



Vlaanderen
is open ruimte

RAMINGSRAPPORT

Gemeentelijk RUP Sport en Recreatie Keiem (Diksmuide)

Landcommissie West-Vlaanderen

RAMINGSRAPPORT

Gemeentelijk RUP 'Sport en Recreatie Keiem (Diksmuide)'

Uitvoerder:

Landcommissie West-Vlaanderen
VLM Regio West (West-Vlaanderen)
Velodroomstraat 28
8200 Brugge

Opdrachtgever:

Stad Diksmuide
Grote Markt 6
8600 Diksmuide

Datum rapport: 15 april 2025

INHOUD

1 ALGEMEEN

1.1 INHOUD VAN DIT RAPPORT

Dit rapport geeft een globale raming weer van de compenserende vergoedingen op niveau van een globaal project, plan of programma en, indien het initiatief een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft, een raming van de vermoede meerwaarde van het globale ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bij de berekening van de compenserende vergoedingen in dit ramingsrapport wordt rekening gehouden met artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium van 22 maart 2024.

Bij de berekening van de vermoede meerwaarde in dit ramingsrapport wordt rekening gehouden met artikel 1/3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, naar aanleiding van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

Disclaimer – als de aanvraag kadert in een ruimtelijk uitvoeringsplan:

1.2 COMPENSERENDE VERGOEDING

1.3 VERMOEDEDE MEERWAARDE

de VCRO (m.b.t. mogelijke vrijstellingen van de planbatenheffing) en artikel 2.6.11 van de VCRO (m.b.t. de berekening van de planbatenheffing).

