

Landinrichting



VOORWOORD

Sinds 1988 past de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) landinrichting toe om de gebieden op het platteland in te richten volgens hun gebiedsbestemming. In 2014 werd het decreet betreffende de landinrichting goedgekeurd, waardoor de procedure en de mogelijkheden van landinrichting grondig werden aangepast. Het decreet landinrichting 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 landinrichting 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.

In deze brochure kunt u lezen wat landinrichting vandaag precies inhoudt, wat de verschillende procedures zijn, welke inrichtingsinstrumenten toegepast kunnen worden en wat de rol van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), de andere Vlaamse overheden, de gemeenten en provincies en van particulieren binnen landinrichting is.

Wij wensen u veel leesplezier!



The Interreg IVB
North Sea Region
Programme



Inhoud

1.	Wat is landinrichting?	4
2.	De verschillende procedures - van plan tot uitvoering	6
2.1.	De werking van spoor 1 (landinrichtingsprojecten)	7
2.2.	De werking van spoor 2 (andere projecten, plannen en programma's)	10
2.3.	De werking van spoor 3 (beheervisie)	12
3.	De instrumenten uit de instrumentenkoffer	13
3.1.	Inrichtingswerken	13
3.2.	Inrichtingswerken uit kracht van wet	14
3.3.	Erfdienstbaarheden tot openbaar nut	15
3.4.	Vergoeding voor waardeverlies van gronden	16
3.5.	Beheerovereenkomst	16
3.6.	Dienstenvergoeding	17
3.7.	Verwerving	18
3.8.	Recht van voorkoop	18
3.9.	Vrijwillige herverkaveling	19
3.10.	Herverkaveling uit kracht van wet	20
3.11.	Gebruiksruil	21
3.12.	Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	21
3.13.	Vergoedingen bij lokale grondenbanken	22
3.14.	Vrijwillige bedrijfsverplaatsing	22
3.15.	Vrijwillige bedrijfsstopzetting	23
3.16.	Vrijwillige bedrijfsreconversie	23
3.17.	Kooplicht	24
4.	De rol van de VLM, de landcommissie, de gemeenten en provincies, andere Vlaamse overheden en particulieren binnen landinrichting	25
4.1.	De rol van de Vlaamse Landmaatschappij	25
4.2.	De rol van de landcommissie	26
4.3.	De rol van de andere Vlaamse overheden, de gemeenten en de provincies	26
4.4.	De rol van particulieren en privaatrechtelijke rechtspersonen	26
5.	Meer informatie	27



1. Wat is landinrichting?



Landinrichting heeft tot doel de integrale inrichting van gebieden te realiseren overeenkomstig de gebiedsbestemming (natuur, landbouw, recreatie, wonen, ...) die toegekend is volgens de ruimtelijke ordening.

Wat veranderde door het decreet landinrichting?

- Het **toepassingsgebied** van landinrichting is nu niet meer beperkt tot de open ruimte gebiedsbestemmingen.
- In vergelijking met de vroegere werking van landinrichting, kunnen nu veel **meer instrumenten** ingezet worden binnen landinrichting. De term 'instrumentenkoffer' verwijst naar het geheel van al die instrumenten en bevat:
 - Inrichtingswerken
 - Inrichtingswerken uit kracht van wet
 - Erfdienstbaarheden tot openbaar nut
 - Vergoeding voor waardeverlies van gronden
 - Beheerovereenkomsten
 - Dienstenvergoeding
 - Verwerving
 - Recht van voorkoop
 - Vrijwillige herverkaveling
 - Herverkaveling uit kracht van wet
 - Gebruiksruil
 - Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
 - Vergoedingen bij lokale grondenbanken
 - Vrijwillige bedrijfsverplaatsing
 - Vrijwillige bedrijfsstopzetting
 - Vrijwillige bedrijfsreconversie
 - Koopplicht

De verschillende instrumenten worden toegelicht in hoofdstuk 3 'de instrumenten uit de instrumentenkoffer'.

- Die 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 (zie hoofdstuk 2 'de verschillende procedures - van plan tot uitvoering').

- De oprichting van **vijf landcommissies**.
 - De vijf landcommissies krijgen de opdracht om een aantal instrumenten uit de instrumentenkoffer uit te voeren.
 - Ze hebben rechtspersoonlijkheid en worden genoemd naar een provincie.
 - 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 kapitaalschadecommissies¹;
 - Een initiatiefnemer van een project, plan of programma kan op verzoek een adviserende stem krijgen in de landcommissie.

