

Provincie Limburg
GEMEENTE ALKEN

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

ALKEN VALLEY

VOORONTWERP – REGISTER

van de percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade
of gebruikersschade van toepassing kan zijn

september 2019 (opgemaakt samen met scopingsnota, definitieve versie 09-10-2019)



Buur | Bureau voor urbanisme cvba
Sluisstraat 79/03.02 • 3000 Leuven
Korenmarkt 14B • 9000 Gent
T 016 89 85 50 • info@buur • www.buur.be

Opgenomen in het register van de ruimtelijk planners,

Kristine Verachtert

Gemeente Alken

Gemeentebestuur Alken | Hoogdorpsstraat 38 | 3570 Alken | 011 59 99 59 | info@alken.be | contactpersoon: Lieselotte Vinken, dienst woon- en leefomgeving

BUUR - Bureau voor Urbanisme

BUUR cvba | bureau voor urbanisme | www.buur.be | Sluisstraat 79/03.02 | 3000 Leuven | 016 89 85 50 | kristine@buur.be

Fase en aanpassingen

- A. schetsontwerp RUP april 2018
- B. Draft voorontwerp RUP, april 2018 (toegevoegd als bijlage aan startnota)
- C. Voorontwerp RUP, september 2019 (na opmaak scopingsnota)

Planidentificatienummer

RUP_73001_214_00013_00001

0. Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie.

Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage. Dit tekstdocument verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de opmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Het grafisch register bevat louter de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 of een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4.

De percelen opgenomen in dit register bij het gemeentelijk RUP 'Alken Valley', kunnen theoretisch aanleiding geven tot planbaten of planschade. Enkel de bestemmingswijziging geeft aanleiding tot opname in het register. De percelen werden dus nog niet afgetoetst aan de andere criteria in het decreet die bepalen of er werkelijk planschade of planbaten van toepassing zijn.

1. Aard van de bestaande en nieuwe bestemmingen

Om de aard van de bestemmingswijzigingen te kunnen inschatten, moet in kaart gebracht worden welke wijzigingen in bestemming worden doorgevoerd. Daartoe moet verduidelijkt worden onder welke categorieën de bestaande en de nieuwe bestemmingen vallen.

Hiervoor moet voor elke oude en nieuwe bestemming bepaald worden, onder welke 'categorie van gebiedsaanduiding' deze bestemming valt. Voor wat betreft de mogelijke planbaten, heeft de Vlaamse Regering de categorieën van gebiedsaanduidingen vastgelegd, en heeft ze bepaald welke wijzigingen tot planbaten aanleiding kunnen geven (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.4.6). Voor wat betreft de planschade, zijn de bestemmingswijzigingen die aanleiding geven tot planschade niet decretaal vastgelegd; de beoordeling gebeurt hier door de rechter. De Vlaamse 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' (15 maart 2012) somt echter de bestemmingswijzigingen op die mogelijk kunnen leiden tot planschade.

1.1. vroegere bestemmingen: gewestplan, BPA's en RUP's

Het plangebied was, voor de inwerkingtreding van voorliggend RUP, door het gewestplan Alken bijna volledig ingekleurd als dagrecreatie en een klein stuk woonzone. Dit gewestplan is echter overal gedetailleerd door BPA's, die deze bestemmingen verder verfijnen. Ook zijn enkele stukken door een RUP overschreven geweest. Voor de vroegere bestemmingen moeten we dus kijken naar deze RUP's en BPA's. We wijzen de bestemmingen in deze RUP's en BPA's toe aan een bepaalde categorie van gebiedsbestemmingen. We doen dit enkel waar er sprake is van een bestemmingswijziging door voorliggend RUP.

BPA Centrum 2 – vel 2 – wijziging (Koutermanstraat) (d.d. 29.04.1991)

Dit BPA bestreek het grootste deel van het plangebied van voorliggend RUP Alken Valley. De bepalingen van het BPA die door voorliggend RUP Alken Vallei zullen worden opgeheven, vallen uiteen in drie grote delen:

- Zone voor sport en spel, met mogelijkheden voor recreatieve functies en een bebouwing tot 5%
- Zone voor parking met groenaanleg
- Zone voor open bebouwing langs de Koutermanstraat met bijbehorende tuinzones. Deze zones laten toe dat de woonbebouwing (vrijstaande woningen of tweewoonsten) ten noorden van de Koutermanstraat wordt doorgetrokken tot vlak bij de Kleine Herk. Ook de waterlopen Herk, Kleine Herk en de aanpalende zones non aedificandi zijn in het BPA opgenomen. Het ingekokerde stuk van de Kleine Herk t.h.v. de Koutermanstraat is in het BPA echter niet opgenomen.

