

VRP advies Instrumentendecreet

07 februari 2020

1. Inleiding

De Vlaamse regering keurde op 20 december 2019 het Ontwerp Instrumentendecreet goed. Hiermee beoogt de regering een realisatiegericht instrumentarium voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De Vlaamse Regering stelde zich immers in haar regeerakkoord tot doel werk te maken van de “bouwshift” en een “vereenvoudigde regelgeving”.

De VRP is het met de Vlaamse regering eens dat een realisatiegericht instrumentarium nodig is om de bouwshift te realiseren en daarmee ook de klimaatdoelen te halen. De VRP is echter van mening dat voorliggend Instrumentendecreet niet aan deze vereisten voldoet en dat het net de uitvoering van deze ambities in belangrijke mate zal bemoeilijken.

Bij lokale besturen en binnen ons werkveld leeft er veel ongenoegen over het ontwerpdecreet dat nu voorligt. Er zijn heel wat lokale besturen die de voorbije maanden en jaren hard werkten aan een maatschappelijk draagvlak om in de eigen gemeente open ruimte definitief te beschermen, maar die zien nu hun plannen gedwarsboemd. Ook de realisatie van 4.000 ha bos die de Vlaamse regering zichzelf tot doel stelt zal door dit ontwerpdecreet moeilijker te realiseren zijn.

In voorliggend advies doen we enkele voorstellen die volgens ons wel leiden tot eenvoudiger regelgeving en het realiseren van de bouwshift. We focussen daarbij op de instrumenten planschade en covenant-contract. We hernemen daarbij voor een groot stuk de argumentatie van ons advies van 25 april 2018.¹ We hopen dat het Vlaams Parlement deze opmerkingen ter harte neemt en het decreet aanpast.

¹ VRP advies over het ontwerp van Instrumentendecreet, 25 april 2018
https://www.vrp.be/wordsby/uploads/2020/01/VRP_Advies_Instrumentendecreet_20180425.pdf

2. Advies

Hoewel het Ontwerp Instrumentendecreet beoogt om diverse instrumenten op elkaar af te stemmen, te optimaliseren en enkele nieuwe introduceert, focussen we in ons advies vooral op planschade en op het nieuwe instrument convenant-contract omdat we van mening zijn dat beide een erg grote impact hebben op het al dan niet kunnen realiseren van het BRV.

2.1. Planschade

Het voorgestelde nieuwe systeem met 100% vergoeding van het waardeverlies, gebaseerd op de venale waarde en het loslaten van de toegangscriteria zorgt ervoor dat herbestemmen naar open ruimte quasi onbetaalbaar wordt. Net op het moment dat vanuit maatschappelijk belang een grootschalige herbestemmingsgolf op gang moet komen om open ruimte te vrijwaren, wordt het systeem van planschade voor de overheid duurder gemaakt. Ofwel zullen gemeenten voortaan niet meer kiezen voor herbestemmen en wordt er geen bouwshift gerealiseerd. Ofwel gaat er onverantwoord veel overheidsgeld naar die categorie grondbezitters die al geruime tijd eigenaar zijn van een onbebouwde grond en met de vergoedingsregeling een disproportioneel voordeel genieten louter door de onroerendgoedprijsevolutie van de recentste decennia. De VRP vindt dit asociaal en niet billijk.

Het advies van de VRP is bijgevolg: blijf (zo dicht mogelijk) bij de huidige berekening van planschade. Het planschadesysteem in zijn huidige vorm is een systeem dat al meerdere decennia zijn deugdelijkheid heeft bewezen. Recent heeft het Grondwettelijk Hof de grondwettigheid en de overeenstemming met het EVRM onderstreept. De VRP kan instemmen met een beperkte optimalisering van het systeem, maar de voorliggende drastische aanpassingen zijn onnodig en contraproductief. We motiveren dit advies:

2.1.1. Toegangscriteria behouden is cruciaal

De huidige regeling voorzag een aantal criteria voor de toekenning van een planschadevergoeding:

- De ligging aan een voldoende uitgeruste weg,
- Eerste 50 meter vanaf de rooilijn,
- Het perceel komt stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking.