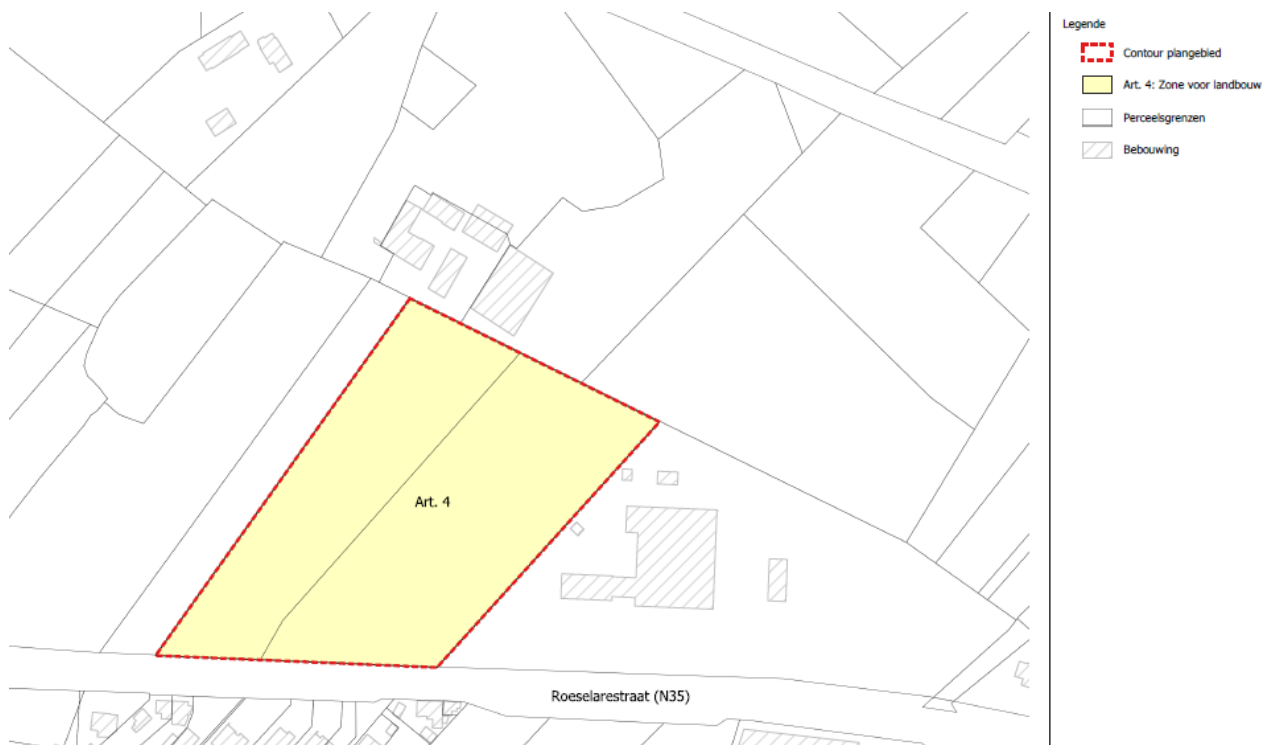
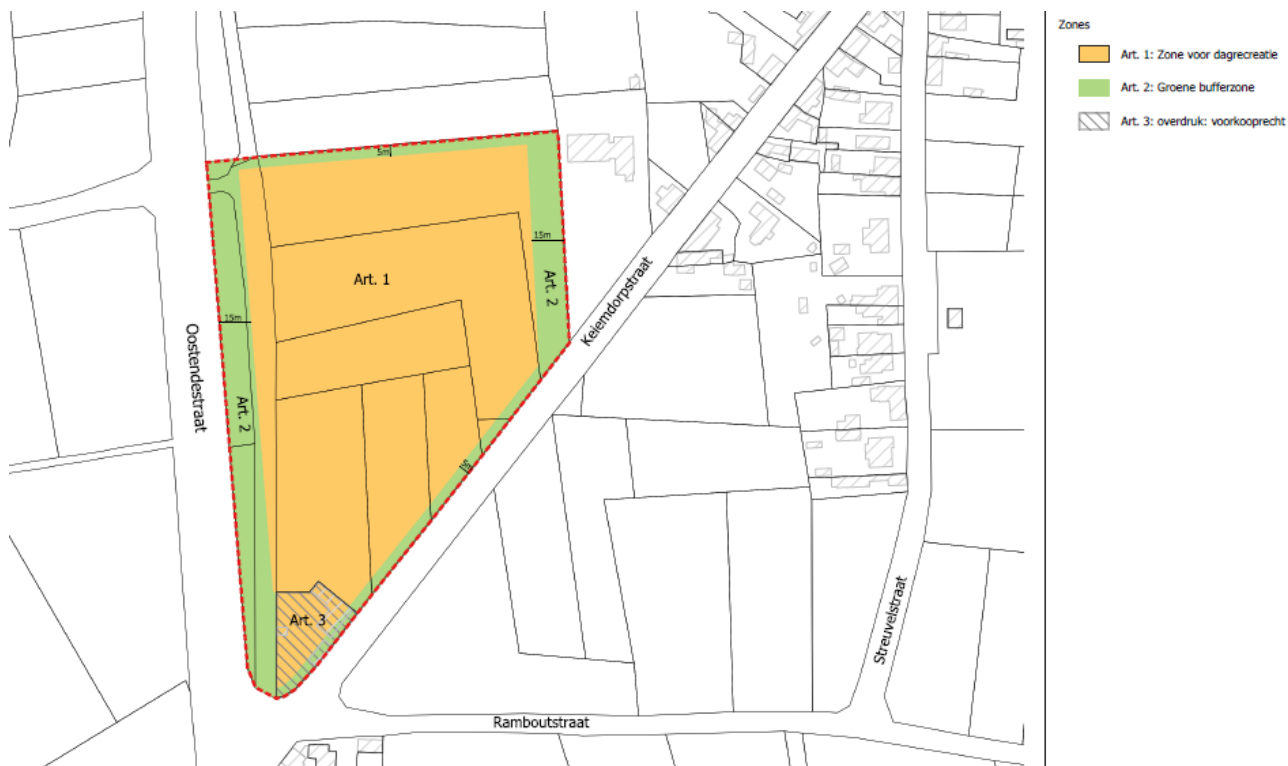
2 BESPREKING PROJECT, PLAN OF PROGRAMMA

2.1 ALGEMEEN

De stad Diksmuide is vragende partij om de huidige voetbalploeg te Keiem te herlokaliseren van zijn huidige (zonevreemde) locatie naar een meer geschikte locatie aansluitend op het centrum van Keiem aan de overzijde van de gewestweg N369. Deze gewestweg vormt een harde barrière waardoor de huidige locatie van het recreatief aanbod als suboptimaal wordt gezien. Daarnaast is de voetbalploeg van Keiem, na blijvende groei doorheen de laatste jaren, vragende partij voor een uitbreiding van het recreatief aanbod. Gezien de suboptimale, zonevreemde ligging dringt zich een herlokalisatie met ruimtelijke herbestemming op. Het RUP wil naast het faciliteren van de voetbalploeg te Keiem ook een bijkomend recreatief aanbod mogelijk maken. Het RUP wordt opgemaakt om de meest optimale locatie voor dit recreatief aanbod te onderzoeken en vervolgens een ruimtelijke herbestemming te voorzien.

