

4.

Een sterke onderhandelingspositie voor groenblauwe projecten

Het stimuleren of afdwingen van kwalitatieve groenblauwe inrichting is juridisch niet altijd een sluitend verhaal. Er zijn conflicten in landgebruik, er is weinig rechtszekerheid en de financiële hefboomen zijn er niet altijd als vanzelf. In dit werkspoor staan we stil bij een aantal gemeenten die hiermee aan de slag gingen: Menen, Boutersem Harelbeke, Genk en Antwerpen.

Op basis hiervan formuleren Filip Canfyn (Rebel) en Laurens De Brucker (Xirius) voor een aantal geabstraheerde cases de drempels en de handvaten om de startpositie en onderhandelingstrajecten te versterken via inzicht en ontwikkeling van eigen grondpositie, juridische randvoorwaarden en beleidsmatige kader. Deze oefening laat toe om de inzetbaarheid van deze strategieën voor andere gemeenten uit te lichten.



HARELBEKE

De gemeente Harelbeke versterkt de beekvallei van de Hazebeek rond de dorpskernen van Bavikhove en Hulste. Door de beek terug open te leggen en op strategische plaatsen te ontharden werken ze aan groenblauwe dooradering en ontstaan er kwaliteitsvolle verblijfruimtes. Zo werd ter hoogte van de Pastorietuin van Hulste de beek terug opengelegd en de tuin opengesteld als rustpunt voor de buurt. Ook nutteloze verharding, zoals de centumparking van Hulste, wordt onthard en vergroend.

Voor het vrijwaren van enkele percelen in de beekvallei van toekomstige verharding en bebouwing werden er verschillende pistes onderzocht. Voor het sluiten van een overeenkomst met verschillende eigenaren werd er juridisch advies ingewonnen. Uiteindelijk besliste de gemeente Harelbeke om via ontwerpend onderzoek een alternatief scenario te bekomen waarbij beperkte bebouwing en maximaal vrijwaren van de open ruimte elkaar treffen.

Openlegging van de Hazebeek bij de Pastorietuin © Ogenbliksem



BOUTERSEM

De gemeente Boutersem stelde een veelheid aan acties voor om de Kleine Vondelbeek op te waarderen. In de loop van de jaren is de vallei steeds meer bebouwd geraakt en zijn er bottle-necks ontstaan met overstromingen tot gevolg. Het lokaal bestuur wil de vallei nu terug leesbaar en robuust maken. Ze doen dit via concrete realisaties zoals het hermeanderen en openleggen van de waterloop, maar ook door participatiemomenten zoals de Dag van de Kleine Vondelbeek.

Ook hier waren er enkele percelen bestemd als woongebied, die niet maximaal konden worden ontwikkeld om de druk op de vallei niet nog meer te verhogen. De gemeente onderzocht hier samen met juridische experts de mogelijkheid om verschillende randvoorwaarden aan de ontwikkelaar op te leggen bij de vergunning naar verharding en bebouwing toe.

Dag van de Kleine Vondelbeek © Boutersem



Infomoment Hollebeekvallei © Antwerpen

ANTWERPEN

De Hollebeekvallei komt vandaag abrupt ten zuiden van de Stad Antwerpen. Het lokaal bestuur wil de beekvallei terug open werken en zo een verbinding realiseren tussen de zuidelijke groene landschappen en de Scheldevallei. Zo ontstaat er een nieuwe groenblauwe ader met ruimte voor waterbuffering en ecologische stapstenen. Antwerpen besteedde hierbij extra aandacht aan het realiseren van groenblauwe ambities op verstoorde gronden en betrok actief de omwonenden bij het zoeken naar invullingen voor het gebied.

De herontwikkeling van een voormalige industriële site grijpt de gemeente hier aan als hefboom voor het project. De eigendomsstructuur is echter versnipperd en de grondpositie van de stad beperkt. Binnen het traject werden hiervoor verschillende scenario's onderzocht om een balans te bekomen tussen groenblauwe ambities en ontwikkelingswensen.



Openlegging van de Hazebeek bij de Pastorietuin © Genk

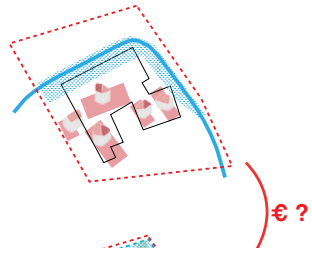
GENK

De Stad Genk wil de Stiemervallei opwaarderen tot een multifunctionele groenblauwe ader, met ruimte voor natuur, trage verbindingen, ontmoeting en recreatie. Verschillende acties zoals het ontharden van overmaatse infrastructuur, het verbinden van oude Stiemer meanders, versterken van natuurkernen en het realiseren van een 'waterwijk' betekenen een omslag in het ruimtegebruik langs de Stiemerbeek.

Voor het vrijwaren van enkele percelen in de beekvallei van verharding en bebouwing op korte en lange termijn onderzocht de stad verschillende opties.

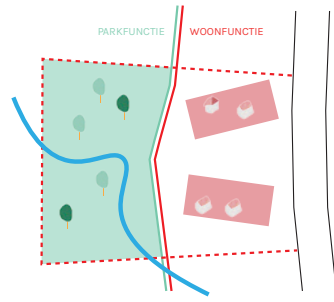
Intro

Je wil als medewerker van een lokaal bestuur werk maken van ontharding en groenblauwe dooradering, op een structurele of op een punctuele manier, en je wordt geconfronteerd met één van onderstaande cases. Wat kan je of moet je doen?



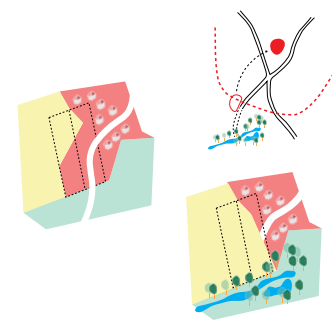
Case 1

Een voormalige, volledig verharde bedrijvigheidssite met ingekokerde waterloop in woongebied wordt het onderwerp van een voorwaardelijk akkoord tussen de huidige grondeigenaar en een ontwikkelaar. Die laatste ambieert een uitgebreid residentieel project met een hoge mate van verdichting. In het akkoord engageert de ontwikkelaar zich dus voor een hoge grondprijs, gebaseerd op de aanname dat een groot aantal units ontwikkeld kunnen worden. Tijdens het vooroverleg met de ontwikkelaar merkt het lokaal bestuur, dankzij voortschrijdend inzicht op basis van diepgaander onderzoek, dat de site een cruciale rol moet spelen binnen het globaal waterbeheer voor de gemeente. Het zou de uitgekozen locatie zijn om de nodige waterbuffering te voorzien. Het woonproject zou bijgevolg drastisch beperkt moeten worden en de veronderstelde grondwaarde evenredig bijgesteld. Hoe bepaal je het wenselijke evenwicht tussen particulier en algemeen belang en hoe kan voor allen, dus zowel voor lokaal bestuur als voor grondeigenaar en ontwikkelaar een 'betaalbare' dan wel 'batige' oplossing bereikt worden?