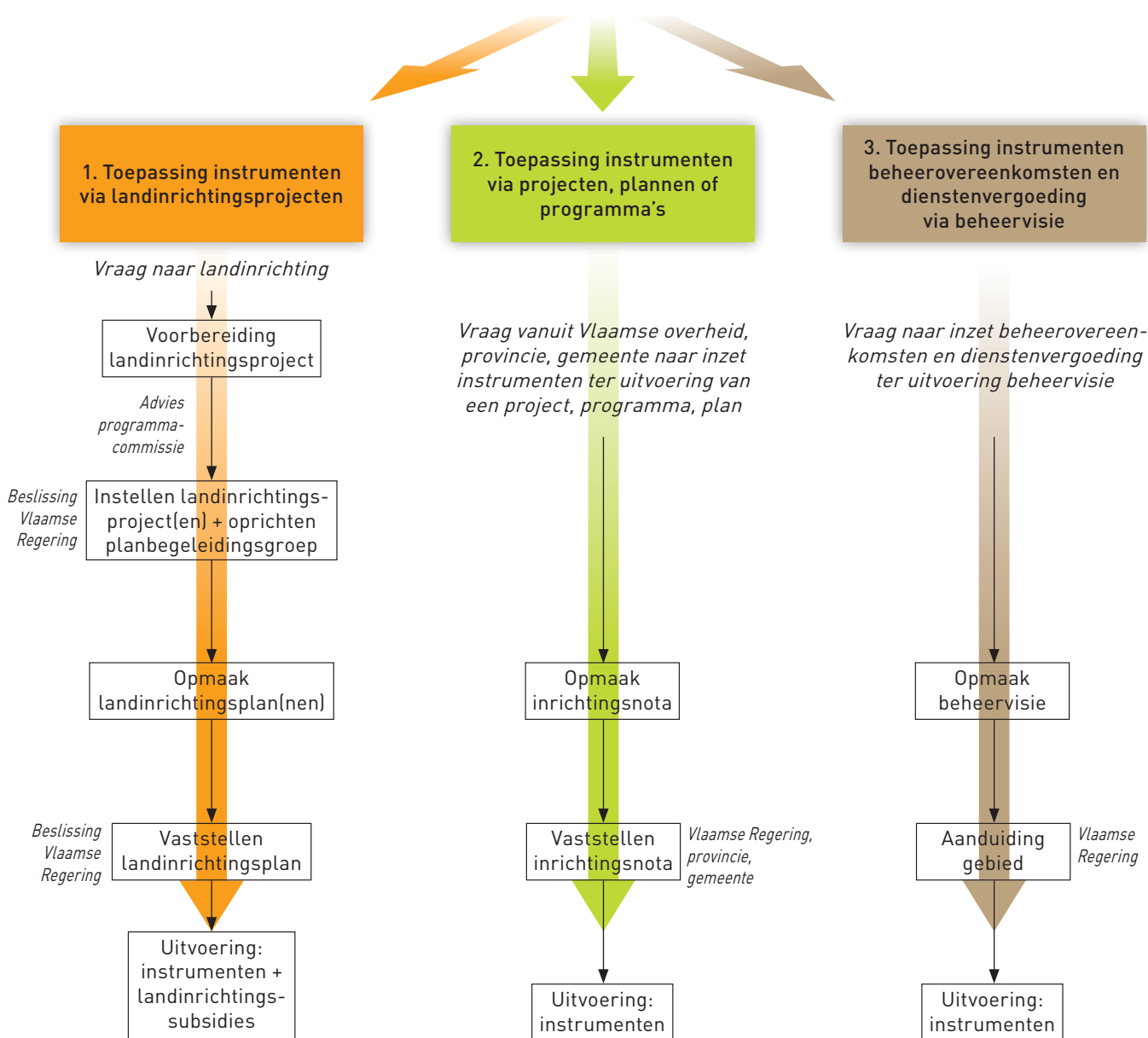
¹ Meer bepaald de leden die met toepassing van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid benoemd zijn als deskundige op voordracht van de gewestelijke administratie die belast is met de uitvoering van het beleid over landbouw en visserij, en de gewestelijke administratie die belast is met de uitvoering van het beleid over natuurbehoud en de vrijwaring van het natuurlijk milieu en van het milieubeleid van de kapitaalschadecommissies voor de provincie in kwestie.



2. De verschillende procedures Van plan tot uitvoering

Er zijn drie 'sporen' (procedures) om landinrichting toe te passen:

Bij spoor 1 worden de instrumenten uit de instrumentenkoffer ingezet ter uitvoering van landinrichtingsprojecten. In spoor 2 wordt het gebruik van de instrumenten gekoppeld aan de besluitvorming of in uitvoering van diverse projecten, plannen en programma's van de overheid, die gericht zijn op de inrichting en het beheer van een gebied. De bedoeling van spoor 3 is om instrumenten voor beheer, zoals de beheerovereenkomsten en de dienstenvergoeding, op een zeer eenvoudige manier in te zetten op basis van een beheervisie.





2.1. De werking van spoor 1 landinrichtingsprojecten

Een landinrichtingsproject kan ingesteld worden als het project bijdraagt aan het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van de open ruimte en als het project past binnen de prioriteiten van de Vlaamse Regering. Als er in een gebied meerdere inrichtingsvraagstukken opgelost moeten worden, waarbij er meerdere partners betrokken zijn en verschillende doelstellingen nagestreefd worden (zoals o.a. landbouw of natuurdoelstellingen), kan een landinrichtingsproject de oplossing bieden.

