



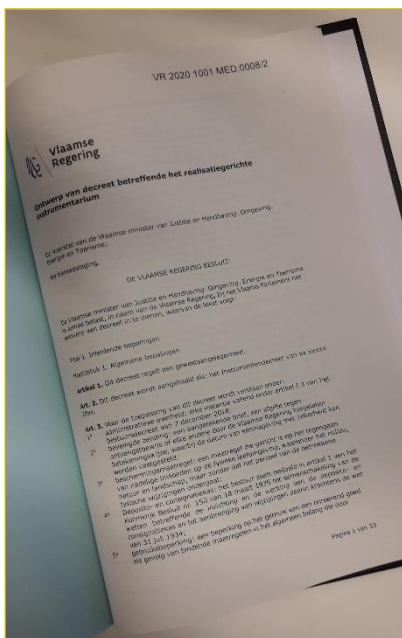
Vlaanderen
verbeelding werkt

Het instrumentendecreet

Toelichting Vlaams Parlement

**Zuhail Demir, Vlaams minister van Justitie en
Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme**

Inhoud



0. Situering

I. Doel, opzet en scope van het decreet

- II. Instrumenten
- Harmonisering instrumenten
- Nieuwe instrumenten
- Optimalisaties instrumenten

III. Inwerkingtreding



Vlaanderen
verbeelding werkt

I. Doel, opzet en scope decreet



**Afgewogen en gemotiveerde inzet
met het oog op een optimaal
gebruik van onroerende goederen
van realisatiegerichte en
grondgebonden instrumenten
binnen de doelstellingen
van het omgevingsbeleid
(art. 1.1.4 VCRO en 1.2.1 DABM)**



I. Doel, opzet en scope van het decreet

Instrumentenbox

Decretale instrumenten

SPECIFIEK

Vrijwillige
bedrijfsverplaatsing,
bedrijfsreconversie en
bedrijfsstopzetting

Instrumentarium
leegstaande en/of
verwaarloosde
bedrijfsruimten

Ruimtelijke
impulsprojecten

Convenanten & contracten
gebiedsgerichte afwijkingen functies

INRICHTING

Inrichtingswerken

Natuurinrichting

Inrichtingswerken uit
kracht van wet

Stedenbouwkundige last

Erfdienstbaarheden tot
openbaar nut

Vergoeding voor
waardeverlies van gronden

VERWERVING DOOR OVERHEID

Verwerving

Projectmatig recht van
voorkoop

Koopplicht

VIA GRONDENBANKEN

Lokale grondenbanken
(incl. vergoedingen)

Recht van voorkeur

GRONDMOBILITEIT

Ruilverkaveling

Gebruiksruil

Herverkaveling uit
kracht van wet

Herverkaveling uit
kracht van wet met
planologische ruil

Vrijwillige
herverkaveling

BEHEER

Beheerovereenkomsten

Dienstenvergoeding

VEREVENING

Planschade + planbaten

Regionale projecten met overdracht
van ontwikkelingsrechten

I. Doel, opzet en scope van het decreet

Afgewogen inzet van instrumenten

Elke beslissing over een project, plan of programma van de Vlaamse, provinciale of gemeentelijke initiatiefnemer moet bijzonder gemotiveerd zijn.

▶ Wanneer? Bij gecombineerde inzet

- van de instrumenten uit de instrumentenbox ID onderling of
- van deze instrumenten met andere instrumenten (buiten ID)

▶ Hoe?

