VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ

Versie maart 2021

Opdrachtgever:

Gemeente Aartselaar
Baron van Ertbornstraat 1, 2630 Aartselaar
Tel.: 03 870 16 11

contactpersoon:
Tony Van Rompaye

Opdrachthouder:

Vlaamse Landmaatschappij
Afdeling Regio Oost
Dienst landinrichting en grondenbank
Cardijnlaan 1, 2200 Herentals

contactpersoon:
Katia Van Tichelen

Duiding bij deze versie:

Aangepaste versie van de ontwerp inrichtingsnota na openbaar onderzoek – overzicht aanpassingen ten opzicht van de ontwerp inrichtingsnota zie nota als BIJLAGE VIII 'BESPREKING VAN BEZWAREN EN ADVIEZEN OPENBAAR ONDERZOEK VAN DE ONTWERP INRICHTINGSNOTA SOLHOF AARTSELAAR '- wijziging nav goedkeuring VLM

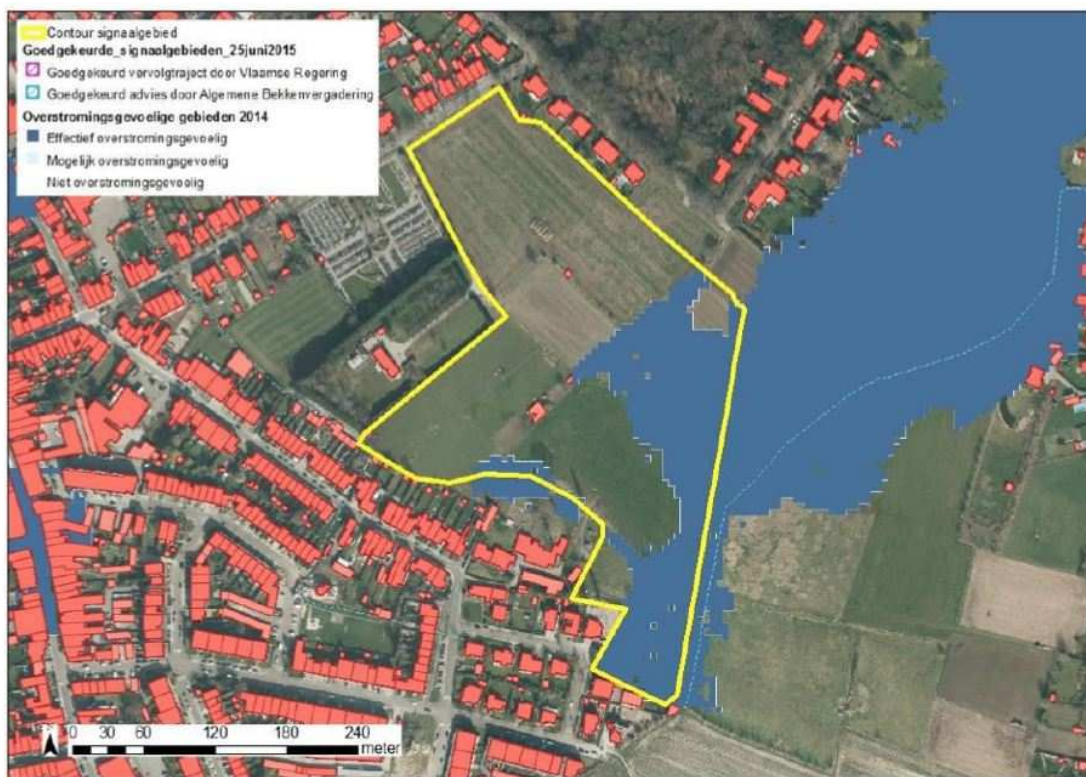
INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding opmaak inrichtingsnota	5
1.2	Meerwaarde van een inrichtingsnota	7
1.3	Leeswijzer	7
2	Projectdoelstellingen en-maatregelen	9
2.1	Projectdoelstelling	9
2.2	Projectmaatregelen	10
3	Eigendom en gebruik in het projectgebied	15
3.1	Signaalgebied	16
3.2	Andere Relevante percelen	16
3.3	Landbouw	16
4	Instrumentenafweging	17
4.1	Stappenplan algemeen	17
4.2	Stap 1: Het beoogde resultaat	18
4.3	Stap 2: Mogelijke instrumenten	19
4.4	Stap 3: afweging van instrumentensets tegenover beoogd resultaat	32
4.5	Stap 4: Financiële afweging van de werkbare instrumentensets op basis van de kostprijs voor de overheid	34
4.6	Stap 5: Kostprijs optimale instrumentensets vergeleken met totale kostprijs overheid bij verwerving	36
4.7	Conclusie optimale instrumentenset	36
5	Instrumenten landinrichting en de zones waar deze van toepassing zijn	40
5.1	Herverekening uit kracht van wet met planologische ruil	40
5.2	Inrichtingswerken uit kracht van wet in combinatie met vergoedingen voor waardeverlies van gronden	40
5.3	Erfdienstbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van Inrichtingswerken uit kracht van wet	41
6	Uitvoeringsprogramma en financieringsplan	42
6.1	Uitvoeringsprogramma	42
6.2	Financieringsplan	44
	Bijlage I: De aanduiding van de kadastrale gegevens van de percelen waar de bepaling over de duur van jachtovereenkomsten, vermeld in artikel 2.1.36 van het decreet van 28 maart 2014, geldt.....	45
	Bijlage II: De kadastrale gegevens van de percelen waarop inrichtingswerken uit kracht van wet KUNNEN worden uitgevoerd met de beschrijving van de uit te voeren inrichtingswerken uit kracht van wet..	46
	Bijlage III : Screeningsanalyse landbouweffecten	47
	Bijlage IV: Situering van het landinrichtingsdecreet	49
	Bijlage V: Lijst van afkortingen	55
	Bijlage VI: Lijst van kaarten	56
	Bijlage VII: Bronnen	57
	Bijlage VIII: BESPREKING VAN BEZWAREN EN ADVIEZEN OPENBAAR ONDERZOEK VAN DE ONTWERP INRICHTINGSNOTA SOLHOF AARTSELAAR	58
	Bijlage IX: AANPASSING NA VORMELIJKE GOEDKEURING DOOR VLM.....	72

1 INLEIDING

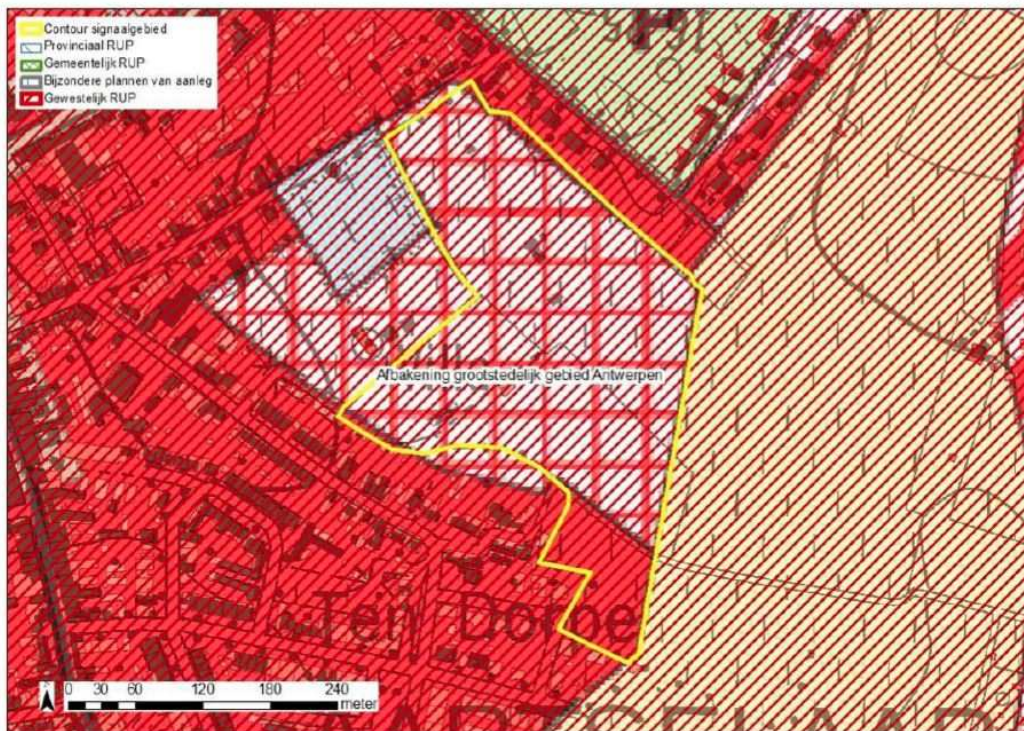
1.1 AANLEIDING OPMAAK INRICHTINGSNOTA

Op 31/03/2017 nam de Vlaamse Regering een beslissing over het vervoltraject en de beleidsopties voor het signaalgebied Solhof in Aartselaar. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.



Figuur 1: Watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Weergave van reeds goedgekeurde signaalgebieden in de omgeving.

Een signaalgebied is een nog niet ontwikkeld gebied met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied...) dat ook een functie kan vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat het gebied kan overstromen of omdat het omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeert. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Als na grondige analyse van een signaalgebied blijkt dat het risico op wateroverlast bij ontwikkelen van het gebied volgens de bestemming toeneemt, dan beslist de Vlaamse Regering tot een vervolgtraject voor dat gebied.



Figuur 2: Situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

Een nieuwe functionele invulling van het signaalgebied Solhof in Aartselaar wordt gerealiseerd via een gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, het RUP Lindelei, om maximaal de open ruimte en het waterbergend vermogen te behouden in de sterk verstedelijkte zuidrand van Antwerpen. De functies klimaatadaptatie/waterkwantiteit, open groene ruimte dichtbij de dorpskern, recreatie en landbouw worden ingepast binnen de contour van dit RUP.

Het woonuitbreidingsgebied Lindelei was oorspronkelijk opgenomen als een deelplan van het GRUP 'Grootstedelijk gebied Antwerpen' (1K), dit werd echter geschorst (Arrest van de Raad van State van 17-03-2010, nr. 201.963). De schorsing kwam er omdat er geen watertoets werd uitgevoerd voor het gebied bij de opmaak van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.

De gemeente Aartselaar is gelegen in strategisch gebied voor wonen in Vlaanderen en is om die reden deel van het grootstedelijk gebied Antwerpen, waar er een grote taakstelling/nood aan wonen aanwezig is. Eén van de

belangrijkste aanleidingen voor de opmaak van een RUP, vormt dus het feit dat een visie moet geformuleerd worden over de ontwikkelingsmogelijkheden voor het laatste woonuitbreidingsgebied van de gemeente inclusief de opmaak van een verscherpte watertoets. Zonder dit RUP is verdere ontwikkeling van dit gebied niet mogelijk (cfr. arrest van de Raad voor vergunningsbetwistingen, 17 juli 2018 RvVb/A/1718/1125).

Door het vastleggen van de nieuwe bestemmingen binnen het plangebied van RUP Lindelei is een gemeentelijk RUP op zich reeds een krachtig instrument om de ambities in het gebied waar te maken. Echter, door daarnaast te putten uit de instrumentenkoffer van het landinrichtingsdecreet, eventueel in combinatie met andere sectorale overheidsinstrumenten, kunnen de doelstellingen van het RUP effectief én met voldoende draagvlak worden gerealiseerd. In deze inrichtingsnota wordt daarom onderzocht of de inzet van instrumenten landinrichting in combinatie met dit gemeentelijk RUP nuttig is en zo ja welke instrumenten kunnen worden ingezet. Deze inrichtingsnota is tevens nodig om de betreffende landinrichtingsinstrumenten te kunnen ontsluiten volgens het zogenaamde spoor 2. Voor meer informatie over het landinrichtingsdecreet, zie bijlage IV.

1.2 MEERWAARDE VAN EEN INRICHTINGSNOTA

Er zijn meerdere redenen te bedenken waarom het volgen van spoor 2, met bijhorende inrichtingsnota, een meerwaarde kan betekenen voor het RUP Lindelei.

- Een inrichtingsnota is een instrument om de ambities van het RUP te vertalen naar uitvoering op het terrein en de wijze waarop dit kan gebeuren. Het kan worden gezien als een plan van aanpak. Deze nota heeft dus ook een belangrijke communicatieve waarde.
- De inrichtingsnota sluit de inzet van allerlei andere sectorale instrumenten, zowel Vlaamse, provinciale als gemeentelijke niet uit. De instrumenten kunnen gecombineerd worden ingezet.
- Er kan beroep worden gedaan op de landcommissie, indien wordt gekozen voor het inzetten van bepaalde instrumenten bv. een herverkaveling uit kracht van wet of op de VLM indien gekozen wordt voor het inzetten van bv. een lokale grondenbank.
- Een inrichtingsnota legt enerzijds duidelijk de ambities van het initiatief nemend beleidsniveau vast en maakt anderzijds erg concreet wat de financiële consequenties van het gekozen beleid zullen zijn en wie instaat voor de financiering daarvan.
- De instrumentenafweging en het schetsen van het financieel plaatje van de in te zetten instrumenten helpen om samen met de directe betrokkenen tot uitvoering te komen.

1.3 LEESWIJZER

In de inrichtingsnota wordt gesproken over het projectgebied, zijnde de perimeter waarbinnen de instrumenten landinrichting worden ingezet. Het projectgebied kan afwijken van het plangebied van het RUP. In hoofdstuk 3 wordt het gehele plangebied beschreven, de projectdoelstellingen uit de startnota van het RUP Lindelei zijn daarin overgenomen.

Hoofdstuk 1 van deze inrichtingsnota beschrijft de aanleiding van de opmaak van de nota en bevat deze leeswijzer.

In hoofdstuk 2 worden de ambities van het planinitiatief RUP Lindelei beschreven. Het daadwerkelijke RUP is ten tijde van de opmaak van deze nota nog in opmaak. Het planinitiatief met de doelstellingen, de situering en de afbakening van het plangebied, de administratieve, juridische en beleidsmatige aspecten worden allemaal beschreven in de Startnota RUP Lindelei.

Hoofdstuk 3 bevat relevante informatie met betrekking tot eigendom en gebruik in het projectgebied.

In de instrumentenafweging in hoofdstuk 4 worden instrumenten afgewogen om het beoogde resultaat te bereiken. Er wordt gezocht naar de meest haalbare instrumentenset. Instrumenten kunnen van 'dwingend' tot 'vrijwillig' gaan, met eventuele varianten. In deze instrumentenafweging worden meerdere factoren in rekening gebracht. Het gaat om de inschatting van het draagvlak bij de initiatiefnemer maar ook bij andere overheden, de eigenaars en de gebruikers, de uitvoeringstermijn, de kwaliteit, de duurzaamheid en een inschatting van de kosten. De in te zetten instrumenten kunnen zowel Europese, Vlaamse, provinciale als gemeentelijke instrumenten zijn. In hoofdstuk 0 wordt geconcludeerd welke instrumenten landinrichting worden ingezet en de zones beschreven waarin deze van toepassing zijn. In hoofdstuk 6 wordt het uitvoeringsprogramma en financieringsplan uitgewerkt. Hierin wordt beschreven wat de volgende stappen zijn om tot uitvoering van het plan te komen. Wanneer zullen er bepaalde dingen gebeuren en wie staat in voor de financiering.

2 PROJECTDOELSTELLINGEN EN-MAATREGELEN

Voor een uitgebreide beschrijving van de projectdoelstellingen en -maatregelen wordt verwezen naar de Startnota RUP Lindelei.

Zoals in de inleiding van deze inrichtingsnota reeds wordt vermeld, heeft een inrichtingsnota als doelstelling om de inzet van instrumenten uit het landinrichtingsdecreet te onderzoeken en indien nuttig geacht de inzet van de instrumenten mogelijk te maken. De inzet van deze instrumenten heeft als beoogd resultaat de uitvoering van de achterliggende visie van het RUP op terrein. Daartoe kunnen instrumenten worden ingezet die de eigendom en/of gebruikssituatie binnen het projectgebied, indien nodig, wijzigen en instrumenten die het projectgebied kunnen inrichten conform de doelstellingen van het RUP.

Hieronder worden kort de projectdoelstelling en de projectmaatregelen weergegeven zoals beschreven in de startnota.

2.1 PROJECTDOELSTELLING

De gemeente wenst een RUP op te maken voor de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Dit WUG is gelegen op de grens van de woonkern naar de open ruimte. Doelstellingen van het plan zijn onder meer:

- ruimte geven aan water: overstromingsgevoelige gebieden vrijwaren van ontwikkeling en faciliteren van een hemelwaterbergingsysteem
- afwerken van de woonkern van Aartselaar: voorzien van een innovatieve woonontwikkeling in het niet overstromingsgevoelig gedeelte van het woonuitbreidingsgebied
- creëren van linken tussen open ruimte vinger en woonkern Aartselaar (bv. door middel van netwerk trage wegen)
- uitbreiden begraafplaats die grenst aan het WUG
- vrijwaren van de openruimtevinger tussen de Kleistraat en de woonkern van Aartselaar

Naast het WUG, wordt een deel van de openruimtevinger mee opgenomen in het plangebied om bovenstaande doelstellingen te realiseren.

2.1.1 Algemene visie RUP Lindelei

Het plangebied ligt op de grens van de woonkern en de openruimtevinger tussen de kern en de Kleistraat. De gemeente wenst deze openruimtevinger te behouden. Openruimtevingers vormen een cruciaal onderdeel van de Antwerpse Zuidrand. Openruimtevingers zijn waardevolle aaneengesloten gehelen van onbebouwd landschap waar er nog vergezichten zijn en waarin de inwoner van het stedelijk gebied Antwerpen tot rust kan komen (wandeland, fietsend).

Tevens is dit een plek waar openruimtefuncties als waterbeheer, natuur, landbouw en erfgoed een plaats kunnen krijgen. Op deze openruimtevingers heerst echter een grote verstedelijking en vertuiningsdruk. De gemeente wil dit RUP inzetten als één van de instrumenten om deze druk een halt toe te roepen, door het

woonweefsel duidelijk af te werken (in haar laatste woonuitbreidingsgebied) en de openruimtevinger te bestendigen.



Figuur 3: de totaalvisie (bron: startnota RUP Lindelei)

Een openruimtegebied in de nabijheid van de kern heeft potenties als landschappelijk kader met mogelijkheden voor recreatief medegebruik vanuit de kern. In dit openruimtegebied gaat bijzondere aandacht naar de kleine landschapselementen (bomenrijen, buurtwegen). Tegelijkertijd heeft de aanwezige landbouw zijn waarde als drager van die open ruimte met een economische functie.

2.2 PROJECTMAATREGELEN

Bovenstaande doelstelling en algemene visie worden concreet gemaakt aan de hand van een aantal maatregelen.

2.2.1 Doelstelling: ruimte geven aan water: overstromingsgevoelige gebieden vrijwaren van ontwikkeling en faciliteren van een hemelwaterbergingssysteem

In het GRS van Aartselaar staat: "Dit betreft het enige resterende woonuitbreidingsgebied van Aartselaar. Het gebied is ruimtelijk goed gelegen; het ligt op wandelafstand van het centrum. Door het ontwikkelen van dit gebied kan het lokale woonweefsel verdicht worden, kan de rand van de woonkern afgewerkt worden en kan

de relatie met het park Solhof en het sportcentrum versterkt worden. Bijzondere aandacht gaat naar de bestaande en de te herstellen langzaam verkeersverbindingen.

Het gebied is echter deels in overstromingsgebied en signaalgebied gelegen. Deze gronden kunnen niet ontwikkeld worden. Enkel de hoger gelegen gronden, gelegen in aansluiting met de Lindelei, komen in aanmerking voor ontwikkeling. De andere gronden zullen worden herbestemd naar een open ruimte bestemming in aansluiting met de omgeving en met hun feitelijk gebruik. Het areaal aan woonontwikkelingsgebied dat niet ontwikkeld wordt, zal elders in de gemeente gecompenseerd worden.”

Tevens is er nood aan de aanleg van een hemelwateropvangsysteem in het kader van een hemelwateras-project. Dit systeem zal het overtollig hemelwater opvangen bij excessieve neerslag. Uit hydrologisch vooronderzoek bleek dat de zone ten zuidoosten van het woonuitbreidingsgebied de gewenste locatie voor de realisatie van dergelijk opvangsysteem.

2.2.2 Doelstelling: afwerken van de woonkern van Aartselaar: voorzien van een innovatieve woonontwikkeling in het niet overstromingsgevoelig gedeelte van het woonuitbreidingsgebied

Het WUG heeft een interessante ligging om een woonproject te realiseren. De gemeente acht het echter niet wenselijk, noch mogelijk het volledige woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen. In het RUP wordt de concrete inrichting van het gebied nog niet vastgelegd. Het RUP is immers geen inrichtingsplan doch louter een juridisch ruimtelijk kader waarin een aantal ruimtelijke randvoorwaarden worden bepaald voor de ontwikkeling van dit gebied, waaronder:

- Behoud zichtas met openruimtegebied

De omgeving kenmerkt zich door een bijzonder landschap: zichten naar het open landschap, beschermd landschap Solhof, dreven, woonstraten met groen karakter. De gemeente wenst dit groen en open karakter te behouden bij de realisatie van woningen in dit gebied. Een eerste manier om dit te bereiken is om niet te werken met een klassieke verkaveling waarbij de volledige beschikbare bouwgebied wordt ingevuld. In plaats daarvan zal bewust een gebied bouwvrij worden gehouden: een zichtas met het achterliggende openruimtegebied blijft bewaard. Daarnaast wordt ook een (al dan niet collectieve) groene en autovrije ruimte binnen het project voorzien. Ten slotte moet worden rekening gehouden met de overige aandachtspunten voor groepswoonbouwprojecten, zoals geformuleerd in het partieel herziene GRS, waaronder: voorzien van de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein (ondergronds of via groene inrichting om beeldkwaliteit hoog te houden); beperken wegenis; ...