Deze toegangscriteria worden in het Ontwerp Instrumentendecreet geschrapt en krijgen een doorwerking in de bepaling van de eigenaarswaarde. Het schrappen van deze toegangscriteria heeft enorme financiële gevolgen. Ter illustratie: In de gemeente Brakel heeft het lokale bestuur in 2017 via een RUP 71 ha woonuitbreidingsgebied herbestemd naar open ruimte vanuit de doelstelling om het landschap van de Vlaamse Ardennen te vrijwaren. De gemeente was geen planschadevergoeding verschuldigd. Bij de nieuwe regeling zou dit niet doorgaan omdat de planschade zou kunnen oplopen tot meer dan 40 miljoen euro. De stad Sint-Niklaas plant via een RUP een stuk open ruimte te vrijwaren en zou bij huidige regelgeving 73.000 euro moeten betalen. Bij de nieuwe berekeningswijze kan dat oplopen tot 27 miljoen euro.

Dat de toegangscriteria in het Instrumentendecreet in rekening zullen worden genomen bij de berekening van eigenaarsvergoeding kan de som relatief een beetje naar beneden trekken, maar het absolute aantal ha dat vergoed moet worden gaat enorm omhoog. Resultaat is nu al dat een aantal gemeenten en steden geen risico willen nemen met de nieuwe planschaderegeling en hun initiatieven om harde bestemmingen om te zetten naar openruimtebestemming stopzetten. Met de huidige schaderegeling is het voor heel wat gemeenten al financieel heel moeilijk, bij de nieuwe methode wordt het veelal onbetaalbaar. De bouwshift staat hierdoor op losse schroeven. Ook voor de Vlaamse regering zal bijvoorbeeld het realiseren van 4.000 ha bos veel duurder worden.

Dat planbaten met voorliggend Instrumentendecreet wordt opgetrokken, kan dit maar in zeer beperkte mate compenseren. Er is immers al een overaanbod met bestemming wonen. Er is geen nood aan extra te ontwikkelen *green fields* en dus is het slechts in enkele specifieke cases zinvol om extra ruimte voor harde functies te voorzien.

M.a.w. de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de 50m-regel zijn cruciaal voor een goed functionerend systeem van planschade en bijgevolg het realiseren van de doelstellingen van het BRV. We tonen hierna ook aan dat het behoud van deze toegangscriteria juridisch en maatschappelijk te verantwoorden is.²

2.1.2. Huidige regeling is grondwettig

Naar aanleiding van de discussie over de zonevreemde waardevolle bossen in 2017 werd de zogenaamde boskaart door de Vlaamse regering teruggetrokken en werd in het parlementair debat aangegeven dat er een correcte(re) vergoedingsregeling moest komen. Wanneer vanuit het algemeen belang gronden bestemd voor bouwen planmatig definitief worden omgezet in openruimtebestemming is het - in het belang van draagvlak voor de bouwshift - belangrijk om hiervoor correcte vergoedingen te betalen. De VRP is echter van oordeel dat de huidige regelgeving aan deze vereiste voldoet en vindt hiervoor steun in de uitspraken van het Grondwettelijk Hof.

Het is opmerkelijk dat in voorliggend Instrumentendecreet de toegangscriteria “ligging aan een uitgeruste weg” en “enkel vergoeding voor de eerste 50 meter uit de rooilijn” worden verlaten, omdat het Grondwettelijk Hof in een arrest van 10 november 2016 de 50m-regel nog grondwettig (en in overeenstemming met het EVRM) heeft bevonden voor gronden in woongebied.

Ook de beperking van de vergoeding tot 80% van de waardvermindering is volgens het Grondwettelijk Hof volledig in overeenstemming met de Grondwet en het EVRM. Want oordeelt het Hof: deze beperking van vergoedbaarheid van planschade hangt samen met de voorwaarde dat er een zekere, actuele en objectief vaststelbare schade moet zijn en dat die slechts deels wordt vergoed

² Voor een uitvoerige bespreking zie ook W. Vandevyvere: “Een betonstop: wat mag dat kosten, en wie zal dat betalen? Over de planschaderegeling en de zoektocht naar evenwicht tussen collectief en individueel belang.” *Liber amicorum Bernard Hubeau*, Die Keure, 2018.