- Criteria van legitimiteit, billijkheid, efficiëntie en effectiviteit

▶ Operationalisering:

- Via een uitvoeringsbesluit kan VR meer modaliteiten bepalen, bv een specifieke vorm/product, een procedure

I. Doel, opzet en scope van het decreet

Regelgevingsconcept - structuur

Titel 1	Inzet mits verscherpte motiveringsplicht
Titel 2 tem 7	Instrumentenbox
	<p>Geharmoniseerde Instrumenten</p> <ul style="list-style-type: none">- Compenserende vergoedingen- Koopplichten <p>Nieuwe instrumenten</p> <ul style="list-style-type: none">- Convenanten en contracten- Regionale VOR- Billijke schadevergoeding <p>Wijzigingsbepalingen van bestaande decreten ter optimalisatie</p> <ul style="list-style-type: none">- Registratie en subsidiëring van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten- Natuurinrichting- Het recht van voorkeur- Erfdienstbaarheden van openbaar nut- Planschade en planbatan- Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil- Lasten bij omgevingsvergunning
Titel 8	Evaluatie-Codificatie-Overgang- Inwerkingtreding



Harmonisering instrumenten



1. Compenserende vergoedingen



2. Koopplichten

II.1 Compenserende vergoedingen

Opzet harmonisering

- ▶ **9 bestaande compenserende vergoedingen herleiden tot één procedure, één aanvraagloket, één methodiek**
- ▶ **Wel nog onderscheid tussen**
 - de eigenaarsvergoeding (voor kapitaalverlies van de eigenaar) en
 - de gebruikersvergoeding (voor inkomstenverlies van de gebruiker).
- ▶ **Toekenningsprocedure en berekeningsmethodiek vallen onder harmonisering, toepassingsvoorwaarden niet**
- ▶ **Vergoedingendatabank**

II.1 Compenserende vergoedingen

Wat verandert er voor de burger?

De burger (gebruiker of zakelijk gerechtigde)

- ▶ vergoeding aanvragen onmiddellijk na de inwerkingtreding van de beperking (bv het RUP),
- ▶ Via een administratieve aanvraag bij de Landcommissie,
- ▶ één vergoedingenloket,
- ▶ Heeft voor deze aanvraag twee jaar de tijd,
- ▶ Zal vergoed worden aan 100% van het waardeverlies,
- ▶ Kan bezwaar indienen tijdens de administratieve procedure,
- ▶ Kan op eigen vraag gehoord worden,
- ▶ Zal uitbetaald worden door de Landcommissie.

II.1 Compenserende vergoedingen

Wat verandert er voor de initiatiefnemer?

De initiatiefnemer van het RUP (gewest, provincie of gemeente)

- ▶ **Wordt niet meer gevat via een gerechtelijke procedure,**
- ▶ **Kan tijdens de voorbereiding van het plan de mogelijke planschadevergoeding op projectniveau laten ramen (“schaderamingsrapport”),**
- ▶ **Kan deelnemen aan de bespreking binnen de Landcommissie,**
- ▶ **Gaat in dialoog met de eigenaar,**
- ▶ **Beslist over de planschadevergoeding op basis van dit schaderapport,**
- ▶ **Kan mogelijke vorderingen tot planschade beter op voorhand inplannen : timing + omvang.**

II.2 Koopplichten

Opzet harmonisering

- ▶ 7 bestaande koopplichten inhoudelijk en procedureel op elkaar afstemmen
- ▶ Inzet instrument blijft geregeld via toepassingsvoorwaarden in geëigende regelgeving

II.2 Koopplichten

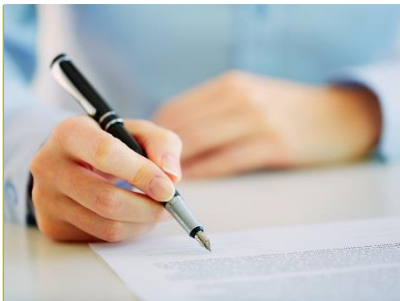
Inhoudelijke harmonisering

- 2 toepassingsvoorwaarden
 - ▶ Ernstige waardevermindering: >50%
 - ▶ Leefbaarheid bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang als het onroerend goed niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt en dit een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf
- Berekening van de aankoopprijs

Procedurele harmonisering

- Procedure bij de Vlaamse Grondenbank
- Geen cumul mogelijk met compenserende vergoedingen

