

Wat hebben bouwshift, het decreet woonreservegebieden en het instrumentendecreet met elkaar gemeen?

De bouwshift vormt mee de basis van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV); de beide decreten zijn recent goedgekeurd, waarbij het instrumentendecreet een aantal tools voorziet voor de realisatie van de bouwshift.

Woonreservegebieden als eerste stap naar het realiseren van de bouwshift - de stolp en het vrijgavebesluit

De Vlaamse Regering wil deze gebieden onder een ‘stolp’ plaatsen om ze te vrijwaren voor verdere bebouwing om zo het aansnijden van open ruimte, en watergevoelige gebieden in het bijzonder, tegen te gaan. Deze gebieden kunnen enkel nog na een vrijgavebesluit worden vrijgegeven voor bebouwing.

Daartoe bundelt de term ‘woonreservegebieden’ de tot nu toe naast elkaar gebruikte benamingen van woonuitbreidingsgebied, reservegebieden en woonreservegebieden en de woonaansnijdingsgebieden, zoals vermeld op de gewestplannen.

Het vrijgavebesluit: aansnijden van woonreservegebieden onder voorwaarden

Het decreet moet de rechtstreekse aansnijding zonder voorafgaande, afgewogen uitspraak over nog onbebouwde gronden in woonreservegebied, verhinderen. Hiertoe worden de huidige aansnijdingsmogelijkheden door de aanvraag van een omgevingsvergunning voor ‘groepswoonbouw’ en een principiële akkoord (PRIAK) geschrapt en wordt het nieuwe instrument, het ‘vrijgavebesluit’ gecreëerd.

Als hoofdprincipe wordt voorgesteld dat stedenbouwkundige handelingen of de verkaveling van gronden in woonreservegebied pas kunnen worden toegestaan op grond van een dergelijk vrijgavebesluit. Deze uitspraak moet wel conform de meest actuele ruimtelijke beleidsvisie zijn, op basis van de strategische visie van het BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) om een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling te garanderen.

Het al dan niet vrijgeven van een woonreservegebied of een deel ervan wordt beoordeeld aan de hand van:

- de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk beleidsplan ruimte, of een ontwerp daarvan;
- de bepalingen van het provinciaal beleidsplan ruimte en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, of een ontwerp daarvan;
- de principes en doelstellingen rond zuinig ruimtegebruik
- de waterhuishouding, in het bijzonder de vrijwaring van het waterbergend vermogen waar dit relevant is;

- het bindend sociaal objectief van de gemeente en de voortgang van de realisatie ervan.

Het vrijgavebesluit bepaalt de voorwaarden voor een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling van het vrijgegeven gebied; er dient minstens een garantie te zijn voor een hoog ruimtelijk rendement en een zuinig ruimtegebruik door een minimale groepering van de woningen en door gedeelde voorzieningen.

Datzelfde besluit kan ook gepaste lasten opleggen om de omgevingskwaliteit van een woonreservegebied en zijn omgeving te verhogen. Die lasten kunnen onder meer betrekking hebben op het versterken van de landschappelijke inpasbaarheid en de groenblauwe dooradering, de vrijwaring of de verwezenlijking van gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijk groen, de integrale toegankelijkheid, de klimaatbestendigheid, de energetische optimalisatie, een kwaliteitsvolle verweving van functies, en een zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

Wie neemt het initiatief en wie beslist?

De gemeente beslist over het al dan niet aansnijden van een woonreservegebied, en dit op basis van gekende beleidsopties. Het initiatief hiervoor ligt bij het College van Burgemeester en Schepenen, en vereist de goedkeuring van de gemeenteraad.

Maar ook een grondeigenaar of private ontwikkelaar kan de vraag voor vrijgave stellen aan de gemeente. Via een vooroverleg of projectvergadering met College van Burgemeester en Schepenen wordt dan mogelijk tot een vrijgavebesluit overgegaan.

De Vlaamse Regering heeft wel nog altijd de mogelijkheid om dit besluit te schorsen, bv omwille van onverenigbaarheden met gemeentelijke of gewestelijke structuurplannen of beleidsplannen; voor watergevoelige gebieden kan zich hier bijvoorbeeld een probleem stellen.

Na een positief vrijgavebesluit kan de gemeente overgaan tot het opmaken van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Er is telkens wel een openbaar onderzoek vereist.

Wat als de gemeente geen besluit neemt?

In het decreet wordt, in lijn met de strategische doelstellingen van het BRV, een decretale tijdshorizon tot 2040 opgelegd. Uiterlijk tegen dan zal het Vlaams Gewest voor de resterende woonreservegebieden al dan niet een planproces opstarten, dat moet leiden tot een herbestemming van die gronden (ten laatste eind 2043). Op dat moment is Vlaanderen aan zet én dus ook verantwoordelijk voor eventuele planschade. Als een gemeente blijft 'stilzitten' geeft zij het initiatief door aan de hogere overheid.

