

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 81

van **MIEKE SCHAUVLIEGE**

datum: 12 oktober 2022

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Bouwshift - Stand van zaken

Op 22 februari 2022 werd het Krokusakkoord aangekondigd en legde de Vlaamse Regering een conceptnota Bouwshift voor. Op de cover van deze nota werd de doelstelling herbevestigd om tegen 2025 het ruimtebeslag te verminderen tot 3 ha en tegen 2040 tot 0 ha. Het meest recente ruimterapport geeft aan dat het ruimtebeslag in 2019 5,1 ha is.

De nota stelde dat het Instrumentendecreet begin 2022 zou worden goedgekeurd. Daaraan gekoppeld wordt een uitvoeringsbesluit opgemaakt waarin de specifieke criteria van waardebeoordeling zullen worden beschreven. Dat is nodig opdat alle landinrichtingscommissies een gelijkaardige methodiek in de berekening van de vergoeding kunnen toepassen.

In de nota lezen we ook dat zonevreemde functiewijzigingen worden gekoppeld aan kwaliteitseisen en voorwaarden die het ruimtebeslag actief terugdringen (sloop bijgebouwen, verminderen van volume en verharding, ...). Er zouden drempels worden weggewerkt, maar de mogelijkheden voor functiewijzigingen zouden worden verruimd met het oog op verweving en kwalitatieve verdichting in harde bestemmingen. In het ruimterapport wordt heel duidelijk aangetoond dat het bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte het meest toeneemt. Een van de belangrijkste oorzaken is de zonevreemde functiewijziging van hoeves.

De conceptnota vermeldt ook dat in het voorjaar van 2022 onderhandelingen met lokale besturen zouden opstarten over hoe het BRV-fonds aangewend kan worden voor planschadebetalingen en desgevallend ook bijkomend gespijsd kan worden via planbateninkomsten (BRV: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen). Vanaf 2023 zou de werking van het fonds actief zijn.

1. Is de discussie over de verfijning van de parameters voor het bepalen van de eigenaarsvergoeding verder gevoerd? Wat is de stand van zaken? Wanneer mogen we een verder initiatief verwachten? Zal dit uitvoeringsbesluit beschikbaar zijn op het moment van de bespreking van het Instrumentendecreet in het Vlaams Parlement?
2. Welke initiatieven werden genomen om de zonevreemde functiewijziging van hoeves te schrappen of aan te passen? Wanneer wordt een beslissing hierrond genomen?
3. Welke stappen werden gezet om de beleidskaders van het BRV op te maken? Wanneer zullen deze worden goedgekeurd?
4. Hoe verliepen de onderhandelingen met de lokale besturen over het fonds? Wat is het resultaat ervan? Hoe zal de werking van het fonds eruitzien?

5. Hoe denkt de minister tegen het eind van deze legislatuur het ruimtebeslag tot 3 ha te beperken?

ANTWOORD

op vraag nr. 81 van 12 oktober 2022

van **MIEKE SCHAUVLIEGE**

1. Zoals u weet, is op dit moment een decretaal initiatief lopende rond aanpassingen aan verschillende instrumenten in onze regelgeving. In het Instrumentendecreet worden tal van aanpassingen voorgesteld, zowel aan de instrumenten van voorkooprecht, recht van voorkeur, planologische ruil als aan financiële instrumenten zoals de planbatenheffing en de eigenaarsvergoedingen. Ook het instrument van de stedenbouwkundige last wordt bijgesteld.

U geeft terecht aan dat de planschaderegeling – als 1 van de eigenaarsvergoedingen – ook bijgesteld zal worden, waarbij de landcommissies de schade zullen berekenen die eigenaars ondervinden van een herbestemming. Net als de berekening van de meerwaarde (in kader van planbaten) zullen die landcommissies daarbij rekening moeten houden met 13 parameters.

Ik heb begrepen dat er intussen een amendement is ingediend op het Instrumentendecreet vanuit de meerderheidsfracties, waarbij de principes en de afspraken van het Krokusakkoord worden vertaald. Eén van de zaken die daarbij zijn opgenomen, is een verduidelijking van hoe de commissies met die parameters moeten omgaan. Bv. met de factor “bestemming als woonreservegebied en het bijhorend ontwikkelingsperspectief”.

Het lijkt mij alvast belangrijk dat we via een uitvoeringsbesluit meer duiding geven aan de commissies hoe ze met bepaalde factoren moeten omgaan. Maar ik kan natuurlijk moeilijk aan een uitvoeringsbesluit werken, zolang de teksten van het decreet niet zijn goedgekeurd.

2. Uw vraagstelling, mevr. Schauvliege, laat uitschijnen dat dé oplossing van de bouwshift erin bestaat om zonevreemde functiewijzigingen van hoeves te verstrengen. Ik wil een veel genuanceerder verhaal vertellen.