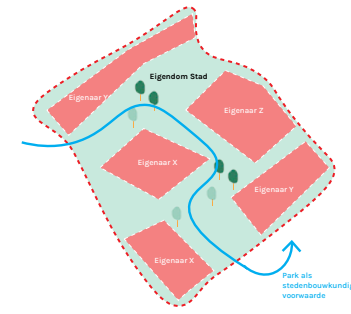
Case 2

Een perceel aan de rand van een gemeente, gelegen tussen een belangrijke invalsweg en een kwalitatief natuurgebied, is in handen van een projectontwikkelaar. Het perceel ligt deels in parkgebied, deels in woongebied en bevindt zich in een beekvallei, maar is in het verleden opgehoogd. Het perceel vervult haar waterbergend vermogen momenteel niet. Een omgevingsvergunning voor de herbestemming wordt zonder vooroverleg met het lokaal bestuur ingediend. Nipt wordt de vergunning verleend. Het Departement Omgeving gaat echter in beroep omwille van de te hoge dichtheid in relatie tot de gewenste bescherming en versterking van de natuur. Er wordt te veel gebouwd en dus te veel verhard. Hoe kan het project bijgestuurd worden zodat de ontwikkeling en de aangrenzende natuur de wenselijke opportuniteiten krijgen?



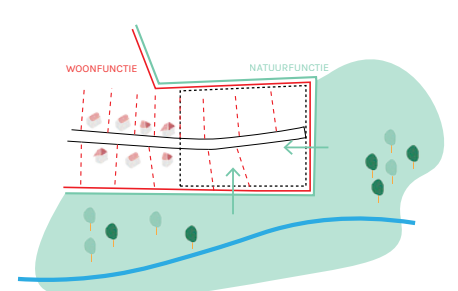
Case 3

In een landelijk dorp lijkt het zinvol om bouwrechten op een liever niet te ontwikkelen plek af te bouwen en op een beter gelegen, kerngebonden locatie meer bouwrechten toe te staan. De gronden voor juridisch verankering tot woonbebouwing in de open ruimte zijn in handen van meerdere eigenaars. In het centrum liggen beter geschikte gronden, ook met een woonbestemming, waar via een intelligente verdichting de bouwrechten van de slecht gelegen gronden gecompenseerd zouden kunnen worden. Welke opties heeft het bestuur om de eigenaren ertoe te bewegen zo'n ruil door te voeren, en hoe kan deze voor de gemeente wenselijke oplossing zo snel mogelijk waargemaakt worden?



Case 4

Een gemengd woon- en industriegebied moet met een RUP herbestemd worden, als antwoord op de plannen van residentiële ontwikkelaars en de wens van een aanwezig bedrijf (met parking) om de activiteiten te behouden. De stad wil met de RUP-operatie de bouwrechten verhogen in ruil voor een park, het toegankelijk maken van de beek, een doorgedreven ontharding en groenblauwe dooradering. Hoe kan men door de opmaak van het RUP de neuzen van het lokaal bestuur, de grondeigenaars en de ontwikkelaars in dezelfde richting krijgen?



Case 5

Grenzend aan een doodlopende woonstraat ligt een erkend natuureservaat. Enkele percelen in woongebied zijn nog niet bebouwd en dat wil de gemeente zo houden. Aankoop is een stap die op korte termijn de vrijwaring van bebouwing mogelijk maakt. Maar zolang de bestemming 'woongebied' blijft, blijft ook een risico op toekomstige bebouwing. De stad wenst tegelijk nu (nog) geen RUP op te maken voor deze percelen van beperkte omvang en waarbij, dankzij de aankoop door de stad, geen acuut gevaar op toekomstige verharding. Hoe kan de gewenste zachte bestemming (die in de praktijk een realiteit is) legislatuuroverschrijdend verankerd worden, zonder op korte termijn een bestemmingswijziging via een RUP door te voeren?

DREMPELS

De cases zijn bekend, de vraagstukken geformuleerd. Waar beginnen?

Op heden is de doorgedreven realisatie van groenblauwe dooradering (GBD) en ontharding, meestal nog geen prioriteit voor lokale besturen en ontbreekt het nog aan draagvlak bij betrokken actoren en inwoners. Het lijkt erop dat er nog steeds koudwatervrees heerst bij lokale besturen om zich voldragen te engageren voor noodzakelijke en wenselijke groenblauwe oplossingen. Die terughoudendheid wordt versterkt door een aantal structurele drempels.

Ten eerste is het intern **bestuurlijk draagvlak** voor GBD vaak beperkt. Lokale bestuurders ervaren de onderliggende problematiek — van waterbeheer tot klimaatopwarming — als complex. Dat komt zowel door de inhoudelijke moeilijkheid — GBD zit op het snijvlak van diverse disciplines zoals: water, welzijn, economische ontwikkeling, mobiliteit, ... — als door het grote aantal betrokken belangen en actoren — eigenaars, omwonenden, gebruikersgroepen, ... De achterliggende problematieken die met groenblauwe oplossingen aangepakt worden, vinden daarbij niet altijd ingang bij burgers, die voornamelijk vanuit hun eigen belangen en individuele leefwereld naar GBD-initiatieven kijken. Soms krijgt GBD aandacht van een schepen of enkele gemotiveerde ambtenaren, de zogenaamde early adopters. Hun enthousiasme en onderbouwde inzet kunnen echter vastlopen bij burgemeester en schepenen die vrezen voor negatieve reacties van belanghebbenden en inwoners.

Ten tweede is het **voorziene budget** vaak ontoereikend. Door het gebrek aan prioriteit en politieke doortastendheid wordt GBD zelden opgenomen in de begroting of het strategisch meerjarenplan. Daardoor ontstaat een situatie van “koken zonder geld” — een bijkomende hindernis voor de realisatie van GBD-projecten. Bovendien vraagt het overtuigen van beleidsmakers en burgers om een grondig voortraject dat vaak meer tijd en middelen vergt dan tegenstanders of twijfelaars bereid zijn te investeren. Zelfs wanneer men tot uitvoering overgaat, wordt de kostprijs van ontharding in de publieke perceptie soms als een dubbele verliespost gezien: de verharding verdwijnt én het geld werd besteed. De meerwaarde en wat er mogelijk gemaakt wordt eens de verharding weg is, wordt nog onvoldoende belicht en naar waarde geschat.

Tot slot ontbreekt het vaak aan **interne kennis en tijdsinvestering** om GBD-projecten degelijk aan te pakken. Dit snijdt aan twee kanten. Zonder politiek engagement of middelen is het onmogelijk om met deskundigheid en inzet te werken aan punctuele, laat staan structurele oplossingen. Maar ook door een gebrek aan kennis en tijd, wordt het nog moeilijker om deze thema's van binnenin of onderuit te lanceren. In zo'n context krijgen meer tastbare of urgente beleidsuitdagingen al snel voorrang qua tijd en investering van nodige middelen voor o.a. het betrekken van de nodige expertise etc.