De procedure voor landinrichtingsprojecten is bijna niet veranderd, behalve dat er in de plaats van de commissie voor landinrichting, nu een programmacommissie komt, die advies geeft bij de instelling van nieuwe landinrichtingsprojecten.

Procedure

De vraag voor een landinrichtingsproject kan komen van verschillende partners die actief zijn in de open ruimte, zoals o.a. de gemeenten en provincies. De minister beslist om een **onderzoek naar de opportuniteit en de haalbaarheid** van een landinrichtingsproject te voeren en geeft daarvoor de opdracht aan de VLM. Dat onderzoek resulteert in een voorstel van landinrichtingsproject. De **programmacommissie** geeft advies over het voorstel. Het is de Vlaamse Regering die het voorstel van landinrichtingsproject goedkeurt en het project instelt. Voor ieder nieuw landinrichtingsproject wordt een **planbegeleidingsgroep** opgericht.

Om het landinrichtingsproject te realiseren, maakt de VLM samen met de planbegeleidingsgroep één of meerdere **landinrichtingsplannen** op. Het college van burgemeester en schepenen organiseert een openbaar onderzoek over

het ontwerp van landinrichtingsplan. Het college van burgemeester en schepenen en de deputatie kunnen advies verlenen aan de VLM over het ontwerp van het landinrichtingsplan. De VLM kan op basis van de adviezen en de bezwaren het landinrichtingsplan aanpassen, nadat het voorstel tot aanpassing is voorgelegd aan de planbegeleidingsgroep. Het is aan de Vlaamse Regering of de minister om het landinrichtingsplan vast te stellen.

Subsidies landinrichting

De financiering van landinrichting gebeurt in principe zoveel mogelijk met de eigen middelen van de partners. De mogelijkheid wordt echter geboden om in specifieke middelen te voorzien voor provincies, gemeenten, publiekrechtelijke rechtspersonen, privaatrechtelijke rechtspersonen en de natuurlijke personen.

Onderzoek naar de opportuniteit en de haalbaarheid van een landinrichtingsproject

- Omvat ten minste een motivering van de meerwaarde van de instelling van een landinrichtingsproject in een welbepaald gebied, en een voorstel van het landinrichtingsproject.
- De motivering moet aantonen dat het landinrichtingsproject voldoet aan het doel van landinrichting en aan het beleid dat de Vlaamse Regering, de provincie of gemeente voert op vlak van het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de open ruimte.
- Het voorstel van landinrichtingsproject bevat de doelstellingen van het project, de gebiedsafbakening, een niet-limitatief overzicht van de bij de uitvoering van het landinrichtingsproject betrokken partners en een raming van de kosten met een indicatie van de wijze van financiering.



Programmacommissie

De programmacommissie komt in de plaats van de vroegere Commissie voor Landinrichting.

Samenstelling: vertegenwoordigers van departementen en agentschappen van de Vlaamse overheid, aangevuld met vertegenwoordigers van gemeenten en provincies.

Taken:

- De programmacommissie adviseert de Vlaamse Regering over de instelling van nieuwe landinrichtingsprojecten. Daarmee samenhangend adviseert zij de Vlaamse Regering ook over de gebiedsafbakening van het landinrichtingsproject.
- Daarnaast heeft de programmacommissie een adviserende taak voor de programmering van landinrichtingsprojecten. Dat is belangrijk voor het optimaal op elkaar afstemmen van noden, budgetten en prioriteiten. De programmacommissie kan op basis van haar ervaringen de Vlaamse Regering ook adviseren over het landinrichtingsbeleid in Vlaanderen.
- Ten slotte volgt de programmacommissie de voortgang van de verschillende landinrichtingsprojecten op.

Planbegeleidingsgroep

De planbegeleidingsgroep wordt opgericht per landinrichtingsproject, nadat het project door de Vlaamse Regering werd ingesteld.

Samenstelling: vertegenwoordigers van administratieve overheden, gemeenten en provincies en de verschillende doelgroepen die betrokken zijn bij het landinrichtingsproject. De minister bevoegd voor de landinrichting bepaalt welke departementen, agentschappen, provincies, gemeenten en doelgroepen bij het landinrichtingsproject betrokken zijn.

Taken:

- De planbegeleidingsgroep bepaalt welke landinrichtingsplannen binnen het landinrichtingsproject worden opgemaakt en ondersteunt de VLM bij de opmaak van het landinrichtingsplan van het begin tot het einde.
- Via een projectoproep door de planbegeleidingsgroep kunnen al kleinschalige initiatieven uitgevoerd worden na de instelling van het landinrichtingsproject.