als tegemoetkoming voor de principiële niet-vergoedbaarheid van erfdiensbaarheden tot algemeen nut.³

In een arrest van 7 juni 2018 oordeelt het Grondwettelijk Hof dat de forfaitaire berekening van de planschade, gebaseerd op de geactualiseerde verwervingswaarde grondwettig is. Het Hof stelde vast dat de wetgever (1962) en later de decreetgever (1999) geen rekening wensten te houden met prijsstijgingen op de vastgoedmarkt en dat het om een zekere, actuele en objectief vaststelbare schade moet gaan. Het Hof heeft de grondwettigheid van de huidige berekeningswijze van de planschadevergoedingen nog eens bevestigd in een arrest van 8 mei 2019.

We betwijfelen dat de nieuwe regeling, waarbij de landcommissie een waardebeoordeling moet maken op basis van verschillende (onzekere) parameters eenzelfde grondwettelijke toets zal doorstaan. Een onduidelijke waardebeoordeling zal leiden tot vele procedures bij een burgerlijke rechtbank die beslissingen van de landcommissies aanvechten. Dus de wijze waarop met diverse parameters wordt rekening gehouden moet decretaal verankerd worden.

2.1.3. Niet alle gronden komen in aanmerking voor planschade

Met de invoering van de gewestplannen op basis van de Stedenbouwwet (1962) zijn in de jaren 1970 overmatig veel gronden ingekleurd als woongebied of woonuitbreidingsgebied. Dat maakt dat we vandaag met een overaanbod zitten: 2,5 à 3 maal de reële behoefte!

Volgens het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen waren er in 2015 nog meer dan 40.000 hectare onbebouwd woon(uitbreidings)gebied. Rekening houdend met de demografische groei en een ontwikkeling met gemiddelde dichtheid van 25 woningen per ha is tegen 2030 minder dan 7.000 ha nodig.

Daarenboven moeten we ook voor ogen houden dat er een gigantisch verdichtingspotentieel zit binnen het al bebouwde weefsel: gebouwen die getransformeerd of herbouwd worden met meer woningen en/of functies. Kortom, het potentieel te bebouwen is vele malen groter dan de behoefte.⁴ We bouwen nu reeds de leegstand van de komende jaren!

Bij de opmaak van de gewestplannen was er crisis in de bouwsector en werden er meer gronden voor wonen bestemd dan nodig. Dus heel wat van de gronden in woon(uitbreidings)gebied die nu nog onbebouwd zijn, werden zo'n 50 jaar geleden als reserve aangeduid als mogelijke ooit te bebouwen gronden, zonder garanties dat er ooit op gebouwd zou worden. De eigenaars hebben hier ook nooit in moeten investeren. Planbaten bestond toen bovendien nog niet.

³ Bekijken we de regeling in internationaal perspectief, dan stellen we ook vast dat de huidige planschadevergoeding in Vlaanderen erg gunstig is voor de private eigenaar. Zie bv. Rachele Alterman, 2012, Compensation Rights for Decline in Property Values Due to Planning Regulations: An International Comparative Perspective

⁴ Zie ook artikel "Stevent Vlaanderen af op een vastgoedcrisis?" van P. Vermeulen en M. Martens in Ruimte 25 (2015)

We vinden het bijgevolg – net als de strategische adviesraden⁵ - zeer onlogisch dat gronden die in het verleden werden aangekocht als landbouwgrond en nadien via een BPA of RUP een andere bestemming verkregen (zonder planbatenvergoeding) aan bouwgrondprijs moeten worden vergoed indien ze opnieuw als ‘open ruimte’ worden bestemd. De aanduiding van woongebied en woonuitbreidingsgebied op het gewestplan gaf wel hypothetisch meerwaarde, maar geen garantie.

Het lijkt ons dus dat het in vele gevallen gaat om geen tot weinig effectieve schade en dus hoeft hiervoor ook geen (grote) planschade te worden uitgekeerd. Temeer omdat we zoals gezegd met een overaanbod zitten. Dus heel veel woongebied, maar vooral woonuitbreidingsgebied, die niet aan een uitgeruste weg of dicht bij de kern liggen, hebben we volledig in lijn van het BRV – open ruimte vrijwaren en kernversterking – de komende decennia echt niet nodig voor bebouwing.