Het gebrek aan interesse, budget én capaciteit maakt de implementatie van GBD in de praktijk bijzonder moeilijk.

MOMENTUM EN STARTPOSITIE

Ondanks de hiervoor geschetste drempels ontstaan er toch kansen voor GBD. Dat gebeurt wanneer er sprake is van een duidelijke urgentie (een case die móét) of een opportuniteit (een case die kán). In beide gevallen ontstaat een ad-hocmomentum dat GBD tijdelijk op de agenda zet.

Maar zelfs dan blijft één drempel vaak bepalend: de startpositie van het lokaal bestuur. Die bepaalt in grote mate de onderhandelingsruimte en slagkracht. Vier vragen zijn daarbij cruciaal:

1. Welke touwtjes heeft het lokaal bestuur in handen? Dit in relatie tot (grond)eigenaars, ontwikkelaars en andere mogelijke stakeholders in het GBD-verhaal? Wie zijn die andere partijen, welke belangen of wensen hebben ze, hoe verhouden ze zich tot elkaar, hoe kan daarop ingespeeld worden? Wie zijn de juiste partners voor het lokaal bestuur? Die kennis en dat inzicht kunnen een lokaal bestuur alvast helpen om de eigen startpositie juist in te schatten en te optimaliseren.

2. Wie bezit welke gronden en bouwrechten? Wat zijn het aandeel en het gewicht van het lokaal bestuur in dit deel van het GBD-verhaal? Bestaat er een hefboom om bijvoorbeeld posities te ruilen of te verplaatsen? Hoe kleiner de correcte druk die een lokaal bestuur op andermans eigendom kan uitoefenen, hoe zwakker de startpositie kan worden.

3. Welke beleidsvisie is al vastgelegd? Welke beleidsstandpunten, welke onderbouwing van het GBD-verhaal werden reeds geformuleerd en goedgekeurd door het college of de gemeenteraad? Andere betrokkenen hebben terecht niet graag dat hun plannen gedwarsboemd worden door later vastgelegde, eenzijdige (rand)voorwaarden van een lokaal bestuur, die als ongeloofwaardig aangevoeld kunnen worden en om die reden de startpositie van datzelfde lokaal bestuur aantasten.

4. Welke juridische randvoorwaarden en allerhande regelgeving en ondersteuning van andere overheden zullen het optreden van een lokaal bestuur binnen een GBD-verhaal vorm geven en determineren? Wat kan een vlot verloop hinderen en wie kan budget en expertise aanleveren? Een lokaal bestuur, dat met inhoudelijke en financiële middelen ontzorgd wordt, kan immers de eigen startpositie verbeteren..

Inderdaad, de startpositie vormt vaak de grootste drempel. De antwoorden op de eerder gestelde vragen bepalen immers in grote mate de onderhandelingspositie van het lokaal bestuur. Wanneer die antwoorden wijzen op een beperkte invloed op eigendommen van derden, een zwak of onduidelijk beleidskader, of een gebrek aan perspectief op haalbaarheid en ondersteuning, dan blijkt die positie al snel kwetsbaar. In zulke gevallen wordt het realiseren van een GBD-proces een zware opdracht.

De startpositie kan verbeterd worden door de hierna volgende actiepunten uit te voeren én door realistisch te blijven. Vandaag kan de grondpositie van een lokaal bestuur niet wezenlijk gecorrigeerd en als probleem uitgeschakeld worden. Het is wat het is. Een bestuurlijk kader hebben is weliswaar essentieel. Die visievorming wordt bij voorkeur ingebed in een ruimtelijk beleidsplan of uitvoeringsplan en niet in een haastig document dat als beleidsmatig gewenste ontwikkeling wordt aangenomen, of een nota met weinig statuut of juridische robuustheid. Zorgen voor goede haalbaarheid en ontzorging functioneert alleszins goed als stimulans voor eensgezinde bestuurlijke ambitie. Dit kan door het betrekken van nodige externe expertise, maar noodzaakt ook de nodige tijd en capaciteit. Rekenen op ‘de macht van de omgevingsvergunningverlener’, die daarom kan eisen of weigeren wat hij wil, is op vandaag, in deze gejuridiseerde tijden, een illusie. En succesvolle voorbeeldcases zijn op heden nog maar beperkt. Onderstaande actiepunten

zijn daarom hopelijk richtinggevend bij het doorlopen van complexere onthardingsprocessen zoals in de cases geïllustreerd. Maar een structurele, onderbouwde en verankerde inzet blijft het streefdoel om ontharding en groenblauwe dooradering efficiënter en effectiever waar te maken.

ACTIEPUNTEN

De drempels, die de start- en onderhandelingspositie van een lokaal bestuur veelal verzwakken, bieden tegelijk ook waardevolle inzichten. Ze vormen het vertrekpunt voor concrete aanbevelingen waarmee medewerkers van lokale besturen de plaatselijke GBD-praktijk kunnen versterken.

1. Creëer zelf het enthousiasmerende momentum. Ga preventief en actief op zoek naar **urgenties en opportuniteiten**. Communiceer de GBD-actiebereidheid luidop. Uiteraard moet dan snel de vinger gelegd worden op de urgenties en opportuniteiten. Het vroegtijdig en expliciet detecteren vormt op zich al een eerste stap richting een adequaat beleid en visievorming.

2. Definieer tijdig het primaire doel. Hoewel dit evident lijkt, vraagt het formuleren van een duidelijke doelstelling binnen een GBD-context vaak tijd, onderzoek en overleg. Een heldere doelbepaling vereist efficiënt intern overleg tussen administratie en bestuur, waarin wordt afgesproken hoe het momentum benut wordt en hoe men met urgenties en opportuniteiten omgaat.

3. Bouw vooraf een brede beleidsconsensus. Zorg voor een gedragen onderbouwing, doelstelling en ambitie rond GBD, goedgekeurd door het college en de gemeenteraad. Betrek daarbij ook adviesraden zoals de Gecoro. Zo ontstaat een stevig beleidsfundament, zowel op principieel als op casusniveau.

Deze drie actiepunten hebben één gezamenlijk doel: de startpositie van het lokaal bestuur nú versterken en verankeren, zodat de onderhandelingspositie later robuuster is. Alleen zo kan het algemeen belang voldoende gewicht krijgen tegenover de vaak vanzelfsprekende belangen van eigenaars, ontwikkelaars en andere stakeholders. Een GBD-project wordt het best gediend door een **stimulerend momentum** en een **gunstige startpositie**.

DRIETRAPSRAKET VOOR COPRODUCTIE

e eerder geschetste drempels — beperkt draagvlak, budget, expertise en tijd — hebben nog een bijkomend effect dat kansen biedt. Wanneer lokale besturen met deze obstakels geconfronteerd worden, ontstaat vaak de behoefte om de focus te verleggen: weg van een louter juridische proceduregerichte aanpak, en richting een meer **pragmatische, procesgerichte aanpak**. In plaats van te zoeken naar complexe beleidsinstrumenten, gaat men op zoek naar werkbare oplossingen — praktische recepten in plaats van formele procedures.

Die omslag in denken is logisch: het moeten “koken zonder geld” vraagt om een probleemoplossende houding. In die context groeit de behoefte aan een hands-on aanpak, die kan worden ingevuld via een drietrapraket van (voor)overleg, communicatie en onderhandeling. Zo ontstaat ruimte voor coproductie en partnerschap binnen het GBD-verhaal.

In een eerste fase, zodra de startpositie van het lokaal bestuur binnen een concreet GBD-verhaal en de onderhandelingspositie van de andere betrokken partijen goed gekend en omschreven zijn, kan dat lokaal bestuur **individuele engagementen** aangaan met bereidwillige (grond)eigenaars, ontwikkelaars en andere stakeholders. In elk van deze één-op-één-engagementen wordt vastgelegd dat beide partijen samen de globale haalbaarheid van het GBD-project willen onderzoeken en wille bijdragen aan het opbouwen van een breder draagvlak.

In een tweede fase kunnen deze individuele engagementen door het lokaal bestuur worden samengebracht in een **collectieve intentieverklaring**. Hierin bevestigen alle betrokken partijen principieel hun bereidheid om samen een coproductieproces op te starten in functie van het GBD-project. De verklaring bevat een tijdlijn, herbevestigd het engagement om belangen, doelstellingen, grondposities en andere randvoorwaarden verder te onderzoeken, en legt het voornemen vast om gezamenlijk te werken aan een werkbare en haalbare GBD-projectdefinitie.

In een derde en laatste fase wordt een **samenwerkingsovereenkomst** (SWO) ondertekend door alle betrokken partijen, die zich op dat moment ook als formele partners engageren. De SWO vormt het

startpunt van het feitelijke coproductieproces. De SWO bevat onder meer afspraken over de tijdlijn, de opmaak van een definitieve projectdefinitie (al dan niet met een masterplan), de explicitering van doelstellingen en randvoorwaarden, onderhandelingen over grond- en bouwrechten, de budgettering van zowel het voortraject als de implementatie, en de finale redactie van een (PPS-) overeenkomst voor de uitvoering van het GBD-project. In sommige gevallen kunnen de eerste twee fasen worden overgeslagen, op voorwaarde dat er van meet af aan voldoende vertrouwen, duidelijkheid en bereidheid tot samenwerking bestaat.

In de praktijk

Laat ons terugkeren naar de cases van de intro en eens kijken wat daar telkens het momentum, de startpositie van het lokaal bestuur en het verloop van het GBD-verhaal, met al dan niet een drietrapsraket, waren.

De eerste case over de **bedrijvigheidssite als residentieel project met een noodzaak voor waterbuffering en GBD**, kan als volgt gekenmerkt worden:

- **Momentum** = urgentie
- **Startpositie** = negatief
 - Geen grondpositie
 - Project in woonbestemming, dus principieel vergunbaar
 - Geen visie

Op basis van modeleringen werden de noodzakelijke buffervolumes op het grondgebied van de gemeente becijferd, alsook waar die gerealiseerd konden worden. De voorliggende site kwam naar voor als belangrijke plek voor buffering. De prijs, overeengekomen in de aankoopbelofte tussen ontwikkelaar en eigenaar, was dus niet realistisch omdat de effectieve ontwikkelingsmogelijkheid veel lager zal liggen dan initieel ingeschat. Hierdoor trok de ontwikkelaar zich terug uit de belofte.

De gemeente onderzocht juridische mogelijkheden voor de verwerving van het perceel. De minnelijke aankoop bleek vanuit financieel oogpunt de meest geschikte optie, maar in de praktijk niet haalbaar omwille van de eerder overeengekomen grondprijs waar de eigenaar ondertussen op rekende. Ook bij de onderzochte onteigeningsmogelijkheid bleek de onteigeningsvergoeding een belangrijke hinderpaal. De eventuele opmaak van een RUP werd als minder wenselijk ingeschat, voornamelijk omwille van de lange doorlooptijd en het feit dat een RUP wel aanleiding geeft tot een bestemmingswijziging en een toepassing

van de planschaderegels, maar niet resulteert in een eigendomswijziging. De grondprijs bleek dus de grote struikelsteen in dit proces.

Er werd ook nagegaan of het lokaal bestuur via het juridische instrumenten zichzelf niet in een betere onderhandelingspositie kon plaatsen. Daarbij werd nagegaan een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling geen soelaas kon bieden. In afwezigheid van een dwingend karakter, werd deze piste evenwel snel terzijde geschoven. Alternatief werd de invoering van een belastingreglement op niet-waterdoorlatende oppervlaktes onderzocht. Ook aan dit idee werd geen gevolg gegeven wegens het ontbreken van politiek draagvlak. Als laatste optie werd onderzocht of de techniek van planologische ruil niet kon worden toegepast en er via een verschuiving van bouwrechten niet tot een vergelijk kon worden besloten. Finaal bleek er ook voor deze optie geen draagvlak, mede omdat dit instrument gekoppeld is aan de opmaak van een RUP.

Ondanks een waaier aan mogelijkheden en beschikbare instrumenten, bleek het bestaande juridische arsenaal toch nog onvoldoende afgestemd om in situaties zoals deze de nodige snelheid te maken om een juridisch sluitende oplossing te vinden om de groenblauwe

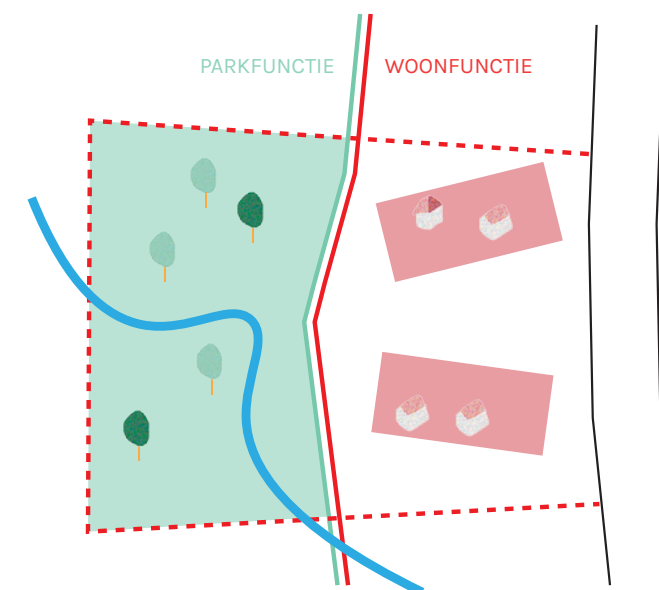
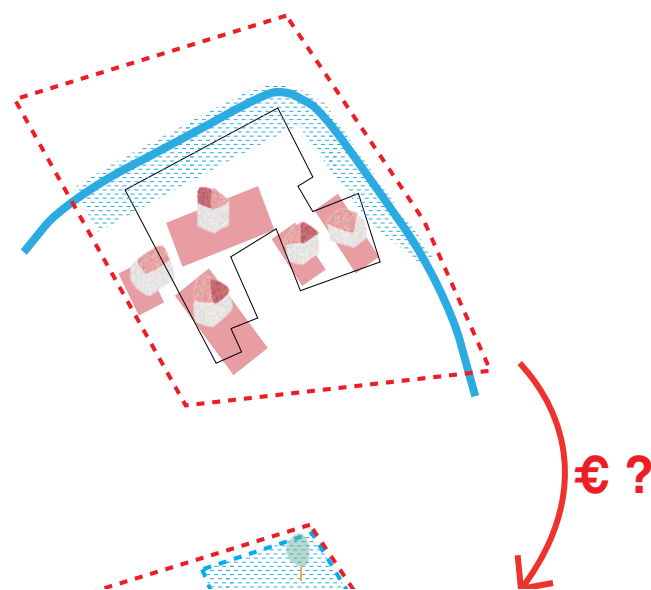
De tweede case, de **herontwikkeling met een zwaar residentieel programma en ruimte voor natte natuur en park**, kan als volgt gekenmerkt worden:

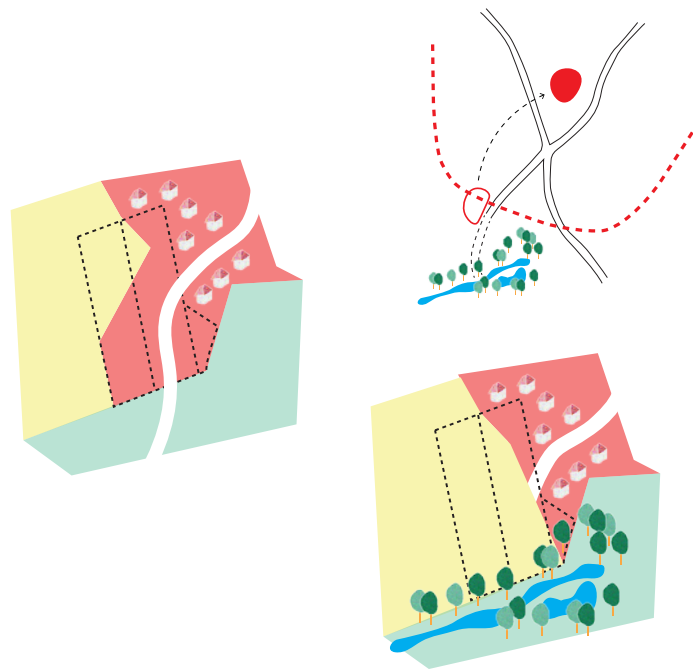
- **Momentum** = urgentie
- **Startpositie** = negatief
 - Geen grondpositie
 - Project in woonbestemming, dus principieel vergunbaar
 - Geen visie

Aangezien geen vooroverleg of coproductie plaatsvond, werd de vergunningsaanvraag ingediend zonder een kans op bespreking over lusten en lasten. Zo'n situatie is te vermijden, minstens voor locaties met een rol in het groenblauwe systeem. Voor de gemeente lijkt de kans op het mee realiseren van groenblauwe ambities daarmee namelijk gefnuikt. Het lokaal bestuur krijgt door het beroep op de vergunning weliswaar een tweede kans om nu tijdig beleidslijnen te trekken, op basis daarvan een SWO met de ontwikkelaar te sluiten en de finale fase van de drietrapsraket in te zetten. Echter is de tijdsdruk die vasthangt aan de beroepsprocedure niet gunstig om aan coproductie te doen.

Vanuit juridisch oogpunt betrof dit, net als voorgaande case, geen casus met een pasklare oplossing. In afwezigheid van percelen in de portefeuille van de gemeente bestond er immers geen mogelijkheid tot grondenregie. Indien het lokaal bestuur de percelen daadwerkelijk bouwvrij wenste te bestemmen, moest een afweging gemaakt worden tussen de kosten en baten van beschikbare opties. Een planologische ingreep zou resulteren in een planschadevergoeding die het beschikbare budget overschreed. Een onteigeningsoptie

met bijhorende onteigeningsvergoeding heeft ook een financiële weerslag voor de gemeente en was weinig wenselijk. Als laatste zou een minnelijke aankoop van de percelen een optie zijn, mocht de gemeente hiervoor middelen kunnen vrijmaken. Aangezien alle opties een aanzienlijke kost met zich meebrengen, leek het niet realistisch deze in te zetten. Ook werd ontwikkeling op de plek, buiten het stuk parkgebied, an sich als niet wenselijk beschouwd. Aangezien een deel van de site bestemd is als park, stond de deur open om het kosteloos afstaan van dit stuk parkgedeelte op te leggen in de vergunning. Zo kon minstens bekomen worden dat de gemeente het parkgedeelte in kon zetten voor het herstel van natte natuur en een uitbreiding van bestaande natuur



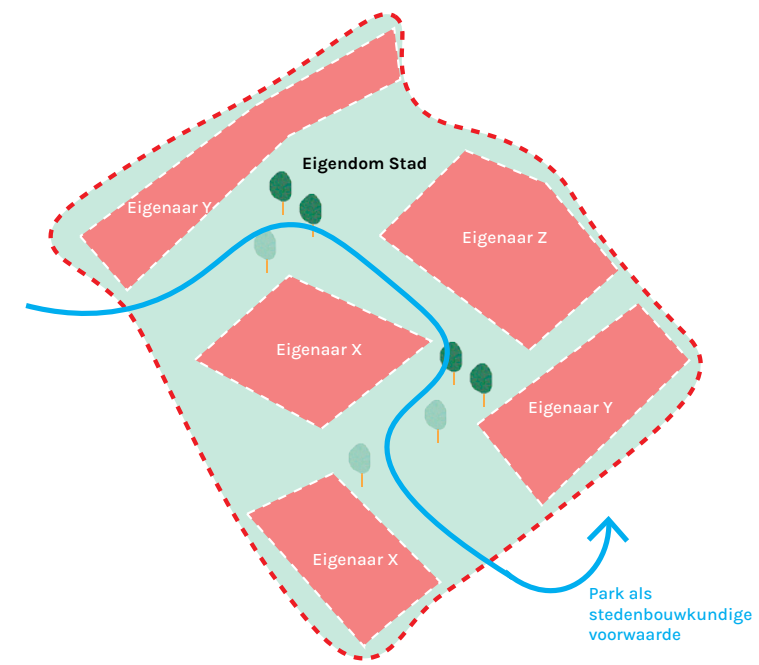


De derde case, **de zoektocht naar het bouwvrij houden van bebouwbare percelen op een slechte locatie en de verschuiving van deze bouwrechten naar een betere locatie**, kan als volgt gekenmerkt worden:

- **Momentum** = opportuniteit
- **Startpositie** = negatief
 - Geen grondpositie
 - Project deels in woonbestemming, deels in landbouwbestemming, dus principieel (deels) vergunbaar
 - Visie = detectie opportuniteit

Het lokaal bestuur overwoog eerst het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet' voor planologische ruil, gekoppeld aan een RUP, in te zetten. Deze leek op het eerste gezicht een op maat gemaakte oplossing voor deze situatie waarbij de gemeente zelf geen grote kosten moet maken. Echter was het draagvlak bij de eigenaren onvoldoende om planologische ruil effectief als instrument in te zetten. Het instrument werd als te complex en te weinig participatief, zeker in een situatie met meerdere grondeigenaars, ervaren. Hieruit blijkt dus dat het onvoldoende is om een juridisch instrument beschikbaar te hebben, als het omwille van draagvlak of

complexiteit niet gehanteerd kan worden. De inzet van juridische instrumenten is en blijft het immers bijzonder moeilijk om te remediëren aan een gebrek aan financiële middelen bij lokale besturen en/of aan de afwezigheid van bereidwilligheid bij grondeigenaars. Door het verlaten van de piste van planologische ruil, kon gewerkt worden volgens de logica van de drietrapsraket. Het doel is daarbij toe te werken naar een samenwerkingsovereenkomst tussen eigenaren en gemeente waarin ambities en te hanteren aanvaardbare principes voor het vervolg vorm kunnen krijgen. Ook hiervoor moet eerst de koudwatervrees voor coproductie bij de stakeholders weggenomen worden. Onderhandeling en coproductie tussen lokale overheid en stakeholders rond groenblauwe ambities blijven op heden nog voor veel gemeenten alsook voor veel belanghebbenden onbekend terrein.

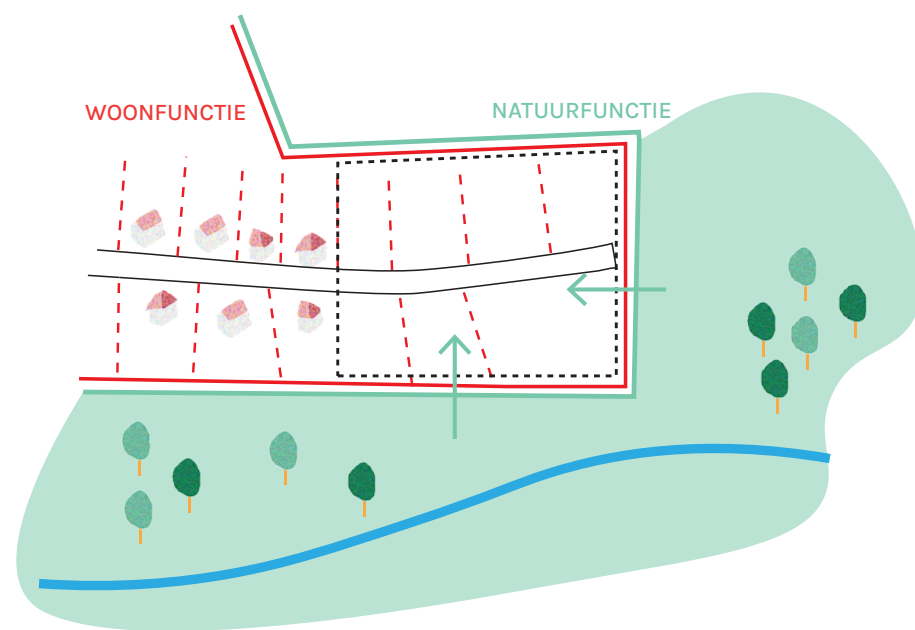


De vierde case, **de mogelijkheid om een site in gemengd gebruik te herbestemmen met meerwaardes voor het groenblauwe systeem**, kan als volgt gekenmerkt worden:

- **Momentum** = opportuniteit
- **Startpositie** = gematigd positief
 - Beperkte grondpositie
 - Herbestemming met RUP in handen van lokaal bestuur
 - Duidelijke visie.

In een situatie als deze, met meerdere eigenaars alsook meerdere functies en gebruiken, maakt het lokaal bestuur best een globale ruimtebalans op. Hiervoor is een correct overzicht nodig van alle betrokken percelen, oppervlaktes en eigenaars en van de huidige en toekomstige bestemmingszones en voorschriften. Met deze globale ruimtebalans kan het bestuur haar startpositie tegenover de andere actoren beter inschatten. Daarnaast is deze balans noodzakelijk om voor alle stakeholders helder weer te geven welke baten en lasten, welke min- en meerwaardes, qua grond- en bouwrechten

verwacht worden ten gevolge van het RUP. Dit vormt de basis van verdere onderhandelingen, idealiter, cfr. de drietrapsraket, in het kader van een SWO. Een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaars van het RUP-gebied kan dit proces dan helder optekenen zodat er transparantie is en vertrouwen opgebouwd wordt tussen alle partijen dat er toegewerkt zal worden naar een batige verevening van baten en lasten. Op basis van de SWO kan dan de volgende fase voor de opmaak van het RUP opgezet worden.



De laatste case, **gronden bestemd voor wonen aan de rand van een natuurreservaat die opgekocht werden door het lokaal bestuur duurzaam een groene bestemming geven**, kan als volgt gekenmerkt worden:

- **Momentum** = opportuniteit
- **Startpositie** = positief
 - Grondpositie na aankoop
 - Herbestemming met RUP op heden niet wenselijk
 - Duidelijke visie

Hoewel deze case een eerder unieke situatie is, vormt ze een mooi voorbeeld van hoe constructief toegewerkt kan worden naar duurzame verankering van een groene bestemming. De eerste stap, namelijk verwerving van opportune percelen, zorgt er alvast voor dat het lokaal bestuur zelf de regie heeft over de inzet, het al dan niet ontwikkelen, van deze gronden. Om vrijwaring van bebouwing echter juridisch te verankeren, zal op termijn een RUP opgemaakt moeten worden die dat doet. De percelen zijn echter in realiteit al groen qua inrichting en gebruik. Om, in afwachting van een herbestemming, deze

groene inrichting en gebruik iet of wat te bestendigen, werd breed naar het bestaand instrumentarium gekeken. Het alternatief dat in dit geval aangegrepen werd, is het opnemen van de percelen in de beheersovereenkomst van het aangrenzende natuurreservaat. Dit zorgt ervoor dat het aansnijden van deze percelen strijdig is met het natuurbeheerplan, dat een looptijd van 27 jaar kent. Hierdoor wordt het risico dat de percelen aangesneden worden gedurende de looptijd van de overeenkomst sterk beperkt. Het toekomstig voordeel is dit, bij het eind van die looptijd de percelen een bepaalde natuurkwaliteit zullen hebben, waardoor ook op basis van het Decreet Natuurbehoud de bebouwing van de percelen op nog langere termijn bemoeilijkt wordt. Hoewel er geen bestemmingswijziging doorgevoerd wordt, kunnen de percelen op deze manier voor een middellange periode bouwvrij blijven én wordt bebouwing op een langere termijn bemoeilijkt. Bovendien kunnen de percelen op termijn opgenomen worden in de erkenning van het natuurreservaat, waardoor een publiekrechtelijke erfdiensbaarheid van duurzaam gebruik en beheer in theorie eeuwigdurend wordt en de ontwikkeling, voor private doeleinden, nog verder juridisch bemoeilijkt wordt.