Landinrichtingsplan

Een landinrichtingsplan bestaat ten minste uit de volgende elementen:

- Een beschrijving van het doel van het landinrichtingsplan en van de gewenste maatregelen;
- Een instrumentafweging;
- De afbakening van het gebied waarvoor het landinrichtingsplan wordt opgemaakt met aanduiding van het gebied waar een bepaald instrument wordt toegepast;
- De motivering waarom een instrument wordt toegepast;
- Als het instrument erfdiensbaarheid tot openbaar nut wordt ingezet: de omschrijving van het algemeen nut waarvoor het instrument wordt toegepast;
- Een uitvoeringsprogramma en een financieringsplan.

Het landinrichtingsplan wordt op terrein gerealiseerd door de meest geschikte partners met behulp van de verschillende instrumenten.

*Het inrichtingsplan
Groene Velden werd gerealiseerd
binnen het landinrichtingsproject
Leie-Schelde. Het gebied van ongeveer
17 ha werd een openbaar groengebied
met gevarieerde stukjes bos, meer open
graslanden en vochtiger gebieden. Het is
een plek waar de omwonenden van
kunnen genieten, en waar ook de
natuur zich kan ontwikkelen.*

2.2. De werking van spoor 2 andere projecten, plannen en programma's

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

Ook andere overheden of partners (zoals bijvoorbeeld het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vlaamse Milieu-maatschappij, ...) kunnen de inrichtingsinstrumenten uit de instrumentenkoffer gebruiken om bepaalde doelen op het terrein te realiseren.

Dat kan bijvoorbeeld het installeren van glastuinbouwzones, het aanleggen van natuurverbindingen of het herstellen van natuurlijke oevers zijn. Ook bij grote infrastructuurwerken, zoals de uitbreiding van de Vlaamse havens of de aanleg van missing links in het wegennetwerk kunnen grondmobiliteitsinstrumenten (zoals herverkaveling uit kracht van wet) ingezet worden, ook met het oog op flankerend beleid. In het verleden was daarvoor de inzet van meerdere procedures (landinrichting, gebruiksruij, lokale grondenbank, natuurcompensaties, ...) naast elkaar in eenzelfde gebied nodig.

Procedure

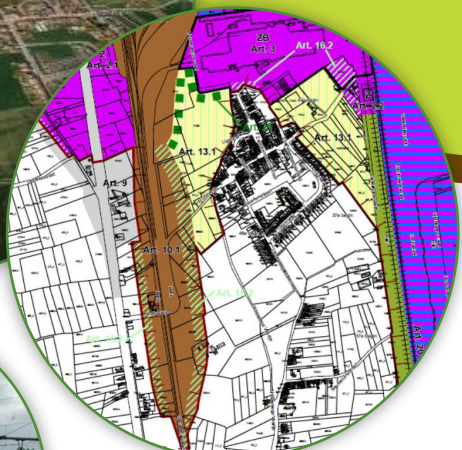

De inzet van instrumenten kan zowel beslist worden door de Vlaamse regering, of door het provinciale of gemeentelijke bestuursniveau. De initiatiefnemende instantie voor de realisatie van het project, plan of programma maakt daarvoor een **inrichtingsnota** op in overleg met de VLM. Het college van burgemeester en schepenen organiseert een openbaar onderzoek over het ontwerp van inrichtingsnota. Het college van burgemeester en schepenen en/of de deputatie kunnen advies verlenen over het ontwerp van inrichtingsnota. De initiatiefnemende instantie kan op basis van de adviezen en de bezwaren de inrichtingsnota aanpassen. De besluitvorming rond de inrichtingsnota wordt bij voorkeur ook ingeschoven in de besluitvorming rond het project, plan of

programma. Dit kan het draagvlak van het project, plan of programma verhogen en duidelijkheid scheppen in verband met de timing, de inzet en de middelen in functie van de uitvoering van het project. Eventueel moet ook geen afzonderlijk openbaar onderzoek gebeuren.

De Vlaamse Regering, de provincieraad of de gemeenteraad stellen de inrichtingsnota vast.

Financiering

De initiatiefnemer van het project, plan of programma staat in voor de financiering van de uitvoering van de inrichtingsnota.




Ook voor de uitvoering van een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen instrumenten uit de instrumentenkoffer ingezet worden. In functie van een betere ontsluiting van de haven van Zeebrugge wordt ter hoogte van het dorp Zwankendamme een nieuwe spoorbundel aangelegd. Het ruimtelijk uitvoeringsplan Zeehaven voorziet in een buffergebied tussen de nieuwe spoorbundel en het dorp Zwankendamme. De gronden daarvoor werden onteigend en het buffergebied zal door uitvoering van inrichtingswerken worden aangelegd als groenbuffer met medegebruiksmogelijkheden voor wandelaars.



Inrichtingsnota

Een inrichtingsnota bestaat ten minste uit de volgende elementen:

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



Voor de realisatie van het inrichtingsplan Parkbos Gent moeten ongeveer 175 ha gronden worden aangekocht, hoofdzakelijk in landbouwgebruik. Via de werking van een lokale grondenbank worden de gronden verworven.



2.3. De werking van spoor 3 beheervisie

Via spoor 3 kunnen de instrumenten voor beheer (de beheerovereenkomsten en de dienstenvergoeding) op een zeer eenvoudige manier ingezet worden op basis van een beheervisie.