Nieuwe instrumenten



3. Convenanten & activiteitencontracten



4. Verhandelbare ontwikkelingsrechten



5. Billijke schadevergoeding



II.3 Convenanten & activiteitencontracten

Doel

- ▶ **Gebiedsgericht maatwerk**

- Versus generieke vergunbare functiewijzigingen

- ▶ **Tijdelijk karakter**

- Versus vergunning van onbepaalde duur in afwijking van de planologische bestemming

- ▶ **Ruimtelijke kwaliteit:**

- Tegenprestatie in natura – financieel

- Strategische Visie (BRV)

- ▶ **Handhavingsbeleid**



II.3 Convenanten & activiteitencontracten

Scope

▶ Toepassingsgebied:

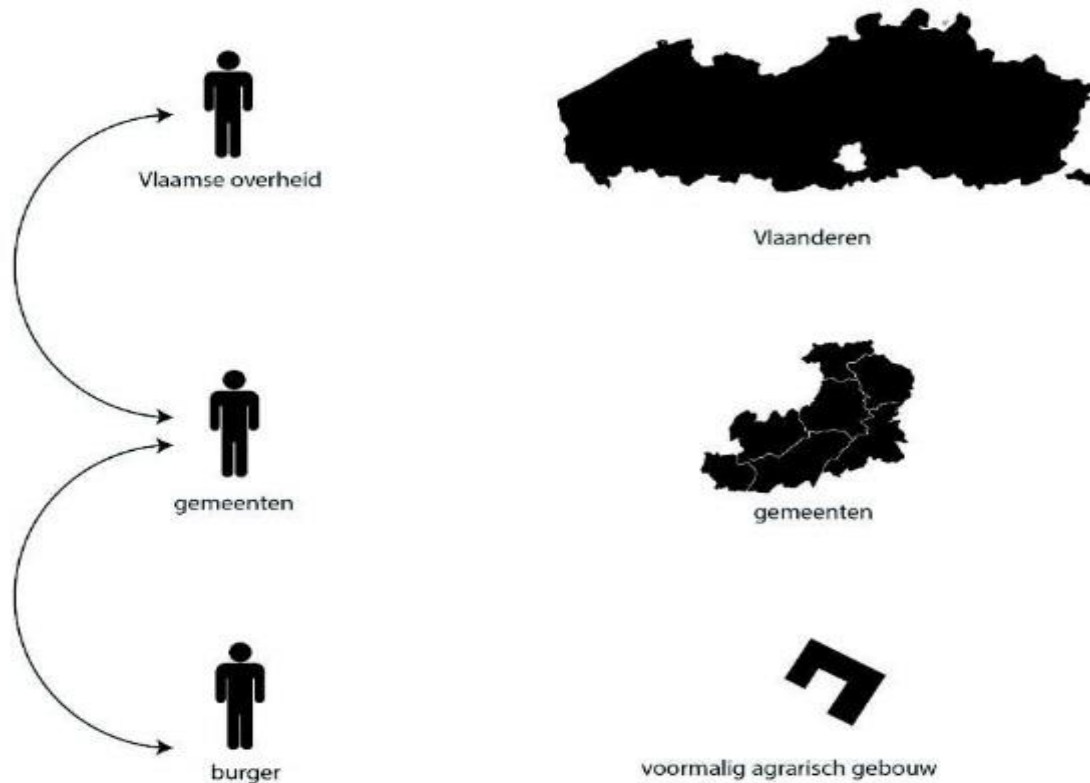
- economische activiteiten
- Meergezinswonen
- In bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen
- In agrarisch gebied en parkgebied