Als we in ons ruimtelijk beleid een bouwshift willen bewerkstelligen, zullen verschillende maatregelen nodig zijn, zowel in de openruimte als in onze kernen, dorpen en steden.

Als we de openruimte maximaal willen vrijwaren voor de functies landbouw, natuur en bos, zullen we selectief moeten omgaan met die ruimte. Het klopt dat artikel 4.4.23 van de VCRO momenteel een mogelijkheid bevat om leegstaande hoeves een andere functie te geven. Maar dit is een afwijkingsbepaling en geen basisrecht. Ik merk dat zowel het dpt. Landbouw en Visserij, als de vergunningverlenende overheid hier intussen ook selectief mee omgaan en niet zomaar elke functiewijziging toelaten. Dit is ook vaak contextgevoelig. Op de ene locatie is het perfect te verantwoorden dat een leegstaande hoeve omgevormd wordt tot woning of kinderboerderij, op een andere locatie kan dit nefast zijn voor de landbouwstructuur.

Elke aanpassing aan de regelgeving zal dan ook in dat licht bekeken moeten worden. De manier waarop het dpt. Landbouw en Visserij de afweging dossier per dossier maakt, lijkt me zinvol – maar tegelijk te weinig duidelijk voor de burger. In Antwerpen heeft men iets als een “landbouwkompas” waarbij men in elke situatie de

afweging maakt of de gebouwen nog een functie kunnen hebben voor de landbouw, dan wel of functiewijzigingen aanvaardbaar zijn.

3. Aan de ontwerp-beleidskaders voor het BRV wordt verder gewerkt en ik zou deze graag zo snel mogelijk politiek willen bespreken.

Maar het is natuurlijk niet zo dat er momenteel "niks" ligt. Er is de strategische visie van het BRV, waar bv. al een kader instaat voor de herbestemming van leegstaande hoeves. Er is de Blue Deal en het Klimaatadaptieplan. Ook dat zijn beleidsplannen waar belangrijke doelstellingen en principes instaan die we ook in het ruimtelijk beleid kunnen inbrengen.

En in de conceptnota Bouwshift staan ook duidelijke bepalingen over welke richting we verder willen om de strategische visie te realiseren.

4. Wat betreft de ondersteuning van lokale besturen zijn we in de Vlaamse Regering inderdaad overeengekomen om hen financieel te ondersteunen in geval van planschadeclaims bij gemeentelijke RUPS die harde bestemmingen omzetten in bos, natuur of landbouw.

De eerste stap hierbij is de nodige decretale verankering van een BRV-fonds waar dergelijke ondersteuning mogelijk wordt. Die decretale verankering zal gebeuren via een wijziging van de VCRO door middel van het Programmadecreet bij de Begrotingsopmaak 2023. Dit komt er dus snel aan.

De volgende stap is dan inderdaad een uitvoeringsbesluit dat die financiële ondersteuning regelt. Hierover worden de onderhandelingen met de lokale besturen opgestart, gelinkt aan de finale tekst van het Instrumentendecreet en de gewijzigde planschaderegeling. De werking is beschreven in de Conceptnota Bouwshift – tak lokaal bouwshiftfonds.

5. Dagelijks merk ik dat de bouwshift in de praktijk al plaatsvindt.

Vele lokale besturen nemen hun verantwoordelijkheid en schrappen achterhaalde of slecht gelegen harde bestemmingen via RUPs. Ook Vlaanderen neutraliseert via diverse RUPs slecht gelegen gebieden (zowel industrie, wonen als woonuitbreidingsgebieden) ten voordele van natuur, bos of landbouw.

Op goed gelegen locaties nemen kwalitatieve verdichtingsprojecten en herbestemmingsprojecten toe. Met de gewijzigde subsidieregeling voor herbestemming van leegstaande bedrijven bv, wordt een duidelijke link gelegd met de beleidsdoelstellingen van de Blue Deal, de strategische visie en het Klimaatadaptieplan.

Ook belangrijk hierbij is het principe van planologische neutraliteit – hiermee verwijst ik naar de afspraken daaromtrent in de Conceptnota Bouwshift. Ik zal dan ook eerstdaags een ontwerp van decreet voorleggen aan de Regering, om ervoor te zorgen dat gemeenten, provincies en Vlaanderen netto geen bijkomende harde bestemmingen kunnen opnemen in RUPs.

De conceptnota Bouwshift gaf aan dat de meerderheidspartijen ook verder werk willen maken van het decreet Woonreservegebieden, waarmee de ontwikkeling van die gebieden via vergunningen of een PRIAK onmogelijk wordt gemaakt.

Zodra er via het Instrumentendecreet duidelijkheid is over de vergoedingsregelingen, kunnen we ook de aanduiding van de watergevoelige open ruimtegebieden effectief doorvoeren. Alles is daarvoor in gereedheid. We waren voor die gebieden al restrictief

in het vergunningenbeleid, maar de effectieve herbestemming zal helpen om ruimtebeslag definitief te vermijden.