Beheervisie

Een beheervisie omvat onder meer:

- Een omschrijving van de doelstellingen en maatregelen waarvoor beheerovereenkomsten en dienstenvergoedingen worden ingezet;
- De te verwachten resultaten;
- Een omschrijving van de pakketten beheerovereenkomsten en dienstenvergoedingen die voor de uitvoering van de beheervisie kunnen worden gesloten respectievelijk uitbetaald;
- De motivering voor de inzet van de instrumenten.

Procedure

De gebieden worden door de Vlaamse Regering aangeduid op basis van een beheervisie die aangeleverd wordt door de Vlaamse Regering, een administratieve overheid of door een privaatrechtelijke rechtspersoon die het beheer of de bescherming van landschap, natuur of milieu beoogt.



3. De instrumenten uit de instrumentenkoffer

De instrumentenkoffer bevat zowel de al bestaande instrumenten als nieuwe instrumenten. De bestaande instrumenten werden 'geplukt' uit de landinrichting, ruilverkaveling, natuurinrichting of andere sectorwetgeving, zoals o.a. inrichtingswerken, herverkaveling en gebruiksruil. Nieuwe instrumenten zijn bijvoorbeeld de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en de dienstenvergoeding. Sommige instrumenten zijn vrijwillig, andere dwingend. Door het samenbrengen van de verschillende instrumenten, kunnen ze ingezet worden op een gecoördineerde en afgewogen manier.



3.1. Inrichtingswerken

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

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

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

In het koppingsgebied Desteldonk-Noord (gebied tussen haventerrein Gent en Desteldonk) werden inrichtingswerken uitgevoerd in functie van de realisatie van 4,5 ha moerasvegetatie. Daarvoor werd meer dan 50.000 m³ grond uitgegraven die gebruikt werd voor de realisatie van een bufferberm.



3.2. Inrichtingswerken uit kracht van wet


Wat?

- Inrichtingswerken die uitgevoerd kunnen worden zonder instemming van degene die persoonlijke of zakelijke rechten heeft op het terrein.
- De inrichtingswerken houden verband met landschapszorg, natuurontwikkeling, recreatie, natuureducatie, waterhuishouding, milieuverbeteringen, natuurtechnische milieubouw, het verbeteren van de landbouwstructuren, conservering van archeologische en cultuurhistorische overblijfselen, of zijn werken aan waterlopen, wegen en wegenpatroon en grondwerken.
- Als die werken aanleiding geven tot een permanente waardevermindering van de eigendoms- of de gebruikswaarde, ontstaat het recht op een vergoeding voor waardeverlies van gronden.

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

Voorwaarden?

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




*Langsheen
de beek 'Oude Kale'
werd een bufferstrook
aangelegd.*

3.3. Erfdienstbaarheden tot openbaar nut

Wat?

- Een erfdienstbaarheid tot openbaar nut stelt met het oog op het algemeen belang, blijvende beperkingen aan het private eigendomsrecht, zoals bijvoorbeeld een gecontroleerde overstroming of het openhouden van een noodzakelijke toegang.
- Er zijn twee soorten erfdienstbaarheden tot openbaar nut:
 - De erfdienstbaarheden tot openbaar nut die gericht zijn op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet.
 - Andere erfdienstbaarheden tot openbaar nut die los staan van voormelde inrichtingswerken en die gericht zijn op landschapszorg, natuurontwikkeling, recreatie, mobiliteit, natuureducatie, waterhuishouding, milieuverbeteringen, verbetering van de landbouwstructuur of conservering van archeologische en cultuurhistorische overblijfselen.


Doel? Erfdienstbaarheden tot openbaar nut zijn een alternatief voor onteigening.



*In dit geval werd een erf-
dienstbaarheid tot openbaar
nut gevestigd in functie van
de uitbouw van een recreatief
wandelnets. Die erfdienst-
baarheid regelt de doorgang
over het perceel.*

Voorwaarden?

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



*Een erfdienstbaarheid tot
openbaar nut kan hier worden
gevestigd in functie van het behoud
van het waterbergend vermogen in
overstromingsgebied. Als gevolg van die
erfdienstbaarheid moeten eigenaars
toelaten dat hun percelen op
geregelde tijdstippen
overstromen.*

3.4. Vergoeding voor waardeverlies van gronden

Wat?

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

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

Voorwaarden?

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


3.5. Beheerovereenkomst

Wat?

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

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

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



Open
graslandencomplex
met pas gemaaide en
ongemaaide graslanden,
met in het midden aan-
gelegde poelen en een
plas-dras.

In het landbouwgebied van de vallei van de Zwarte Beek tussen Lummen (Meldert) en Halen (Zelem) hebben 19 landbouwers (cfr. 2013) een beheerovereenkomst gesloten. Samen beheren ze een blok van bijna 100 ha op een weidevogelvriendelijke manier: zo legden ze o.a. langs waterlopen perceelsranden aan, waardoor kruidenrijke stroken ontstaan die insecten aantrekken. Die vormen op hun beurt een voedselbron voor de kuikens van weidevogels. Ook de aangelegde poelen trekken weidevogels aan. Akkers werden omgezet naar grasland en worden samen beheerd met de aanwezige graslanden door een latere maaidatum toe te passen of minder te beweiden in de broedperiode.