▶ Proces

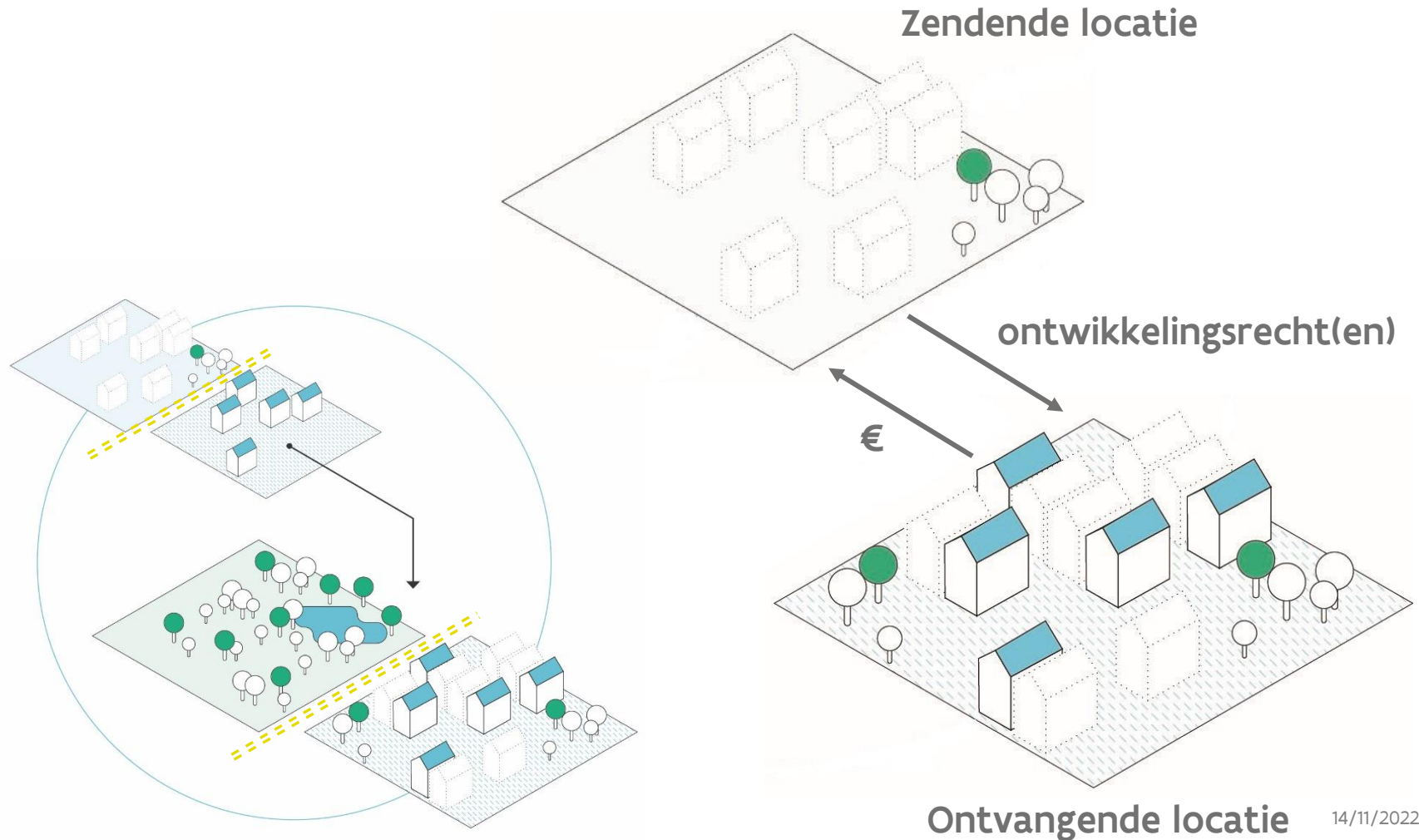
- **CONVENANT: gemeente en Vlaamse overheid**
 - × Geeft toegang tot het sluiten van
- **ACTIVITEITENCONTRACT: tussen gemeente en burger**

II.3 Convenanten & activiteitencontracten

Globaal



II.4 Overdracht ontwikkelingsrechten Systeem – regionale projecten



II.4 Overdracht ontwikkelingsrechten

Decretale vertaling

▶ Regionaal schaalniveau

→ Voldoende keuze aan locaties en voldoende verbondenheid met doelstelling project

▶ Basiselementen systeem

→ Projectvisie, homogeen marktmechanisme, rechtenbank, registratie en monitoring

▶ Koppeling met RUP en vergunningverlening

→ Aanduiding zendende en ontvangende locaties, uitschakelen planschade-planbaten

→ Inzet ontwikkelingsrechten bij vergunning

II.5 Billijke schadevergoeding

Toepassing

- ▶ **Schadevergoeding bij zeer uitzonderlijke gevallen**
- ▶ **Overheidsmaatregel:**
 - beschermingsmaatregel, een inrichting- of beheermaatregel of een erfdiensbaarheid tot openbaar nut die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op het milieu
- ▶ **Bij onuitvoerbaar worden omgevingsvergunning**
 - voor stedenbouwkundige handelingen
 - om te verkavelen
- ▶ **Procedureregels compenserende vergoedingen van toepassing**



Optimalisaties instrumenten



6. Focus landinrichting & natuurinrichting



7. Focus ruimtelijke ordening



II.6 Optimalisaties – focus landinrichting

- **Natuurinrichting**

Afstemming met de landinrichting

- **Erfdienstbaarheden tot openbaar nut**

Afstemming met de landinrichting

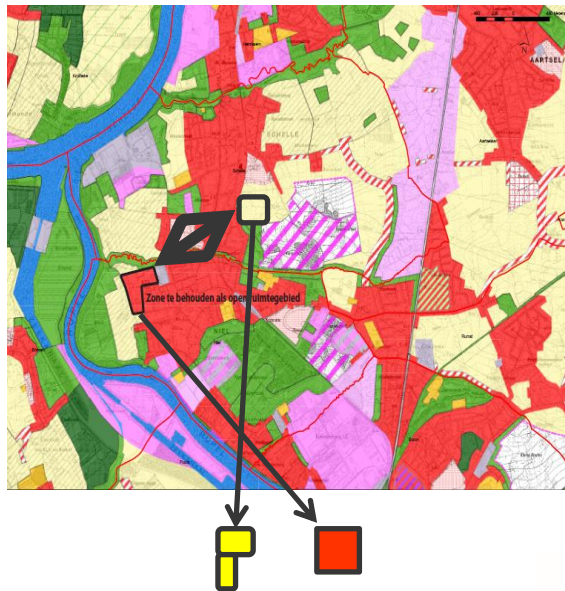
- **Recht van voorkeur**

Projectmatige verruiming

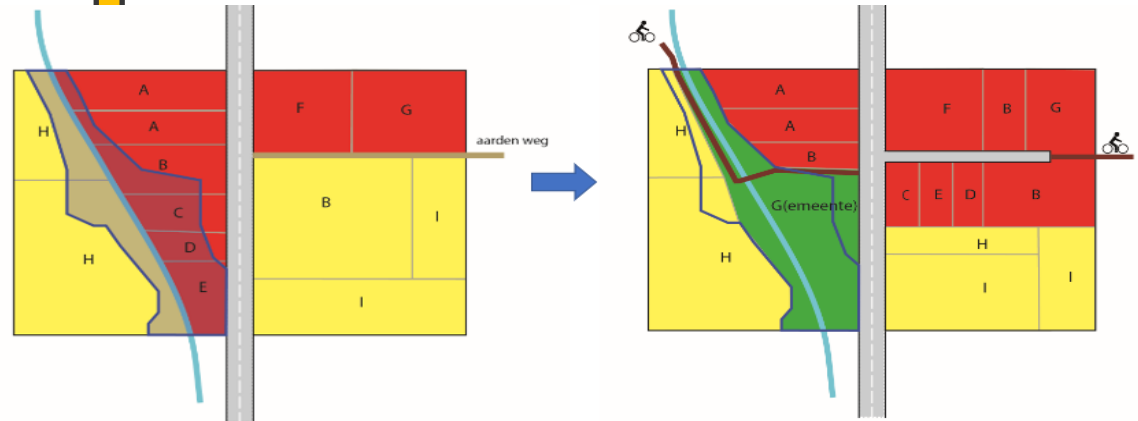
- **Herverkaveling met planologische ruil**

