



DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Inrichtingsnota Signaalgebied Solhof – machtiging van de Vlaamse Regering voor de toepassing van een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, inrichtingswerken uit kracht van wet, vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut en vergoedingen voor waardeverlies van gronden door het gemeentebestuur van Aartselaar

Samenvatting

Het decreet landinrichting¹ bepaalt dat gemeenten gebruik kunnen maken van een breed inzetbare instrumentenkoffer voor de realisatie van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Een gemeente kan deze instrumenten echter pas inzetten nadat zij hiervoor de machtiging heeft verkregen van de Vlaamse Regering.

Met de voorliggende beslissing verleent de Vlaamse Regering een machtiging aan de gemeente Aartselaar om de instrumenten herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, inrichtingswerken uit kracht van wet, vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut en vergoedingen voor waardeverlies van gronden in te zetten. Deze instrumenten kunnen 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.

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil is erop gericht om tegelijkertijd met het ruilen van gebruik en eigendom van percelen, ook de gebiedsbestemmingen om te wisselen met als doel te komen tot een beter ruimtegebruik. Door de herverkaveling worden de overstromingsgevoelige gronden gevrijwaard van verdere ontwikkeling en wordt er uitvoering gegeven aan de startbeslissing van het signaalgebied Solhof.

Verder wordt de optie voorzien om via inrichtingswerken uit kracht van wet de waterberging in het gebied te verbeteren en kan een verbinding worden gelegd tussen de woonkern en de open ruimte. Door het vestigen van een erfdiensbaarheid tot openbaar nut wordt de instandhouding van deze werken verzekerd en via het instrument vergoeding voor waardeverlies van gronden kunnen de eigenaars en gebruikers worden vergoed.

¹ Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting. Hier 'het decreet landinrichting' genoemd.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

ISE 1. OMGEVINGSBELEID RUIMTE EN MILIEU

SD 4. ROBUUSTE OPEN RUIMTE

OD 2. Geïntegreerde gebiedsgerichte projecten realiseren via het programma landinrichting en ruilverkaveling.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het advies van Inspectie van Financiën van 15 maart 2021 gaat als bijlage 1.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1) INHOUDELIJK

Het decreet landinrichting biedt een breed inzetbare instrumentenkoffer voor de realisatie van een plan of project. Het gaat breder dan de open ruimte, natuur of landbouw en kan ook door de gemeenten en provincies worden toegepast.

Eén van de instrumenten is de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil is er op gericht om tegelijkertijd met het ruilen van gebruik en eigendom van percelen, ook de gebiedsbestemmingen om te wisselen met als doel te komen tot een beter ruimtegebruik. Dit werd in vorige regeerperiode expliciet toegevoegd vanuit het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening om de ruimtelijke planning meer realisatiegericht te maken. De herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil kan worden ingezet als onderdeel van een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke RUP-procedure, waarbij het bestemmingsplan en een grondruilplan tegelijk worden goedgekeurd. De landcommissie maakt het grondruilplan op zodat het - na voorlopige vaststelling van het RUP - mee in openbaar onderzoek kan gaan.

De landcommissie staat in voor een objectieve bepaling van de waarde van de inbreng en toedeling van de gronden van de belanghebbende eigenaars en gebruikers. Het basisprincipe voor het bepalen van de herverkaveling is dat de totale waarde die een rechthebbende bezit voor de herverkaveling gelijk is aan de totale waarde die men krijgt na de verkaveling. Een eventuele afwijking mag niet groter zijn dan 5%. Elk verschil wordt vergoed. Van dit basisprincipe kan enkel worden afgeweken als hierover een wederzijds akkoord is.

De ruilwaarde voor de eigenaars wordt zoals vermeld in art. 2.1.65. van het decreet landinrichting bepaald op basis van objectieve factoren die de waarde van de grond kunnen beïnvloeden: de oppervlakte, de ligging, het bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening, de aanwezige constructies en opstanden, de cultuurwaarde en het bestaan van pacht of van erfdiensbaarheden en de verwervingswaarde. Bij het bepalen van de ruilwaarde van de nieuwe percelen wordt rekening gehouden met het bestemmingsgebied dat aangewezen is in het

voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. De planschaderegeling is niet van toepassing voor de percelen opgenomen in het grondruilplan.

De gemeente Aartselaar kan het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil toepassen na het vaststellen van een inrichtingsnota Signaalgebied Solhof (bijlage 2). De gemeente Aartselaar heeft tevens een machtiging van de Vlaamse Regering nodig om dit instrument te kunnen inzetten.

Door het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil toe te passen worden de overstromingsgevoelige gronden gevrijwaard van verdere ontwikkeling als woongebied en wordt er uitvoering gegeven aan de startbeslissing van het signaalgebied Solhof. De andere doelstellingen zijn het afwerken van de woonkern van Aartselaar in het niet overstromingsgevoelig gedeelte van het woonuitbreidingsgebied, het uitbreiden van de begraafplaats en het vrijwaren van de openruimte in het gebied. De planologische ruil wordt gerealiseerd door de opmaak van een grondruilplan samen met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lindelei (in de fase van een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde scopingsnota). Met dit plan geeft de gemeente juridische duidelijkheid 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 waaraan met het RUP Lindelei 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.

Verder wordt de optie voorzien om via inrichtingswerken uit kracht van wet de waterberging in het gebied te verbeteren en kan een verbinding worden gelegd tussen de woonkern en de open ruimte. Door het vestigen van een erfdiensbaarheid tot openbaar nut wordt de instandhouding van deze werken verzekerd en via het instrument vergoeding voor waardeverlies van gronden kunnen de eigenaars en gebruikers worden vergoed. Een andere optie is middels de herverkaveling de kavels waarop de doelstellingen gerealiseerd moeten worden, toebedelen aan de gemeente. De financiële verrekening gebeurt dan in het grondruilplan. De gemeente kan vervolgens de benodigde inrichtingswerken uitvoeren.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar heeft de in bijlage 2 opgenomen ontwerp inrichtingsnota Signaalgebied Solhof voorlopig goedgekeurd op de zitting van 25 januari 2021 na het doorlopen van een openbaar onderzoek. Een samenvatting van de behandeling van de adviezen en bezwaren is opgenomen in bijlage 8 van de ontwerp inrichtingsnota.

2) RECHTSGROND EN PROCEDURE VERLENEN MACHTIGING

Volgens artikel 4.1.1. van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting kan het gemeentebestuur beslissen om de instrumenten herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, inrichtingswerken uit kracht van wet, vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut en vergoeding voor waardeverlies van gronden toe te passen voor de realisatie van een gemeentelijk RUP. Hiervoor is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist.

Volgens artikel 4.2.3.5. van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting bezorgt de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), de door haar goedgekeurde ontwerp

inrichtingsnota aan de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan een machtiging verlenen om de instrumenten herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, inrichtingswerken uit kracht van wet, vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut en vergoeding voor waardeverlies van gronden toe te passen. De VLM brengt het college van burgemeester en schepenen op de hoogte van de beslissing van de Vlaamse Regering.

De VLM keurde op 18 februari 2021 de ontwerp inrichtingsnota goed. Deze door de VLM goedgekeurde ontwerp van inrichtingsnota gaat in bijlage 2.

De VLM vraagt de machtiging aan de Vlaamse Regering zodat het gemeentebestuur van Aartselaar de instrumenten herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, inrichtingswerken uit kracht van wet, vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut en vergoeding voor waardeverlies van gronden kan uitvoeren. .

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Niet van toepassing.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Volgens artikel 1.2.1. van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting stelt de Vlaamse Regering nadere regels vast voor de betaling van werkingsmiddelen aan de VLM voor wat haar taken ingevolge de uitvoering van dit decreet betreft. In de artikelen 1.2.1.1. tot 1.2.1.1. van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting wordt dit nader geregeld.

De VLM rekent werkingsmiddelen aan voor wat haar taken ingevolge de uitvoering van de inrichtingsnota betreft. De werkingsmiddelen worden betaald door de gemeente Aartselaar en zijn opgenomen in het financieringsplan van de ontwerp inrichtingsnota.

Het voorontwerp van beslissing heeft geen budgettaire impact voor de Vlaamse Overheid.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De VLM rekent werkingsmiddelen aan voor wat haar taken ingevolge de uitvoering van de inrichtingsnota betreft. De werkingsmiddelen worden betaald door de gemeente Aartselaar en zijn opgenomen in het financieringsplan van de ontwerp inrichtingsnota.

Het voorontwerp van beslissing heeft geen weerslag op het personeel van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De initiatiefnemer (gemeente Aartselaar) vraagt aan de Vlaamse Regering om haar de machtiging te geven om de instrumenten herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, inrichtingswerken uit kracht van wet, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut en vergoeding voor waardeverlies van gronden via de opmaak van een inrichtingsnota in te zetten.

In het uitvoeringsprogramma belast de gemeenteraad van de gemeente Aartselaar haar college van burgemeester en schepenen met de uitvoering.

Het voorontwerp van beslissing heeft geen weerslag op de lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na de machtiging van de Vlaamse Regering stelt de gemeenteraad de ontwerp inrichtingsnota definitief vast. Het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota wordt door de gemeenteraad bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad binnen zestig dagen na de vaststelling. De vastgestelde inrichtingsnota en het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota kunnen worden ingezien bij de gemeente waarop de inrichtingsnota betrekking heeft.

De herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil kan worden gerealiseerd. De inrichtingswerken uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd, de erfdienstbaarheden tot openbaar nut kunnen worden gevestigd en het hiermee gepaard gaande waardeverlies van de gronden kan worden vergoed.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- het gemeentebestuur van Aartselaar te machtigen om in het kader van de ontwerp inrichtingsnota Signaalgebied Solhof de instrumenten herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, inrichtingswerken uit kracht van wet, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut en vergoeding voor waardeverlies van gronden toe te passen.

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

Zuhal Demir