Verwacht wordt dat heel wat gemeenten geen actie gaan ondernemen om zo de planschade bij bestemming openruimtegebied te vermijden en door te schuiven naar het Vlaamse niveau.

Het instrumentendecreet - planschadevergoeding

Optimalisatie van de planschaderegeling – landcommissies

Het instrumentendecreet is een nieuw decreet dat bestaat uit een bundeling en een afstemming van omgevingsinstrumenten die als doel hebben om ruimtelijke ingrepen op het terrein te kunnen realiseren. Het decreet is recent aangenomen in het Vlaams Parlement.

Eén van de instrumenten die ingrijpend werd gewijzigd is de planschadevergoeding. Dat is de vergoedingsregeling voor eigenaren van gronden, van wie die gronden door een bestemmingswijziging (via een Ruimtelijk Uitvoeringsplan) in waarde dalen doordat ze niet langer bebouwbaar zijn, terwijl ze dat voor de inwerkingtreding van het gewijzigde RUP wel waren.

Samengevat zijn er vier grote veranderingen op til:

- de afschaffing van de 20%-aftrek
- het verdwijnen van de 50 meterregel
- een berekening op basis van de huidige marktwaarde
- de invoering van een administratieve in plaats van gerechtelijke procedure

De regel dat 20% van het waardeverlies door de eigenaren moet worden gedragen, wordt geschrapt. Eigenaren zullen nu dus aanspraak kunnen maken op een volledige vergoeding voor het waardeverlies dat zij hebben geleden. De vergoeding wordt ook gebaseerd op de huidige marktwaarde, en niet langer op een indexatie van de oorspronkelijke aankoopprijs.

Daarnaast wordt ook de 50 meterregel (waarbij in woongebieden enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn in aanmerking komt voor planschade) geschrapt.

Dit betekent sowieso dat er hogere vergoedingen zullen volgen voor eigenaars die hun gronden niet meer kunnen bebouwen. De nieuw op te richten 'Landcommissies' zullen de hoogte van de vergoeding bepalen op basis van een aantal objectieve factoren zoals de ligging, de bestemming, de ligging ten opzichte van een uitgeruste weg, de bebouwbaarheid, de watertoets,... naast enkele andere relevante vergelijkingspunten.

De gerechtelijke procedure om planschadevergoedingen te claimen wordt vervangen door een administratieve procedure, via de (nog op te richten) landcommissies, met ondersteuning van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). Hierdoor zal de procedure toegankelijker worden voor grondeigenaren.

Billijke schadevergoeding bij al afgeleverde vergunningen

Naast de planschade wordt ook de billijke schadevergoeding geregeld in het nieuwe decreet. Wanneer een overheidsmaatregel leidt tot een bouwverbod of het onuitvoerbaar worden van een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen binnen een periode van vijf jaar na het verlenen van de vergunning; verkavelingsvergunning zonder wegeaanleg binnen een periode van tien jaar; verkavelingsvergunning met wegeaanleg binnen een periode van vijftien jaar.

Hoe nu verder?

Zal het instrumentendecreet effectief leiden tot de aanpak woonreservegebieden, en dus van de Bouwshift, zoals in het BRV voorzien?

De combinatie van beide decreten leidt ertoe dat de gemeenten nu aan zet zijn om te beslissen over het al dan niet bestemmen van de nog openliggende woonreservegebieden voor bebouwing

Door de voorwaarden die voortkomen uit de strategische visie BRV kunnen enkel de goed gelegen gebieden (d.w.z. goed ontsloten, aansluitend aan bestaande kern, geen versnippering van open ruimte,...) in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling. Allicht zullen hier en daar wel gebieden - die kernversterkend zijn- worden vrijgegeven door de gemeenten voor verdere ontwikkeling.

De Vlaamse overheid houdt de optie om zoveel als mogelijk de open ruimte te vrijwaren en zelfs te versterken. Het initiatief nu bij de gemeente leggen, zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot een stilzitten van de gemeenten (tot 2040), dit om de mogelijke planschade te vermijden. Tegelijk wordt de beslissing en de factuur doorgeschoven naar het Vlaamse niveau, gezien zij binnen de 3 jaar na 2040 moet beslissen over alle nog resterende gebieden.

De mogelijke planschadevergoeding, die door het instrumentendecreet hoger zal liggen, wordt geschat op vele miljarden en wordt dus een financiële drempel voor zowel de gemeenten als Vlaanderen.