



# Ontwerp Instrumentendecreet

Hoorzitting Vlaams parlement 19 februari

Dieter Wouters,  
voorzitter BC 'Kwaliteitsvolle Leefomgeving', VVSG  
burgemeester Wuustwezel

- Beleidsnota Omgeving 2019-2024

“Ik schep het kader voor een bouwshift waarbij in elke gemeente kansen ontstaan voor verdichting en waardoor de druk op de open ruimte kan afnemen naar 0 ha/dag in 2040”

- Beleidsplan Wuustwezel 2020-2025

*Is alles daarbij prioritair?*

*Alles is prioritair.*

*Maar de aandachtige lezer zal zien dat er extra aandacht gaat naar het behouden van de open ruimte, het versterken en diversifiëren van het groen, de modale shift naar meer en betere fietsinfrastructuur en de ambitie om kindvriendelijker te worden. Dit laatste vanuit de overtuiging dat een gemeente waar het goed is voor kinderen, goed is voor iedereen.*

- 1e versie goedgekeurd 12 januari 2018
- VVSG gaf een advies uit eigen beweging
- 2e versie goedgekeurd 20 december 2019
- Voorliggend advies borduurt voort op 1e advies

- Verbetering van de planbatenregeling
  - Planbaten ook verschuldigd bij stuk ruimere stedenbouwkundige voorschriften
  - % wordt opgeschroefd naar 25% of 50%
- Behoud van onderscheid tussen publieke en private actoren bij verwervingssubsidies voor leegstaande bedrijfsruimtes is terecht.
- Opbrengst planbaten gaat naar de overheid die het planinitiatief nam
- Gemeente krijgt planschade voor eigen grond als gevolg van gewestelijk planinitiatief

- Nieuwe instrumenten bijzonder complex
  - contract- en convenantbenadering, verhandelbare ontwikkelingsrechten en planologische ruil uit kracht van wet
- **Sta gemeenten bij die met regelgeving aan de slag willen en**
- **Vereenvoudig regelgeving o.a.**
  - op vlak van de verscherpte motiveringsplicht
  - de vaststelling van de planschade door de Landcommissie ipv gemeente

# Planschade

---

- Vernieuwde regeling heeft enorme financiële impact voor gemeenten
  - Bouwshift wordt hierdoor enorm bemoeilijkt
  - Extra kost wordt niet gedekt door extra inkomsten
- Vlaanderen:
  - ‘Géén Vlaamse inschatting van kostprijs nieuwe planschadeberekening. Uit MvT: ‘budgetraming is moeilijk haalbaar omdat die verbonden is aan de eigenlijke inzet van de instrumenten’

- Nieuwe berekeningswijze planschade:
  - Actuele waarde ipv geactualiseerde aankoopwaarde
  - Vergoeding voor niet direct bebouwbare grond ipv eerste vijftig meter
  - 100% ipv 80%
- Administratieve procedure ipv gerechtelijke procedure
- Initiatiefnemende overheid stelt planschade vast
- Verruiming termijn opeisbaarheid planschadevergoeding

# Planschade : enkele cijfers

- Realisatie bouwshift via opmaak RUP's (20.000 ha schrappen) :
  - STEC-studie: huidige regeling/ 5 miljard  
voorgestelde regeling: 12,5 miljard

		Huidige regeling	Toekomstige regeling
Woongebied krijgt zachte bestemming (3,1 ha)		594.000	3 miljoen
Schrappen industriegebied voor natuur en recreatiegebied (6,3 ha)		268.000	5,6 miljoen
Realisatie regionet		888 miljoen	2,9 miljard



## Extra inkomsten

- Vlaanderen neemt initiatief voor de watergevoelige open ruimte gebieden
- Open Ruimtefonds:
  - 417 miljoen verdeeld over 5 jaar
  - Niet enkel bedoeld voor realisatie bouwshift
- BRV-fonds: bestaat nog niet
- Klimaat fonds:
  - 193 miljoen euro voor 2020
  - Niet enkel bedoeld voor bouwshift
- Planbatenfonds
  - Nu jaarlijks ongeveer 2 miljoen naar gemeenten,
  - Verdubbeling omwille van wijziging planschaderegeling
- Rubiconfonds: 60% van de planschade indien grond is gelegen in signaalgebied

# Planschade: gemeenten vragen

---

- **Behoud bestaande regeling of nuanceer de nieuwe regelgeving**
- **Pas overgangsregeling aan: nieuwe planschaderegeling louter voor nieuw opgestarte uitvoeringsplannen**

# Te verbeteren punten:

- Convenant- en contractbenadering
  - Geschikt instrument?
    - Dreigt aan te zetten tot 'verrommeling' open ruimte
    - Zeer arbeidsintensief voor overheid
  - Ondergeschikt: Maak mogelijk contracten af te sluiten zonder convenant



**Ga na of verruiming Besluit zonevreemde functiewijzigingen is aangewezen**

**Voer de convenant- en contractbenadering niet zo in, maar werk het beter uit.**

## Te verbeteren punten:

---

- Ondersteun daadwerkelijke realisatie van lasten (en voorwaarden)
  - Goed dat 'lasten' (en voorwaarden) kunnen worden opgelegd, bv voor herstel van de weg na werken of realisatie van buurtpark
  - Geef gemeenten alle instrumenten om niet uitvoeren lasten af te dwingen: Niet alleen een waarborg, ook bestuursdwang en de last onder dwangsom.

**Behoud dus huidige formulering art. 77 OVD  
+ Maak last onder dwangsom mogelijk**

# Te verbeteren punten:

---

- **Recht van voorkeur**
  - Instrument is nog onbekend
  - Geen boete voor niet respecteren
  - Sensibiliseer gemeenten en notarissen hierover
  - De huidige mogelijkheid om via de rechtbank schadevergoeding te eisen volstaat.

**Voer daarom de boete van het recht van voorkeur niet  
in (art. 110)**

- 3 ha bijkomende ruimteinname per dag in 2025
- 0 ha bijkomende ruimteinname tegen 2040
- Vlaanderen en gemeenten partner in realisatie van de bouwshift



Oostkamp