- Streven naar grote diversiteit aan woningen

Dit gebied betreft het laatste grote onontwikkelde woon(uitbreidings)gebied van de gemeente. De gemeente wil hier dan ook voorzien in een hedendaags woonproject met voldoende diversiteit aan woningen. Op die manier wil ze tegemoet komen aan de verschillende actuele woonwensen.

- Afwerken rand woonproject

De rand van het woonproject die gericht is naar de open ruimte moet kwalitatief worden afgewerkt als één duidelijke geheel of wand. Dit zal zorgen voor een hogere beleving van het openruimtegebied en benadrukt de grens woonkern – open ruimte. Op de grens van het woonproject en de open ruimte zal enkel een fiets- en

wandelpad voorzien worden. Alle ontsluiting voor autoverkeer wordt intern of via de Lindelei voorzien. Parking kan best langs de binnenzijde van het project of ondergronds worden voorzien.

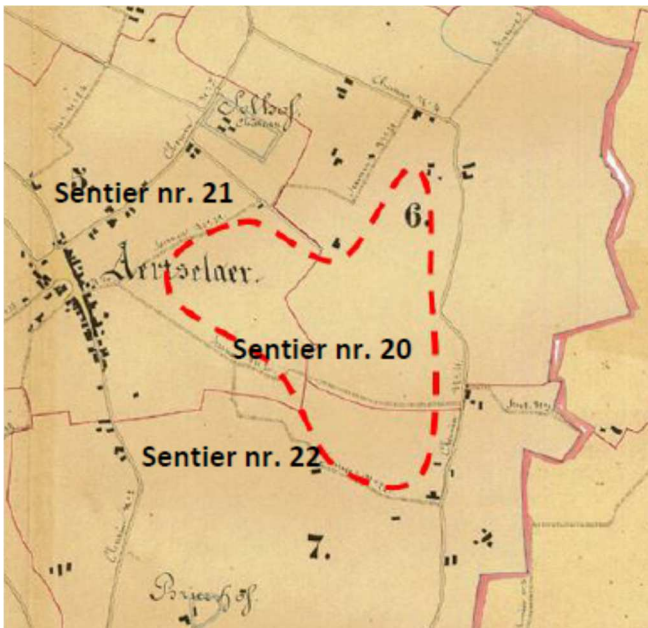
- Aantal woningen afstemmen op draagkracht omgeving

Conform de visie van de hogere overheid dient in stedelijk gebied (waar Aartselaar onder valt) standaard een minimumdichtheid van 25wo/ha gehanteerd te worden. Deze minimumdichtheid geldt echter als een algemeen principe. Op basis van locatie specifieke kenmerken kan en wenst de gemeente af te wijken van dit algemeen principe. De gemeente wenst voor deze locatie een afwijking aan te vragen. Deze generieke kwantitatieve benadering houdt geen rekening met de specifieke ruimtelijke context. Zo moet er bekeken worden wat de impact is van de inplanting van de bijkomende woningen op het wegennet. Het woonuitbreidingsgebied Lindelei ligt niet centraal in de woonkern. Het betreft geen A-locatie conform de knooppuntwaardekaart. Voorliggend gebied is niet goed ontsloten door het openbaar vervoer. Geen halte aan het plangebied. Bovendien is dit landschappelijk een zeer waardevolle omgeving (beschermd landschap, ankerplaats, historische woning, verschillende kleine landschapselementen,...). Wat een lagere bouwdichtheid verantwoord.

Volgens de opgelegde woondichtheid van 25 wooneenheden/hectare en conform de keuze om 0,9 tot 1,8 ha in te vullen betekent dit dat er ca. 23 tot 45 woningen ontwikkeld zullen worden in het noordoostelijke gedeelte van het WUG. Voor het zuidwestelijke gedeelte van het WUG wordt een oppervlakte van ca. 0,65 ha ingevuld, wat resulteert in 16 woningen.

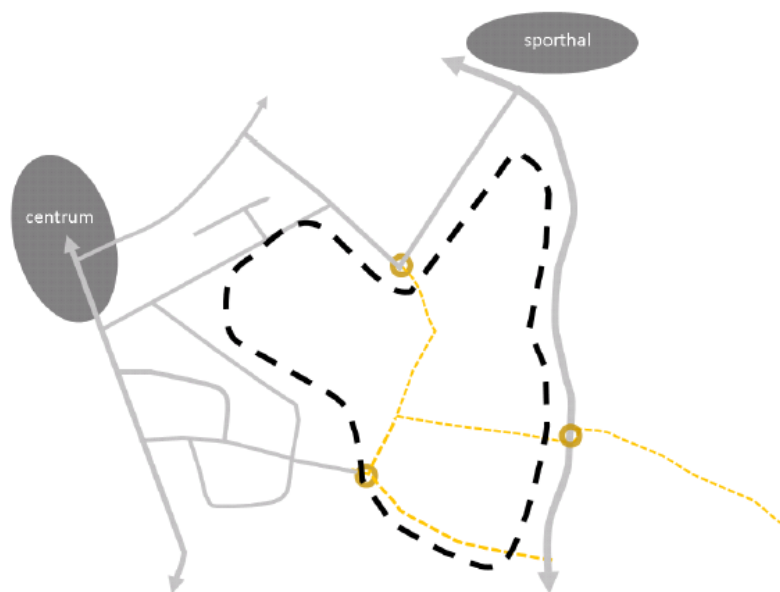
2.2.3 Doelstelling: creëren van linken tussen open ruimte vinger en woonkern Aartselaar (bv. door middel van netwerk trage wegen)

Er sluiten op dit gebied al een paar (trage) wegen aan, doch deze lopen dood en/of het aantal is beperkt. Dit maakt dat deze kant van Aartselaar weinig doorwaadbaar is voor de voetganger of fietser. Door het creëren van enkele verbindingen doorheen deze openruimtevinger worden bepaalde wijken en voorzieningen van Aartselaar rechtstreeks met elkaar verbonden door een alternatieve – autovrije verbinding: bv. tussen de Adriaan Sanderslei en het sportcentrum. Gezien de overstromings-gevoeligheid van de lager gelegen gronden centraal in het plangebied kan worden overwogen om voor bepaalde trajecten te werken met vlonderpaden.



Figuur 4: Atlas der buurtwegen

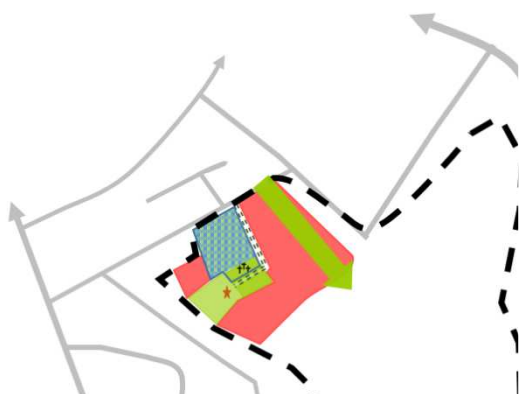
In het mobiliteitsplan van de gemeente Aartselaar werd de aanwezige trage weg in het plangebied aangeduid als 'te versterken' (sentier nr. 20). Ook sentier nr. 22 tussen de Adriaan Sanderslei en de Kleistraat, die de zuidelijke grens van het plangebied vormt, speelt een rol bij de ontsluiting van de open ruimte vinger. Daarnaast voorziet de gemeente een nieuwe trage weg tussen de Solhofdreef en het toekomstige woongebied die idealiter ook aantakt op sentier nr. 20. Deze trage weg vormt een noord-zuid verbinding voor fietsers en wandelaars, zie Figuur 5.



Figuur 5: Doelstelling trage wegen

2.2.4 Doelstelling: uitbreiden begraafplaats die grenst aan het WUG

De gemeente wenst de gemeentelijke begraafplaats aan de Lindelei uit te breiden (o.a. omwille van verwachte nood door vergrijzing) met een landschappelijk aangelegde strooiweide. Ten zuiden van de begraafplaats bevindt zich een waardevolle woning, opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, ontsloten via een toegangsdreef en omgeven door een landschapstuin. De gemeente wenst deze waardevolle site te bewaren. Het gebouw is in gebruik als woning. Tussen de Lindelei en deze waardevolle woning bevindt zich de begraafplaats. De gemeente zal de begraafplaats beperkt uitbreiden naar het zuiden tot ongeveer tegen de toegangsdreef van de waardevolle woning. Om de bijzondere landschapswaarde van deze dreef niet aan te tasten wordt een zekere bufferafstand t.o.v. dreef bewaard en wordt een visueel groenscherm voorzien.



Figuur 6: uitbreiden begraafplaats

2.2.5 Doelstelling: vrijwaren van de openruimtevinger tussen de Kleistraat en de woonkern van Aartselaar

Doelstelling van de gemeente is het open karakter van de zone tussen de kern en de Kleistraat te bestendigen. Doelstelling van het RUP is zorgen voor een duidelijke afbakening tussen de grens bebouwd weefsel en de open ruimte zodat verdere aansnijding van de agrarische open ruimte vermeden wordt. De landbouw is de drager van het openruimtegebied. De bebouwing is zeer beperkt tot onbestaande. De inplanting van bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen in dit gebied is enkel mogelijk in aansluiting met bestaande landbouwbedrijven (bv. bedrijf net ten zuiden van het plangebied). Daarnaast moet de beekvallei een grotere rol krijgen in het landschap.

De bestaande functies kunnen met dit RUP in grote lijnen blijven bestaan. Het landbouwgebied zal grotendeels bestemd blijven als landbouwgebied al zullen bijkomende voorwaarden rond landschappelijke inpassing, aandacht voor waterloop en kleine landschappelijke elementen worden opgenomen. Daarnaast zal een beperkt deel van het agrarisch gebied een overdruk krijgen 'zone voor waterbergingsysteem'. De realisatie van een waterbergingsysteem is noodzakelijk in het kader van het algemeen belang (overstromingsgevoeligheid beekvalleien in de regio). Indien dit systeem niet zou worden aangelegd zou er sowieso wateroverlast ontstaan, die ook zijn effect zal hebben op agrarische gronden in de regio. De nieuwe overdruk voor kleine segmenten van het agrarisch gebied worden dan ook als een minimaal negatief effect beschouwd.

3 EIGENDOM EN GEBRUIK IN HET PROJECTGEBIED

Het projectgebied van deze inrichtingsnota wordt weergegeven op kaart 1. Het omvat het signaalgebied Solhof plus de percelen die, conform de hierboven beschreven doelstellingen van het RUP en de bijbehorende maatregelen, relevant zijn. Het is dit projectgebied waarbinnen instrumenten landinrichting kunnen worden ingezet (zie ook deel 0). In totaal bestaat het projectgebied uit 30 kadastrale percelen.

De overstromingsgevoeligheid van het projectgebied én de aanduiding als signaalgebied heeft als gevolg dat het woonuitbreidingsgebied binnen het projectgebied niet volledig kan worden omgezet in woongebied en dat bestaand woongebied wordt omgezet naar landbouwgebied. Dit genereert een financiële minwaarde voor sommige betrokken eigenaars. Door de inzet van instrumenten landinrichting kan de gemeente, als initiatiefnemer, de meerwaarde die ontstaat door de omzetting van niet overstromingsgevoelig WUG naar woongebied gebruiken om alle betrokken eigenaars gelijk te vergoeden én gelijktijdig te investeren in de resterende open ruimte binnen het projectgebied. Ook voor de inrichting van deze open ruimte kunnen instrumenten landinrichting worden ingezet.

Hieronder wordt de eigendoms- en gebruikssituatie in het volledige projectgebied, in relatie tot de visie van de gemeente (zie hoofdstuk 3), beschreven. Deze informatie is nodig om in deel 5 de instrumentafweging te kunnen uitvoeren.

3.1 SIGNAALGEBIED

Het projectgebied van de inrichtingsnota overlapt grotendeels met de perimeter van het signaalgebied Solhof, 17 kadastrale percelen liggen (deels) in het signaalgebied. Drie percelen liggen in woongebied, de andere percelen liggen (deels) in woonuitbreidingsgebied. Alle percelen in het signaalgebied zijn in particuliere eigendom. Het betreft elf verschillende eigenaars of eigendomsvormen. De percelen zijn momenteel in gebruik voor (hobby)landbouw of als tuin. Het RUP voorziet een bestemmingswijziging van de drie percelen in woongebied naar agrarisch gebied. De percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied die niet overstromingsgevoelig zijn worden deels omgezet naar woongebied, de andere overstromingsgevoelige percelen worden omgezet naar agrarisch gebied.

3.2 ANDERE RELEVANTE PERCELEN

Het projectgebied omvat buiten het signaalgebied bijkomend 13 kadastrale percelen, de voorkomende bestemmingen zijn woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied. De percelen zijn momenteel allemaal in eigendom van particuliere eigenaars en in gebruik voor landbouw of als tuin. Het betreft hier tien verschillende eigenaars of eigendomsvormen. Twee eigenaars zijn betrokken met eigendommen binnen én buiten het signaalgebied.

3.3 LANDBOUW

In bijlage III is een screeningsanalyse landbouw van het volledige plangebied opgenomen. De conclusie van deze analyse is dat de effecten van het project niet significant zullen zijn voor de landbouw. Door de realisatie van dit project zal de leefbaarheid van de beroepsmatige bedrijven niet ernstig in het gedrang komen. De opmaak van landbouweffectenrapport is niet vereist.

Zie ook de kaarten 2, 3 en 4.

4 INSTRUMENTENAFWEGING

Het uitvoeringsbesluit landinrichting voorziet een instrumentenafweging bij de inzet van instrumenten uit het decreet landinrichting en de opmaak van een inrichtingsnota. In deze instrumentenafweging wordt, in vijf stappen, getoetst of de instrumenten, die kunnen worden gebruikt voor inrichting, verwerving of beheer, passend zijn voor de uitvoering van dit project.

4.1 STAPPENPLAN ALGEMEEN

De instrumentenafweging doorloopt vijf stappen in een bepaalde volgorde:

- Stap 1: Het definiëren van het beoogde resultaat in termen van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie;
Deze handeling laat toe om te bepalen of de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving of inrichting nodig zijn om tot het beoogde resultaat te komen.
- Stap 2: De mogelijke toepassing van de instrumenten waarmee het beoogde resultaat kan worden bereikt, wordt onderzocht. Ook de toepassing van andere instrumenten dan de instrumenten vermeld in deel 2 van het landinrichtingsdecreet van 28 maart 2014, die mogelijk zijn op grond van andere Vlaamse regelgeving, wordt mee onderzocht;
Doel van deze handeling is een overzicht te bieden van de mogelijke instrumenten die kunnen worden ingezet.
- Stap 3: De mogelijke combinaties van in te zetten instrumenten worden verder afgewogen op basis van vier criteria. Deze criteria zijn de tijdige realisatie, de kwaliteitsvolle realisatie, de duurzame realisatie en het draagvlak voor de inzet van die instrumenten;
Het resultaat van deze afweging is een overzicht van werkbare instrumenten of combinaties van instrumenten die kunnen worden ingezet.
- Stap 4: De werkbare combinaties van in te zetten instrumenten worden financieel afgewogen op basis van de kostprijs voor de overheid;
Het resultaat van deze afweging is een optimale combinatie van in te zetten instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit en flankering.
- Stap 5: De optimale combinatie van in te zetten instrumenten wordt vergeleken met de totale kostprijs voor de overheid bij verwerving;
Uit deze afweging kan blijken dat dwingende verwerving door de overheid nodig is, waarna handeling 2° wordt hernomen.

4.2 STAP 1: HET BEOOGDE RESULTAAT

“Het resultaat dat wordt beoogd, wordt gedefinieerd in termen van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie, eventueel gefaseerd in tijd en ruimte.”

Een inrichtingsnota kan worden beschouwd als een complementair instrument aan het RUP en draagt bij aan de uitvoering van de achterliggende visie van het RUP op het terrein. Zoals in de inleiding van deze inrichtingsnota reeds vermeld, heeft de inrichtingsnota Solhof als concrete doelstelling om op niveau van het projectgebied instrumenten te ontsluiten die ervoor zorgen dat de overstromingsgevoelige percelen in woongebied en woonuitbreidingsgebied gevrijwaard blijven van bebouwing, de woonkern van Aartselaar kan worden afgewerkt en de resterende open ruimte wordt veilig gesteld en ingericht voor waterberging, landbouw en landschap. De initiatiefnemer, de gemeente Aartselaar, wil daarvoor geen gronden verwerven maar wel eigendom en gebruik afstemmen op de nieuwe bestemming middels de inzet van instrumenten landinrichting.

Het beoogde resultaat wordt algemeen als volgt gedefinieerd: het projectgebied wordt herbestemd en ingericht volgens de doelstellingen van het RUP Lindelei, de eventuele financiële gevolgen daarvan voor zowel de betrokken eigenaars en gebruikers, de gemeente Aartselaar en de Vlaamse overheid worden voorkomen door de eigendoms- en gebruikssituatie af te stemmen op de nieuwe bestemmingen.

Hieronder wordt dit beoogde resultaat gedefinieerd in termen van tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid.

4.2.1 Tijdigheid

De tijdigheid van het beoogde resultaat is sterk gekoppeld aan het RUP. De initiatiefnemer wil door de inzet van instrumenten landinrichting voorkomen dat het RUP in werking treedt zonder dat er duidelijkheid is over de gevolgen voor individuele eigenaars en zekerheid over de realisatie van de gewenste maatregelen. Een koppeling tussen het RUP en de inzet van de instrumenten in tijd is dan ook zeer wenselijk.

4.2.2 Kwaliteitsvol

Het resultaat is kwaliteitsvol wanneer binnen het projectgebied bestemming, eigendom, gebruik én inrichting zodanig wijzigen dat ze bijdragen aan de realisatie van de visie en de doelstellingen van het RUP op terrein.

4.2.3 Duurzaamheid

Het resultaat is duurzaam als er enerzijds bij de realisatie rekening wordt gehouden met ecologische, economische en sociale aspecten. Hierbij wordt gedacht aan ruimte voor water en behoud van open ruimte (ecologie), de mogelijkheid tot ontwikkeling van woningen aansluitend bij de bestaande vraag (economie) en het draagvlak bij betrokken eigenaars en gebruikers maar ook de omwonenden en de inwoners van Aartselaar algemeen (sociaal). Anderzijds is ook de duurzame instandhouding van het beoogde resultaat een belangrijk aandachtspunt.

4.3 STAP 2: MOGELIJKE INSTRUMENTEN

“De mogelijke toepassing van de instrumenten waarmee het beoogde resultaat kan bereikt worden, wordt onderzocht. Ook de toepassing van andere instrumenten dan de instrumenten, vermeld in deel 2 van het landinrichtingsdecreet, die mogelijk zijn op grond van andere Vlaamse regelgeving, wordt mee onderzocht.”

De gemeente Aartselaar is initiatiefnemer van het RUP en de inrichtingsnota en hecht belang aan het afstemmen van de eigendoms- en gebruikssituatie op de nieuwe bestemmingen. Daarnaast zal de open ruimte worden ingericht ifv waterhuishouding, landschap en recreatie. Grondverwerving is geen doelstelling van de gemeente. Instrumenten voor grondverwerving zoals een lokale grondenbank, het recht van voorkeur en het recht van voorkoop worden daarom hieronder niet onderzocht. Ook het RUP wordt niet als apart instrument besproken.

Hieronder worden eerst de instrumenten voor plancompensatie besproken, daarna de instrumenten voor grondmobiliteit en tenslotte de instrumenten voor inrichting van het projectgebied. Per instrument wordt algemeen beschreven wat het instrument inhoudt, wat het doel is en aan welke voorwaarden moet worden voldaan om het instrument in te zetten. Daarna wordt er beschreven of het instrument inzetbaar is binnen het projectgebied en wordt het instrument getoetst aan de drie criteria tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid. Per criterium wordt geconcludeerd of het instrument eraan voldoet, niet voldoet of voldoet mits voorwaarden. Wanneer een instrument voldoet aan de criteria dan wordt tenslotte vermeld aan welke concrete doelstellingen het een bijdrage kan leveren.

Tenslotte worden alle weerhouden instrumenten samengevat in een tabel, deze samenvatting vormt de basis voor de samenstelling van de instrumentensets die in stap 3 worden beschreven en verder afgewogen.

4.3.1 Instrumenten voor plancompensatie

Wanneer een RUP van kracht wordt, worden tegelijkertijd vier instrumenten voor plancompensatie ontsloten, namelijk planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikerscompensatie. De laatste twee instrumenten voorzien een vergoeding voor eigenaars of gebruikers die schade ondervinden door de bestemmingswijziging van landbouw naar natuur. Dit is hier niet van toepassing.

Planbaten

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

De planbatenheffing is verschuldigd door diegene die (een deel van) het volle of blote eigendomsrecht heeft over de percelen op het ogenblik van de inwerkingtreding van het betrokken RUP (datum publicatie Belgisch Staatsblad plus 14 dagen).

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt progressief belast per schijf.

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.

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 m² 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;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd als het perceel is opgenomen in een grondruilplan als vermeld in artikel 2.1.65 van het landinrichtingsdecreet.

Omschrijving (art. 2.6.4 - VCRO)	Code (bd)
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de categorie "wonen"	GRO_WON
Van de categorie "landbouw" naar de categorie "wonen"	LDB_WON
Van de categorie "recreatie" naar de categorie "wonen"	REC_WON
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "wonen"	GNV_WON
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "wonen"	BED_WON
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de categorie "bedrijvigheid"	GRO_BED
Van de categorie "landbouw" naar de categorie "bedrijvigheid"	LDB_BED
Van de categorie "recreatie" naar de categorie "bedrijvigheid"	REC_BED
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "bedrijvigheid"	GNV_BED
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "recreatie"	GNV_REC
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de categorie "recreatie"	GRO_REC
Van de categorie "landbouw" naar de categorie "recreatie"	LDB_REC
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de categorie "landbouw"	GRO_LDB
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	GRO_ONT
Van de categorie "landbouw" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	LDB_ONT

Figuur 7: lijst van wijzigingen van categorieën en subcategorieën van aanduiding die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing

De vermoede meerwaarde wordt berekend, aan de hand van:

- een forfaitair bedrag per m², afhankelijk van de aard van de bestemmingswijziging
- de kadastrale oppervlakte van het betrokken perceel.