Fichelink naar DSI:

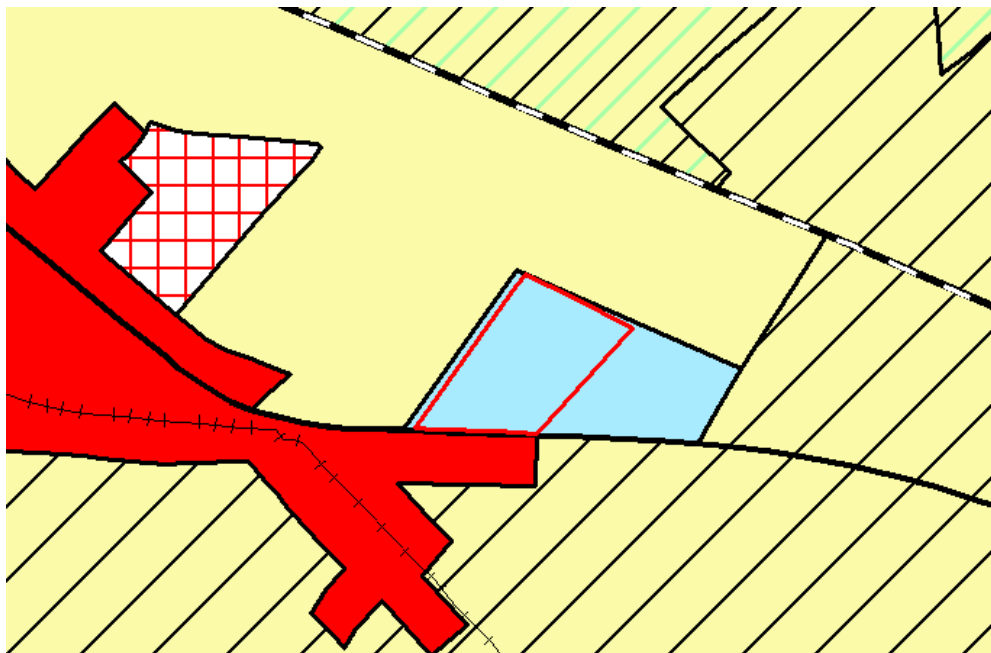
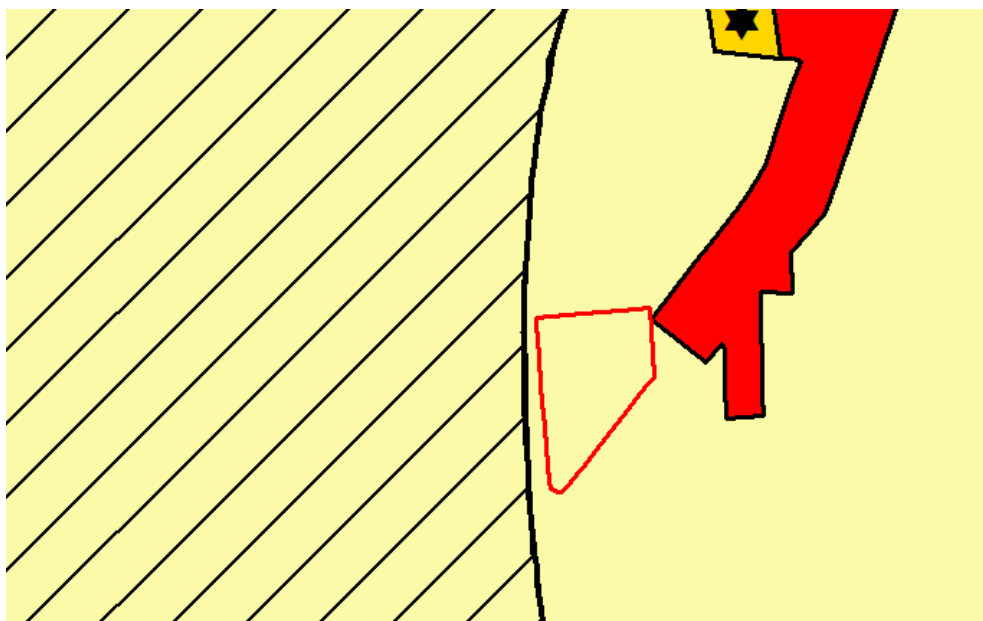
<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8d003799-ec19-42bc-888f-f86c77df289b>



De huidige bestemmingen van de betrokken percelen werden vastgelegd in het origineel gewestplan Diksmuide-Torhout.

Fichelink naar DSI:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/a19d9cf0-0083-4126-b3af-04b2a35224aa>



2.4 BESCHRIJVING ONROERENDE GOEDEREN

Het plangebied van gemRUP Sport en recreatie Keiem bestaat uit 2 verschillende gebieden.

1. Plangebied landbouw naar recreatie

In dit deelgebied is een bestemmingswijziging voorzien van de gebiedscategorie landbouw naar recreatie.

Het deelgebied bevindt zich tussen de Oostendestraat en de Keiemdorpstraat.

Ten zuiden omvat 1 perceel (716/02G) een zonevreemde woning.

Alle andere percelen hebben een landbouwgebruik.

De percelen zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

Het plangebied wordt verticaal doorsneden door een strook openbaar domein welke mogelijk een overwelfde gracht betreft.

Slechts 1 perceel (713B) is niet gelegen aan een uitgeruste weg.

De percelen zijn niet overstromingsgevoelig.

Er is geen recht van voorkoop van toepassing op de percelen wat betreft de bronbestemming.

De doelbestemming voorziet een overdruk 'recht van voorkoop' op het bebouwd perceel.



2. Plangebied gemeenschapsvoorzieningen naar landbouw

In dit deelgebied is een bestemmingswijziging voorzien van de gebiedscategorie gemeenschapsvoorzieningen naar landbouw.

Het deelgebied bevindt zich in de deelgemeente Esen en is gelegen langs de Roeselarestraat. De percelen kennen op heden een landbouwgebruik.

De percelen zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

De percelen zijn gelegen aan een uitgeruste weg.

De percelen zijn niet overstromingsgevoelig.

Er is geen recht van voorkoop van toepassing op de percelen.



Voor de waardering van verschillende bestemmingen zal er zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van geschikte vergelijkingspunten.

4.1 BESPREKING GEBRUIKSBEPERKING

4.2 RAMING EIGENAARSVERGOEDING

Er worden vergelijkingspunten opgezocht die voldoen aan volgende voorwaarden:

- De eigenaarswaarde voor het inwerkingtreden van de bestemmingswijziging wordt geraamd op 831.000 euro.

Er worden vergelijkingspunten opgezocht die voldoen aan volgende voorwaarden:

- De eigenaarswaarde na het inwerkingtreden van de bestemmingswijziging wordt geraamd op 173.000 euro.

6.2 RAMING VERMOEDE MEERWAARDE

6.2.3 Vermoede meerwaarde

De vermoede meerwaarde per perceel wordt berekend door het verschil te nemen tussen de eigenaarswaarde voor de bestemmingswijziging en de eigenaarswaarde na de bestemmingswijziging.

Dit geeft volgend resultaat op niveau van het Gemeentelijk RUP Sport en recreatie Keiem:

Eigenaarswaarde voor inwerkingtreding gemeentelijk RUP	€ 192.000
Eigenaarswaarde na inwerkingtreding gemeentelijk RUP	€ 404.000
Vermoede meerwaarde	€ 212.000

7 BESLUIT

Gelet op hoofdstuk 4, 5 en 6 raamt de landcommissie de mogelijke compenserende vergoeding en vermoede meerwaarde op niveau van het globale project, plan of programma, als volgt:

Eigenaarsvergoeding	658.000 euro
Gebruikersvergoeding	Niet van toepassing
Vermoede meerwaarde	212.000 euro

de 15/04/2025;

Els Goethals
Secretaris Landcommissie West-Vlaanderen

Marnix De Vrieze
Voorzitter Landcommissie West-Vlaanderen

8 BIJLAGE

8.1 FOTO'S (STREETVIEW MEI 2024)

Deelgebied landbouw naar recreatie

Zonevreemde woning



Gezien vanaf de Keiendorpstraat



Gezien vanaf de Oostendestraat



