

BISNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over de financiële tussenkomst in de planschadevergoeding
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

De Vlaamse Regering keurde op 22 maart 2024 het besluit over de financiële tussenkomst bij de planschadevergoeding definitief goed. Deze tussenkomsten worden gefinancierd vanuit het BRV-fonds, dat werd opgericht via het Programmadecreet van 16 december 2022 bij de begroting 2023.

Voorliggend besluit voorziet in een verduidelijking van de bepaling die stelt dat de tussenkomst 50% van de planschadevergoeding bedraagt bij een herbestemming naar een bouwvrije zone binnen de categorieën natuur, landbouw of overig groen. De verduidelijking voorziet in een rechtstreekse koppeling tussen de categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding van toepassing in het RUP en het recht op financiële tussenkomst. Dit zorgt ervoor dat er zonder enige dubbelzinnigheid kan ingeschat worden of een financiële tussenkomst van toepassing is. Zodoende kan meer zekerheid geboden worden voor de lokale besturen als begunstigden van deze tussenkomst.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld: Omgeving en Natuur (beleidsdomein Omgeving)

Inhoudelijk structurelement: Omgevingsbeleid ruimte en milieu

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2025/114 van 7 april 2025.

Het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 18 april 2025, wordt besproken in punt 3A. Het begrotingsakkoord werd door de bevoegde minister op 19 mei 2025 verleend.

2 INHOUD

De Vlaamse Regering keurde op 22 maart 2024 het besluit over de financiële tussenkomst bij de planschadevergoeding definitief goed.

De omvang van deze tussenkomst bedraagt 66% van de planschadevergoeding bij een herbestemming naar bos en 50% van de planschadevergoeding bij een herbestemming naar een bouwvrije zone binnen de categorieën natuur, landbouw of overig groen.

Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in een verduidelijking van het begrip 'bouwvrij' in het tweede lid van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over de financiële tussenkomst in de planschadevergoeding. Deze bepaling luidt momenteel als volgt:

"De voormelde financiële tussenkomst bedraagt 50% van de planschadevergoeding voor percelen waarvoor de gemeente via een ruimtelijk uitvoeringsplan een herbestemming heeft doorgevoerd van een zone die onder de categorie van de gebiedsaanduiding wonen, bedrijvigheid, recreatie of gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, vermeld in artikel 2.2.6, §2, van de voormelde codex, valt, naar een bouwvrije zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding natuur en reservaat, overig groen of agrarisch gebied, vermeld in artikel 2.2.6, §2, van de voormelde codex, valt."

Berekening tussenkomst Lokaal Bouwshiftfonds

De administratieve planschadeprocedure, zoals voorzien in het Instrumentendecreet, verloopt in grote lijnen langs volgende stappen.

1. Op aanvraag van de eigenaar maakt de landcommissie een schaderapport op, waarin het verlies in eigenaarswaarde wordt berekend.
2. De initiatiefnemer van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) – zijnde het gewest, de provincie of de gemeente naargelang het planningsniveau – neemt een definitieve beslissing over de toe te kennen planschadevergoeding.
3. De Vlaamse Landmaatschappij betaalt de planschadevergoeding rechtstreeks uit aan de aanvrager.
4. De Vlaamse Landmaatschappij vordert dit bedrag nadien terug bij de initiatiefnemer van het RUP.

De financiële tussenkomst wordt dan berekend op basis van de definitieve beslissing van de initiatiefnemer van het RUP (stap 2) en wordt toegekend via een verminderde terugvordering door de Vlaamse Landmaatschappij (stap 4). Dit impliceert ook dat de Vlaamse Landmaatschappij de voorwaarden voor de financiële tussenkomst op onafhankelijke wijze dient te kunnen beoordelen.

Beoordeling aan de voorwaarden van het 'Lokaal Bouwshiftfonds'

De huidige formulering van artikel 4, tweede lid, maakt de beoordeling van de subsidievoorwaarde onnodig complex, zowel voor de subsidieverlener als voor de begunstigden. Er zou immers telkens een specifieke beoordeling van de stedenbouwkundige voorschriften nodig zijn om in te schatten wanneer er wel of niet sprake is van een bouwvrije zone. Dit creëert onduidelijkheid, ook voor de lokale besturen zelf als begunstigden van deze tussenkomst.

Met voorliggend besluit wordt de betreffende bepaling zodanig aangepast dat er op basis van de in het RUP gebruikte categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding zonder enige dubbelzinnigheid kan beoordeeld worden of een financiële tussenkomst van toepassing is.

Onderstaand schema maakt inzichtelijk welke (sub)categorieën van gebiedsaanduiding wel of niet in aanmerking komen voor het Lokaal Bouwshiftfonds. De financiële ondersteuning bij lokale planschades heeft tot doel om de bouwshiftopgave en meerbepaald het terugdringen van de verhardingsgraad financieel draaglijker te maken voor steden en gemeenten.

Niet alle soorten herbestemmingen van ‘bebouwbaar’ naar ‘open ruimte’ garanderen een effectieve afname van de verhardingsgraad. Recente analyses¹ van het departement Omgeving tonen aan dat de verhardingstrend binnen openruimtebestemmingen zich verder verwijderd van de BRV-doelstelling, zijnde de verhardingsgraad in de bestemde open ruimte tegen 2050 te verlagen met 20% ten opzichte van die in 2015. Cijfers tonen aan dat deze stijgende trend bijna volledig kan toegeschreven worden aan de toenemende verharding in bestemd landbouwgebied (+1 360 ha oftewel +3,2% tussen 2015 en 2022). In de natuur- en bosbestemmingen blijft de verharde oppervlakte daarentegen relatief constant doorheen de tijd.

Deze vaststelling leidt tot het voorstel om het Lokaal Bouwshiftfonds enkel te laten tussenkomen bij een herbestemming naar reservaat en natuur, overig groen of bouwvrij agrarisch gebied. Aanvullend op deze categorieën die in artikel 2.2.6 van de VCRO zijn bepaald, komen ook herbestemmingen naar ‘agrarisch gebied met ecologisch belang’ en ‘agrarisch gebied met natuurverweving’ in aanmerking voor de tussenkomst.

Oorspronkelijke bestemming = categorie gebiedsaanduiding zoals vermeld in VCRO art. 2.2.6, §2,	Nieuwe bestemming = categorie gebiedsaanduiding zoals vermeld in VCRO art. 2.2.6, §2,	50% tussenkomst?
1° wonen 2° bedrijvigheid : in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsactiviteiten of kantoren; 3° recreatie : in hoofdzaak bestemd voor recreatie, dagrecreatie of verblijfsrecreatie; 9° gemeenschaps- en nutsvoorzieningen : in hoofdzaak bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater;	7° reservaat en natuur (in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het bos);	Ja
	6° overig groen - subcategorieën van gebiedsaanduiding gemengd openruimtegebied (waarbij natuurbehoud, bosbouw, onroerend erfgoed, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn) of parkgebied (in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een of meer parken);	Ja
	4° landbouw – subcategorie van gebiedsaanduiding bouwvrij agrarisch gebied (in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat de oprichting van gebouwen er niet is toegelaten);	Ja
	4° landbouw – subcategorieën van gebiedsaanduiding agrarisch gebied (in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw) of agrarische bedrijvenzone (in hoofdzaak bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven, in het bijzonder glastuinbouw).	Neen

Inwerkingtreding

Een besluit vermeldt geen termijn voor de inwerkingtreding, zodat de algemene regel van toepassing is (tiende dag na de bekendmaking van het besluit).

Een overgangsbepaling is niet noodzakelijk, vermits de eerste uitbetalingen van ‘lokale planschades’ (planvergoedingen ten gevolge van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen) ten vroegste verwacht worden in november 2025. Tot op heden zijn er geen tussenkomsten vanuit het Lokaal Bouwshiftfonds toegekend.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De middelen voor de financiële tussenkomsten bij lokale planschades zijn sedert de begrotingsopmaak 2023 voorzien in het kader van het BRV-fonds. Voor de financiële tussenkomst bij planschades in het kader van de bouwshift wordt conform de Conceptnota Bouwshift jaarlijks binnen het BRV-fonds

¹ Website Departement Omgeving: [Verharding in openruimtebestemmingen | Departement Omgeving](#)

voorzien in een beleidsbudget van maximaal 100 miljoen euro met financiering vanuit het Klimaatfonds.

In de Conceptnota Bouwshift werd vooropgesteld dat de implementatie van het Lokaal Bouwshift in 2023 kon starten. De nieuwe planschaderegeling is evenwel in werking getreden op 15 april 2024, via het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium. Op basis van de lopende dossiers bij de landcommissies (aanvragen tot opmaak van schaderamingsrapporten), worden de eerste uitbetalingen van 'lokale planschades' (planvergoedingen ten gevolge van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen) ten vroegste verwacht in november dit jaar.

Bij de begrotingsopmaak 2025 werd 47,5 keuro een beleidskrediet ingeschreven voor de werking van het Lokaal Bouwshiftfonds.

De Inspectie van Financiën verleende een gunstig advies op 18 april 2025 en meldde dat met toepassing van artikel 31 §1 van het BVR VCO het gemotiveerd akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, vereist is.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De beoordeling van de voorwaarden voor het Lokaal Bouwshiftfonds is ingebed in de administratieve procedure voor de toekenning van planschadevergoedingen, zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium. De toekenning van de Vlaamse tussenkomst is eveneens ingebed in de procedure voor de eigenaarsvergoeding, via de invordering door de landcommissie bij de lokale overheid die initiatiefnemer is van het betreffende ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voorliggend besluit voorziet in een administratieve vereenvoudiging bij de beoordeling van de voorwaarden van het Lokaal Bouwshiftfonds. De huidige formulering van artikel 4, tweede lid, maakt dat er telkens een specifieke beoordeling nodig is, via screening van de stedenbouwkundige voorschriften, om in te schatten wanneer er wel of niet sprake is van een bouwvrije zone. In een aantal gevallen kan deze screening ook leiden tot moeilijke interpretaties van het begrip 'bouwvrij', bijvoorbeeld in landbouwgebieden waar een schuilhok wordt toegelaten.

Met voorliggend besluit wordt voorzien in een interpretatie van het begrip 'bouwvrij' op basis van de in het RUP gebruikte categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding, zodat zonder enige dubbelzinnigheid kan beoordeeld worden of een financiële tussenkomst van toepassing is.

Het voorontwerp van besluit heeft daarom een licht positieve impact op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse Gemeenschap, vermits de VLM niet meer moet instaan voor een screening van de stedenbouwkundige voorschriften in elk gemeentelijk RUP. De vrijgekomen capaciteit wordt ingezet voor andere kerntaken van VLM.

Het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling in de Vlaamse administratie, is bijgevolg niet vereist.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De belangrijkste weerslag op het personeel van de lokale besturen heeft betrekking op de administratieve procedure voor de toekenning van planschadevergoedingen, wat reeds geduid werd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 betreffende het realisatiegericht instrumentarium. Het voldoen aan de voorwaarden voor een Vlaamse tussenkomst bij planschades is ingebed in deze administratieve procedure.

De positieve weerslag op de ontvangsten van de lokale besturen heeft betrekking op de steden en gemeenten die ruimtelijke uitvoeringsplannen opstellen in het kader van de bouwshift. Dit werd reeds beschreven bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over de financiële tussenkomst in de planschadevergoeding.

Voorliggende wijziging voorziet enkel in een verduidelijking van het toepassingsgebied van het Lokaal Bouwshiftfonds. Ingeschat wordt dat deze verfijning globaal gezien geen andere financiële impact met zich zal meebrengen tegenover de vorige regeling. Vermits de financiële ondersteuning door het Lokaal Bouwshiftfonds afhankelijk is van planningsinitiatieven op lokaal niveau, kan niet ingeschat worden in welke mate de wijziging aanleiding zal geven tot andere, meer of minder percelen die in aanmerking komen voor de tussenkomst.

4 VERDER TRAJECT

Dit voorontwerp van besluit wordt niet beschouwd als een strategisch uitvoeringsbesluit. Het advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed (SARO) wordt dan ook niet ingewonnen .

Voorliggend ontwerpbesluit wordt voor advies voorgelegd aan de Raad van State.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over de financiële tussenkomst in de planschadevergoeding;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving, te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw,

Jo BROUNS

Bijlagen:

- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over de financiële tussenkomst in de planschadevergoeding
- het advies van de Inspectie van Financiën d.d. 18 april 2025