We beschouwen deze bestemmingen als horend bij de volgende gebiedscategorieën:

Bestemming BPA	Gebiedscategorie
Sport en spel	Recreatie
Parking met groenaanleg	Recreatie
Open bebouwing en bijbehorende tuinzones	Wonen

BPA Centrum 2 – vel 2 – partiële wijziging (kerkhof) (M.B. 08.09.1994)

Van dit BPA zijn twee stukken bestemmingszone vervaardigd binnen de contour van voorliggend RUP Alken Valley.

- Het anno 2017 nog onbebouwde perceel ten noorden van de Koutermanstraat heeft een bestemming 'zone voor woningen t.b.v. mindervaliden'. Het laat een bebouwing tot 40% van de zone-oppervlakte toe met geschakelde woningen voor mindervaliden. Aan straatzijde, aan de zijgevels en achteraan zijn inrichting van voor-, zij- en achtertuinen voorzien, maar de afmetingen hiervan zijn niet bepaald.
- Ten zuiden van de Koutermanstraat zal het voorliggend RUP Alken Valley de 'zone voor Parking' en een stuk van de bufferzone naast de Kleine Herk overschrijven.

We beschouwen deze bestemmingen als horend bij de volgende gebiedscategorieën:

Bestemming BPA	Gebiedscategorie
Wonen voor mindervaliden	Wonen
Zone voor parking	Recreatie
Bufferzone	Groen

BPA Centrum 1 – wijziging (Laagdorp – Motstraat) (d.d. 08.11.1990)

Ook van dit BPA wordt een stuk overschreven door het voorliggend RUP Alken Valley. Het gaat over:

- Het grootste gedeelte van de zone voor pleinfuncties
- Het grootste gedeelte van de 'zone voor gemengde bestemming'. De bestemmingen in deze zone zijn redelijk ruim. De bebouwingwijze is redelijk vrij gelaten; de V/T-index kan oplopen tot 1,5.

We beschouwen deze bestemmingen als horend bij de volgende gebiedscategorieën:

Bestemming BPA	Gebiedscategorie
Pleinfuncties	-
Gemengde bestemming	Wonen

Gemeentelijk RUP Centrum III (21.11.2006)

Voor de site van De Molen en de aanpalende zone tussen de Herken is begin 2017 het gemeentelijk RUP Centrum III van kracht. Van dit gemeentelijk RUP worden twee stukken overschreven:

- Zone voor 'groen aan het water' en de aanpalende zones met waterlopen en bijbehorende zones non aedificandi;
- De 'zone voor openbaar nut', waarbinnen het complex van De Molen valt. In deze zone is behoud van de 'beschermde' molen verplicht (in de realiteit is dit gebouw niet beschermd). Voor de rest kunnen er verbouwingen binnen het bestaande volume met respect voor het historische karakter.

We beschouwen deze bestemmingen als horend bij de volgende gebiedscategorieën:

Bestemming gemeentelijk RUP	Gebiedscategorie
Groen aan het water, waterlopen, bufferzones,...	Groen
Zone voor openbaar nut	Openbaar nut

Provinciaal RUP regionale bedrijventerreinen brouwerij – Alken en uitbreiding Kolmen (14.11.2006)

Tot slot bestrijkt het voorliggende gemeentelijke RUP Alken Vallei één bestemmingszone van het provinciale RUP brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen. Het gaat om de 'industriezone met nabestemming 'valleigebied met afwerking groene woonrand''. Het PRUP geeft deze zone voorlopig een industriële bestemming. Elders in het PRUP (in de zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid brouwerij – uitbreidingszone) is voorzien dat de bestaande parking en opslagfunctie moeten

uitdoven: “De uitbreidingszone kan slechts aangesneden worden als aan volgende voorwaarden samen is voldaan: 1/ herlocatie van de stockage- en parkeerterrein in de Herkvallei ten zuiden van de Grootstraat (percelen 1031n, 1030 e0, 1031g); 2/ herbesteding van de zone aan de Grootstraat door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin een tijdsbepaling is opgenomen die aangeeft binnen welke termijn de herbesteding moet uitgevoerd worden.” Het PRUP voorziet al een nabesteding die door een gemeentelijk RUP kan worden geregeld. Die zou een voornamelijk groene inrichting inhouden, met de mogelijkheid een ‘woonrand’ of randbebouwing te voorzien. Die moet als ‘secundair’ worden beschouwd. Bovendien moet de watertoets bepalend zijn bij de keuzes over inplanting van gebouwen. In de nabesteding is ook de integratie van een langzaamverkeerverbinding voorzien. Al deze bepalingen moeten verder uitgewerkt in een gemeentelijk RUP.