Als er meerdere bestemmingswijzigingen op eenzelfde perceel tegelijkertijd gebeuren, worden de overeenkomstige tarieven pro rata toegepast.

Planschade

Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond ondervindt als zijn grond door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is. 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.

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.

Het recht op planschadevergoeding is enkel van toepassing op:

- percelen die voor de bestemmingswijziging bebouwbaar waren.
- percelen die aan een uitgeruste weg liggen. Dit criterium geldt evenwel niet voor de percelen waarop de bedrijfsgebouwen en de exploitantenwoning van een bestaand land- of tuinbouwbedrijf gelegen zijn.
- enkel de eerste 50 meter van het perceel, grenzend aan de weg.

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.

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;
- als de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.
- als het perceel is opgenomen in een grondruilplan als vermeld in artikel 2.1.65 van het landinrichtingsdecreet

De herbestemming van een signaalgebied via een RUP kan aanleiding geven tot planschade.

Figuur 8 bevat een lijst van wijzigingen van categorieën en subcategorieën van aanduiding die aanleiding kunnen geven tot een planschadeheffing. Er bestaat echter geen limitatieve lijst die bij decreet is vastgelegd. Voor de

gewestelijke RUP wordt gebruik gemaakt van een lijst met 17 wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding om mogelijke gevallen van planschade aan te duiden.

Omschrijving (art. 2.6.4 - VCRO)	Code (bd)
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"	BED_GRO
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "landbouw"	BED_LDB
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen"	BED_GNV
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "recreatie"	BED_REC
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	BED_ONT
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"	GNV_GRO
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "landbouw"	GNV_LDB
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	GNV_ONT
Van de categorie "recreatie" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"	REC_GRO
Van de categorie "recreatie" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	REC_ONT
Van de categorie "wonen" naar de categorie "bedrijvigheid"	WON_BED
Van de categorie "wonen" naar de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen"	WON_GNV
Van de categorie "wonen" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"	WON_GRO
Van de categorie "wonen" naar de categorie "landbouw"	WON_LDB
Van de categorie "wonen" naar de categorie "recreatie"	WON_REC
Van de categorie "wonen" naar de categorie "landbouw"	WON_LDB
Van de categorie "wonen" naar de categorie subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	WON_ONT

Figuur 8: lijst van wijzigingen van categorieën en subcategorieën van aanduiding die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding

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.

Op 20 juni 2014 (BS 25 september 2014) keurde de Vlaamse Regering het besluit ter heroriëntering van het Rubiconfonds goed. Provincie- en gemeentebesturen kunnen 60% van de kosten voor planschadevergoedingen van gemeentelijke en provinciale RUP's voor percelen volledig of deels gelegen binnen een door de Vlaamse Regering goedgekeurd signaalgebied terugbetaald krijgen.

De gemeente of provincie vraagt de subsidie met een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs aan bij het departement Omgeving binnen een termijn van drie maanden na de datum van uitbetaling van de planschadevergoeding. De aanvraag tot subsidie bevat de volgende elementen:

1. een kopie van het vonnis of arrest waarbij de gemeente of de provincie wordt veroordeeld tot betaling van de planschadevergoeding;
2. een betalingsbewijs van de planschadevergoeding;
3. een kopie van de beslissing waarin het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld;
4. 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;
5. het rekeningnummer van de gemeente of provincie waarop de subsidie moet worden gestort; 6° in voorkomend geval, een afschrift van het delegatiebesluit, vermeld in artikel 2.2.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Belasting op de waardevermeerdering

Gemeente Aartselaar heft een gemeentebelasting op de waardevermeerdering van een onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van de ruimtelijke ordening. Deze gemeentebelasting wordt geheven op grond van het gemeenteraadsbesluit van 15 december 2014, aangevuld met het besluit van 17 december 2018.

Via deze gemeentebelasting wenst Aartselaar ervoor te zorgen dat de waardevermeerderingen op onroerend goed die ontstaan ten gevolge van een initiatief van de overheid tot vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet uitsluitend ten goede van de eigenaar van het perceel komen, maar tevens van de gemeente op wiens grondgebied het onroerend goed gelegen is.

De waardevermeerdering is het verschil in waarde van het onroerend goed voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en erna. De waarden worden bepaald door een door de gemeente aangestelde beëdigd schatter. De belasting bedraagt 20% van de aldus berekende waardevermeerdering. Ze is verschuldigd door de eigenaar van het onroerend goed op het moment dat het ruimtelijk uitvoeringsplan in werking treedt.

De belasting is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Aartselaar. Deze gemeentebelasting is niet verschuldigd indien de bestemmingswijziging minder dan 25% van het perceel bestrijkt of een perceelsgedeelte van minder dan 200m² betreft.

Deze gemeentebelasting is van toepassing op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen die vanaf 1 januari 2015 en voor 31 december 2019 in werking treden.

In tegenstelling tot de planbaten en planschaderegeling zijn in het gemeenteraadsbesluit geen uitzonderingen opgenomen. Dit impliceert dat als een perceel is opgenomen in een grondruilplan als vermeld in artikel 2.1.65 van het landinrichtingsdecreet daarbovenop ook nog deze gemeentebelasting verschuldigd is. Vermits het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil als doel heeft het waardeverschil voor elk betrokken perceel te bepalen en te verrekenen is het aan te bevelen dat de gemeente hierover verdere afstemming voorziet indien dit instrument wordt ingezet in dit gebied.

Tevens is het aangewezen om te onderzoeken in hoeverre deze belasting op waardevermeerdering cumulatief inzetbaar is met de subsidie voor planschade in signaalgebieden vanuit het Rubiconfonds.

Toepassing RUP Lindelei:

De instrumenten voor plancompensatie zijn louter financieel. Ze dragen daarom ook niet bij aan het beoogde resultaat. Op basis van een eerste inschatting lijken binnen het projectgebied geen percelen in aanmerking te komen voor planbaten en maximaal vier percelen voor planschade. De effectieve bepaling van de percelen die in aanmerking komen voor planbaten of planschade gebeurt conform de betreffende regelgeving en door de daartoe bevoegde instanties. Deze inrichtingsnota wil enkel een inschatting geven van grootte-orde die mogelijk aan planschade moet uitgekeerd worden. In deel 4.5 komt de kostenraming verder aan bod. In Tabel 1 wordt per criterium beschreven waarom de instrumenten voor plancompensatie niet bijdragen aan het beoogde resultaat.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Wanneer het RUP in werking treedt worden de vergoedingen voor plancompensatie ontsloten maar ze dragen niet actief bij aan een tijdige realisatie van het beoogde resultaat	Niet voldaan
Kwaliteitsvol	De vergoedingen wijzigen de situatie op het terrein niet, er is geen afstemming met de doelstellingen van het RUP	Niet Voldaan
Duurzaam	De vergoedingen dragen niet bij aan een duurzaam resultaat op alle vlakken.	Niet voldaan

Tabel 1: Bijdrage van het instrumenten plancompensatie aan het beoogde resultaat in het projectgebied

4.3.2 Instrumenten grondmobiliteit

Vrijwillige herverkaveling

Vrijwillige herverkaveling is de schriftelijke overeenkomst tussen alle eigenaars en gebruikers van minstens twee percelen, waarin ze overeenkomen de onroerende zaken die aan hen toebehoren, samen te voegen, het resulterende geheel op bepaalde wijze te herverkavelen en onder elkaar bij akte te verdelen.

Toepassing RUP Lindelei:

Een herverkaveling is een geschikt instrument om eigendom en gebruik af te stemmen op de toekomstige bestemmingen. De financiële gevolgen van de geplande bestemmingswijzigingen kunnen zo ook verdeeld worden over meerdere eigenaars en gebruikers en dit mildert de directe impact op het beperkt aantal eigenaars en gebruikers waarvan de percelen een waardevermindering ondergaan. Bij een vrijwillige herverkaveling is

draagvlak bij alle betrokkenen echter cruciaal, dit instrument heeft daarom pas kans van slagen wanneer er een win-win situatie wordt gecreëerd voor alle betrokken eigenaars en gebruikers.

Een vrijwillige herverkaveling is niet gekoppeld aan het RUP en zal daarom voor of na de bestemmingswijziging moeten plaatsvinden. Ook de waardebeoordeling van de betrokken gronden zal dan gebeuren voor of na het RUP en er is daardoor geen mogelijkheid om het verschil in waarde voor en na het RUP 'te verrekenen'. Dit maakt het haast onmogelijk om een win-win situatie te creëren. Tevens krijgen de eigenaars en gebruikers te maken met twee aparte procedures: een RUP incl. plancompensatie en een herverkaveling. Het lijkt dan ook onwaarschijnlijk dat er voldoende draagvlak is voor een vrijwillige herverkaveling waardoor er niet aan de criteria in Tabel 2 kan worden voldaan.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan tijdig worden ingezet maar draagt vanwege het vrijwillige karakter niet bij aan een tijdige realisatie van het beoogde resultaat	Niet voldaan
Kwaliteitsvol	Het vrijwillige karakter van dit instrument maakt het onzeker of alle relevante eigenaars én gebruikers zullen deelnemen aan de herverkaveling. Dit geeft weinig zekerheid voor een kwaliteitsvol resultaat voor alle betrokkenen	Niet voldaan
Duurzaam	Het vrijwillige karakter van dit instrument geeft weinig zekerheid voor een duurzaam resultaat op alle vlakken.	Niet voldaan

Tabel 2: Bijdrage van het instrument vrijwillige herverkaveling aan het beoogde resultaat in het projectgebied

Herverkaveling uit kracht van wet (met optie gebruikswaarde)

Om het doel van een project te realiseren kan de landcommissie overgaan tot herverkaveling uit kracht van wet van de gebieden, aangeduid in de inrichtingsnota. Herverkaveling beoogt een optimaler grondgebruik mogelijk te maken door een herschikking van de percelen en eventueel een aanpassing van het openbaar domein. De landcommissie voert de herverkaveling uit kracht van wet uit en maakt een herverkavelingsplan op. Ze doorloopt daarbij een heel aantal stappen zoals bijvoorbeeld het bepalen van de inbreng, het bepalen van de ruilwaarde en de gebruikswaarde van de betrokken percelen, het bepalen van de toedeling en het bepalen van de financiële regeling. De landcommissie houdt ook een raadpleging van rechthebbenden over deze inbreng, toedeling en financiële regeling.

De toewijzing van de nieuwe percelen aan een eigenaar en een gebruiker gebeurt op zodanige wijze dat de respectievelijke totale ruil- of gebruikswaarde van de nieuwe percelen (toedeling) gelijk is aan de totale ruil- of gebruikswaarde van de vroegere percelen (inbreng). De over- of onderbedeling van gronden aan een eigenaar of gebruiker mag de vijf procent van de totale ruil- of gebruikswaarde van zijn vroegere percelen niet overschrijden, tenzij daarvoor toestemming wordt gegeven. Het verschil tussen de totale ruil- en gebruikswaarde van de nieuwe percelen in het blok en de totale ruil- en gebruikswaarde van de vroegere percelen in het blok komt ten goede of ten laste van de administratieve overheid die instaat voor de financiering van de herverkaveling.

Gebruiksruil

In een herverkaveling die in uitvoering is uit kracht van wet, kan versneld een gebruiksruil worden doorgevoerd. De daaropvolgende herverkaveling uit kracht van wet omvat minstens de percelen die betrokken zijn bij de gebruiksruil. De gebruiksruil wijzigt op geen manier de rechten en verplichtingen van de pachters en verpachters onderling en maakt geen onderpacht noch pachtoverdracht uit. De landcommissie voert de gebruiksruil uit en maakt daartoe een gebruiksruilplan op. Gebruiksruil kan enkel gevolgd worden door een herverkaveling uit kracht van wet en niet door een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.

Toepassing RUP Lindelei:

Een herverkaveling is een geschikt instrument om eigendom en gebruik af te stemmen op de toekomstige bestemmingen. De financiële gevolgen van de geplande bestemmingswijzigingen kunnen zo ook verdeeld worden over meerdere eigenaars en gebruikers en dit mildert de directe impact op het beperkt aantal eigenaars en gebruikers waarvan de percelen een waardevermindering ondergaan.

Aangezien het instrument uit kracht van wet wordt ingezet is het krachtiger dan het instrument vrijwillige herverkaveling. Er zijn wel raadplegingen van eigenaars en gebruikers voorzien evenals beroepsprocedures. De landcommissie werkt een herverkaveling steeds in nauw overleg met de betrokken eigenaars en gebruikers uit. Doordat het instrument de mogelijkheid voorziet om uit kracht van wet te handelen kunnen ook de eigenaars en gebruikers in de herverkaveling worden betrokken die zelf geen direct belang hebben bij de herverkaveling maar wel een bijdrage kunnen leveren aan een oplossing op gebiedsniveau.

Echter, net als bij de vrijwillige herverkaveling is er geen koppeling met het RUP en zal de herverkaveling voor of na het RUP moeten plaatsvinden. Ook de waardebepaling van de betrokken gronden zal dan gebeuren voor of na het RUP en er is geen mogelijkheid om het verschil in waarde voor het RUP en na het RUP 'te verrekenen'. De initiatiefnemer moet beslissen wanneer de herverkaveling plaats vindt. Een herverkaveling voorafgaand aan het RUP heeft als nadeel dat er nog geen zekerheid is over de toekomstige bestemming en na het RUP treden de instrumenten voor plancompensatie direct in werking. Er is daarom wederom geen sprake van een win-win situatie. Ook bij de inzet van dit instrument krijgen de eigenaars en gebruikers te maken met twee aparte procedures: een RUP incl. plancompensatie en een herverkaveling. Dit maakt de inzet van dit instrument ingewikkeld en de kans op een tijdig resultaat kleiner.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan voor of na het RUP worden ingezet maar er is geen koppeling met het RUP	Niet Voldaan
Kwaliteitsvol	Eigendom en gebruik kan middels herverkaveling uit kracht van wet tot op perceelsniveau worden afgestemd op de nieuwe bestemmingen	Voldaan
Duurzaam	Bij de herverkaveling uit kracht van wet kan rekening worden gehouden met ecologische, economische en sociale aspecten. Ook draagt dit instrument bij aan een duurzame instandhouding door een optimale afstemming met eigendom en gebruik.	Voldaan

Tabel 3: Bijdrage van het instrument herverkaveling uit kracht van wet aan het beoogde resultaat in het projectgebied

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Herverkaveling uit kracht van wet zoals hierboven beschreven kan gepaard gaan met een planologische ruil waarbij de bestemmingsgebieden van kracht in de ruimtelijke ordening en de betrokken eigenaars en gebruikers gelijktijdig worden omgewisseld. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil beoogt een optimaler en evenwichtiger grondgebruik. De instantie die instaat voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, in dit geval de gemeente Aartselaar, bepaalt het gebied binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in aanmerking komt voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Voor dat gebied bepaalt de landcommissie het blok en de lijst van de vroegere percelen en van rechthebbenden conform herverkaveling uit kracht van wet.

Om de omwisseling van eigenaars en gebruikers uit kracht van wet te realiseren, maakt de landcommissie voor de percelen die binnen het blok liggen een grondruilplan op. In dit grondruilplan wordt voor elke eigenaar en gebruiker de waarde van zijn/haar inbreng bepaald op basis van de huidige situatie. De waarde van de toedeling wordt bepaald op basis van de nieuwe bestemmingen en de aangepaste eigendoms- en gebruikssituatie.

Het grondruilplan wordt gelijktijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt en wordt tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels voor het opmaken van dat uitvoeringsplan. De gemeenteraad stelt tegelijk met de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan het grondruilplan voorlopig vast. De gemeenteraad stelt tegelijk met de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan het grondruilplan definitief vast.

Toepassing RUP Lindelei:

Een herverkaveling is een geschikt instrument om eigendom en gebruik af te stemmen op de toekomstige bestemmingen. De financiële gevolgen van de geplande bestemmingswijzigingen kunnen zo ook verdeeld worden over meerdere eigenaars en gebruikers en dit mildert de directe impact op het beperkt aantal eigenaars en gebruikers waarvan de percelen een waardevermindering ondergaan. Wanneer het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt ingezet zijn de instrumenten voor plancompensatie niet van toepassing.

Naast het verdelen van de financiële gevolgen van de geplande bestemmingswijzigingen kan het instrument ook bijdragen aan de uitbreiding van de begraafplaats en de aanleg van een hemelwaterbergingsstelsel en nieuwe trage weg(en). De oppervlakte die nodig is voor de realisatie daarvan kan in eigendom worden toebedeeld aan ofwel de gemeente ofwel een andere eigenaar.

Zoals hierboven beschreven handelt het instrument uit kracht van wet maar zijn er ook raadplegingen van eigenaars en gebruikers voorzien evenals beroepsprocedures. De landcommissie werkt het grondruilplan steeds in nauw overleg met de betrokken eigenaars en gebruikers uit. Het instrument voorziet echter wel de mogelijkheid om uit kracht van wet te handelen. Zo kunnen ook de eigenaars en gebruikers in de herverkaveling worden betrokken die zelf geen direct belang hebben bij de herverkaveling, maar wel een bijdrage kunnen leveren aan een oplossing op gebiedsniveau.

Daarbij kan door de opmaak van het grondruilplan tevens de financiële verrekening gebeuren. Op deze manier wordt er door de inzet van één instrument op het moment waarop het RUP definitief wordt vastgesteld door de gemeenteraad in één beweging duidelijkheid gecreëerd voor alle betrokken eigenaars en gebruikers.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	De herverkaveling is gekoppeld aan het RUP waardoor de eigendoms- en gebruikssituatie wijzigt tegelijkertijd met de bestemming. Door de geïntegreerde financiële afrekening is het voor iedere betrokkenen duidelijk wat de waarde van zijn eigendom, voor en na het RUP, is.	Voldaan
Kwaliteitsvol	Eigendom en gebruik kan middels herverkaveling uit kracht van wet tot op perceelsniveau worden afgestemd op de nieuwe bestemmingen	Voldaan
Duurzaam	Bij de herverkaveling uit kracht van wet kan rekening worden gehouden met ecologische, economische en sociale aspecten. Ook draagt dit instrument bij aan een duurzame instandhouding door een optimale afstemming met eigendom en gebruik.	Voldaan

Tabel 4: Bijdrage van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil aan het beoogde resultaat in het projectgebied

De inzet van dit instrument kan bijdragen aan de volgende projectdoelstellingen:

- ruimte geven aan water: overstromingsgevoelige gebieden vrijwaren van ontwikkeling en faciliteren van een bufferbekken
- afwerken van de woonkern van Aartselaar: voorzien van een innovatieve woonontwikkeling in het niet overstromingsgevoelig gedeelte van het woonuitbreidingsgebied
- creëren van linken tussen open ruimte vinger en woonkern Aartselaar (bv. door middel van netwerk trage wegen)
- uitbreiden begraafplaats die grenst aan het WUG
- vrijwaren van de openruimtevinger tussen de Kleistraat en de woonkern van Aartselaar

4.3.3 Instrumenten voor inrichting

Inrichtingswerken uit kracht van wet in combinatie met vergoeding voor waardeverlies van gronden

Wanneer de initiatiefnemer oordeelt dat er bepaalde inrichtingswerken nodig zijn, bijvoorbeeld ifv water, landschap of recreatie kan het instrument inrichtingswerken worden ingezet. Dit kan op gronden van de initiatiefnemer of van partners. Indien nodig kan het instrument ook uit kracht van wet worden ingezet. De inrichtingswerken kunnen dan worden uitgevoerd zonder instemming van diegene die persoonlijke of zakelijke rechten heeft op het terrein. 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. Eigenaars en gebruikers kunnen daarvoor éénmalig worden vergoed. De landcommissie bepaalt de hoogte van deze vergoeding.

Toepassing RUP Lindelei:

Om inrichtingswerken op overheidsgronden uit te voeren heeft de gemeente Aartselaar geen instrumenten landinrichting nodig. Echter, uit de doelstellingen van het RUP blijkt dat inrichtingsmaatregelen op momenteel particuliere eigendommen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan deze doelstellingen, meer specifiek de aanleg van een hemelwaterbergingssysteem en de nieuwe trage weg(en). Inrichtingswerken uit kracht van wet kunnen daartoe worden ingezet. De gemeente, of een partner, staat dan in voor de financiering en uitvoering van de werken en het vergoeden van het waardeverlies.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	De inrichtingsinstrumenten kunnen tijdig worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota	Voldaan
Kwaliteitsvol	Inrichtingsinstrumenten kunnen een bijdrage leveren aan een kwaliteitsvol resultaat door de effectieve inrichting van het gebied af te stemmen op de visie van het RUP	Voldaan
Duurzaam	Inrichtingswerken dragen bij aan een duurzaam resultaat omdat de inrichting bijdraagt aan de ecologische of economische doelstellingen, door de voorziene vergoedingen is de sociale impact beperkt. Enkel in combinatie met het instrument erfdiensbaarheid draagt dit instrument bij aan een duurzaam behoud van het beoogde resultaat.	Voldaan, mits voorwaarde

Tabel 5: Bijdrage van het instrument inrichtingswerken uit kracht van wet aan het beoogde resultaat in het projectgebied

De inzet van het instrument inrichtingswerken uit kracht van wet kan bijdragen aan de volgende projectdoelstellingen:

- ruimte geven aan water: het faciliteren van een hemelwaterbergingssysteem
- creëren van linken tussen open ruimte vinger en woonkern Aartselaar (bv. door middel van netwerk trage wegen)

Vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet

Een erfdiensbaarheid tot openbaar nut stelt, met het oog op het algemeen belang, blijvende beperkingen aan het private eigendomsrecht. De erfdiensbaarheid tot openbaar nut kan gericht zijn op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet. Er is in dit geval geen vergoeding voor waardeverlies van gronden verschuldigd voor de daling van de venale waarde of de gebruikswaarde van de grond, veroorzaakt door die erfdiensbaarheid tot openbaar nut.