Het is een misvatting dat elk perceel in woon- of woonuitbreidingsgebied potentiële bouwgrond is. Het is in dat opzicht maatschappelijk te verantwoorden om enkel de gronden aan een uitgeruste weg in of nabij kernen, tot ongeveer 50m van de rooilijn, in aanmerking te laten komen voor planschade.

2.1.4. Huidige planschaderegeling is billijk

In het maatschappelijk debat rond het instrumentendecreet in 2018 was iedereen het erover eens dat een eerlijke vergoeding moet worden voorzien, wanneer gronden door planningsinitiatieven onbebouwbaar zouden worden. Met het oog op voldoende draagvlak voor het BRV is dit inderdaad erg belangrijk. Het is dus cruciaal goed na te gaan hoe we de beschikbare middelen het best inzetten.

Hogere vergoeding = minder vergoedingen?

De verhoging van de planschadevergoedingen zou er paradoxaal genoeg wel eens toe kunnen leiden dat minder eigenaars vergoed zullen worden. De reden: de factuur verhoogt en dus zullen budgettaire beperkingen bij zowel de Vlaamse als lokale overheden er voor zorgen dat er finaal minder hectaren herbestemd worden. Met andere woorden: de eigenaars van de weinige gronden die herbestemd worden, krijgen een hogere vergoeding, maar de eigenaars van gronden die eveneens beter niet meer ontwikkeld worden maar die niet herbestemd worden, blijven in onzekerheid achter. Mogelijks kunnen ze niet ontwikkelen (ze krijgen bijv. geen vergunning), maar ze kunnen niet rekenen op een vergoeding.

Het Regeerakkoord stelt de aanduiding van watergevoelige open ruimtegebieden in het vooruitzicht, maar zegt weinig of niets over het herbestemmen van heel veel andere gronden. Nochtans was het Instrumentendecreet oorspronkelijk ook gekoppeld aan een initiatief voor het schrappen van signaalgebieden en slecht gelegen WUG en aan de ‘boskaart’. Met wat nu voorligt, zullen enkel de eigenaars van precies de slechtste - want waterzieke - gronden uitzicht hebben op hoge vergoedingen; de eigenaars van andere gronden die ook best niet meer bebouwd worden, zijn onzeker over het ontvangen van een vergoeding. Terwijl net die meer in aanmerking zouden moeten komen voor een planschadevergoeding.

⁵ Zie het gezamenlijke advies van 14 maart 2018 van SARO, MINA, SERV, SALV

Wie wint?

Het is onze inschatting dat het merendeel van de burgers met slechts één of enkele gronden met bebouwbare bestemming aan de huidige toegangs criteria voor vergoeding voldoen. Wij gaan er immers van uit dat particulieren die kavels kochten als investering vooral gronden kochten waarvan het statuut “bouwgrond” relatief zeker is: binnen de 50m en aan een uitgeruste weg. Het valt dan ook te betwijfelen dat het schrappen van deze toegangs criteria voor de ‘gewone’ burger noodzakelijk is. We vermoeden dat vooral de grootgrondbezitters (al dan niet vennootschappen) het meest baat hebben met de nieuwe regeling.

Het lijkt ons in ieder geval noodzakelijk om vooraleer een nieuwe planschadeberekening in te voeren, een goede analyse te maken van de impact die dit heeft op diverse types eigenaars.

Planschade vergoeden of speculatie belonen?

Naast het feit dat in theorie meer gronden in aanmerking komen voor planschade wordt het bedrag hoger omdat in de nieuwe berekeningswijze niet langer de geactualiseerde verwervingswaarde maar wel de venale waarde in rekening wordt gebracht. Hoe meer tijd versteken is tussen de verwerving en de bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot een planschadevergoeding, hoe groter het verschil tussen de bedragen volgens de huidige dan wel nieuwe berekeningswijze. In plaats van de actualisatie van het geïnvesteerde bedrag of de geërfde waarde aan de algemene prijsevolutie, dient de fel gestegen grondprijs als berekeningsbasis. M.a.w. wie al geruime tijd onbebouwde gronden in eigendom heeft, al dan niet uit speculatief oogpunt, wordt slapend rijk gemaakt door de nieuwe berekeningswijze. De overheid – en bijgevolg de belastingbetaler – betaalt een speculatieve winst. Alle potentiële overbodige bouwgronden vergoeden aan actuele gemiddelde prijzen voor bouwgrond is wat ons betreft onverantwoord omspringen met overheidsgeld.

Opnieuw verwijzen we naar het oorspronkelijke idee van planschade: het moet gaan om een zekere, actuele en objectief vaststelbare schade. In de nieuwe regelgeving zou de landcommissie dit allemaal in rekening kunnen brengen, maar hoe complexer, hoe minder transparant en zoals eerder aangegeven zou dit vervolgens tot meer procedures en onzekerheid kunnen leiden.

Vandaar onze conclusie dat de huidige regelgeving inzake planschade echt wel billijk is. De nieuwe regelgeving zorgt voor veel onzekerheid en zadelt de overheid op met hoge kosten ten voordele van enkele gelukkige eigenaars die als het ware de jackpot winnen.

2.2. Convenant-contract

Met het nieuwe instrument convenant-contract wil de Vlaamse Regering economische activiteiten en meergezinswoningen die niet in aanmerking komen voor een vergunning omdat ze niet compatibel zijn met het bestemmingsvoorschrift toch tijdelijk voor 10 jaar een oplossing aanbieden. In die zin wil het gebiedsgericht ruimere mogelijkheden geven om niet benutte, bestaande en niet-verkrotte gebouwen in agrarisch gebied en parkgebied een kleinschalige en ruimtelijke aanvaardbare invulling geven.

De VRP verzet zich principieel tegen dit voorstel en vraagt dit instrument te schrappen. We beargumenteren waarom.

2.2.1. Convenant-contract gaat in tegen doelstelling van BRV om 20% verharding in open ruimte te schrappen.

Eén van de ambities in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is dat de verharding in open ruimte tegen 2050 met minimum 20% moet teruggedrongen zijn. Dit is een ambitieuze doelstelling, omdat er momenteel nog steeds meer ruimte wordt ingenomen. Er zal dus een actief onthardings- en sloopbeleid nodig zijn. Met het instrument convenant-contract wordt nu nog vóór de definitieve goedkeuring van het BRV deze doelstelling al onmiddellijk uitgehold. Bovendien gaat het voorzien van meergezinswoningen in agrarisch gebied volledig in tegen de doelstelling van kernversterking, een ander speerpunt van het BRV.

2.2.2. Contract-convenant zorgt voor meer rechtsonzekerheid

De Raad van State en de adviesraden hadden reeds heel wat opmerkingen over het rechtskarakter van dit instrument. Volgens de VRP biedt het nieuwe instrument convenant-contract bovendien onvoldoende garanties dat de 'goede ruimtelijke ordening' wordt bewaakt. De VRP is van oordeel dat het instrument in het leven wordt geroepen om via juridische spitsvondigheid niet vergunbare praktijken toch tijdelijk (?) toe te staan. Hoewel een contract in theorie de toets van de goede ruimtelijke ordening moet doorstaan, leert de praktijk dat deze toets ruim interpreteerbaar is. Het convenant tussen Vlaanderen en een gemeente biedt ook op dat vlak weinig garanties. Het is te vrijblijvend en werkt ad hoc beleid in de hand.

Ook de tijdelijkheid van het instrument draagt bij tot rechtsonzekerheid. Economische investeringen en meergezinswoningen worden zelden voor een periode van minder dan 10 jaar gepland. Dus de druk om het contract te verlengen zal dan ook groot zijn. Het is daarom belangrijk dat private investeerders voldoende bewust zijn van deze tijdelijkheid en dat dit ook juridisch verankerd is. In het ontwerpdecreet ontbreken net die garanties dat het daadwerkelijk om een tijdelijke toelating gaat.

Wanneer via een zodanig complex systeem een vergunning voor 10 jaar wordt gegeven en er is een mogelijkheid dat het verlengd kan worden, dan is het zeer waarschijnlijk dat dit ook verlengd zal worden. Wanneer het effectief om een tijdelijke toelating van een zonevreemde activiteit zou gaan, dan moet het decreet bepalen dat 10 jaar de maximale duurtijd is en moet er verplicht in het

contract ook bepalingen opgenomen worden met acties en voorwaarden voor een duurzame zone-eigen oplossing – al dan niet sloop – na de 10 jaar.