5. Beleidsinnovatie

Juridische en beleidsondersteunende instrumenten in de praktijk:

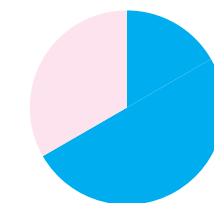
Lokale overheden spelen een cruciale rol in het realiseren van een groenblauw netwerk. Om echt verschil te maken, hebben ze echter meer nodig dan goede bedoelingen of mooie plannen. Juridische en beleidsondersteunende instrumenten zijn onmisbaar om deze ambities waar te maken. Maar hoe bruikbaar en effectief ervaren steden en gemeenten deze instrumenten in de praktijk?

In dit werkspoor gingen we na hoe de 18 pilootgemeenten – verschillend in grootte, inwoners en interne capaciteit – omgaan met de bestaande instrumenten. Welke blijken nuttig, en welke blijken weinig effectief of inefficiënt? Tegen welke obstakels lopen de steden en gemeenten aan? En vooral: wat missen ze vandaag om echt vooruitgang te boeken in beleid en op het terrein?

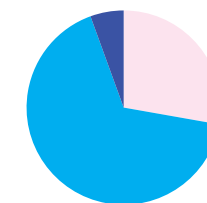
De bevraging startte met een enquête, gebaseerd op de overzichtslijst opgemaakt door het team Klimaattuiniers van KU Leuven voor de evaluatie van het Vlaams Kampioenschap Tegelwippen. Daarna volgden verdiepende gesprekken, waarbij ingegaan werd op enkele instrumenten uit de enquête.

De volgende pagina's zijn een neerslag van de bevraging en gesprekken met de pilootgemeenten. We zoomen in op enkele instrumenten en delen de pilootgemeenten hun ervaring met juridische en beleidsondersteunende instrumenten.

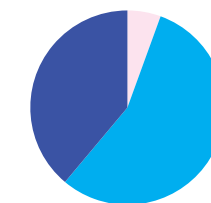
Juridische instrumenten



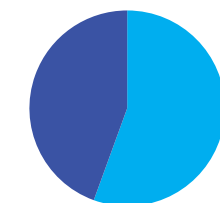
Stedenbouwkundige voorschriften RUP



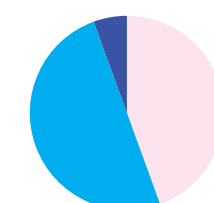
Verkavelingsvoorschriften



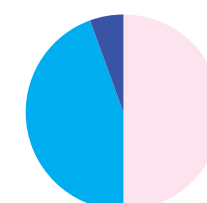
Vrijstelling omgevingsvergunning onthardingswerken



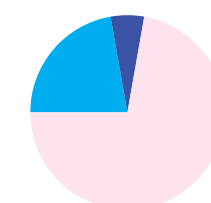
Gewestelijke hemelwaterverordening



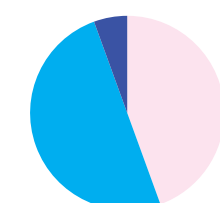
Provinciale stedenbouwkundige verordening



Ontardingsverplichting bij functiewijziging in OR

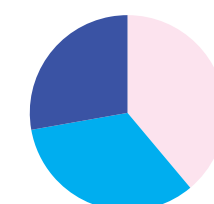


Gemeentelijke verordening (gemiddelde) omtrent max. verharding/lasten ontharding/verbod bep. verhardingsmaterialen/parkeerplaatsen voortuin

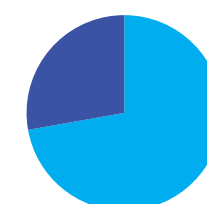


handhaving illegale verharding (via eigen of gedeelde handhavingsambtenaar)

Beleidsondersteunende instrumenten



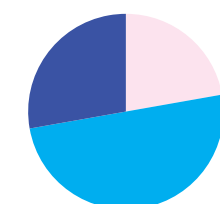
Raadplegen ruimtelijke data Vlaanderen BAK/jaarBAK



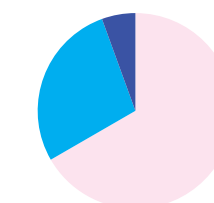
Specifieke onthardingsdoelstellingen vooropstellen (vb. beleidsplan ruimte hemelwater- en droogteplan, LEKP, ...)



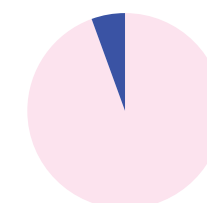
Beslissing om WUG niet aan te snijden



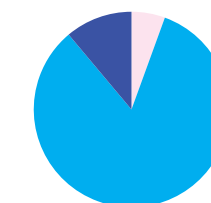
Structureel overleg ifv ontharding bij werken openbaar domein



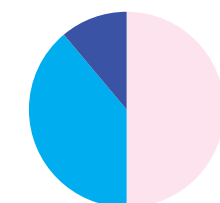
Onthardingsspecialist/ambtenaar binnen gemeentelijke diensten



Sloopbeleidsplan

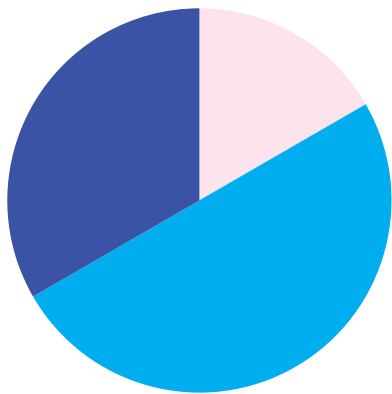


Mobiliteitsplan



Aanbod derden voor ondersteuning en begeleiding onthardingsinitiatieven

Stedenbouwkundige voorschriften RUP

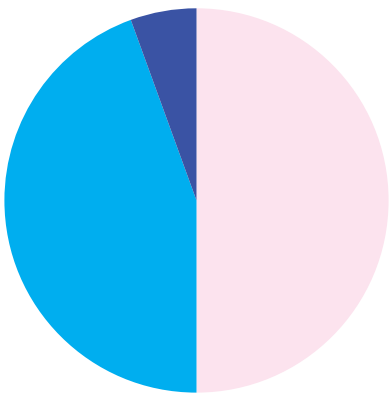


Uit de gesprekken bleek dat het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vaak als tijdrovend, onzeker en complex wordt ervaren. Desondanks wordt het RUP, vanwege de rechtszekerheid die het biedt, als het meest waardevolle instrument voor groenblauwe dooradering in de enquête genoemd. Het is namelijk een onmisbaar instrument voor de realisatie van bestemmingswijzigingen.