Toepassing RUP Lindelei:

Zoals hierboven beschreven kunnen inrichtingswerken uit kracht van wet een belangrijke bijdrage leveren aan de projectdoelstelling. Om deze inrichtingswerken op grond van derden duurzaam in stand te houden is de erfdiensbaarheid tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet een geschikt instrument.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	De erfdiensbaarheid tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet wordt gevestigd na uitvoering van de inrichtingswerken	Voldaan
Kwaliteitsvol	De erfdiensbaarheid tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet levert an sich geen bijdrage aan een kwaliteitsvol resultaat	Niet voldaan
Duurzaam	De erfdiensbaarheid tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet draagt bij aan het duurzaam behoud van het beoogde resultaat	Voldaan

Tabel 6: Bijdrage van het instrument erfdiensbaarheid tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet aan het beoogde resultaat in het projectgebied

De inzet van het instrument erfdiensbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet kan bijdragen aan de volgende projectdoelstellingen:

- ruimte geven aan water: het faciliteren van een hemelwaterbergingsstelsel
- creëren van linken tussen open ruimte vinger en woonkern Aartselaar (bv. door middel van netwerk trage wegen)

4.3.4 Samenvatting stap 2 mogelijke instrumenten

Tabel 7 vat de bevinden van deel 4.3.1 tot en met deel 4.3.3 samen. Wanneer een instrument voldoet aan een criteria scoort het ++, wanneer een instrument deels voldoet of enkel voldoet mits voorwaarden scoort het +- en wanneer een instrument helemaal niet voldoet scoort het - - voor het betreffende criteria.

Instrument	Tijdig	Kwaliteitsvol	Duurzaam
Plancompensatie:			
Planbaten en planschade	--	--	--
Grondmobiliteit:			
Vrijwillige herverkaveling	--	--	--
Herverkaveling uit kracht van wet icm gebruikruil	--	++	++
Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	++	++	++
Inrichting:			
Inrichtingswerken uit kracht van wet icm vergoeding voor waardeverlies van gronden	++	++	+-
Erfdienstbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet	++	--	++

Tabel 7: Samenvatting van stap 2 “mogelijke instrumenten”

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat de vergoedingen voor plancompensatie weliswaar gekoppeld zijn aan het RUP maar geen bijdrage kunnen leveren aan een tijdige, kwaliteitsvolle of duurzame realisatie van het beoogde resultaat. Alhoewel het instrument herverkaveling, vrijwillig of uit kracht van wet, altijd streeft naar een win-win situatie weegt dit bij een vrijwillige herverkaveling uiteraard zwaar mee in de afweging van de betrokken eigenaars om hierin mee te stappen. Een herverkaveling uit kracht van wet kan in functie van het algemeen belang worden ingezet om de impact van bepaalde overheidsbeslissingen, in dit geval de aanduiding van het signaalgebied, en meer bepaald de oplossing van de waterbeheersingsproblematiek in de ruime regio, te milderen. Aangezien er sprake is van een RUP is het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil het meest aangewezen herverkavelingsinstrument. Bij het opmaken van het grondruilplan wordt namelijk rekening gehouden met de bestemming respectievelijk voor en na het RUP. Het hemelwaterbergingssysteem en de nieuwe trage weg(en) kunnen ofwel op overheidseigendom worden ingericht met behulp van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil ofwel op particuliere eigendom door de inzet van inrichtingswerken uit kracht van wet icm vergoeding voor waardeverlies van gronden en het vestigen van een erfdiensbaarheid tot openbaar nut gericht op de instandhouding van de inrichtingswerken uit kracht van wet.

4.4 STAP 3: AFWEGING VAN INSTRUMENTENSETS TEGENOVER BEOOGD RESULTAAT

“De mogelijke sets m.b.t. verwerving, beheer en inrichting worden gescreend of ze **werkbaar zijn** om het beoogde resultaat te halen. De gehanteerde criteria zijn draagvlak, tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid.”

In stap 3 wordt op basis van stap 1 en stap 2 een aantal instrumentensets geformuleerd en worden de criteria geformuleerd in stap 1 (tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid) gebruikt om de instrumentensets te screenen. Het criteria draagvlak wordt hier als vierde criteria toegevoegd: *draagvlak voor in te zetten instrumenten bij alle betrokken actoren. Draagvlak bij overheid, eigenaars en gebruikers wordt steeds apart bekeken en beoordeeld.*

De instrumentensets opgenomen in Tabel 8 bevatten instrumenten voor plancompensatie, grondmobiliteit en inrichting. In de tabel wordt op basis van de vier criteria bepaald of er sprake is van een werkbare instrumentenset. Wanneer een instrumentenset negatief (--) scoort op minimaal één criteria dan is er geen sprake van een werkbare instrumentenset. Een positieve (++) of een neutrale (+-) score draagt wel bij aan de werkbaarheid van de instrumentenset.

Instrumentenset 1 bevat enkel het RUP (incl. de instrumenten voor plancompensatie). Het draagvlak van deze instrumentenset bij de eigenaars is waarschijnlijk niet unaniem positief of negatief maar eerder afhankelijk van de bestemming van hun grond voor en na het RUP. De invloed van het RUP op de waarde van de betrokken gronden is namelijk niet voor alle eigenaars gelijk. Voor de gebruikers zijn er geen vergoedingen voorzien, deze worden niet betrokken bij de inzet van dit instrument. Het draagvlak bij de gebruikers is daardoor eerder negatief. Voor de overheid, in dit geval de gemeente en de Vlaamse overheid, is het draagvlak eerder negatief, de geplande bestemmingswijziging heeft uitbetaling van planschade tot gevolg en daarbij wordt het beoogde resultaat maar voor een klein deel gerealiseerd. De instrumentenset 1 wordt als niet werkbaar beoordeeld. Ze wordt wel meegenomen in de verdere instrumentenafweging om steeds de vergelijking te kunnen maken tussen het scenario met én zonder instrumenten landinrichting.

Instrumentenset 2 bevat het RUP en het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Wat betreft het draagvlak voor deze instrumentenset is dit bij de eigenaars wederom niet unaniem positief of negatief. Toch doet het streven van de herverkaveling naar een evenwicht in de waarde van de gronden voor het RUP en na het RUP vermoeden dat het draagvlak groter is dan bij instrumentenset 1. De gebruikers worden in deze herverkaveling ook betrokken, wat het draagvlak bij deze groep vergroot. Door de inrichtingswerken (hemelwaterbergingsstelsel en de nieuwe trage weg(en)) zullen de maatschappelijke functies van het gebied op een geïntegreerde wijze verbeteren en het gebied wordt daardoor toegankelijk voor een groter publiek. Dit zal bijdragen aan het maatschappelijke draagvlak voor het project. Wat betreft de overheid is het draagvlak als positief te beoordelen. Het RUP creëert een meerwaarde op gebiedsniveau en door de inzet van deze instrumentenset kan de gemeente deze meerwaarde investeren in de inrichting van het gebied. De instrumentenset wordt als werkbaar beoordeeld.

Instrumentenset 3 bevat het RUP, het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en de instrumenten voor inrichting zijnde inrichtingswerken uit kracht van wet in combinatie met een vergoeding voor waardeverlies van gronden en erfdiensbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet. De instrumenten voor inrichting maken een snellere realisatie van de inrichtingswerken mogelijk doordat ze reeds inzetbaar zijn nadat de inrichtingsnota in werking is getreden. Het draagvlak bij de gebruikers en eigenaars voor instrumentenset 3 is vergelijkbaar met instrumentenset 2 en mogelijks nog groter doordat er meerdere instrumenten beschikbaar zijn om op maat van de betrokken gebruikers en eigenaars de gewenste inrichtingen te realiseren.

	Draagvlak: eigenaars (E), gebruikers (G) en overheid (O)	Tijdigheid	Kwaliteit	Duurzaamheid	Werkbare instrumenten- set
Instrumentenset nr. 1					
RUP incl. vergoedingen voor plancompensatie	E +- G -- O --	--	--	--	Nee
Instrumentenset nr. 2					
RUP Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	E +- G ++ O ++	++	++	++	Ja
Instrumentenset nr. 3					
RUP Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil Inrichtingswerken uit kracht van wet icm vergoeding voor waardeverlies van gronden Erfdiensbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet	E +- G ++ O ++	++	++	++	Ja

Tabel 8: Beoordeling van de instrumentensets

4.5 STAP 4: FINANCIËLE AFWEGING VAN DE WERKBARE INSTRUMENTENSETS OP BASIS VAN DE KOSTPRIJS VOOR DE OVERHEID

“Het resultaat van deze afweging is een optimale combinatie van in te zetten instrumenten voor bestemmingswijziging, grondmobiliteit en inrichting.”

In Tabel 9 wordt een overzicht gegeven van de kosten die gepaard gaan met de inzet van de instrumentensets. Dit betreft een raming op basis van een voorlopige RUP perimeter en expert judgement. Omdat het RUP Lindelei zich momenteel nog in een startfase bevindt, kunnen er in latere fases nog inhoudelijke zaken wijzigen. De bedragen in tabel 9 zijn dan ook voorlopige cijfers. Wanneer de instrumenten landinrichting worden ingezet bepaalt de landcommissie de waarden en de vergoedingen.

De berekening van de planschadevergoeding en de belasting op meerwaarde, opgenomen in deze tabel, is gebaseerd op dezelfde waardebepaling als gebruikt voor de raming van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. De vergoedingen voor plancompensatie worden definitief bepaald door een deskundige aangesteld door de rechtbank van eerste aanleg.

De bedragen in tabel 9 zijn gebaseerd op een voorlopige raming van grondwaarden en aannames met betrekking tot de nieuwe bestemmingen en inrichtingen binnen het plangebied. Dit alles kan tijdens de verdere opmaak van het RUP Lindelei nog wijzigen waarna ook de raming van de kostprijs moet worden bijgesteld.

	Plancompensatie	HUKVWMPR	Inrichting	Totaal
Instrumentenset nr. 1				+€720.500
RUP incl. vergoedingen voor plancompensatie	Planschade: - €290.000 Subsidie Rubiconfonds: +€174.000 Belasting op meerwaarde: +€836.500	nvt	nvt	
Instrumentenset nr. 2				+€310.000
RUP Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	nvt	Opmaak grondruilplan: -€60.000 Waardevermeerdering door RUP: +€635.000	Aanleg hemelwaterbergingsysteem en de nieuwe trage weg(en) -€265.000	
Instrumentenset nr. 3				+€310.000
RUP Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil Inrichtingswerken uit kracht van wet icm vergoeding voor waardeverlies van gronden Erfdienstbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet	nvt	Opmaak grondruilplan: -€60.000 Waardevermeerdering door RUP: +€635.000	Aanleg hemelwaterbergingsysteem en de nieuwe trage weg(en) -€265.000	

Tabel 9: Kostprijs voor de overheid bij inzet instrumentensets¹

Instrumentenset 1 kost de gemeente Aartselaar, als initiatiefnemer, €290.000 aan planschade. Zoals in de instrumentenafweging beschreven kan de gemeente subsidie aanvragen bij het Rubiconfonds. Echter, de kosten worden dan weliswaar niet door de gemeente gedragen maar wel door de (Vlaamse) overheid. De belasting op meerwaarde is bij deze instrumentenset ook van toepassing, deze wordt geschat op €836.500. De mogelijkheid om deze subsidie van het Rubiconfonds te combineren met de meerwaardebelasting zal nog verder juridisch worden onderzocht. Indien dit mogelijk blijkt zal de gemeente van de meerwaardebelasting een bedrag van €720.500 overhouden. Indien de subsidie van het Rubiconfonds niet wordt uitgekeerd zal de gemeente €546.500 overhouden.

¹ De bedragen in tabel 9 zijn gebaseerd op een voorlopige raming van grondwaarden en aannames met betrekking tot de nieuwe bestemmingen en inrichtingen binnen het plangebied. Dit alles kan tijdens de verdere opmaak van het RUP Lindelei nog wijzigen waarna ook de raming van de kostprijs moet worden bijgesteld.

Bij de inzet van instrumentenset 2 wordt de meerwaarde op gebiedsniveau geraamd op €635.000 door de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Daartegenover staan wel de kosten voor de opmaak van een grondruilplan, deze kosten worden geraamd op €60.000 maar zijn sterk afhankelijk van het aantal eigenaars, gebruikers en percelen die worden opgenomen in het grondruilplan. De inrichtingsmaatregelen kunnen door de gemeente worden uitgevoerd na afloop van de herverkaveling op gronden die in eigendom worden toebedeeld aan de gemeente. Er is aangenomen dat de kosten voor deze inrichtingswerken gelijk zijn in set 2 en 3.

Bij de inzet van instrumentenset 3 is de meerwaarde op gebiedsniveau uiteraard hetzelfde. Ook de kosten voor het realiseren van de gewenste inrichtingsmaatregelen zijn dezelfde als bij instrumentenset 2.

4.6 STAP 5: DE KOSTPRIJS VAN DE OPTIMALE INSTRUMENTENSETS WORDT VERGELEKEN MET DE TOTALE KOSTPRIJS VOOR DE OVERHEID BIJ VERWERVING

“Uit deze afweging kan blijken dat dwingende verwerving door de overheid nodig is, waarna handeling 2° wordt hernomen.”

Zoals al eerder vermeld is de initiatiefnemer geen vragende partij om gronden te verwerven in het projectgebied. Om stap 5 van de instrumentenafweging toch te kunnen uitvoeren wordt uitgegaan van de verwerving van het volledige signaalgebied. Het signaalgebied is 78.362 m² groot, de kostprijs van de volledige (dwingende) verwerving wordt geraamd op € 6.400.000.

Conclusie: De kostprijs voor de overheid van de inzet van instrumenten landinrichting is niet hoger dan de kostprijs voor de overheid bij dwingende verwerving.

4.7 CONCLUSIE OPTIMALE INSTRUMENTENSET

Uit bovenstaande instrumentenafweging kan geconcludeerd worden dat in functie van de realisatie van de projectdoelstellingen, instrumentenset 3 de optimale instrumentenset is. Door naast het RUP deze instrumentenset in te zetten wordt bijgedragen aan alle projectdoelstellingen.

De doelstellingen:

- ruimte geven aan water: overstromingsgevoelige gebieden vrijwaren van ontwikkeling
- afwerken van de woonkern van Aartselaar: voorzien van een innovatieve woonontwikkeling in het niet overstromingsgevoelig gedeelte van het woonuitbreidingsgebied
- uitbreiden begraafplaats die grenst aan het WUG
- vrijwaren van de openruimtevinger tussen de Kleistraat en de woonkern van Aartselaar

worden gerealiseerd door de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.

Uit de instrumentafweging wordt geconcludeerd dat het om de volgende redenen nodig is om, gekoppeld aan de opmaak van het RUP Lindelei, een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil uit te voeren:

1° Omschrijving van het probleem/knelpunt waaraan de inzet van de instrumentenset een oplossing biedt: Los van het vrijwaren wat watergevoelige gronden als uitvoering van startbeslissing signaalgebied zijn er diverse andere doelstellingen van het RUP in opmaak waar de inzet van het instrument HUKWPR toe bijdraagt. Een belangrijke doelstelling is hierbij de taakstelling op het vlak van het creëren van extra woonegelegenheid in het grootstedelijk gebied van Antwerpen. Met het RUP Lindelei geeft de gemeente juridische helderheid over het laatste woonuitbreidingsgebied op haar grondgebied. De aanduiding als signaalgebied van het gebied is gelinkt aan de vele problemen met wateroverlast op de Benedenvliet opwaarts de A12. Uitgebreid studiewerk heeft aangewezen dat enkel een combinatie van ingrepen (rioleringsstelsel, bovenstroomse buffering, lokale ingrepen) de waterproblematiek zal indijken. De bestaande waterberging in de sterk verstedelijkte zuidrand van Antwerpen moet dan ook maximaal gevrijwaard worden. Het probleem waar met het RUP en de inrichtingsnota een oplossing wordt geboden is de tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de functie van het gebied voor het watersysteem in de ruimere regio. Na grondige analyse van dit signaalgebied is gebleken dat het risico op wateroverlast bij ontwikkelen van het gebied volgens de bestemming toeneemt, om dit op te lossen besliste de Vlaamse Regering tot een vervolgtraject voor dit gebied. De gemeente Aartselaar geeft dit vervolgtraject vorm door een RUP op te maken. Met deze inrichtingsnota wil ze dit RUP realiseren op terrein.

2° Omschrijving waarom een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil een oplossing kan bieden voor dit probleem/knelpunt: De gemeente maakt een RUP op om duidelijkheid te geven over het toekomstige gebruik van het signaalgebied en zijn omgeving. Op dit ogenblik zijn omwille van de waterproblematiek alle ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied on-hold gezet. Door enkel het wijzigen van bestemmingen van percelen zal voor de betrokken eigenaars een verschil in waarde voor en na het RUP ontstaan. De gemeente wil echter alle betrokken eigenaars gelijk behandelen. Het instrument HUKWPR kan daarvoor zorgen doordat dit instrument de kadastrale grenzen opheft en het gebied opnieuw verdeelt (herverkaveld) met de grondwaarde na RUP als uitgangspunt. Hierdoor hebben alle betrokken eigenaars na afloop van het RUP dezelfde waarde als voor het RUP.

3° Omschrijving waarom dit ten goede komt aan het algemeen belang: Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) geeft uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en wordt gebruikt als toetsingskader voor stedenbouwkundige vergunningen. Door het opmaken van een RUP concretiseert een gemeente haar ruimtelijk beleid. Via een RUP de ruimte ordenen en zich uitspreken over welke activiteit op welke plaats thuishoort, is bij uitstek een overheidstaak en een zaak van algemeen belang. (Ter info: Rechtspraak die in ander dossier werd aangehaald betreft Rechtspraak van het Grondwettelijk Hof waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat een onteigening ter realisatie van een RUP uit kracht van het decreet zelf geacht wordt van openbaar nut te zijn (GwH 25 maart 1997, 16/97; GwH 8 december 2011, nr. 186/2011; GwH 25 oktober 2012, nr. 2012/129). Een particulier kan daarom ook niet initiatiefnemer zijn van de opmaak van een RUP.

4° Motivering waarom net in het voormelde gebied een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil nodig is en niet elders (eventueel andere onderzochte locaties vermelden en de reden waarom deze niet voldeden): In het herziene gemeentelijk structuurplan wordt vermeld m.b.t. 'binnengebied 6 Lindelei', d.i. het enige resterende woonuitbreidingsgebied in de gemeente. Er wordt ook gesteld dat dit gebied omwille van de aanduiding als signaalgebied slechts gedeeltelijk naar woongebied kan worden ontwikkeld. En dat dit verlies effectief kan worden gecompenseerd t.h.v. twee zones die oostelijk zijn gesitueerd aan het binnengebied Lindelei en aan de rand van de woonkern van Aartselaar, op de overgang naar het open ruimte gebied rond Hof-te-Briez.: Zone 1: 'Hof-te-Briezlaan' en zone 2 'Filip de Pillecynlaan'. Beide zones vormen een ruimtelijk verantwoorde locatie voor de uitbreiding van het woongebied nabij het centrum van Aartselaar. De gemeente zal bovenstaande visie verankeren in een RUP, waarmee voor beide gebieden een herbestemming naar woongebied zal plaats vinden. Dit RUP-proces is voornamelijk nog niet gestart. Het woonuitbreidingsgebied werd in 2017 echter ook de aangeduid als signaalgebied omwille van de vermelde waterproblematiek in het gebied.

De doelstellingen:

- ruimte geven aan water: het faciliteren van een hemelwaterbergingsstelsel
- creëren van linken tussen open ruimte vinger en woonkern Aartselaar (bv. door middel van netwerk trage wegen)

Kunnen gerealiseerd worden door ofwel :

1) Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Middels de herverkaveling worden de kavels, waarop de doelstellingen gerealiseerd moeten worden, juist ingetekend en vervolgens toebedeeld aan de gemeente. De financiële verrekening gebeurt in het grondruilplan. De gemeente kan vervolgens de benodigde inrichtingswerken uitvoeren. Op deze manier wordt op een kwaliteitsvolle en duurzame manier de doelstelling gerealiseerd, echter de realisatie kan pas plaatsvinden nadat de herverkaveling is uitgevoerd dus na de definitieve vaststelling van het RUP inclusief grondruilplan. Voorwaarde is ook dat de betreffende percelen worden opgenomen in de perimeter van het RUP.

2) Inrichtingswerken uit kracht van wet icm erfdiensbaarheden en een vergoeding voor waardeverlies van gronden

Middels inrichtingswerken kan de gemeente, als initiatiefnemer, na de inwerkingtreding van de inrichtingsnota meteen overgaan tot de realisatie van de doelstellingen. Doordat de gemeente zelf instaat voor de inrichting, er een vergoeding is voorzien voor het waardeverlies voor de eigenaar en er tenslotte een erfdiensbaardheid wordt gevestigd draagt dit instrument bij aan een kwaliteitsvol en duurzaam resultaat. De gemeente is na afloop geen eigenaar van de betreffende gronden. Voorwaarde is dat er al een ontwerp is van de gewenste inrichting op het moment dat de inrichtingsnota in openbaar onderzoek gaat.

Beide opties zijn mogelijk door de inzet van instrumentenset 3. Bij de opmaak van het grondruilplan zal in onderling overleg met betrokken eigenaars en gebruikers bepaald worden welk instrument voor welke

doelstelling wordt ingezet. Dit met de bedoeling deze doelstellingen te realiseren met een zo groot mogelijk draagvlak bij de betrokkenen.

5 INSTRUMENTEN LANDINRICHTING EN DE ZONES WAAR DEZE VAN TOEPASSING ZIJN

Op basis van de instrumentenafweging in deel 4 wordt voorgesteld om onderstaande instrumenten uit het decreet landinrichting in te zetten voor de realisatie van het project:

- Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
- Inrichtingswerken uit kracht van wet in combinatie met vergoeding voor waardeverlies van gronden
- Vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet

5.1 HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET MET PLANOLOGISCHE RUIL

Het gebied binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in aanmerking komt voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt bepaald door de gemeente Aartselaar als initiatiefnemer van het RUP. Voor dat gebied bepaalt de landcommissie het blok. Dit blok zal maximaal bestaan uit alle kadastrale percelen waarop herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil kan worden toegepast. Hiertoe wordt nu een perimeter voorgesteld waarbinnen de kadastrale percelen die het blok van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zullen vormen, moeten gelegen zijn.

Dit instrument wordt toegepast op 30 kadastrale percelen die gelegen zijn in het signaalgebied én eventuele andere gronden die van bestemming wijzigen én waarvan het wenselijk is dat de eigendomssituatie wijzigt om de visie op het gewenste landgebruik te realiseren en het beoogde financiële evenwicht voor en na te bekomen. Tevens worden ook aangrenzende percelen van dezelfde eigenaar opgenomen wanneer de kadastrale grenzen op het op terrein niet meer zichtbaar zijn als gevolg van het samenvoegen van percelen tot één landbouwperceel.

Deze 30 percelen worden weergegeven op kaart 5. Een lijst van deze kadastrale percelen is gegeven in bijlage I.

5.2 INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET IN COMBINATIE MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN

De instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet in combinatie met een vergoedingen voor waardeverlies van gronden kan worden toegepast binnen de projectperimeter op de kadastrale percelen weergegeven op kaart 6. Een lijst van deze kadastrale percelen is gegeven in bijlage II. Het instrument wordt enkel toegepast op de percelen die ingericht worden in functie van de projectdoelstellingen.

Inrichtingswerken die uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd zijn:

- Inrichten van een waterbuffer

- Realisatie wandel/fietsverbinding

De eventuele vergoeding voor waardeverlies van gronden wordt bepaald door de Landcommissie.

5.3 ERFDIENSTBAARHEDEN TOT OPENBAAR NUT GERICHT OP DE INSTANDHOUDING VAN INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET

De erfdienstbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet kunnen worden toegepast binnen de projectperimeter op de kadastrale percelen weergegeven op kaart 6. Een lijst van deze kadastrale percelen is gegeven in bijlage II. Het instrument wordt enkel toegepast op de percelen die uit kracht van wet worden ingericht in functie van de projectdoelstellingen.

6 UITVOERINGSPROGRAMMA EN FINANCIERINGSPLAN

“In het uitvoeringsprogramma en financieringsplan wordt beschreven wat de volgende stappen zijn om tot uitvoering van het plan te komen. Wanneer zullen er bepaalde dingen gebeuren en wie staat in voor de financiering.”

6.1 UITVOERINGSPROGRAMMA

De inrichtingsnota voorziet dat de gemeenteraad van de gemeente Aartselaar met de goedkeuring van deze inrichtingsnota het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aartselaar belast met:

1. De aanduiding van het gebied binnen het plangebied van het RUP Lindelei dat in aanmerking komt voor herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
2. De Landcommissie van de provincie Antwerpen te vragen om
 - a. Het grondruilplan op te maken in het kader van de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zoals voorzien in deze inrichtingsnota parallel aan de opmaak van het RUP Lindelei inclusief het ter beschikking stellen van alle informatie die deze landcommissie nodig heeft om het grondruilplan op te maken
 - b. De vergoeding voor waardeverlies van gronden te berekenen
3. Het verder uitwerken van het RUP en de gewenste inrichtingsmaatregelen parallel aan de opmaak van het grondruilplan
4. De uiteindelijke inrichting van het gebied om de doelstellingen van het RUP te realiseren
5. De erfdiensbaarheden t.b.v. tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet te vestigen

In het grondruilplan wordt ook de effectieve herverkaveling bepaald en ook wie er zal instaan voor de uitvoering van de werken die betrekking hebben tot het toekomstig openbaar domein.

6.1.1 Opmaak RUP Lindelei

De gemeente Aartselaar zal de visie voor het projectgebied verder uitwerken en vertalen in een RUP. Voor de timing van dit RUP wordt verwezen naar de procesnota op de website van de gemeente Aartselaar: https://www.aartselaar.be/rupt-lindelei-2308523032_procesnotamei2020_pdf

6.1.2 Opmaak grondruilplan

Bij de opmaak van een grondruilplan zal de landcommissie een aantal formele stappen zetten, namelijk:

1. omschrijven van het blok, maken van de lijst van de vroegere percelen en de lijst van de rechthebbenden
2. het bepalen van de inbreng
3. het bepalen van de toedeling
4. het bepalen van de financiële regeling

5. voorafgaand aan het openbaar onderzoek brengt de landcommissie elke rechthebbende per beveiligde zending op de hoogte van zijn toestand opgenomen in het grondruilplan en van de mogelijkheid om adviezen, opmerkingen of bezwaren in te dienen tijdens het openbaar onderzoek
6. wijzigen van het grondruilplan op basis van de adviezen, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek

Conform artikel 2.1.23 1^{ste} tot 3^{de} lid van het decreet op de landinrichting, zijn eigenaars, vruchtgebruikers of verpachters ertoe gehouden aan de landcommissie de gegevens van gebruikers en andere nuttige inlichtingen mee te delen.

De opmaak van het grondruilplan is voorzien in 2021. De gemeente Aartselaar sluit daarvoor een overeenkomst met de VLM.

6.1.3 Inrichtingswerken uit kracht van wet in combinatie met vergoeding voor waardeverlies van gronden én erfdienstbaarheden tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet

De gemeente zal instaan voor het voorbereiden van de inrichtingswerken, het aanvragen van de nodige vergunningen, het uitvoeren van de werken en het vestigen van de erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Op basis daarvan zal de landcommissie Antwerpen instaan voor het berekenen van de vergoedingen voor het waardeverlies van gronden gekoppeld aan het vestigen van de erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Wanneer de inrichtingswerken worden uitgevoerd is afhankelijk van de uiteindelijke instrumentkeuze. Via inrichtingswerken uit kracht van wet kan het snelst gestart worden met de inrichting van de waterbuffer, namelijk wanneer de inrichtingsnota in werking is getreden, dit is 14 dagen na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota in het Belgisch Staatsblad.

6.2 FINANCIERINGSPLAN

Het financieringsplan wordt weergegeven in Tabel 10 en bevat een raming van de kosten die gepaard gaan met de inzet van de instrumenten landinrichting. Ook wordt er vermeld wie er zal instaan voor deze kosten. De bedragen betreffen een raming en zijn gebaseerd op expert judgement. Wanneer het RUP verder vorm krijgt en bijvoorbeeld ook de voorschriften voor de verschillende nieuwe bestemmingen concreet worden geformuleerd kan de schatting verder worden verfijnd en bepaald door de landcommissie. Dit zal gebeuren in de fase van de opmaak van het grondruilplan.

Voor de volledigheid kunnen de kosten van de opmaak van het RUP nog aan Tabel 10 worden toegevoegd.

Instrument	Bedrag	Door/Voor
Opmaak inrichtingsnota		
Opdracht VLM:	-€53.706	Gemeente Aartselaar
Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil		
Opmaak grondruilplan:	-€60.000	Gemeente Aartselaar
Meerwaarde na inzet instrument icm RUP:	+€635.000	Gemeente Aartselaar
Inrichtingswerken (uit kracht van wet icm vergoeding voor waardeverlies van gronden)		
Aanleg wandelpaden, fietspad en waterbuffer:	-€265.000	Gemeente Aartselaar

Tabel 10: Financieringsplan

Zoals uit Tabel 9 blijkt genereert de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil een meerwaarde voor de initiatiefnemer zijnde de gemeente, die geraamd wordt op €635.000. De gemeente Aartselaar kan deze meerwaarde gebruiken om de opmaak van het RUP, de inrichtingsnota en het grondruilplan te financieren en het gebied in te richten conform de doelstellingen van het RUP.

De verrekening van de min- en meerwaardes van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil gebeurt in het grondruilplan.

BIJLAGE II: DE KADASTRALE GEGEVENS VAN DE PERCELEN WAAROP INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET KUNNEN WORDEN UITGEVOERD MET DE BESCHRIJVING VAN DE UIT TE VOEREN INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET.

Deze kadastrale gegevens en omschrijving van de werken worden overgenomen in het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota. Alle percelen zijn gelegen te Aartselaar, 1e afdeling, sectie C:

11001C0217/00C000	Aanleggen van een hemelwaterbergingsstelsel in het kader van een hemelwateras-project. Dit hemelwaterbergingsstelsel zal het overtollig hemelwater opvangen bij excessieve neerslag.
11001C0217/00D000	
11001C0217/00E000	
11001C0217/00F000	
11001C0146/00_000	Aanleggen van een nieuwe trage weg tussen de Solhofdreef en het toekomstige woongebied die idealiter ook aantakt op sentier nr. 20. Deze trage weg vormt een noord-zuid verbinding voor fietsers en wandelaars.
11001C0296/00B000	
11001C0296/00C000	
11001C0296/00D000	
11001C0387/00_000	
11001C0388/00_000	
11001C0389/00H000	
11001C0394/00C000	
11001C0394/00T000	
11001C0394/00L000	
11001C0142/00B000	
11001C0395/00_000	
11001C0141/00F000	
11001C0145/00A000	
11001C0389/00C000	
11001C0396/00A000	

BIJLAGE III : SCREENINGSANALYSE LANDBOUWEFFECTEN

Op basis van een screeningsanalyse kan geoordeeld worden of de effecten van het project, plan of programma op de landbouw significant kunnen zijn en dat de opmaak van een landbouweffectenrapport relevante bijkomende informatie kan opleveren voor de haalbaarheid van het project, plan of programma of de in te zetten instrumenten.

Een screeningsanalyse betreft een desktopanalyse van de verschillende bedrijven betrokken in een bepaald project. In kader van deze analyse zijn geen van de betrokken landbouwers bevroegd. De analyse is gebaseerd op de registratiegegevens 2019 van Departement Landbouw en Visserij en de aangiftegegevens VLM Mestbank van 2016. Binnen het plangebied is er op kleine schaal ook sprake van niet-geregistreerd landbouwgebruik. Van deze percelen is echter geen informatie beschikbaar over teelt, bedrijfstype etc.

Het (voorlopige) plangebied overlapt met 24 geregistreerde landbouwpercelen met een totale oppervlakte van 32 ha. Het landbouwgebruik situeert zich in de bestemmingen woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied, zie ook kaart 2. De teelten die in 2019 werden geteeld zijn gras, graszoden, mais, tarwe, wintergerst en voederbieten, zie ook kaart 3.

In het gebied liggen geen bedrijfszetels. De landbouwpercelen zijn in gebruik door zeven verschillende gebruikers. Op basis van desktop gegevens werd bekeken of het beroepsmatige bedrijven of niet beroepsmatige landbouwers² betreft. Drie gebruikers behoren tot de categorie niet beroepsmatige landbouwers, samen gebruiken zij 16% van de landbouwoppervlakte in het gebied. De overige vier bedrijven hebben allemaal een verschillend bedrijfstype, namelijk melkvee, vleesvee, graasdieren en groenten, zie ook kaart 4.

Bij het bekijken van de effecten van het project op de landbouw worden enkel de beroepsmatige landbouwers in beschouwing genomen.

De effecten van het project situeren zich op verschillende niveaus:

Negatieve effecten:

- verlies aan gebruiksoppervlakte: van sommige percelen wordt de bestemming woonuitbreidingsgebied omgezet naar woongebied. Omdat deze percelen in de toekomst ontwikkeld worden zal het landbouwgebruik stop worden gezet. Het betreft hier maximaal twee gebruikers die daardoor samen ongeveer 2 ha verliezen.
- verlies aan gebruiksoppervlakte door aanleg van een waterbuffer, dit is waarschijnlijk eerder beperkt.
- verlies aan perceelstructuur: ontstaan van kleinere percelen door aanleggen van wandelpaden en fietspad, dit verlies kan echter geredimeerd worden door de herverkaveling.

² Niet beroepsmatige landbouwers zijn landbouwers met een bedrijf van zeer kleine economische omvang dat niet kan voorzien in het inkomen van 1 VAK (volwaardige arbeidskracht)

Positieve effecten:

- De landbouwgrond, die momenteel in overstromingsgevoelig woonuitbreidingsgebied is gelegen, krijgt een agrarische bestemming wat voor meer rechtszekerheid voor de landbouwer zorgt. De vier percelen zijn in gebruik door drie landbouwers.
- eventueel kan het herverkavelingsinstrument worden ingezet binnen het landbouwgebied om de perceelstructuur en de ontsluiting van percelen te verbeteren.

Het verlies aan gebruiksoppervlakte heeft rechtstreeks invloed op het bedrijfsinkomen. Voor de twee beroepsmatige bedrijven is dit een verlies van bedrijfsoppervlakte kleiner dan 5%. Dit beperkt verlies heeft een kleine impact op de bedrijfsvoering en heeft geen invloed op de leefbaarheid van deze bedrijven.

Conclusie

Op basis van deze analyse kan geconcludeerd worden dat de effecten van het project niet significant zullen zijn voor de landbouw. Door de realisatie van dit project zal de leefbaarheid van de beroepsmatige bedrijven niet ernstig in het gedrang kan komen. De opmaak van landbouweffectenrapport is niet vereist.

BIJLAGE IV: SITUERING VAN HET LANDINRICHTINGSDECREET

Sinds 1988 past de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) landinrichting toe om de gebieden op het platteland in te richten volgens hun gebiedsbestemming. Op 28 maart 2014 werd het decreet betreffende de landinrichting goedgekeurd (B.S. 22/08/2014), hierna landinrichtingsdecreet genaamd. Op 6 juni 2014 is ook het besluit van de Vlaamse regering betreffende de landinrichting goedgekeurd (B.S. 22/10/2014), hierna uitvoeringsbesluit landinrichting genaamd.

Het landinrichtingsdecreet biedt een antwoord op de vraag naar snelle realisaties op het terrein en flankerende maatregelen en speelt in op de nood aan afstemming, samenwerking en betrokkenheid van private en lokale partners. Het doel van het decreet is het bieden van een breed inzetbare 'instrumentenkoffer' om oplossingen op maat te bieden voor allerhande projecten.

De 'instrumentenkoffer' bevat diverse instrumenten op het gebied van inrichting, beheer, grondverwerving, grondmobiliteit en flankerend beleid die op maat en in onderlinge samenhang kunnen worden ingezet voor de realisatie van een breed scala aan plannen en projecten die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimte in Vlaanderen.

De instrumenten kunnen gecombineerd ingezet worden. De keuze van de inzet van de instrumenten wordt beslist na afweging volgens vier criteria: tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie en draagvlak.

De instrumenten kunnen niet enkel ter realisatie van landinrichtingsprojecten gebruikt worden, maar ook in uitvoering van diverse projecten, plannen en programma's van de overheid die gericht zijn op de inrichting en het beheer van een gebied. Daarnaast kunnen de instrumenten 'beheerovereenkomsten' en 'dienstenvergoeding' ook ingezet worden voor de realisatie van een beheervisie. Er bestaan nu dus drie procedures ('sporen') om landinrichting toe te passen.

Spoor 1: landinrichtingsprojecten

Spoor 2: andere projecten, plannen en programma's voor de inrichting en beheer van een gebied

Spoor 3: beheervisie met enkel de instrumenten beheerovereenkomsten en dienstenvergoedingen

Om de doelstellingen van het gemeentelijk RUP Lindelei mede te realiseren, wordt geopteerd voor het volgen van 'spoor 2'. Dit laat toe om, in een afgebakend projectgebied, alle instrumenten uit het decreet landinrichting in te zetten middels de opmaak van een inrichtingsnota.

PROCEDURE 'SPOOR 2' – OPMAAK VAN INRICHTINGSNOTA

In spoor 2 wordt het gebruik van de instrumenten gekoppeld aan de besluitvorming of uitvoering van diverse projecten, plannen en programma's van de overheid, die gericht zijn op de inrichting en het beheer van een gebied.

De inzet van instrumenten kan zowel beslist worden door de Vlaamse regering, of door het provinciale of gemeentelijke bestuursniveau. Hier gaat het initiatief uit van het gemeentebestuur van Aartselaar.

De initiatief nemende instantie voor de realisatie van het project, plan of programma maakt daarvoor een inrichtingsnota op in overleg met de VLM. In dit geval zal de inrichtingsnota worden opgemaakt door het college van burgemeester en schepenen van Aartselaar (art. 4.2.3.1. van het uitvoeringsbesluit landinrichting). Zij heeft aan de VLM gevraagd om een ontwerp inrichtingsnota op te maken.

De ontwerp inrichtingsnota wordt door het CBS bezorgd aan de deputatie van de provincie waarop de ontwerp inrichtingsnota betrekking heeft. De deputatie kan, binnen een termijn van drie maanden advies verlenen aan het CBS over de ontwerp inrichtingsnota.

De ontwerp inrichtingsnota gaat in openbaar onderzoek. Dit openbaar onderzoek duurt 30 dagen en wordt georganiseerd door de gemeente Aartselaar.

Voor het RUP Lindelei werden reeds een startnota en procesnota opgemaakt. Deze nota's worden in februari/maart 2020 teruggekoppeld met de bevolking middels een publieke consultatie. Aan deze publieke consultatie is een infomoment gekoppeld. Het is aangewezen dat het openbaar onderzoek van de ontwerp inrichtingsnota, samen spoort met deze publieke consultatie van de startnota en procesnota. Door het integreren van de openbaar making van deze documenten kan de initiatiefnemer, de gemeente Aartselaar, duidelijkheid scheppen over de timing, de inzet en de middelen in functie van de uitvoering van het project. En daarmee het draagvlak van het project verhogen.

Het college van burgemeester en schepenen kan op basis van de opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek de ontwerp inrichtingsnota aanpassen.

De aangepaste inrichtingsnota dient daarna aan de Vlaamse Landmaatschappij bezorgd te worden, die dan binnen een maand de inrichtingsnota dient goed te keuren op basis van criteria volledigheid, correctheid en een financieel sluitend financieringsplan (art. 4.2.3.4. van het uitvoeringsbesluit landinrichting).

Voor het inzetten van een aantal instrumenten dient daarna toestemming verleend te worden door de Vlaamse regering tot inzet van die instrumenten (art. 4.2.3.5. van het uitvoeringsbesluit landinrichting). Het betreft volgende instrumenten:

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

De Vlaamse Landmaatschappij bezorgt daarom de ontwerp inrichtingsnota aan de Vlaamse Regering indien bovenstaande instrumenten worden ingezet. De Vlaamse Regering kan een machtiging verlenen om de betreffende instrumenten toe te passen. Daarna kan de gemeenteraad de inrichtingsnota vaststellen.

Het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota wordt door de gemeenteraad bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad binnen zestig dagen na de vaststelling als een of meer van de volgende instrumenten mogelijk worden gemaakt:

- de herverkaveling uit kracht van wet;
- het recht van voorkoop;
- de inrichtingswerken uit kracht van wet;
- de erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota bevat ten minste de volgende gegevens:

- 1° als herverkaveling uit kracht van wet als instrument is opgenomen in de inrichtingsnota: de bepaling over de duur van jachtovereenkomsten, vermeld in artikel 2.1.36 van het decreet van 28 maart 2014, met aanduiding van de kadastrale gegevens van de percelen waar die bepaling geldt;
- 2° als recht van voorkoop als instrument is opgenomen in de inrichtingsnota: de kadastrale gegevens van de percelen waarop het recht van voorkoop van toepassing is, de termijn waarin het recht van voorkoop geldt en de vermelding dat het recht van voorkoop aangeboden moet worden aan de Vlaamse Grondenbank;
- 3° als inrichtingswerken uit kracht van wet als instrument zijn opgenomen in de inrichtingsnota: de kadastrale gegevens van de percelen waarop inrichtingswerken uit kracht van wet worden uitgevoerd met de beschrijving van de uit te voeren werken;
- 4° als de vestiging van erfdiensbaarheden van openbaar nut als instrument is opgenomen in de inrichtingsnota en die erfdiensbaarheid niet gericht is op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet: de kadastrale gegevens van de percelen waarop erfdiensbaarheden tot openbaar nut worden gevestigd met de beschrijving van de erfdiensbaarheid die wordt gevestigd.

De inrichtingsnota treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota.

De initiatiefnemer bezorgt de inrichtingsnota en het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota, voorafgaandelijk aan de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, aan:

- 1° de instanties en personen die belast zijn met de uitvoering van de inrichtingsnota;
- 2° de gemeenten en de provincies waarop de inrichtingsnota betrekking heeft;
- 3° het agentschap.

De inrichtingsnota en het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota kunnen worden ingezien bij elke gemeente waarop de inrichtingsnota betrekking heeft.

De initiatiefnemer van het project staat in voor de financiering van de uitvoering van de inrichtingsnota. Bij deze inrichtingsnota zal de gemeente Aartselaar er voor moeten zorgen dat er in de inrichtingsnota een sluitend

financieringsplan wordt opgenomen. In dit financieringsplan staat vermeld wie welke instrumenten en maatregelen zal financieren. Er kunnen dus ook andere financierende partners worden gevonden.

VERPLICHTE ELEMENTEN VAN EEN INRICHTINGSNOTA

In art. 4.2.2. van het landinrichtingsdecreet wordt omschreven welke onderdelen een inrichtingsnota minstens dient te omvatten:

- beschrijving van de opties uit het project, plan of programma en van de gewenste maatregelen
- een instrumentenafweging
- aanduiding of afbakening van het gebied waar een instrument wordt toegepast
- motivering waarom een instrument wordt toegepast
- indien het instrument erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt ingezet: de omschrijving van het algemeen nut
- uitvoeringsprogramma en een financieringsplan

De beschrijving van de opties uit het project en van de gewenste maatregelen is terug te vinden in de Startnota RUP Lindelei, ook in deel 2 van deze ontwerp inrichtingsnota komen deze aan bod.

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

De manier waarop een instrumentenafweging dient te gebeuren wordt vastgelegd in artikel 1.1.1.2.§1 van het uitvoeringsbesluit landinrichting. De mogelijke instrumentencombinaties die kunnen leiden tot de gewenste uitvoering, dienen minstens geëvalueerd te worden op basis van de volgende criteria:

- De tijdige realisatie
- De kwaliteit van de realisatie
- De duurzaamheid van de realisatie
- Het draagvlak voor de realisatie

Deze evaluatie leidt tot de selectie van één of meerdere werkbare instrumentencombinaties die dan t.o.v. elkaar kunnen afgewogen worden op basis van de kostprijs voor de overheid. Het resultaat van deze financiële afweging is een optimale combinatie van in te zetten instrumenten.

Aangezien dergelijke instrumentenafweging maar mogelijk is als zowel inhoudelijk als financieel duidelijk is wat er exact dient te gebeuren, moeten, voorafgaand aan de instrumentenafweging, volgende zaken gekend te zijn:

- de visie voor het project moet duidelijk zijn
- de juridische randvoorwaarden moeten bekend zijn
- eigendoms- en gebruikssituatie moet gekend zijn

In het uitvoeringsprogramma wordt beschreven wie, wanneer verantwoordelijk is voor de uitvoering van de in te zetten instrumenten. In het financieringsplan wordt daaraan toegevoegd wie instaat voor de financiering.

ROL VAN DE VLM, DE LANDCOMMISSIE, DE GEMEENTEN EN PROVINCIES, ANDERE VLAAMSE OVERHEDEN EN PARTICULIEREN

De rol van de Vlaamse Landmaatschappij

- begeleidt de initiatiefnemer bij de opmaak van de inrichtingsnota;
- keurt een provinciale of gemeentelijke inrichtingsnota goed en legt de inrichtingsnota voor aan de Vlaamse Regering, als er instrumenten met een grote impact op eigendom en gebruik van gronden worden ingezet;
- kan op vraag van de initiatiefnemer eventueel ook een aantal voorbereidende studies, zoals bijvoorbeeld een landbouweffectenrapport, uitvoeren of de inrichtingsnota opmaken;
- verzorgt het secretariaat van de landcommissies;
- kan op vraag het overleg en de voorlichting organiseren.

De rol van de landcommissie

Aan de landcommissie zijn de meer uitvoerende taken toegewezen. De landcommissies voeren de herverkavelingen uit kracht van wet uit, al dan niet gecombineerd met planologische ruil. Verder bepalen de landcommissies de vergoedingen voor waardeverlies van gronden en de vergoedingen voor de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie. De Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de landcommissies.

De leden van de landcommissie zijn:

- De voorzitter, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de landinrichting;
- De secretaris, voorgedragen door de VLM;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begroting;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor het landbouwbeleid en de zeevisserij;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de openbare werken;
- Bepaalde leden van de kapitaalschadecommissies ;

Een initiatiefnemer van een project, plan of programma kan op verzoek een adviserende stem krijgen in de landcommissie.

De rol van andere Vlaamse overheden, de gemeenten en de provincies

De andere Vlaamse overheden, de gemeenten en de provincies kunnen zelf het initiatief nemen om de instrumenten van de instrumentenkoffer in te zetten in hun projecten, plannen en programma's. Als initiatiefnemer maken zij de inrichtingsnota op en zorgen zij eveneens voor het noodzakelijk voorbereidend studiewerk.

De gemeenten organiseren voor iedere inrichtingsnota op hun grondgebied het openbaar onderzoek en geven advies op het project, plan of programma; ook bij een provinciale of Vlaamse initiatiefnemer.

De rol van particulieren en privaatrechtelijke rechtspersonen

Particulieren en privaatrechtelijke rechtspersonen krijgen de mogelijkheid om vrijwillig mee uitvoering te geven aan een inrichtingsnota. Een aantal instrumenten uit het decreet, zoals bijvoorbeeld inrichtingswerken en beheerovereenkomsten, zijn zo uitgewerkt dat particulieren er gebruik van kunnen maken.

BIJLAGE V: LIJST VAN AFKORTINGEN

RUP:	Ruimtelijk Uitvoeringsplan
GRSP:	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
WUG:	Woonuitbreidingsgebied
VLM:	Vlaamse Landmaatschappij
HUKWPR	Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

BIJLAGE VI: LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1: Projectgebied inrichtingsnota

Kaart 2: Landbouwgebruik

Kaart 3: Teelt

Kaart 4: Bedrijfstype

Kaart 5: Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Kaart 6: Inrichtingswerken uit kracht van wet

BIJLAGE VII: BRONNEN

- 1) Ontwerp startbeslissing signaalgebied Solhof:
<http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/fiches/SG-R3-BES-22.pdf>
- 2) RUP Lindelei - Afbakeningslijn ontwikkelingsgebied – Princiëpsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen.
- 3) Startnota RUP Lindelei: <https://www.aartselaar.be/startnota-rup-lindelei-december-2019pdf>
- 4) Departement Omgeving:
<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Subsidies/Rubicon>

BIJLAGE VIII: BESPREKING VAN BEZWAREN EN ADVIEZEN OPENBAAR ONDERZOEK VAN DE ONTWERP INRICHTINGSNOTA SOLHOF AARTSELAAR

De adviezen en bezwaren worden per bezwaarindiener besproken. Bij elk onderdeel van het advies/bezwaar is een antwoord of reactie gegeven.

Het openbaar onderzoek liep gelijktijdig met de publieke consultatie van de startnota van het RUP Lindelei. De adviezen en bezwaren die betrekking hebben op de startnota worden besproken in een apart rapport dat wordt opgemaakt in het kader van het procedure voor de opmaak van het RUP.

De ontwerp inrichtingsnota werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van Aartselaar op 25 mei 2020. Op 29 juni 2020 vond er een infomoment plaats waarop zowel de inrichtingsnota als de startnota werden toegelicht. Eigenaars van percelen die opgenomen zijn in de ontwerp inrichtingsnota werden persoonlijk uitgenodigd op zitdagen die plaatsvonden op 13 en 16 juli 2020.

AARTSELAAR: OPENBAAR ONDERZOEK: 22 JUNI 2020 TOT EN MET 24 AUGUSTUS 2020

- A. Behandeling bezwaarschriften: (#: 3)
- B. Behandeling adviezen: (#: 2)
- C. Algemene conclusie openbaar onderzoek en advisering

Gebruikte afkortingen:

HUKWPR: herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan

RvVb: Raad voor vergunningsbetwistingen

A. Behandeling bezwaren

BEZWAARSCHRIFT 1: BETROKKEN EIGENAAR/PROJECTONTWIKKELAAR

Algemene bespreking: De indiener van dit bezwaarschrift heeft als resultaat en doel van de ontwikkeling van het gebied enkel de ontwikkeling van de eigen percelen voor ogen zoals omschreven in Deel 2 van de ontwerp inrichtingsnota. De gemeente, als initiatiefnemer moet in het RUP en de bijhorende inrichtingsnota de hogere maatschappelijke doelen realiseren. Inzet van de instrumenten landinrichting dient net om zowel de individuele rechten zoveel mogelijk te vrijwaren als deze dringend voor maatschappelijk belang gedefinieerde doelen te realiseren.

BEZWAAR 1.1: “ Beperk afbakening van de ‘herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil’ tot de gronden die het voorwerp uitmaken van de planologische ruil, namelijk de gronden die niet ontwikkeld worden voor wonen en andere die elders in gemeente bijkomend ontwikkeld worden. Onze gronden horen hier niet toe. Er staat namelijk in het herziene GRS “het areaal aan WUG dat niet ontwikkeld wordt zal elders in de gemeente gecompenseerd worden.” Volgens het landinrichtingsdecreet moet de landcommissie een grondruilplan maken o.b.v. de gronden waarvan de bestemming wijzigt ten gevolge van planologische ruil. ”

Bespreking:

In het herziene gemeentelijk structuurplan wordt vermeld m.b.t. ‘binnengebied 6 Lindelei’, d.i. het enige resterende woonuitbreidingsgebied in de gemeente. Er wordt ook gesteld dat dit gebied omwille van de aanduiding als signaalgebied slechts gedeeltelijk naar woongebied kan worden ontwikkeld. En dat dit verlies effectief kan worden gecompenseerd t.h.v. twee zones die oostelijk zijn gesitueerd aan het binnengebied Lindelei en aan de rand van de woonkern van Aartselaar, op de overgang naar het open ruimte gebied rond Hof-te-Briez.: Zone 1: ‘Hof-te-Briezlaan’ en zone 2 ‘Filip de Pillecynlaan’. Beide zones vormen een ruimtelijk verantwoorde locatie voor de uitbreiding van het woongebied nabij het centrum van Aartselaar. De gemeente zal bovenstaande visie verankeren in een RUP, waarmee voor beide gebieden een herbestemming naar woongebied zal plaats vinden. Dit RUP-proces is voornamelijk niet gestart. Het besluit is dan ook dat de bezwaarindiener er verkeerdelijk van uitgaat dat de genoemde potentiële compensatiegebieden bij de inrichtingsnota/grondruilplan moeten worden betrokken, dewelke gelinkt zijn aan het opmaakproces van het gemeentelijk RUP Lindelei, terwijl nochtans in het herziene GRS duidelijk is gestipuleerd dat voor beide gebieden eerst een visie moet worden ontwikkeld i.k.v. van een zelfstandig te doorlopen RUP-proces. Het bezwaar moet dus worden verworpen.

De gemeente Aartselaar wil middels de opmaak van het RUP Lindelei duidelijkheid geven over het toekomstige gebruik van het signaalgebied en zijn omgeving. Door enkel het wijzigen van bestemmingen van percelen zal een verschil in grondwaarde voor en na het RUP ontstaan. De compensatieregeling via planbaten planschade regeling zal zeer beperkt zijn, met grote individuele verschillen voor eigenaars en gebruikers tot gevolg. De gemeente hecht zeer veel belang aan een gelijke behandeling van alle eigenaars en gebruikers. (cfr. deel 4.2 van de inrichtingsnota: ‘Het beoogde resultaat wordt algemeen als volgt gedefinieerd: het projectgebied wordt herbestemd en ingericht volgens de doelstellingen van het RUP Lindelei, de eventuele financiële gevolgen daarvan voor zowel de betrokken eigenaars als de gebruikers, de gemeente Aartselaar en de Vlaamse overheid worden voorkomen door de eigendoms- en gebruikssituatie af te stemmen op de nieuwe bestemmingen.’)

Het instrument HUKWPR kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren omdat dit instrument de kadastrale grenzen opheft en het gebied opnieuw verdeelt (herverkaveld) met de grondwaarde na RUP als uitgangspunt. Op deze manier wordt ernaar gestreefd alle betrokken eigenaars na afloop van het RUP dezelfde waarde terug te geven als voor het RUP. De waardebepaling is in deze cruciaal en zal gebeuren door een onafhankelijke provinciale landcommissie in het kader van de opmaak van het grondruilplan. De 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' heeft in deze betrekking op alle gronden gelegen in het signaalgebied én eventuele andere gronden die van bestemming wijzigen én waarvan het wenselijk is dat de eigendomssituatie wijzigt om de visie op het gewenste landgebruik te realiseren en het beoogde financiële evenwicht voor en na te bekomen. Al deze percelen worden vervat in het ruimtelijk uitvoeringsplan Lindelei.

Artikel 2.1.61 van het landinrichtingsdecreet stelt namelijk dat *"Herverkaveling uit kracht van wet kan gepaard gaan met een planologische ruil waarbij de bestemmingsgebieden van kracht in de ruimtelijke ordening en de betrokken eigenaars en gebruikers gelijktijdig worden omgewisseld. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil beoogt een optimaler en evenwichtiger grondgebruik. De gelijktijdige omwisseling van de bestemmingsgebieden en van de betrokken eigenaars en gebruikers kan gebeuren volgens de bepalingen, vermeld in onderafdeling 2."*

De gemeente Aartselaar bepaalt voor welk gebied (binnen het plangebied) het instrument wordt ingezet.

Artikel 2.1.63 van het landinrichtingsdecreet stelt namelijk dat *"De instantie die instaat voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, bepaalt het gebied binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in aanmerking komt voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil."*

Aanpassing: Ter verduidelijking van de middelen die inzet van de instrumenten landinrichting te realiseren doelstelling van het in opmaak zijnde voorontwerp RUP wordt op pagina 6 onder 1.1 volgende paragraaf toegevoegd:

"Het woonuitbreidingsgebied Lindelei was oorspronkelijk opgenomen als een deelplan van het GRUP 'Grootstedelijk gebied Antwerpen' (1K), dit werd echter geschorst (Arrest van de Raad van State van 17-03-2010, nr. 201.963). De schorsing kwam er omdat er geen watertoets werd uitgevoerd voor het gebied bij de opmaak van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.

De gemeente Aartselaar is gelegen in strategisch gebied voor wonen in Vlaanderen en is om die reden deel van het grootstedelijk gebied Antwerpen, waar er een grote taakstelling/nood aan wonen aanwezig is. Eén van de belangrijkste aanleidingen voor de opmaak van een RUP, vormt dus het feit dat een visie moet geformuleerd worden over de ontwikkelingsmogelijkheden voor het laatste woonuitbreidingsgebied van de gemeente inclusief de opmaak van een verscherpte watertoets. Zonder dit RUP is verdere ontwikkeling van dit gebied niet mogelijk (cfr. arrest van de Raad voor vergunningsbetwistingen, 17 juli 2018 RvVb/A/1718/1125)."

BEZWAAR 1.2 : “ Op 31.03.2017 nam de Vlaamse regering een beslissing over het vervolgtraject en beleidsopties voor het signaalgebied Solhof te Aartselaar. Deze beslissing is gebaseerd op de toenmalige watertoetskaart. Noch deze watertoetskaart, noch de beslissing van de Vlaamse regering van 31.03.2017 werden onderworpen aan een plan-MER-screening. De watertoetskaarten, waarop RUP zich ook baseert moeten beschouwd worden als een ‘plan of programma’ zoals bedoeld in art. 3 van de Europese plan-mer-richtlijn en daarom moest ook hiervoor een plan-mer gemaakt worden.

Citaat uit tijdschrift “De ruime uitlegging die door de RvS wordt gegeven aan het begrip ‘plan en programma’ uitlegging die recent nogmaals bevestiging en bekrachtiging vond in het verder in dit nummer besproken arrest van het Hof justitie van 25 juni 2020 over de Vlaamse sectorale normen inzake windturbines – leidt noodzakelijkerwijze en haast onvermijdelijk tot de conclusie dat ook de door Vlaamse overheid digitaal ter beschikking gestelde kaarten met de effectief en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden eigenlijk aan een voorafgaande milieu-effectenbeoordeling én aan voorafgaande georganiseerde inspraak onderworpen hadden moeten zijn (...) De conceptnota en de Vlaamse omzendbrief met richtlijnen inzake de zogenaamde signaalgebieden werden evenmin aan een voorafgaande milieu-effectenrapportage onderworpen en bevinden zich dus duidelijk midden in hetzelfde juridische drijfzand” (Redactie STORM, “Plan-mer- en inspraakplicht als uitdijende olievlek over water(beleid)” STORM 2020/02 bijdrage 34. Aangezien de ontwerp-inrichtingsnota gebaseerd is op onwettige beslissingen, dient deze eveneens als onwettig beschouwd te worden. “

Bespreking:

De startbeslissing van de VR van 31/3/2017 is niet onwettig zolang deze niet onwettig is verklaard. De startbeslissing van de VR is voor de gemeente Aartselaar aanleiding geweest om een RUP op te starten. Het RUP is het plan, volgens artikel 4.1.1 van het landinrichtingsdecreet, waarvoor de gemeente instrumenten ter realisatie wil gaan inzetten.

1. Bezwaarindieners verwijst naar de procedure voor de aanduiding van Watergevoelige Overstromingsgebieden (WORG's). Met de wijziging van 8 december 2017 aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is een nieuwe procedure voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden (aaneengesloten gebieden die in grote mate vrij zijn van bebouwing en infrastructuur en waar behoud of versterking van het open en/of groene karakter wenselijk is) vastgelegd. Het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juni 2018 houdende nadere regels voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden maakt de procedure operationeel. De toepassing van deze procedure zit echter nog in de fase van kennisgeving voor de plan-milieueffectenrapportage, om de mogelijke effecten van dat plan op mens en milieu in kaart te kunnen brengen en heeft aldus geen invloed op voorliggend RUP.
2. Het gebied is wel aangeduid als signaalgebied. Op 31/03/2017 (startbeslissing) heeft de Vlaamse Regering haar goedkeuring gehecht aan ontwikkelingsperspectief voor dit signaalgebied en gelastte ze de bevoegde instanties om het ontwikkelingsperspectief te respecteren en de voorwaarden uit de ontwerp-startbeslissing door te vertalen bij de toepassing van de watertoets. Het ontwikkelingsperspectief dat voor het signaalgebied Solhof werd opgesteld luidde:
“Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd via een gemeentelijk RUP om maximaal de open ruimte en het waterbergend vermogen te behouden in de sterk verstedelijkte zuidrand van Antwerpen. Een totaalvisie voor het gebied zal bepalen welke bebouwing gerealiseerd kan worden in het noordelijk deel van het signaalgebied. De functies klimaatadaptatie/waterkwantiteit, open groene ruimte dichtbij de dorpskern, recreatie en landbouw worden ingepast binnen de contour van het RUP. Voor een tweetal effectief overstromingsgevoelige percelen gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling, wordt in samenwerking met VLM onderzocht in hoeverre de instrumenten van het decreet Landinrichting (herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil) kunnen ingezet worden.”

3. Omwille van de aanduiding als signaalgebied is de omzendbrief LNE/2015/2 '*richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden en in effectief overstromingsgevoelige gebieden*' wel van toepassing op voorliggend dossier. Deze omzendbrief geeft bijkomende richtlijnen over het toepassen van een verscherpte watertoets in signaalgebieden waarvoor de Vlaamse Regering reeds een vervolgtraject goedkeurde. Hierbij wordt steeds getoetst of de voorgenomen ontwikkeling van het gebied afgestemd is met het vervolgtraject. Deze verscherpte watertoets zal deel uitmaken van het voorontwerp RUP.
4. Aangezien het goed van de bezwaarindiener wel degelijk gelegen is in een signaalgebied waarvoor een vervolgtraject werd goedgekeurd, m.n. Signaalgebied Solhof, is de toetsing aan dit ontwikkelingsperspectief dan ook noodzakelijk. In deze geven deze inrichtingsnota en het voorziene gemeentelijk RUP en dan ook uitvoering aan het ontwikkelingsperspectief.
5. Het woongebied Lindelei was oorspronkelijk opgenomen als een deelplan (1K), dit werd echter geschorst (Arrest van de Raad van State van 17-03-2010, nr. 201.963). De schorsing kwam er omdat er geen watertoets werd uitgevoerd voor het gebied bij de opmaak van het GRUP. In een RUP moet een watertoets worden opgenomen. Dit mag niet worden doorgeschoven naar de fase van de omgevingsvergunning. De watertoets bestaat o.a. uit de beschrijving van het watersysteem, de opsomming van de relevante bepalingen uit de waterbeheerplannen en indien van toepassing bespreking van de effecten die het planvoornemen teweeg zou kunnen brengen. De verscherpte watertoets zal uitgevoerd worden tijdens de opmaak van het voorontwerp RUP.

Aanpassing: geen aanpassing vereist

BEZWAAR 1.3: "Schending van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel, vermits de overheidsgrond in WUG (ten westen van de begraafplaats) wel wordt meegenomen in contour RUP maar niet in contour inrichtingsnota. De bevoorrechte behandeling van deze overheidsgrond kan evenwel niet op redelijkerwijze verantwoord worden in het licht van de beoogde doelstelling zoals verwoord op p. 17 v/d inrichtingsnota. "Door de inzet van instrumenten landinrichting kan de gemeente, als initiatiefnemer, de meerwaarde die ontstaat door de omzetting van niet overstromingsgevoelig WUG naar woongebied gebruiken om alle betrokken eigenaars gelijk te vergoeden én gelijktijdig te investeren in de resterende open ruimte binnen het projectgebied". Deze "bevoorrechte" behandeling wordt overigens nergens gemotiveerd. "

Bespreking:

De ontwerp inrichtingsnota motiveert waarom bepaalde instrumenten worden ingezet en bepaalt het gebied waarbinnen de instrumenten **kunnen** worden ingezet. Tijdens de opmaak van het grondruilplan wordt de definitieve blokgrens bepaald. De HUKWPR is bedoeld om problematiek gekoppeld aan het signaalgebied op te lossen. Het perceel waar bezwaarindiener op doelt is:

- 1) niet in signaalgebied gelegen en
- 2) een wijziging van de huidige eigendomssituatie is niet nodig om de doelstellingen van het RUP te realiseren.

Om de combinatie van deze redenen wordt het betreffende perceel niet opgenomen in Bijlage 1 en kaart 5 van de ontwerp inrichtingsnota.

Aanpassing: geen aanpassing vereist

BEZWAAR 1.4: “ De inrichtingsnota is bovendien onzorgvuldig en gebrekkig opgebouwd, zeker voor wat betreft de motivering van het nut van het instrument voor gronden die zelf niet het voorwerp uitmaken van een planologische ruil en die op heden onmiddellijk aangesneden kunnen worden voor groepswoningbouw. Het feit dat die gronden toch in de perimeter van “de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil” worden meegenomen lijkt vooral te zijn ingegeven vanuit de ambitie om de eigenaars van de delen van het niet te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied mede te laten vergoeden (in natura) door de andere eigenaars. Los van de onwettigheid van dit alles, vertrekt men van de verkeerde veronderstelling dat de huidige waarde van de te ontwikkelen gronden lager is voor dan na het RUP, terwijl dit juist omgekeerd is: de huidige waarde van de te ontwikkelen gronden is op heden hoger dan de waarde van de gronden na bestemmingswijziging, want:

f. Matexi Antwerpen/Immobel is een professioneel ontwikkelaar-groepswoningbouwer.

g. het WUG is vrij van pacht en andere gebruiksbeperkingen i.t.t. wat de inrichtingsnota laat uitschijnen.

h. Het WUG is onmiddellijk ontwikkelbaar via groepswoningbouw met min. dichtheid van 25 wo/ha en min. 35wo/ha voor bescheiden woonaanbod.

i. De huidige waarde van de gronden in eigendom van Matexi/immobel worden geraamd op 4.200.000€. Er wordt dus ook hier ernstig voorbehoud gemaakt, zeker ten aanzien van de geraamde wervingswaarde van het integrale signaalgebied, waartoe ook de te ontwikkelen gronden in WUG behoren (6.400.000€ voor 78.362m²). “

Bespreking:

Hierbij verwijzen we allereerst naar de behandeling van bezwaar 1.1. Het is inderdaad de betrachting om, met de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, alle eigenaars van percelen in de zones die van bestemming zullen wijzigen door inwerkingtreding van het RUP, op gelijkwaardige manier te behandelen. Dit is een instrument dat gestoeld is op het gelijkheidsbeginsel en daardoor allesbehalve onwettig. Het financieringsplan is gebaseerd op een eerste globale raming op gebiedsniveau.

Hierbij is rekening gehouden met de huidige bestemmingen en de daaraan gekoppelde ontwikkelingsmogelijkheden. Er is daarbij nog geen rekening gehouden met het gebruik van de percelen. Het financieringsplan is bedoeld om de kostprijs van de uitvoering van de inrichtingsnota te bepalen.

Bij de opmaak van het grondruilplan wordt door de landcommissie de waarde van inbreng en toedeling bepaald. Dit grondruilplan zal samen met het RUP in openbaar onderzoek gaan.

Het arrest van de raad voor vergunningbetwisting van 17 juli 2018 (17 juli 2018 RvVb/A/1718/1125) concludeert dat de eigendommen van Matexi niet kunnen aangesneden worden voor groepswoningbouw zolang er geen totaalvisie is voor het volledige woonuitbreidingsgebied, zodat de ontwikkeling van het achterliggend gebied niet gehypothekeerd wordt. Het RUP zal een antwoord bieden op deze totaalvisie. Bij gebrek aan totaalvisie zijn de gronden momenteel niet ontwikkelbaar.

Aanpassing: De motivering van de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zal uitvoeriger omschreven worden. Omschrijving van de aanpassing aan de inrichtingsnota: zie bespreking bezwaar 1.6

BEZWAAR 1.5: “ Er is onvoldoende onderzocht of er draagvlak is bij de eigenaars. “

Bespreking:

De verschillende instrumentensets krijgen voor de beoordeling van het criterium draagvlak een gelijke beoordeling (+-) en weegt bijgevolg niet door bij de motivering van de meest aangewezen instrumentenset. De gemeente heeft gepeild naar het draagvlak op een aantal participatiemomenten. Bij de eerste publieke consultatie van de startnota was VLM op het participatiemoment aanwezig om uitleg te geven over de instrumenten landinrichting (12 februari 2019). Om in een vroeg stadium al transparant te communiceren naar

zowel burgers als betrokken eigenaars heeft de gemeente in voorbereiding van de opmaak van de ontwerp inrichtingsnota de eigenaars ook nog eens persoonlijk uitgenodigd op een informatievergadering (10 december 2019) waar de inzet van de instrumenten en in het bijzonder het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil werden toegelicht. Vervolgens werden de betrokken eigenaars bij de start van het openbaar onderzoek van de ontwerp inrichtingsnota, al is dit niet wettelijk verplicht, persoonlijk uitgenodigd voor een infovergadering op 29 juni 2020 én een zitdag waarop ze bilateraal de impact van de inrichtingsnota en de plannen van de gemeente konden bespreken. De bezwaarindiener is op deze uitnodiging ingegaan en er heeft op 13 juli 2020 een dergelijk bilateraal overleg plaatsgevonden.

Verder bevestigt ook het beperkt aantal bezwaren de inschatting, zoals opgenomen in de inrichtingsnota, dat het draagvlak voor de aanpak omschreven in de inrichtingsnota relatief groot is.

Tijdens de verdere inzet van het instrument kan het draagvlak evolueren en wordt het ook blijvend gepeild. In de verdere procedure van de opmaak van het voorontwerp RUP en het ontwerp grondruilplan zijn er mogelijkheden voor de eigenaars om inspraak te geven. Er wordt in die trajecten steeds gezocht naar een optimaal win win scenario.

Op 29 april 2019 besliste het college van burgemeester en schepenen op basis van een rapport voorgesteld door de Vlaamse landmaatschappij de inrichtingsnota af te werken en de procedure verder te doorlopen om de instrumenten landinrichting in te zetten voor de realisatie van de doelstellingen van het in opmaak zijnde RUP Lindelei.

Aanpassing: geen aanpassing vereist

BEZWAAR 1.6: “ De motivering van het instrument “herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil” is gebrekkig. De inrichtingsnota verwijst naar de betreffende decretale bepaling op p.51, maar daar blijft het ook bij. Nergens is voorzien in een titel “motivering”.

Bespreking:

In de ontwerp inrichtingsnota op pagina 28 en 29 wordt het instrument herverkaveling uit kracht van wet besproken als onderdeel van de instrumentenafweging. Daar wordt ook gemotiveerd hoe het instrument kan worden ingezet ter realisatie van de doelstellingen van het RUP Lindelei.

Aangezien deze formulering voor een leek niet zo duidelijk blijkt, zal een extra paragraaf met een duidelijkere opbouw van de motivering toegevoegd worden aan het hoofdstuk instrumentafweging in de inrichtingsnota.

Aanpassing:

Aan Deel 4.7 van de ontwerp inrichtingsnota wordt een bijkomende motivering voor de inzet van het instrument ‘herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil’ toegevoegd op pagina 39:

“Uit de instrumentafweging wordt geconcludeerd dat het om de volgende redenen nodig is om, gekoppeld aan de opmaak van het RUP Lindelei, een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil uit te voeren:

1° Omschrijving van het probleem/knelpunt waaraan de inzet van de instrumentenset een oplossing biedt: Los van het vrijwaren wat watergevoelige gronden als uitvoering van startbeslissing signaalgebied zijn er diverse

andere doelstellingen van het RUP in opmaak waar de inzet van het instrument HUKWPR toe bijdraagt. Een belangrijke doelstelling is hierbij de taakstelling op het vlak van het creëren van extra woonegelegenheid in het grootstedelijk gebied van Antwerpen. Met het RUP Lindelei geeft de gemeente juridische helderheid over het laatste woonuitbreidingsgebied op haar grondgebied. De aanduiding als signaalgebied van het gebied is gelinkt aan de vele problemen met wateroverlast op de Benedenvliet opwaarts de A12. Uitgebreid studiewerk heeft aangewezen dat enkel een combinatie van ingrepen (rioleringsstelsel, bovenstroomse buffering, lokale ingrepen) de waterproblematiek zal indijken. De bestaande waterberging in de sterk verstedelijkte zuidrand van Antwerpen moet dan ook maximaal gevrijwaard worden. Het probleem waar met het RUP en de inrichtingsnota een oplossing wordt geboden is de tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de functie van het gebied voor het watersysteem in de ruimere regio. Na grondige analyse van dit signaalgebied is gebleken dat het risico op wateroverlast bij ontwikkelen van het gebied volgens de bestemming toeneemt, om dit op te lossen besliste de Vlaamse Regering tot een vervolgentraject voor dit gebied. De gemeente Aartselaar geeft dit vervolgentraject vorm door een RUP op te maken. Met deze inrichtingsnota wil ze dit RUP realiseren op terrein.

2° Omschrijving waarom een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil een oplossing kan bieden voor dit probleem/knelpunt: De gemeente maakt een RUP op om duidelijkheid te geven over het toekomstige gebruik van het signaalgebied en zijn omgeving. Op dit ogenblik zijn omwille van de waterproblematiek alle ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied on-hold gezet. Door enkel het wijzigen van bestemmingen van percelen zal voor de betrokken eigenaars een verschil in waarde voor en na het RUP ontstaan. De gemeente wil echter alle betrokken eigenaars gelijk behandelen. Het instrument HUKWPR kan daarvoor zorgen doordat dit instrument de kadastrale grenzen opheft en het gebied opnieuw verdeelt (herverkaveld) met de grondwaarde na RUP als uitgangspunt. Hierdoor hebben alle betrokken eigenaars na afloop van het RUP dezelfde waarde als voor het RUP.

3° Omschrijving waarom dit ten goede komt aan het algemeen belang: Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) geeft uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en wordt gebruikt als toetsingskader voor stedenbouwkundige vergunningen. Door het opmaken van een RUP concretiseert een gemeente haar ruimtelijk beleid. Via een RUP de ruimte ordenen en zich uitspreken over welke activiteit op welke plaats thuishoort, is bij uitstek een overheidstaak en een zaak van algemeen belang. (Ter info: Rechtspraak die in ander dossier werd aangehaald betreft Rechtspraak van het Grondwettelijk Hof waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat een onteigening ter realisatie van een RUP uit kracht van het decreet zelf geacht wordt van openbaar nut te zijn (GwH 25 maart 1997, 16/97; GwH 8 december 2011, nr. 186/2011; GwH 25 oktober 2012, nr. 2012/129). Een particulier kan daarom ook niet initiatiefnemer zijn van de opmaak van een RUP.

4° Motivering waarom net in het voormelde gebied een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil nodig is en niet elders (eventueel andere onderzochte locaties vermelden en de reden waarom deze niet voldeden): In het herziene gemeentelijk structuurplan wordt vermeld m.b.t. 'binnengebied 6 Lindelei', d.i. het enige resterende woonuitbreidingsgebied in de gemeente. Er wordt ook gesteld dat dit gebied omwille van de aanduiding als signaalgebied slechts gedeeltelijk naar woongebied kan worden ontwikkeld. En dat dit verlies effectief kan worden gecompenseerd t.h.v. twee zones die oostelijk zijn gesitueerd aan het binnengebied Lindelei en aan de rand van de woonkern van Aartselaar, op de overgang naar het open ruimte gebied rond Hof-te-Briez.: Zone 1: 'Hof-te-Briezlaan' en zone 2 'Filip de Pillecynlaan'. Beide zones vormen een ruimtelijk verantwoorde locatie voor de uitbreiding van het woongebied nabij het centrum van Aartselaar. De gemeente

zal bovenstaande visie verankeren in een RUP, waarmee voor beide gebieden een herbestemming naar woongebied zal plaats vinden. Dit RUP-proces is vooralsnog niet gestart. Het woonuitbreidingsgebied werd in 2017 echter ook de aangeduid als signaalgebied omwille van de vermelde waterproblematiek in het gebied.

BEZWAAR 1.7: “ Niet akkoord met evaluatie van criterium “tijdige realisatie”. Het inzetten van het instrument kan realisatie en tijdigheid juist vertragen.”

Bespreking:

Het beoogde resultaat is door inzet van het instrument bij de definitieve goedkeuring van het RUP direct gerealiseerd. De opmaak van het grondruilplan, waarmee gestart kan worden nadat de initiatiefnemer machtiging verkregen heeft van de Vlaamse Regering, verloopt in intensieve samenwerking met de eigenaars en gebruikers van de gronden. Specifiek voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil is dat deze herverkaveling ingepast wordt in een procedure van een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP), zodat bij definitieve vaststelling van het RUP en het grondruilplan, ook gelijktijdig bestemmingen, eigendom en gebruik aangepast worden. Dit is wat de evaluatie van het criterium tijdigheid bij inzet van dit instrument voor de realisatie van de doelen positief maakt ten opzicht van andere mogelijke instrumentensets of scenario's. Contractueel werd reeds met de landcommissie voor de opmaak van een grondruilplan een termijn opgenomen van een jaar na verkrijgen van machtiging van de Vlaamse regering. Dit moet ervoor zorgen dat de opmaak van het grondruilplan gelijkspoot met de opmaak van het voorontwerp RUP, en zal tevens de tijdige realisatie van de herverkaveling uit kracht van wet mogelijk maken.

Aanpassing: geen aanpassing vereist

BEZWAAR 1.8: “ Evaluatie criterium “kwaliteit van de realisatie” overtuigt niet. “ en “Instrumentenafweging: geen afweging met rechtstreekse vergunning tot groepswooningbouw.”

Bespreking:

Het beoogde resultaat dat aan de basis ligt van de instrumentenafweging is als volgt geformuleerd op pagina 19 van de ontwerp inrichtingsnota: *“het projectgebied wordt herbestemd en ingericht volgens de doelstellingen van het RUP Lindelei, de eventuele financiële gevolgen daarvan voor zowel de betrokken eigenaars en gebruikers, de gemeente Aartselaar en de Vlaamse overheid worden voorkomen door de eigendoms- en gebruikssituatie af te stemmen op de nieuwe bestemmingen.”* Een rechtstreekse vergunning tot groepswooningbouw draagt niet bij aan het beoogde resultaat. Na uitvoering van de herverkaveling uit kracht van wet kan op de zone die de daartoe geëigende bestemming verkregen heeft een vergunningsaanvraag ingediend worden voor een groepswooningbouw. Belangrijk is ook te vermelden dat in 2017 de Raad voor vergunningsbetwistingen voor de betreffende percelen een aanvraag-stedenbouwkundige vergunning voor groepswooningbouw in de Lindelei finaal afgewezen heeft (17 juli 2018 RvVb/A/1718/1125).

Aanpassing: geen aanpassing vereist

BEZWAAR 1.9: “ Het uitvoeringsprogramma en financieringsplan is onwettig en gebrekkig.

19) Deze zijn volledig gebaseerd op de veronderstelling dat herbestemde gronden die niet het voorwerp uitmaken van de planologische ruil toch worden opgenomen in de grondruil. Zoals hoger uiteengezet, is dit juridisch niet mogelijk.

20) Bovendien wordt er duidelijk abstractie gemaakt van het feit dat het Goed juridisch gezien onmiddellijk aansnijdbaar is voor groepswoonbouw, en dit binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen.

21) De inrichtingsnota heeft de financiering overigens ook onwettig beoordeeld/geraamd door rekening te houden met haar lokale belasting op meerwaarde van onroerend goed en deze te combineren met het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (en Grondruilplan), wat op gespannen voet staat met het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids en non-discriminatiebeginsel evenals het GEBOL-principe (gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten)”

Bespreking:

Voor 19) zie reactie op bezwaar 1.1 en voor 20) zie reactie op bezwaar 1.4

Voor 21): Er wordt verwezen naar het door de Aartselaarse gemeenteraad op 16 december 2019 goedgekeurde reglement houdende gemeentebelasting op de waardevermeerdering van onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van de ruimtelijke ordening. Vaststelling voor de dienstjaren 2020 – 2025.”, inzonderheid:

(uittreksel) **Artikel 4. Berekeningsgrondslag en tarieven**

Berekeningsgrondslag

§1 Met waardevermeerdering van een onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van de ruimtelijke ordening wordt bedoeld het verschil tussen de waarde van het perceel voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Die waarden worden in eerste instantie bepaald door en door de gemeente aangestelde beëdigd schatter.

Omdat de finaliteit van het instrument waarvoor de gemeente in de inrichtingsnota uiteindelijk opteert, nl. ‘herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil’, er precies in bestaat dat er geen verschil zal bestaan tussen de venale grondwaarde voor en na de inwerkingtreding van het RUP, waardoor er uiteraard nooit sprake zal zijn van enige meerwaarde die zou worden verkregen ingevolge de via het RUP doorgevoerde bestemmingswijzigingen, kan het gemeentelijk belastingreglement nooit van toepassing worden gebracht. Het bezwaar in ongegrond en wordt dan ook verworpen.

Aanpassing: Geen aanpassing aan de inrichtingsnota vereist. De gemeente Aartselaar zal bij de vaststelling van de inrichtingsnota in het vaststellingsbesluit speciëren dat ze de gemeentebelasting op de waardevermeerdering van onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van de ruimtelijke ordening in geval van vaststelling van het grondruilplan in uitvoering van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil niet zal toepassen voor het RUP Lindelei.

BEZWAAR 1.10: “Eveneens is voorbehoud te maken bij de voorgenomen Inrichtingswerken uit kracht van wet, zoals de realisatie van de wandel/fietsverbinding/hemelwaterbergingsysteem. In de mate deze werken zouden voorzien worden op het Goed, kunnen die evengoed via lasten/voorwaarden van de omgevingsvergunning worden ingevoerd. Dit zijn eveneens instrumenten, maar hieromtrent wordt in casu geen enkele afweging gemaakt.”

Bespreking:

Zoals van kaart 5 kan worden afgelezen vinden de eventuele inrichtingswerken plaats op meerdere kadastrale percelen in eigendom van meerdere particulieren. Eén zelfde instrument ter realisatie van deze inrichtingswerken komt de transparantie en gelijke behandeling van alle betrokken eigenaars ten goede.

Aanpassing: geen aanpassing vereist

BEZWAARSCHRIFT 2: LANDBOUWER

BEZWAAR 2.1: “In de inrichtingsnota wordt (in tegenstelling tot de startnota) melding gemaakt van een hemelwaterbergingsysteem op mijn gronden. Dit is een veel ingrijpendere maatregelen dan de kleinschalige ingrepen zoals vermeld in startnota (verbreden van bestaande grachten). Deze percelen liggen niet in het overstromingsgevoelige gedeelte op de kaart. Het lijkt mij dan ook sterk dat deze op waardevolle manier kunnen ingezet worden voor waterberging. Is er een hydrologische studie voor handen die aantoont waarom hemelwaterbergingsysteem hier aanwezig is? het lijkt mij logischer dat water gebufferd wordt op lager gelegen zone ”

Bespreking:

Er is een misvatting over de oppervlakte en impact van het hemelwaterbergingsysteem, vooral in relatie tot de nabijgelegen bedrijfszetel. Het geplande hemelwaterbergingsysteem betreft een uitbreiding van de bestaande baangracht en zal een afmeting hebben van 10 meter breed en ongeveer 150 meter lang. Echter in de INR Bijlage II worden betreffende kadastrale percelen wel opgenomen omdat deze grenzen aan de locatie van de waterbuffer. De inrichtingswerken voor de realisatie van de buffer zal enkel met het instrument inrichtingswerken uit kracht van wet worden gerealiseerd indien het niet te realiseren is via de opmaak van het grondruilplan (in kader van herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil). Om verwarring over de dimensie en impact van het bufferbekken weg te nemen zal in de inrichtingsnota de voorziene omvang van het waterbergend element worden opgenomen en zal de term ‘bufferbekken’ vervangen worden door ‘hemelwaterbergingsysteem’.

Aanpassing:

De term ‘bufferbekken’ werd systematisch doorheen de inrichtingsnota vervangen door de term ‘hemelwaterbergingsysteem’.

De percelen die niet nodig zijn voor de realisatie van de buffer , door het verbreden van de reeds bestaande baangracht, zullen in de perceelslijst voor de inrichtingswerken uit kracht van wet geschrapt worden. Het betreft de percelen 11001C0146/00_000 en 11001C0147/00_000. Bijlage II en kaart 6 van de ontwerp inrichtingsnota worden daartoe aangepast.

BEZWAARSCHRIFT 3 “: EIGENAAR GROND UITBREIDING BEGRAAFPLAATS

BEZWAAR 3.1: “De gronden van cliënte(n) liggen evenmin in het afgebakende signaalgebied en komen derhalve voor bebouwing in aanmerking.” – “Planschadevergoeding: Indien cliënte(n) zou(den) onteigend worden ter realisatie van een gemeentelijke doelstelling, maakt zij vanzelfsprekend aanspraak op een billijke en volledige onteigeningsvergoeding.” – “Cliënte(n) verwijst/verwijzen naar andere wettelijke mogelijkheden die kunnen gehanteerd worden om een billijke compensatie van het door cliënte(n) geleden verlies te compenseren.

Onder meer doch niet uitsluitend wordt verwezen naar de mogelijkheid tot herverkaveling.

Onder alle voorbehoud is/zijn cliënte(n) bereid aan deze onderhandelingen deel te nemen.”