Verruiming: wordt herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan

Figuur 1



Figuur 2



- ▶ Vallei gevrijwaard: parkgebied met nevenfunctie waterberging en natuurverbinding
- ▶ A: onderbedeling, krijgt vergoeding voor kleinere tuin
- ▶ B: overbedeling (minder oppervlakte, maar veel grotere ruilwaarde), betaalt opleg
- ▶ C, D, E, G: inbreng ≈ toedeling (of beperkte opleg)
- ▶ F: situatie blijft gelijk
- ▶ H en I: inbreng ≈ toedeling
- ▶ Meerwaarde door creatie van beter ontwikkelbaar woongebied => gemeente
- ▶ G(emeente): volledige overbedeling, betaalt opleg, maar ontvangt ook meerwaarde die groter is dan opleg natuurgebied.
- ▶ Extra meerwaarde wordt gebruikt voor mede-financiering inrichting parkgebied, fietspad en ontwikkeling woongebied (uitgeruste weg)

II.7 Optimalisaties – focus RO

Lasten bij omgevingsvergunning

- ▶ **Gedetailleerdere regeling mogelijkheid om last als financiële bijdrage op te leggen**
- ▶ **Last moet zich in de nabijheid van het project bevinden (proportionaliteit!)**

- ▶ **Aan elke vergunning met last verplichtend een financiële waarborg koppelen, mits sociale correctie**
 - [bestuursdwang]
 - Koppeling aan het verval van de vergunning (5/10/15j)

- ▶ **Verplichte lasten (financieel/in natura):**
 - bij groepswoningbouw in WUG en verkavelingen (tenzij SHM)

- ▶ **Lasten facultatief - financieel:**
 - zonevreemde constructies en functiewijzigingen; afwerkingsregel
 - voorwaarde: geen planbaten verschuldigd



II.7 Optimalisaties – focus RO

Planbaten

- ▶ **Verruiming grondslag**

- Bepaalde wijzigingen stedenbouwkundige voorschriften

- ▶ **Wijziging berekening vermoede meerwaarde**

- Meerwaarderamingsrapport per planwijziging op te maken door landcommissies

- ▶ **Wijziging tarieven**

- Belasting 25% bij schijf tot en met 250.000 euro,

- Belasting 50% bij schijf hoger dan 250.000 euro

- ▶ **Afwijking van betaalbaarheid**

- Bij bepaalde gevallen van verval of afstand van vergunning

II.7 Optimalisaties – focus RO

Subsidiëring leegstaande bedrijfsruimten

▶ Sterkere koppeling met beleidsdoelstellingen

- Koppeling met VCRO art. 1.1.4 (doelstelling RO)
- Subsidiecriteria verbonden met doelstellingen BRV
 - × Verhoging ruimtelijk rendement
 - × Versterking open ruimte
 - × Vermindering verhardingsgraad
 - × Functieverweving

III. Inwerkingtreding

Het overgrote deel van het instrumentendecreet treedt pas in werking bij het uitvoeringsbesluit.

De volgende instrumenten treden onmiddellijk in werking 10 dagen na publicatie in *BS*:

- Titel 1: Instrumentenafweging
- Titel 4: Convenant- en contractbenadering
- Titel 6: Billijke schadevergoeding
- Titel 7: Wijzigingsbepalingen; optimalisatie
 - ▶ vereenvoudiging erfdienstbaarheden
 - ▶ recht van voorkeur
 - ▶ herverkaveling uit kracht van wet gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan
 - ▶ lasten bij omgevingsvergunningen