We beschouwen deze bestemmingen als horend bij de volgende gebiedscategorieën:

Bestemming provinciaal RUP	Gebiedscategorie
industriezone met nabesteding ‘valleigebied met afwerking groene woonrand’	bedrijvigheid

1.2. nieuwe bestemmingen: voorliggend RUP Alken Valley

In het voorliggend RUP zijn de bestemmingszones toegewezen aan een bepaalde gebiedscategorie conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen van 11/04/2008.

Bestemmingszone RUP Alken Valley	Gebiedscategorie / subcategorie
Zone voor groen, waterbeheer en recreatie G/W	Groen (6.1 gemengd openruimtegebied)
Zone voor groen en recreatie G/R	Recreatie (3.1 recreatie)
Zone voor gemengde stedelijke functies S	Wonen (1.1 wonen)
Groenzone bij gemengde stedelijke functies S/G	Groen (6.1 gemengd openruimtegebied)
Zone voor wonen W	Wonen (1.1 wonen)
Zone voor groen en parkeren G/P	Recreatie (3.1 recreatie)
Zone voor wegenis en pleinen	8.1 verkeers- of vervoersinfrastructuur

De vroegere bestemmingszones moeten vergeleken worden met deze nieuwe gebiedscategorieën om te bepalen of er sprake kan zijn van planschade, planbaten of andere vergoedingen. Voor enkele specifieke gevallen, waar er sprake kan lijken van baten of schade, geven we echter aanvullende informatie over de te verwachten effecten in realiteit.

2. Planschade theoretisch mogelijk

2.1. Regeling planschadevergoeding in een notendop

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. 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. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering). De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap, weigering van een vergunning of aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest. Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat het perceel gelegen is aan een uitgeruste weg, en enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding. Er gelden ook een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht

op een planschadevergoeding in volgende gevallen: bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing; wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

2.2. Toepassing planschaderegeling op het gemeentelijk RUP Alken Valley

Een aantal bestemmingswijzigingen hebben potentiële planschade tot gevolg.

Omzetting woonperceel naar zone G/Wa aan de Koutermanstraat

Het perceel ten noorden van de Koutermanstraat tussen de Kleine Herk en de bestaande woningen was voor inwerkingtreding van voorliggend RUP voor woningen en tuinzones bestemd. Hier is potentieel sprake van planschade. Het krijgt met voorliggend RUP een openruimtebestemming (zone G/Wa).

Bij de afweging van de planschade zal in rekening moeten worden gebracht dat het perceel is gelegen in het signaalgebied 'De Alk' waardoor beperkingen op de bebouwbaarheid tot een bouwverbod mogelijk is. Bij de opmaak van dit RUP is hiervoor slechts een ontwerp van startbeslissing, goedgekeurd door de commissie integraal waterbeheer op 22-06-2016, van kracht. In deze startbeslissing is sprake van bouwbeperkingen (volstrekt overstromingsveilig bouwen).

Omzetting zone voor sport en spel naar zone voor groen en waterbeheer

Het gemeentelijk recreatiedomein was voorheen in het BPA Centrum 2 Vel 2 bijna volledig ingekleurd als zone voor sport en spel. De stukken hiervan die in signaalgebied 'De Alk' gelegen zijn (ontwerp van startbeslissing, goedgekeurd CIW op 22-06-2016) worden door voorliggend RUP bestemd als zone voor Groen, waterbeheer en recreatie G/Wb en worden hierdoor onbebouwbaar. Hetzelfde geldt voor de terreinen ten zuiden en oosten van de manege aan de Rijdreef.

Hier is mogelijks sprake van planschade. Echter, ook hier gelden reeds de beperkingen vanuit het integraal waterbeleid. Het ontwerp van startbeslissing signaalgebied laat hier geen bebouwing toe.

Realisatie van de nabestemming 'valleigebied' van het provinciale RUP brouwerij; herbestemming naar zone G/Wa

Het gebied dat door voorliggend RUP wordt bestemd als zone voor Groen, waterbeheer en recreatie G/Wa lag voorheen, voor wat het noordelijk deel betreft, in het provinciaal RUP regionaal bedrijventerrein brouwerij Alken in industriegebied. Hier is mogelijks sprake van planschade. Echter, bij de bepaling van de planschade moet rekening gehouden worden met het feit dat dit provinciale RUP:

- zelf in een nabestemming voorzag als valleigebied met groene woonrand, te realiseren via een gemeentelijk RUP
- zelf reeds een uitdoofscenario voor de industriële activiteiten op de site voorzag door de bepaling dat deze moeten verdwijnen ten laatste bij het aansnijden van de uitbreidingszone. Immers, artikel 3 stelt dat: *"De uitbreidingszone kan slechts aangesneden worden als aan volgende voorwaarden samen is voldaan: (1) herlocatie van de stockage- en parkeerruimte in de Herkvallei ten zuiden van de Grootstraat (percelen 1031n, 1030 e0, 1031g); (2) herbestemming van de zone aan de Grootstraat door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin een tijdsbepaling is opgenomen die aangeeft binnen welke termijn de herbestemming moet uitgevoerd worden."*

Realisatie van de nabestemming 'valleigebied' van het provinciale RUP brouwerij; herbestemming parking

Het gebied dat door voorliggend RUP wordt bestemd als zone voor groen en parkeren G/Pa lag voorheen eveneens in het provinciaal RUP regionaal bedrijventerrein brouwerij Alken in industriegebied. De nieuwe bestemming G/P wordt beschouwd als gebiedscategorie 'recreatie'. Voor parkings is immers geen aparte gebiedscategorie beschikbaar; er werd gekozen voor de gebiedscategorie van de functies die de parkings in het RUP voornamelijk bedienen.

Ook hier is door de wijziging van categorie 'industrie' naar 'recreatie' in theorie sprake van mogelijke planschade. Echter, bij de bepaling van de planschade moet rekening gehouden worden met het volgende:

- in de praktijk betekent dit dat de bestaande parking, onder voorwaarden, kan worden behouden;

- het provinciale RUP hield zelf een uitdoofscenario in voor de industriële activiteiten, inclusief de parkeerfunctie horend bij de industriële activiteiten: zie uitleg hierboven.

3. Planbaten theoretisch mogelijk

3.1. Regeling planbatenheffing in een notendop

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

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die belast wordt. De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet. De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. We sommen er enkele op. Er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m². Percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven. Er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot en met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

3.2. Toepassing planbatenregeling op het gemeentelijk RUP Alken Valley

Lichte uitbreiding van de bebouwingszone Sa (De Molen)

De zone die voorliggend RUP aanduidt als zone voor stedelijke functies Sa, waarin de historische vleugel van De Molen is gelegen, is licht groter dan de bestemmingszone voor openbaar nut van het RUP Centrum III. Dit zorgt ervoor dat er iets meer ruimte is voor een verbouwingsproject of een project van gedeeltelijke sloop en nieuwbouw. De zone neemt daardoor een stukje in van de 'zone voor groen aan het water' van het opgeheven RUP Centrum III. Dit geeft aanleiding tot planschade: de gebiedscategorie wijzigt van 'groen' naar 'zone voor wonen'. Bij gebrek aan gebiedscategorie voor gemengde stedelijke functies, werd hier immers de categorie 'wonen' toegekend. Dit is ook de meest geëigende categorie voor zone Sb.

Lichte verruiming van de bestemmingen in zone Sa (De Molen)

De zone Sa in voorliggend RUP laat een aantal commerciële functies toe die niet pasten binnen de bepalingen van het vroegere RUP Centrum III, waar enkel gemeenschapsvoorzieningen mogelijk waren. De categorie wijzigt van 'openbaar nut' naar 'wonen', wat aanleiding tot planbaten kan geven.

4. Geen aanleiding tot kapitaalschade noch gebruikersschade

4.1. Regeling kapitaalschade in een notendop

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”; het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt; het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering. De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij. De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Kapitaalschade geldt enkel onder volgende voorwaarde: het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare. Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie. Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

4.2. Regeling gebruikersschade in een notendop

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van: een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”; het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt; of het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie. De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij. De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Er gelden verschillende voorwaarden, zoals de volgende. Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare. Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie. De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond. De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem. De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden van openbaar nut. Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term ‘gebruikerscompensatie’ in bij ‘zoeken op woorden in het opschrift’. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

4.3. Toepassing beide schaderegelingen op het gemeentelijk RUP Alken Valley

Binnen het plangebied zijn geen percelen die voor de inwerkingtreding van het RUP een bestemming van de categorie 'landbouw' hebben. De regelingen zijn niet van toepassing.