Bespreking:

De percelen waarop dit bezwaar betrekking heeft hebben op dit ogenblik de bestemming woonuitbreidingsgebied. Ze zullen indien enkel een RUP wordt uitgevoerd vermoedelijk ook niet in aanmerking komen voor een planschadevergoeding. De inrichtingsnota (en het RUP) beogen een geïntegreerde optimalisatie van de (open) ruimte in het plangebied. Hierdoor kunnen ook op percelen die niet noodzakelijk binnen de contour van het signaalgebied liggen instrumenten via de voorliggende inrichtingsnota ingezet worden. In het kader van de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zullen alle in de ruil en herverkaveling betrokken eigenaars uitgenodigd worden om over de eigendoms- en gebruiksruil tot een gedragen grondruilplan te komen. Op basis van instemmingen zal de landcommissie een grondruilplan opstellen, dat dan samen met het ontwerp GRUP in openbaar onderzoek zal gaan. De toewijzing van de nieuwe percelen aan een eigenaar gebeurt op zodanige wijze dat de totale ruilwaarde van de nieuwe percelen (toedeling) gelijk is aan de totale ruilwaarde van de vroegere percelen (inbreng). De over- of onderbedeling van gronden aan een eigenaar mag de vijf procent van de totale ruilwaarde van zijn vroegere percelen niet overschrijden, tenzij daarvoor toestemming wordt gegeven. Indien de eigenaar er voor kiest om meer dan 5% onderbedeeld te worden en op deze manier vergoed te worden, zal dit deel uitmaken van de onderhandelingen die gepaard gaan met de opmaak van het grondruilplan.

Aanpassing: Geen aanpassing vereist

B. ADVIEZEN

ADVIES PROVINCIE ANTWERPEN

Vraag 1: De inrichtingsnota is gekoppeld aan het RUP Lindelei. In het RUP wordt een planologische ruil voorgesteld. Het areaal aan woonontwikkelingsgebied dat binnen dit RUP niet ontwikkeld wordt, zal elders in de gemeente (omgeving Hoí-ter-Briez) gecompenseerd worden. Dient deze ruil niet mee opgenomen te worden in de financiële berekening van de inrichtingsnota? In hoeverre verhoudt deze ruil zich tot de inrichtingsnota en de afweging van de verschillende instrumenten?

Bespreking:

Het RUP Lindelei handelt niet over de omgeving Hof-ter-Briez. Bijgevolg kan ook in de inrichtingsnota over inzet van instrumenten met betrekking tot dat gebied geen uitspraken of afwegingen opgenomen worden.

Aanpassingen: geen aanpassing vereist

Vraag 2: In de inrichtingsnota wordt aangegeven dat de plenaire vergadering voor het RUP Lindelei in augustus 2020 zal plaatsvinden. Dit kan niet kloppen aangezien de publieke raadpleging op 24 augustus eindigt.

Bespreking:

Dit is inderdaad een vergissing.

Aanpassing: In de inrichtingsnota zal voor de timing van het RUP verwezen worden naar de procesnota en waar online steeds de meest recente versie van deze procesnota met timing kan geraadpleegd worden.

Vraag 3: Het is onduidelijk hoe de contour is opgemaakt (kaart 5).

Bespreking:

Het is niet wettelijk verplicht dat er voor een inrichtingsnota een contour wordt opgemaakt. Voor een contour wordt verwezen naar het betreffende plan, project of programma waaraan de inrichtingsnota uitvoering geeft. Bij de instrumentafweging is wel per instrument aangegeven voor welke percelen het instrument zal ingezet worden. In Deel 5.1 wordt inderdaad niet gemotiveerd op welke criteria de selectie van de percelen waarop het instrument HUKWPR zal worden toegepast. Er zal in de tekst nog bijkomend verduidelijkt worden op basis van welke criteria de perceelslijst voor de inzet van het instrument HUKWPR werd bepaald.

Aanpassing:

In deel 5.1 wordt bijkomend gemotiveerd waarom specifiek deze 30 percelen worden opgenomen in de contour: "De 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' heeft in deze betrekking op alle gronden gelegen in het signaalgebied én eventuele andere gronden die van bestemming wijzigen én waarvan het wenselijk is dat de eigendomssituatie wijzigt om de visie op het gewenste landgebruik te realiseren en het beoogde financiële evenwicht voor en na te bekomen. Tevens worden ook aangrenzende percelen van dezelfde eigenaar opgenomen wanneer de kadastrale grenzen op het op terrein niet meer zichtbaar zijn als gevolg van het samenvoegen van percelen tot één landbouwperceel."

Vraag 4: Het is niet altijd duidelijk hoe de berekening is gebeurd. Bij de opmaak RUP met planschade/planbaten is een meerwaarde van >800.000 euro voorzien. Waar komt dat vandaan? Is het mogelijk om in de inrichtingsnota een plan op te nemen waarin verduidelijkt wordt op welke percelen mogelijks planschade van toepassing is en op welke percelen planbaten?

Bespreking:

Dit betreft een raming op basis van de gekende wetgeving. Het is echter niet aan de VLM om planbaten en planschade te berekenen. Om het financieringsplan te kunnen opmaken is er een raming gedaan dat een maximaal scenario betreft. Het is niet de bedoeling om hier op perceelsniveau op in te gaan om te voorkomen dat betreffende eigenaars hieraan rechten kunnen/willen ontlenen. Raming is bedoeld om grootordes aan te geven. Initiatiefnemer is niet bevoegd om te bepalen wie en hoeveel planschade of planbate van toepassing is. Het is dus niet mogelijk een plan op te nemen.

Aanpassing: geen aanpassing vereist

Advies: Deputatie van de provincie Antwerpen geeft gunstig advies mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.

ADVIES GERCORO:

Advies: De raad heeft met belangstelling kennis genomen van de ontwerp inrichtingsnota en het erin vervatte voorstel van werkwijze (herverkaveling bij kracht van wet) tot realisatie van dit signaalgebied. Door in te zetten op de in de inrichtingsnota vastgelegde instrumenten van het landinrichtingsdecreet, kunnen er blijkbaar de nodige waarborgen worden gecreëerd opdat de visie en doelstellingen van het RUP op het terrein zelf op kwaliteitsvolle wijze kunnen worden gerealiseerd, met een eerlijke en gelijke behandeling van alle bij dit proces betrokken actoren.

Aanpassing: geen aanpassing vereist

C. ALGEMENE CONCLUSIE OPENBAAR ONDERZOEK EN ADVISERING

Naar aanleiding van de bezwaren werden volgende aanpassingen aan de ontwerp inrichtingsnota gedaan:

- Bijlage II: Schrappen van de percelen **11001C0146/00_000** en **11001C0147/00_000**
- Kaart 6: Schrappen van de percelen **11001C0146/00_000** en **11001C0147/00_000**
- In Deel 4.7 op pagina 39 werd een bijkomende motivering voor de inzet van het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' toegevoegd
- In deel 6.1.1 op pagina 45 werd voor de timing van het RUP verwezen naar de procesnota op de website van de gemeente Aartselaar
- In deel 5.1 op pagina 42 werd een bijkomende motivering opgenomen waarom specifiek deze 30 percelen werden opgenomen in de contour

BIJLAGE IX: AANPASSING NA VORMELIJKE GOEDKEURING DOOR VLM

De Vlaamse Landmaatschappij ontving op 29 januari 2021 de vraag om de ontwerp inrichtingsnota Signaalgebied Solhof, conform art. 4.2.1. van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, goed te keuren. De Vlaamse Landmaatschappij doet dit, conform art. 4.2.3.4. van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting, op basis van een beoordeling van de ontwerp inrichtingsnota op volledigheid, correctheid en financiële sluitendheid.




Na onderzoek van de ontwerp inrichtingsnota Signaalgebied Solhof en bijhorende stukken, komt de Vlaamse Landmaatschappij tot het besluit om de ontwerp inrichtingsnota Signaalgebied goed te keuren, mits volgende aanpassingen:

In punt 6.1. (en 6.1.3.) wordt vermeld dat de landcommissie Antwerpen zal instaan voor het vestigen van de erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Conform art. 2.1.3 van het decreet betreffende de landinrichting is het de instantie die de inrichtingsnota vaststelt die eveneens vaststelt welke erfdienstbaarheden tot openbaar nut gevestigd worden en op welke kadastrale percelen deze erfdienstbaarheden gevestigd worden. De gemeente Aartselaar moet dus instaan voor het vestigen van de erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Naar aanleiding hiervan werden volgende aanpassingen aan de inrichtingsnota gedaan:

- In deel 6.1. werd 2. C geschrapt (verplaatst naar een nieuw punt 5) en een punt toe te voegen:
5. De erfdienstbaarheden t.b.v. tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet te vestigen
- In deel 6.1.3. wordt de eerste paragraaf:
"De gemeente zal instaan voor het voorbereiden van de inrichtingswerken, het aanvragen van de nodige vergunningen en het uitvoeren van de werken. Op basis daarvan zal de landcommissie Antwerpen instaan voor het berekenen van de vergoedingen voor het waardeverlies van gronden én het vestigen van de erfdienstbaarheden tot openbaar nut."
vervangen door:
"De gemeente zal instaan voor het voorbereiden van de inrichtingswerken, het aanvragen van de nodige vergunningen, het uitvoeren van de werken en het vestigen van de erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Op basis daarvan zal de landcommissie Antwerpen instaan voor het berekenen van de vergoedingen voor het waardeverlies van gronden gekoppeld aan het vestigen van de erfdienstbaarheden tot openbaar nut."

Kaart 1: situering projectgebied

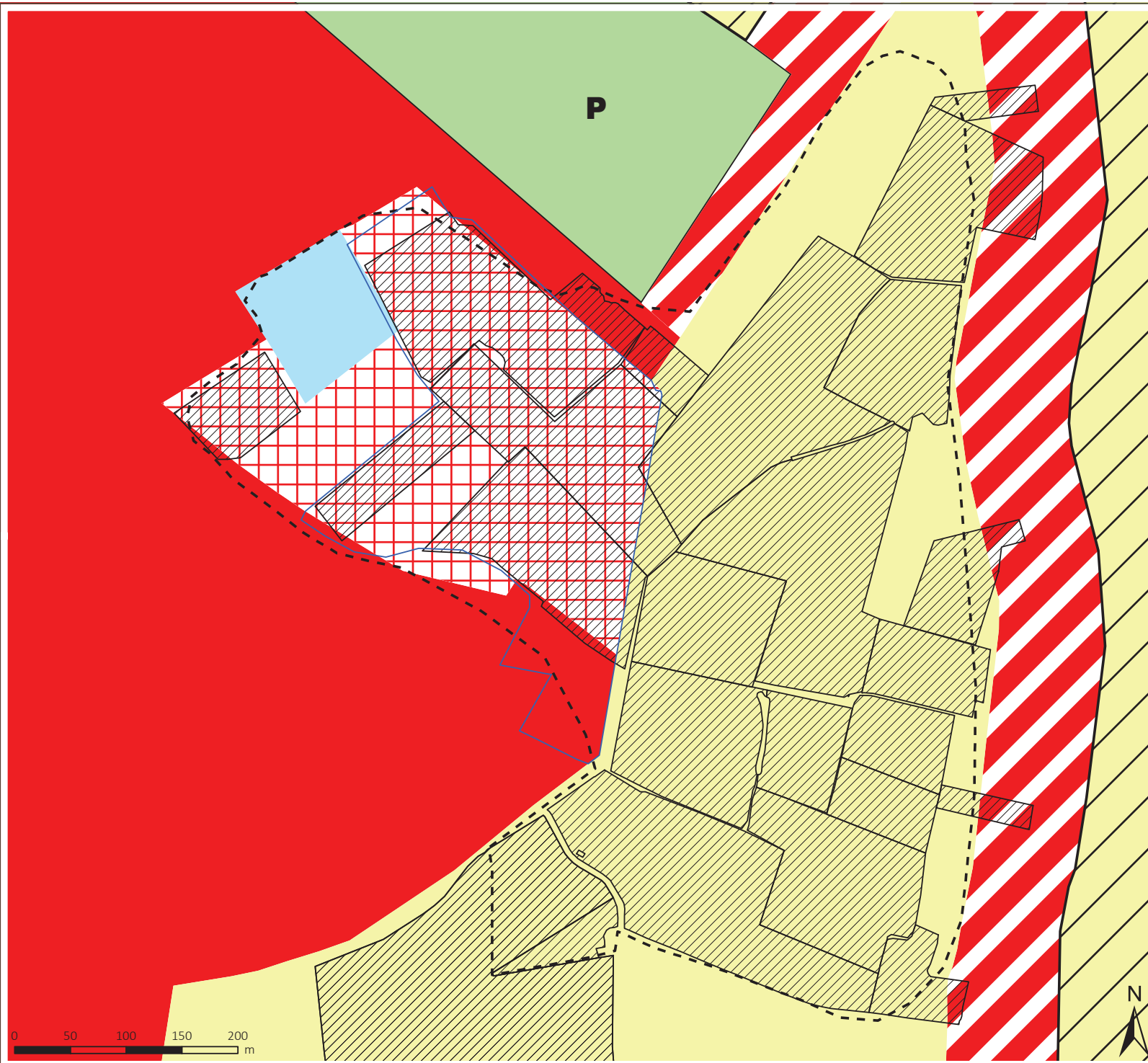
-  signaalgebied
-  plangebied RUP Lindelei
-  projectgebied INR



Kaart 2: Landbouwgebruik

-  signaalgebied
-  plangebied RUP Lindelei
-  landbouwpercelen

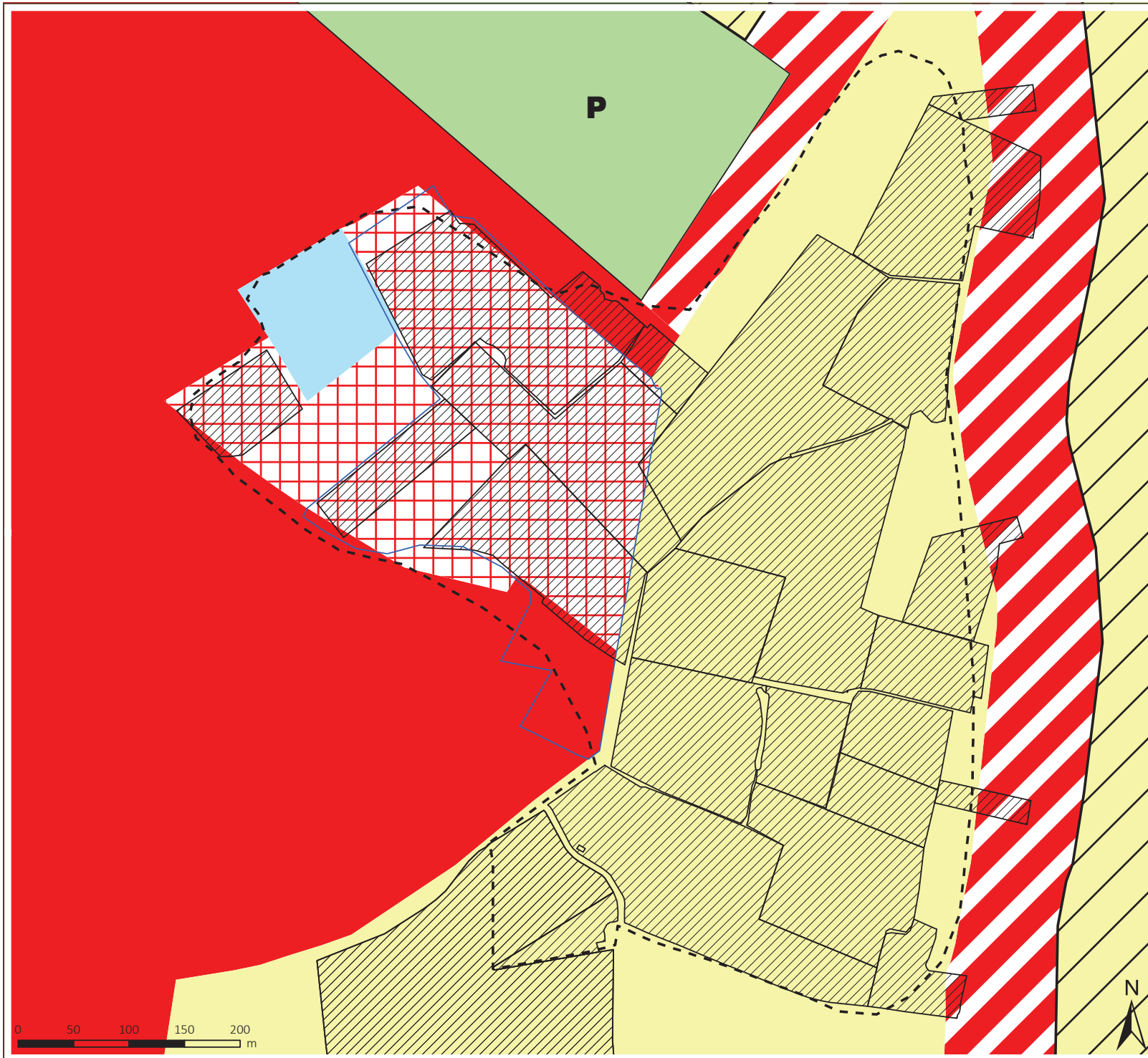
- Gewestplan**
-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevol agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  woongebieden met landelijk karakter



aangemaakt: december 2019



Vlaamse
overheid



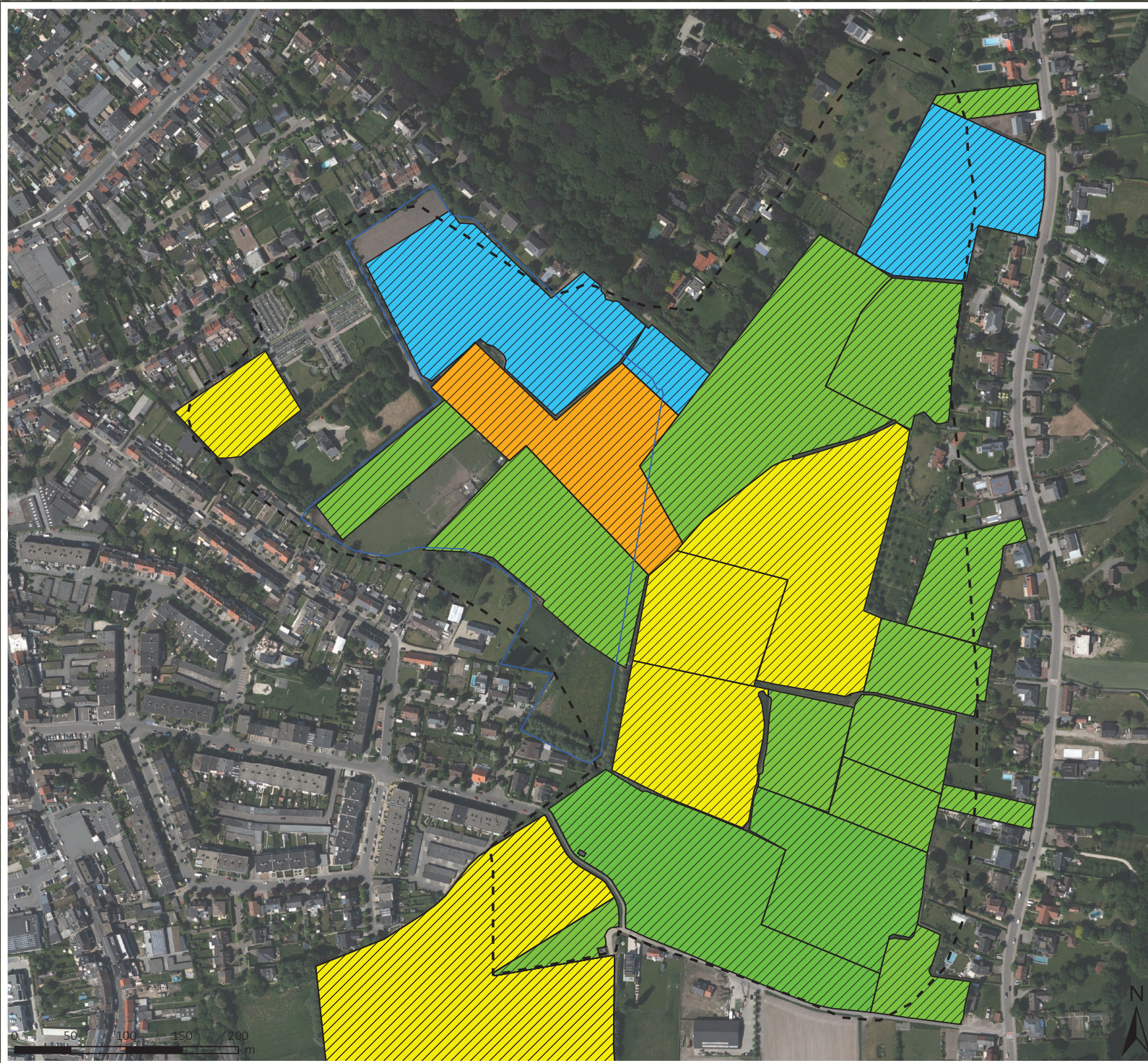
Kaart 2: Landbouwgebruik

-  signaalgebied
 -  plangebied RUP Lindelei
 -  landbouwpercelen
- Gewestplan
-  woongebieden
 -  woonuitbreidingsgebieden
 -  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
 -  agrarische gebieden
 -  landschappelijk waardevol agrarische gebieden
 -  parkgebieden
 -  woongebieden met landelijk karakter




aangemaakt: december 2019




Vlaamse
overheid



Kaart 3: Teelt

-  signaalgebied
-  plangebied RUP Lindelei
-  landbouwpercelen

-  grasland
-  voederbieten
-  mais
-  graan
-  graszoden

aangemaakt: december 2019



Vlaamse
overheid



Kaart 4: Bedrijfstype

- signaalgebied
- plangebied RUP Lindelei
- landbouwpercelen





- groentenbedrijf
- melkveebedrijf
- veeveebedrijf
- klein bedrijf
- graasdierbedrijf met paarden, schapen, geiten of andere graasdieren

aangemaakt: december 2019



Vlaamse
overheid

Kaart 5: Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

-  signaalgebied
-  plangebied RUP Lindelei
-  projectgebied INR
-  kadastrale percelen







aangemaakt: december 2019



Vlaamse
overheid

Kaart 6: Inrichtingswerken uit kracht van wet

-  signaalgebied
-  plangebied RUP Lindelei
-  projectgebied INR
-  kadastrale percelen



aangemaakt: december 2020