2.2.3. Het is te complex met veel werklast voor gemeenten

Het is een volledig nieuw instrument met nog veel (juridische) onzekerheden. De omgevingsambtenaren bij lokale besturen kunnen nog amper de complexe regelgeving volgen. We stellen vast dat lokale besturen geen vragende partij zijn voor nog meer ingewikkelde juridische constructies met extra werklast tot gevolg.

Een contractenbenadering brengt ook bijkomende taken inzake handhaving met zich mee. Uit recent onderzoek blijkt dat lokale besturen nu al onvoldoende in staat zijn om een goede handhaving te organiseren.

2.2.4. Een planmatige benadering is de enige juiste optie

Het instrument covenant-contract is een zoveelste afzwakking en uitholling van een duurzaam ruimtelijk planningskader en zet de deur wagenwijd open voor allerlei uitzonderingen. In Vlaanderen, waar van nature al soepel wordt omgegaan met regels, zijn we gebaat bij sterke duidelijke regels en zijn we dus eerder toe aan het terugdraaien van uitzonderingen dan ze te gaan regulariseren. Het voorstel zet de poort nog meer open voor verdere verrommeling van het Vlaamse platteland.

De bestaande lijst aan toelaatbare functiewijzigingen wordt hierdoor ‘onbeperkt’ uitgebreid naar andere functiewijzigingen. De VRP is van oordeel dat zonevreemde functiewijzigingen moeten worden beperkt en zeker niet via een nieuw instrument worden uitgebreid. Voor zonevreemde activiteiten en functies (incl. zonevreemde woningen) - bv tuinaannemers en initiatieven van korte keten landbouw met sociale en ecologische doelstellingen - die toch in open ruimte een plek hoeven te krijgen is een planmatige benadering de enige juiste optie. Dat geeft de beste garantie op een transparante, toekomstgericht oplossing. We merken dat heel wat draagvlak bestaat bij lokale besturen voor een planmatige aanpak op lokaal niveau, maar dit vereist dan wel de afschaffing van de generieke uitzonderingsregels in de codex.⁶

⁶ Zie ook VRP Topprioriteiten 2019-2024, PRIORITEITEN VOOR DE VLAAMSE & FEDERALE REGERINGEN https://www.vrp.be/wordsby/uploads/2019/08/VRP_Prioriteitennota_2019-2024.pdf

2.3. Tot slot

We stellen vast dat het Ontwerp Instrumentendecreet niet voldoet aan twee van de drie criteria van goed bestuur die het zichzelf stelt: effectiviteit/efficiëntie en billijkheid. Effectiviteit impliceert dat de ingezette instrumenten en hun operationele doelen adequaat zijn aan het algemene beleidsdoel. De nieuwe planschaderegeling gaat echter in tegen het doel van de bouwshift en open ruimte vrijwaren. Ze maakt immers herbestemming naar 'open ruimte' onbetaalbaar en hypothekeert daardoor de processen tot vrijwaren van open ruimte. Het instrument covenant-contract verruimt de mogelijkheden voor zonevreemde functies in de open ruimte en ondergraaft hiermee ook de doelstelling van het BRV om 20% van de open ruimte te ontharden. Bovendien is dit instrument te complex, waardoor ook hier de effectiviteit/efficiëntie in het gedrang komt.

Billijkheid gaat over de zorg om te garanderen dat er een faire verdeling van economische, financiële en andere baten en verliezen is, alsook dat er een gelijke vrijheid is. Het nieuwe systeem van planschade is op dit vlak zorgwekkend omdat – zoals we in dit advies aantonen - onnodig veel overheidsmiddelen naar een beperkte groep van grondbezitters gaat. De VRP vindt dit niet billijk.