3.6. Dienstenvergoeding

Wat?

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

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

Voorwaarden?

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

De gevraagde dienst die hier door de gebruikers van het perceel geleverd wordt, is het onderhoud van het wandelpad. Voor het leveren van die prestatie ontvangen de gebruikers een vergoeding.



3.7. Verwerving

Wat?

- Verwerving is de aankoop van onroerende goederen.
- Dat kan gebeuren in der minne of door onteigening.
- Om het doel van een landinrichtingsproject te realiseren kan de Vlaamse Regering de VLM machtigen om onroerende goederen te verwerven via onteigening.

Doel? Over voldoende grond kunnen beschikken voor de uitvoering van projecten.

Voorwaarden? De instantie die, met het oog op de realisatie van het doel van een project, plan of programma, belast wordt met de grondverwerving, kan enkel onteigenen als die instantie beschikt over een wettelijke onteigeningsbevoegdheid.

3.8. Recht van voorkoop

Wat? Om het doel van een landinrichtingsproject of een project, plan of programma te realiseren kan een recht van voorkoop² worden ingesteld. De Vlaamse Regering duidt de zones aan waar het recht van voorkoop geldt. Als de overheid het recht van voorkoop uitoefent, verwerft zij in de plaats van de kandidaat-koper. Dat recht van voorkoop wordt aangeboden aan de Vlaamse Grondenbank.

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

Voorwaarden?

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

² Het decreet van 25 mei 2007 betreffende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.

3.9. Vrijwillige herverkaveling

Wat?

- Het vrijwillig samenvoegen van gronden van verschillende gebruikers en eigenaars, om die gronden vervolgens te herverkavelen en onder akte opnieuw te verdelen.
- Dat gebeurt via een schriftelijke overeenkomst tussen alle eigenaars en gebruikers, waarin ze overeenkomen de onroerende zaken die aan hen toebehoren, samen te voegen, het resulterend geheel op bepaalde wijze te herverkavelen en onder elkaar bij akte te verdelen.
- De VLM biedt ondersteuning bij de opmaak van de overeenkomst.

Doel? Op een snelle en eenvoudige manier herverkavelen.

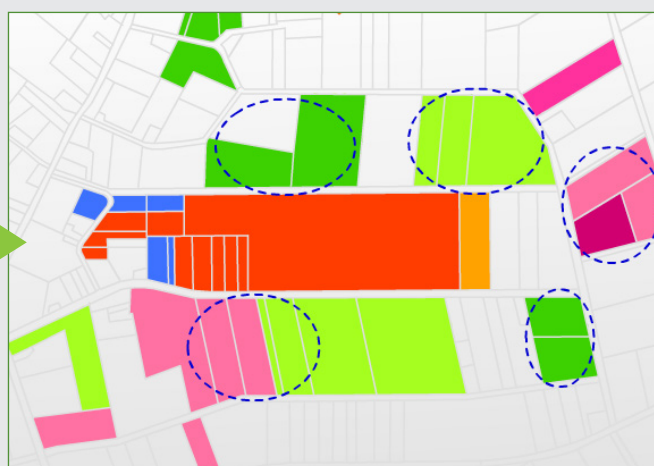
Voorwaarden?

- Alle eigenaars en gebruikers moeten akkoord gaan.
- Het moet gaan om minstens twee percelen.

Dit zijn kavelplannen van een vrijwillige herverkaveling (voor en na). Je ziet aan de kleuren dat de verschillende percelen van de verschillende gebruikers na de vrijwillige herverkaveling minder versnipperd zijn.



Voor herverkaveling



Na herverkaveling

3.10. Herverkaveling uit kracht van wet

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

Doel? Een optimaler grondgebruik.

Voorwaarden?

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

Ruilwaarde

De ruilwaarde wordt bepaald op basis van:

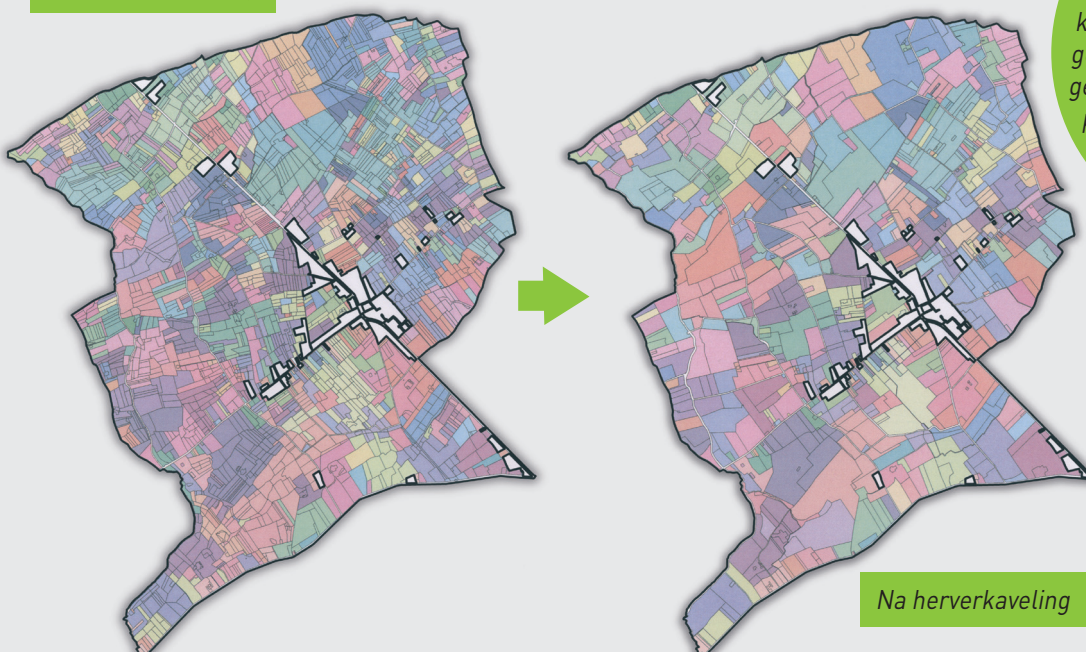
- de oppervlakte
- de ligging
- het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening
- de aanwezige constructies
- de cultuurwaarde
- het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden.

Gebruikswaarde

De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van de geschiktheid van het perceel voor het actueel grondgebruik. Daarbij wordt rekening gehouden met:

- de bodemgesteldheid
- drainageklasse
- de geldende reglementaire gebruiksbepalingen zoals bemestingsnormen.

Voor herverkaveling



In de ruilverkaveling Woesten werd een herverkaveling uit kracht van wet uitgevoerd. Het resultaat is dat de gebruikers gemiddeld 3 grotere percelen i.p.v. 8 kleinere percelen moeten bewerken.

De aanleg van de A11 in West-Vlaanderen snijdt dwars door landbouwgebied. Door de gebruiksruij worden de percelen herschikt, waardoor de percelen in gebruik door één landbouwer allemaal aan dezelfde kant van de A11 komen te liggen.



3.11. Gebruiksruij

Wat?

- Het ruijlen van enkel het gebruik van gronden.
- Een gebruiksruij wordt altijd gevolgd door een herverkaveling uit kracht van wet.
- De landcommissie staat in voor de bepaling van de inbreng en toedeling van gronden.

Doel? Het versneld ruijlen van het gebruik binnen een in uitvoering zijnde herverkaveling uit kracht van wet.

Voorwaarden? Gebruiksruij moet altijd deel uitmaken van een herverkaveling uit kracht van wet.

3.12. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruij

Wat?

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

Doel? Een optimaler en evenwichtiger grondgebruik.

Voorwaarden?

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

Dit is een voorbeeld van een gebied waar herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruij zou kunnen worden ingezet. Dit nog niet bebouwd industriegebied is in overstromingsgevoelig gebied gelegen en zou kunnen geruimd worden met een hoger gelegen gebied.



3.13. Vergoedingen bij lokale grondenbanken³

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

Er zijn drie soorten vergoedingen bij lokale grondenbanken:

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

Doel?

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

Voorwaarden?

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

3.14. Vrijwillige bedrijfsverplaatsing

Wat? Een vrijwillige bedrijfsverplaatsing is het vrijwillig overbrengen van een bedrijf naar een gebied waar het zich duurzaam kan ontwikkelen. Om een vrijwillige bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken kan een gebruiker van een bedrijf een vergoeding voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing aanvragen bij de landcommissie.

Doel? De mogelijkheid bieden aan de gebruiker van een bedrijf om zich te vestigen in een gebied waar het zich duurzaam kan ontwikkelen.

Voorwaarden?

- De aanwezigheid van het bedrijf belemmert rechtstreeks de realisatie van het landinrichtingsproject of het project, plan of programma
of
- de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang door de realisatie van het landinrichtingsproject of het project, plan of programma.

³ Een lokale grondenbank heeft als doel het ter beschikking stellen van compenserende grond voor getroffen eigenaars en gebruikers als alternatief voor gedwongen verwerving van de beoogde gronden.

3.15. Vrijwillige bedrijfsstopzetting

Wat? Een vrijwillige bedrijfsstopzetting is de vrijwillige en vervroegde stopzetting van alle commerciële landbouwactiviteiten door de gebruiker van dat landbouwbedrijf. De gebruiker kan daarvoor een vergoeding voor vrijwillige bedrijfsstopzetting aanvragen bij de landcommissie.

Doel? De mogelijkheid bieden aan de gebruiker van een landbouwbedrijf om het landbouwbedrijf vervroegd stop te zetten.

Voorwaarden?

- De aanwezigheid van het bedrijf belemmert rechtstreeks de realisatie van het landinrichtingsproject of het project, plan of programma
- of
- de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang door de realisatie van het landinrichtingsproject of het project, plan of programma.

3.16. Vrijwillige bedrijfsreconversie

Wat? Een vrijwillige bedrijfsreconversie is de omschakeling van een commercieel bedrijf, naar bijvoorbeeld een bedrijf met een kleinere oppervlakte of naar een bedrijf waarbij de commerciële landbouwactiviteit in overeenstemming is gebracht met de doelstellingen van het landinrichtingsproject of met de doelstellingen van het plan, project of programma.

De gebruiker kan daarvoor een vergoeding voor vrijwillige bedrijfsreconversie aanvragen bij de landcommissie.

Doel? De mogelijkheid bieden aan de gebruiker van een landbouwbedrijf om zich te heroriënteren tot een bedrijf dat verenigbaar is met de doelstellingen van het landinrichtingsproject of het project, plan of programma.

Voorwaarden?

- De aanwezigheid van het bedrijf in de huidige toestand belemmert rechtstreeks de realisatie van het landinrichtingsproject of het project, plan of programma
- of
- de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt door de realisatie van het doel van het landinrichtingsproject of het project, plan of programma.

3.17. Koopplicht

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

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

Voorwaarden?

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

4. De rol van de VLM, de landcommissie, de gemeenten en provincies, andere Vlaamse overheden en particulieren binnen landinrichting

4.1. De rol van de Vlaamse Landmaatschappij

De Vlaamse Landmaatschappij speelt een centrale rol bij de uitvoering van landinrichting.

De VLM:

- onderzoekt de vragen en knelpunten van verschillende initiatiefnemers;
- adviseert welk spoor kan gebruikt worden;
- bewaakt de kwaliteit van de planvorming;
- werkt mee aan de concrete realisatie op terrein via de toepassing van de verschillende instrumenten uit de instrumentenkoffer;
- verzorgt het secretariaat van de landcommissies.

Spoor 1

De Vlaamse Landmaatschappij:

- voert het onderzoek naar de opportuniteit en de haalbaarheid van een landinrichtingsproject;
- maakt de landinrichtingsplannen op;
- verzorgt het secretariaat van de programmacommissie en de planbegeleidingsgroep;
- organiseert het overleg, geeft voorlichting en regelt de inspraak;
- kan gronden verwerven en inrichtingswerken op het terrein uitvoeren.

Spoor 2

De Vlaamse Landmaatschappij:

- begeleidt de initiatiefnemer bij de opmaak van de inrichtingsnota;
- keurt een provinciale of gemeentelijke inrichtingsnota goed en legt de inrichtingsnota ter goedkeuring 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 en de inrichtingsnota opmaken;
- kan op vraag het overleg en de voorlichting organiseren.

Spoor 3

De Vlaamse Landmaatschappij kan een beheervisie aanleveren voor een gebied. Als een andere administratieve overheid of een privaatrechtelijke rechtspersoon die het beheer of de bescherming van landschap, natuur of milieu beoogt, een beheervisie aanlevert, dan gebeurt dat in samenspraak met de Vlaamse Landmaatschappij. De Vlaamse Landmaatschappij regelt verder de bekendmaking van de beheervisie. Zij treedt op voor overheden bij het sluiten en het opvolgen van beheerovereenkomsten en het uitbetalen en het opvolgen van dienstenvergoedingen.

4.2. 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.

4.3. De rol van de 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 ieder landinrichtingsplan of ander project, plan of programma op hun grondgebied het openbaar onderzoek.

De provincies geven advies over de landinrichtingsplannen en inrichtingsnota's die op hun grondgebied worden opgesteld.

4.4. De rol van particulieren en privaatrechtelijke rechtspersonen

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



5. Meer informatie

VLM Centrale diensten

Hilde Van Leirsberghe, diensthoofd projectondersteuning
hilde.vanleirsberghe@vlm.be - 02 543 73 55

VLM Regio West

- Informatie over lopende projecten:
Klaas De Smet, manager projectrealisatie
klaas.desmet@vlm.be - 0494 56 49 82
- Nieuwe vragen:
Martin De Pelsmaeker, diensthoofd platteland en ontwikkeling
Martin.depelsmaeker@vlm.be - 0494 56 48 48

VLM Regio Oost

- Informatie over lopende projecten:
Ilse Van Dienderen, manager projectrealisatie
Ilse.vandienderen@vlm.be - 0494 56 49 68
- Nieuwe vragen:
Els Abts, diensthoofd platteland en ontwikkeling
Els.abts@vlm.be - 0473 59 95 58

www.vlm.be

Colofon

Redactie

Vlaamse Landmaatschappij

Verantwoordelijk Uitgever

ir. Toon Denys
Gedelegeerd Bestuurder
Gulden Vlieslaan 72, 1060 Brussel

Oktober 2014

