

Update ontwerp Instrumentendecreet en Bouwshift

Ontwerp Instrumentendecreet

Om de principes en doelstellingen van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te kunnen realiseren, zou de Vlaamse Regering in de legislatuur van 2019 - 2024 werk maken van het decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium, beter gekend als het Instrumentendecreet.

Op 8 november 2022 werd de bespreking van het ontwerp van decreet hervat in de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie van het Vlaams Parlement. Na deze zitting werd het ontwerp van decreet, zoals geamendeerd door amendement 12, aangenomen.

U kan het commissieverslag, met het door de commissie aangenomen ontwerp, [hier](#) terugvinden.

De belangrijkste krijtlijnen in het geamendeerde en door de parlementaire commissie aangenomen ontwerp kunnen worden samengevat als volgt:

- Omgevingsrechtelijke vergoedingssystemen (bv. planschade of grondwaardeverlies door landinrichting) worden geharmoniseerd zodat deze allemaal via een uniforme administratieve weg kunnen verlopen, waarbij timing, proce-dure en berekening maximaal afgestemd worden op elkaar. Er wordt een algemeen onderscheid gemaakt tussen eigenaars- en gebruikersvergoedingen.
- Ook verschillende sectorale koopplichten (bv. koopplichten uit de Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening of het Natuurdecreet) worden geharmoniseerd zowel op inhoudelijk en procedureel vlak. Dit instrument wordt ook afgestemd op het systeem van compenserende vergoedingen.

- Het ontwerp voorziet in een zogenaamde billijke schadevergoeding voor sommige gevallen waarin een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel.
- De planschaderegeling wordt bij-gestuurd. Het recht op planschadevergoeding zal worden geregeld in het Instrumentendecreet. Daarbij zal een planschadevergoeding aangevraagd kunnen worden nadat de beperking (door bijvoorbeeld stedenbouwkundige voorschriften van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan) in werking treedt, in plaats van dat een eigenaar eerst een weigering van een vergunning of een negatief stedenbouwkundig attest moet afwachten.
- Er komt een verhoging van de planbatenheffing. Voor de berekening van de planbatenheffing zou het bedrag van de meerwaarde van een perceel verdeeld worden in twee schijven: een meerwaarde lager of gelijk aan 250.000 EUR wordt belast tegen 25% en een meerwaarde hoger dan 250.000 EUR tegen 50%.
- Een optimalisatie van bestaande instrumenten uit het Decreet Landinrichting, zoals planologische ruil.
- Er is sprake van een aanpassing van het systeem van stedenbouwkundige lasten in omgevingsvergunningen. Niet langer alleen in gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, maar ook in gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen zouden lasten op algemene wijze opgelegd kunnen worden. Daarnaast zou de mogelijkheid tot het opleggen van financiële lasten uitdrukkelijk ingeschreven worden in het

Omgevingsvergunningsdecreet. De nabijheidsvereiste zou daarbij verlaten worden voor financiële lasten die zouden moeten worden aangewend voor het ruimtelijk beleid (zoals het voldoen van planschadevergoedingen en de financiering van het instrument van planologische ruil). De nabijheidsvereiste wordt wel behouden voor lasten in natura.

Naast de nieuwe instrumenten die op til zijn, merken we op dat sommige instrumenten uit het ontwerpdecreet vóór amendering niet zijn weerhouden door de parlementaire commissie, zoals de covenanten- en contractenbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen en het systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten. Volgens de Raad van State en verschillende experts zou de covenanten- en contractenbenadering het gewenst ruimtelijk beleid kunnen ondergraven omdat zonevreemde functies hierdoor misschien wel worden versterkt en dat kan niet de bedoeling zijn. Het systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten is vooral geschrapt omdat het moeilijk uitvoerbaar is.

Bouwshift – voorstel decreet inzake woonreservegebieden

Ook op 8 november 2022 heeft de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie van het Vlaams Parlement het voorstel van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wat de woonreservegebieden betreft, besproken. De ‘stolp’ over de woonreservegebieden vormt een belangrijke maatregel voor het realiseren van de bouwshift. Het voorstel van decreet, zoals geamendeerd door amendement 13, werd aangenomen door de commissie. U kan het commissieverslag, met het door de commissie aangenomen ontwerp, [hier](#) terugvinden.

De aangenomen commissietekst regelt de reeds fel besproken ‘stolp’ over de woonreservegebieden en de mogelijke vrijgave hiervan door een gemeenteraadsbesluit. De beoordelingscriteria om een woonreservegebied al dan niet vrij te geven voor woonontwikkelingen of ermee verwante activiteiten en voorzieningen, evenals de procedure tot aanname van het vrijgavebesluit door de gemeenteraad, worden geregeld in de aangenomen ontwerptekst. Er is o.m. voorzien in de mogelijkheid om lasten te verbinden aan het vrijgavebesluit – die daarna verder vertaald moeten worden in lasten in gebeurlijke omgevingsvergunningen in het woonreservegebied – en de verplichting tot opmaak van een plan-MER. Er is ook een regeling opgenomen voor woonreservegebieden die al volledig of gedeeltelijk ontwikkeld zijn.

Daarnaast wordt voorzien in de mogelijkheid voor gemeenten om de bestemming, inrichting en

beheer van woonreservegebieden vast te leggen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor gronden waarvoor op 1 januari 2040 geen gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied is genomen en die evenmin een herbestemming hebben gekregen via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, stelt de ontwerptekst dat de Vlaamse Regering uiterlijk op 31 december 2043 een ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vaststelt.

*

Beide aangenomen ontwerpteksten moeten uiteraard nog worden behandeld in de plenaire zitting van het Vlaams Parlement. Het blijft dus afwachten of het sinds lang aangekondigde Instrumentendecreet en de stolp over de woonreservegebieden er uiteindelijk komen, hoe snel en in welke gedaante. Er zal ongetwijfeld nog stevig over gedebatteerd worden in het parlement.

We volgen dit stipt voor u op.

Voor vragen over dit onderwerp kan u terecht bij de auteurs [Elisa Fernandez](#) en [Roel Meeus](#) (Vakgroep Omgevingsrecht).

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com