3. VRP aanbevelingen

De VRP vraagt het Vlaamse Parlement grondige aanpassingen te doen aan het voorliggende Ontwerp Instrumentendecreet. In het bijzonder planschade en het nieuwe instrument covenant-contract hypothekeken de realisatie van het BRV. Daarom doet de VRP volgende aanbevelingen:

3.1. Behoud het huidig systeem van planschade

De huidige toegangscriteria van het instrument planschade zijn billijk, hebben hun deugdelijkheid al bewezen en zijn maatschappelijk en juridisch te verantwoorden. Het huidige systeem biedt daardoor meer garanties tot correcte vergoedingen voor de burger dan het nieuwe voorgestelde systeem in het Instrumentendecreet.

Het instrument planschade in zijn huidige vorm is prima in staat om de bouwshift waar te maken. Uit de bestaande cases is duidelijk dat met de huidige planschade-regeling veel gronden kunnen herbestemd worden met beperkte planschadekosten. Met de nieuwe regeling gaan we volgens de best mogelijke inschatting richting 10 à 15 miljard euro. Dit maakt de doelstelling van de bouwshift onbetaalbaar/onmogelijk. Op deze manier verliest het BRV elke geloofwaardigheid.

Het advies van de VRP is bijgevolg: blijf zo dicht mogelijk bij de huidige berekening van planschade. De VRP kan instemmen met een beperkte optimalisering van het systeem, bv door eventuele beperkte aanpassingen van de vergoedingen als dit het draagvlak bij burger en lokale besturen kan vergroten, maar het loslaten van de toegangscriteria 'ligging aan uitgeruste weg' en de '50m-regel' is onverantwoord.

3.2. Schrap het instrument covenant-contract

Het nieuwe instrument covenant-contract is te complex, rechtsonzeker, zorgt lokaal voor extra werklust en hypothekeert een goede ruimtelijke ordening. We moeten dringend werk maken van een grotere zorg voor onze open ruimte en net paal en perk stellen aan zonevreemde activiteiten in de open ruimte, i.p.v. de mogelijkheden nog te verruimen. Voor zonevreemde activiteiten die toch een plaats moeten krijgen in de open ruimte is een planmatige aanpak de enige juiste optie omdat dit het meest kans geeft op een transparante en toekomstgerichte oplossing.

Een nieuw, complex instrument in het leven roepen dat de werklust voor lokale besturen vergroot is hiervoor niet nodig. Bij een gebiedsgerichte afweging (bv. in parkgebied) is de opmaak van een RUP aangewezen. Hiervoor moet geen nieuw instrument in het leven worden geroepen.

3.3. Vlaanderen moet zelf initiatief nemen en herbestemmen

We merken dat veel gemeenten bereid zijn om – in lijn met het BRV - woon(uitbreidings)gebieden om te zetten naar een open ruimte bestemming. Maar “It takes two to tango!”. Dus ook de Vlaamse regering moet haar verantwoordelijkheid nemen. Wentel dus niet alle last af op lokale besturen, maar werk zelf in het kader van de beleidskaders BRV aan planningsinitiatieven voor het herbestemmen van watergevoelige gebieden, slechtgelegen WUG en meest kwetsbare waardevolle bossen.

Bouw dus samen met de lokale besturen aan een positief verhaal rond natuurontwikkeling, biodiversiteit, ruimte voor water, landschappelijke kwaliteit, streekidentiteit, ... en schuif niet alle last door naar lokale besturen. Rond BRV is weldegelijk een maatschappelijk draagvlak te bouwen. Business as usual in ruimtelijk beleid is immers maatschappelijk duurder dan een consequent open ruimtebeleid en kernversterkend beleid.⁷

3.4. Optimaliseer en vereenvoudig codex

Tot slot wil de VRP benadrukken dat een grondige bijsturing en vereenvoudiging van de codex noodzakelijk is om de bouwshift te kunnen realiseren. Het huidige vergunningenkader met allerlei achterpoorten ondermijnt de realisatie van het BRV. Schroef dus de afwijkings- en uitzonderingsregels zo snel mogelijk terug:

- Schroef de zonevremde basisrechten in alle openruimtegebieden terug
- Schrap de afwerkingsregel
- Scherp de criteria van de minimale weguitrusting opnieuw aan
- Stel paal en perk aan de zonevremde functiewijzigingen (vooral in landbouw- en groengebieden)
- Schroef de lijst van vrijgestelde en meldingsplichtige werken drastisch terug

⁷ Zie studies iov Departement Omgeving: STEC-studie en Vito-studie ‘Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen’