

Betonstop wordt bouwshift in Instrumentendecreet en voorziet in volledige schadeloosstelling bij planschade

Het Instrumentendecreet werd in het leven geroepen als antwoord op de intussen befaamde ‘betonstop’. Dit decreet geeft de Vlaamse regering de nodige instrumenten om haar strategische visie omtrent het omgevingsbeleid op het terrein te realiseren.

Het Vlaamse regeerakkoord ruilt het woord ‘betonstop’ in voor ‘bouwshift’. Desondanks blijft het uitgangspunt gelijkaardig en blijft het nog steeds de bedoeling geen open ruimte meer in te nemen tegen 2040 en ook de tussentijdse doelstelling zou behouden blijven. De Vlaamse regering keurde hiervoor op 20 december 2019 het Voorontwerp van decreet houdende het realisatiegericht instrumentarium (Instrumentendecreet omgevingsbeleid) goed.

De focus van het ontwerp van decreet ligt op vereenvoudiging, transparantie en gebruiksvriendelijkheid. Essentieel is het aanbouwidee van het decreet. Het decreet heeft als doel bestaande realisatiegerichte instrumenten te bundelen, te verbeteren en nieuwe regelgeving te ontwikkelen voor ontbrekende (realisatiegerichte) instrumenten. Concreet wordt in een eerste fase gewerkt rond een reeks van ‘omgevingsinstrumenten’. Waarna in een latere fase ook andere en later ontwikkelde instrumenten een plaats kunnen krijgen binnen dit decreet.

Het Instrumentendecreet voorziet bijvoorbeeld een vernieuwde regeling van planschade en planbaten. In het bijzonder moet planschade moet worden betaald door de initiatiefnemende overheid als door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan een stuk bouwgrond niet langer bebouwbaar is. Zo zal wie planschade lijdt bij bv. de omzetting van bouwgrond naar natuur, 100% van het waardeverlies vergoed worden i.p.v. 80%. Belangrijk is dat bij alle compenserende vergoedingen, het recht onmiddellijk ontstaat na de inwerkingtreding van het betreffende ruimtelijk uitvoeringsplan of de beschermingsmaatregel. Thans wordt het maximale heffingspercentage voor planbaten opgetrokken van 30% naar 50%.

Tegelijkertijd voert het Instrumentendecreet ook enkele vernieuwingen in zoals de introductie van activiteitencontracten en –convenanten voor tijdelijke kleinschalige en zonevremde economische activiteiten en meergezinswoningen die ruimtelijk aanvaardbaar zijn in bestaande en niet-verkrotte gebouwen in agrarische en parkgebieden. Voorts wordt het principe van verhandeling van ontwikkelingsrechten gecreëerd waarbij beperkingen van ontwikkelingsmogelijkheden worden vergoed uit meerwaarden van winstgevende ontwikkelingen elders. Eveneens zal uitzonderlijk een billijke schadevergoeding door de overheid uitbetaald worden aan eigenaars wanneer een vergunning om te bouwen of te verkavelen onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel.

Een derde aspect betreft de optimalisatie van bestaande instrumenten zoals bijvoorbeeld de afstemming tussen natuurinrichting en landinrichting.

Nieuw is ook de ‘instrumentenbox’ waarin bestaande, verbeterde en nieuwe instrumenten worden gebundeld. Deze instrumentenbox wordt gecombineerd met een instrumentengids die de gebruiker een transparant beeld zal bieden van de instrumentenbox en duidelijkheid over de reglementaire tekst, de aanwending en procedures van die instrumenten.

Het is nu aan het Vlaams Parlement om het Instrumentendecreet goed te keuren.

Dit wordt ongetwijfeld vervolgd.

Besluit

Met het Instrumentendecreet poogt de Vlaamse Decreetgever de nodige tools aan te reiken voor zowel overheden alsook andere actoren om in de praktijk de realisatie van ruimtelijke projecten te faciliteren. Adlex Advocaten heeft een ruime expertise in zowel advisering als procedures in het kader van het ruime omgevingsrecht.

Chris Schijns

Partner

chris.schijns@adlex.be

Rechtsdomeinen

- Overheidsopdrachten
- Omgevingsrecht

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk

