

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft: 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
- Definitieve 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 structuurelement: 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.

De Vlaamse Regering keurde het besluit principieel goed op 4 juli 2025 (VR 2025 0407 DOC.0584/2BIS).

Het advies van de Raad van State (78.007/1/V) werd op 29 augustus 2025 verkregen.
Voor een bespreking hiervan, wordt verwezen naar punt 4.

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 meer bepaald 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 overdruk 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

Het 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.

Zie de bespreking van het advies van de Raad van State (onder punt 4) voor wat betreft de timing van de publicatie en de inwerkingtreding.

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

3 BESTUURLIJKE IMPACT

Het besluit heeft geen andere impact dan deze die reeds vermeld werd in de nota gevoegd bij het op 4 juli 2025 principieel goedgekeurd besluit (VR 2025 0407 DOC.0584/2BIS).

4 ADVIES RAAD VAN STATE

Op 29 augustus 2025 verleende de Raad van State het advies nr. 78.007/1/V.

De Raad van State merkt op dat de gehanteerde termen “agrarisch gebied met ecologisch belang” en “agrarisch gebied met [overdruk] natuurverweving” als twee nieuwe subcategorieën van de gebiedsaanduiding landbouw blijken te worden ingevoerd bij een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot bepaling van een bijkomende subcategorie van gebiedsaanduiding binnen de categorie van gebiedsaanduiding landbouw’, waarover de Raad van State op 14 augustus 2025 advies 78.003/1/V heeft gegeven. Dit ontwerp besluit werd een eerste keer door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 7 juli 2025 (VR 2025 0407 DOC.0585).

Naar aanleiding van een vraag van de auditeur, deed de gemachtigde de suggestie om naar de twee voormelde nieuwe subcategorieën te verwijzen zoals bepaald in het voormelde besluit. De Raad stemt hier mee in.

Aangezien in geen van beide ontwerpen is voorzien in een regeling van de inwerkingtreding, vraagt de Raad om erover te waken dat de thans ontworpen regeling niet eerder wordt bekendgemaakt dan het te nemen besluit waarnaar wordt verwezen.

- ⇒ In het besluit wordt een verwijzing opgenomen naar de twee voormelde nieuwe subcategorieën zoals bepaald in voormeld besluit tot bepaling van een bijkomende subcategorie van gebiedsaanduiding binnen de categorie van gebiedsaanduiding landbouw.
- ⇒ Er wordt over gewaakt dat voorliggend besluit niet in werking treedt vooraleer het besluit tot bepaling van een bijkomende subcategorie van gebiedsaanduiding binnen de categorie van gebiedsaanduiding landbouw in werking treedt. Een gelijktijdige inwerkingtreding is (wel) mogelijk.

5 VERDER TRAJECT

Voorliggend besluit wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De publicatie moet afgestemd worden op de publicatie van het besluit tot bepaling van een bijkomende subcategorie van gebiedsaanduiding binnen de categorie van gebiedsaanduiding landbouw (zie de bespreking van het advies van de Raad van State onder punt 4 hierboven).

6 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande 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;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving, te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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 Raad van State nr. 78.007/1/V d.d. 29 augustus 2025.