De verplichte brede inspraak tijdens de opmaak van een RUP wordt als waardevol beschouwd. Als de participatie goed verloopt verhoogt de draagkracht voor het project en komen er minder bezwaren binnen. Het behandelen van eventuele bezwaren is belastend op de capaciteit van een lokaal bestuur.

De opmaak van een masterplan, visie of beeldkwaliteitsplan is geen effectief alternatief voor een RUP, maar bleek uit de enquête en gesprekken wel een waardevolle stap. Daarbij geeft het lokaal bestuur aan wat ze als beleidsmatig gewenste ontwikkeling zien voor een bepaalde plek of stadsdeel. Op basis van deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan een project (van derden) afgetoetst worden. Het blijkt uit de gesprekken wel belangrijk dat visiedocumenten voldoende (door onderzoek of modellering) onderbouwd zijn.

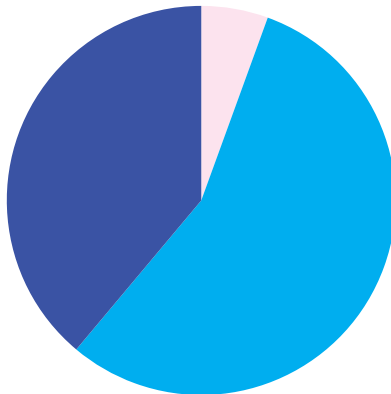
Ontardingsverplichting bij functiewijziging in OR



Uit de resultaten van de enquête stellen we vast dat de helft van de pilootgemeenten geen gebruik maakt van dit instrument. Dat deze onthardingsverplichting niet in gebruik is binnen iedere pilootgemeente wil niet zeggen dat ze deze kans tot ontharding niet grijpen. Sommige gemeenten zetten hier eerder op in vanuit een opportuniteit bij de vergunningverlening, dan dit vast te leggen in een verplichting.

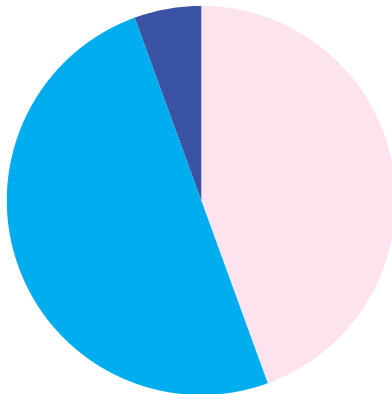
De geïnterviewden die het instrument inzetten gaven mee dat de omvang van de ontharding binnen deze verplichting natte vinger werk is en vaak vanuit onderhandelingen wordt vastgelegd. In de gesprekken weerklonk een vraag naar een maatlat rond een eerlijke en rechtvaardige onthardingsverplichting bij.

vrijstelling omgevingsvergunning onthardingswerken



De vrijstelling van omgevingsvergunning voor onthardingswerken kwam uit de bevraging naar voor als een nuttig instrument. Het zorgt voor een versnelling van de uitvoering op terrein omdat er geen tijd verloren gaat in het vergunningsproces. De beperking in oppervlakte wordt echter als een kleine beperking beschouwd omdat het instrument hierdoor niet in elke situatie inzetbaar is.

handhaving illegale verharding (via eigen of gedeelde handhavingsambtenaar)



‘Vergunningsverlening en handhaven gaan hand in hand.’ Uit de gesprekken blijkt dat doordat politiek en burger op lokaal niveau dicht bij mekaar kunnen staan, handhaving geen graag gezien instrument is. Sommige pilootgemeenten ondervinden dat burgers het optreden van lokale handhavingsambtenaren niet als onafhankelijk ervaren. Daarnaast is er bij de geïnterviewde gemeenten een gebrek aan lokale handhavingsambtenaren. Dit leidt tot reactieve in plaats van een proactieve handhaving. Ze gaven mee dat de huidige verjaringstermijnen het handhavingsbeleid verder beperken.

In de gesprekken was er een grote vraag naar boven-gemeentelijke oplossingen om dit gezamenlijk aan te pakken. Al geeft men de voorkeur om eerst te sensibiliseren en daarna pas tot handhaving over te gaan.

niet in gebruik in gemeente
in gebruik in gemeente
toegepast binnen GBD-project

groenblauw als bovengemeentelijke opgave

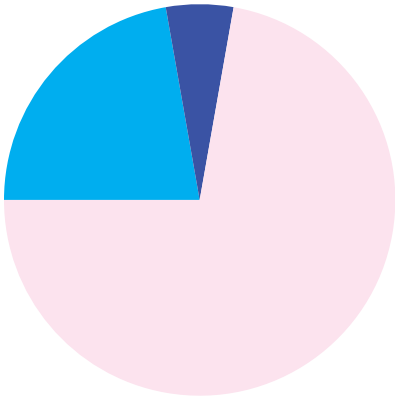
Uit de bevraging kwam naar voor dat gemeentelijke verordeningen voor ontharding minder vaak worden ingezet. Enerzijds is er geen nood aan omdat er op provinciaal of gewestelijk niveau al regelgeving bestaat. Anderzijds vereisen ze een lange procedure en investering voor de stad of gemeente die niet altijd beschikbaar is. Bovendien staan of vallen ze bij het consequente uitvoeren, en indien nodig handhaven.

In het interview gaven sommige pilootgemeenten aan een gemeentelijke verordening stedenbouwkundige last toe te passen bij vergunningen voor grootschalige projecten. Het feit dat deze financiële last niet verplicht moet worden ingezet in de nabijheid van het project vinden ze een enorme meerwaarde. Hierdoor kunnen de budgetten worden toegewezen aan grotere realisaties van het omgevingsbeleid binnen de gemeente, zoals groenblauwe dooraderingsprojecten. Door de last te gieten in de sinds 2024 verplichte verordening staan de bedragen van deze financiële last ook niet meer ter discussie.

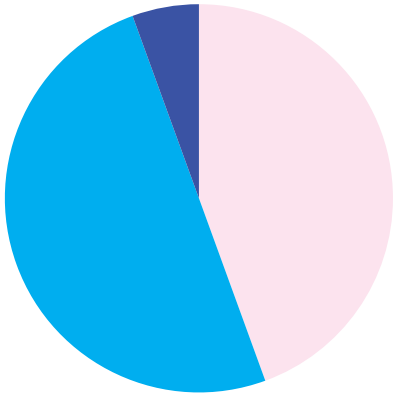
Opdrachten over gemeentegrenzen heen, zoals wateroverlast en dus ook ontharding, vragen naar de mening van de geïnterviewden dan ook verordeningen over gemeentegrenzen heen. Dat gemeenten via een provinciale of gewestelijke verordening met eenzelfde stem kunnen spreken vind men een enorme meerwaarde. Men ervaart dat de draagkracht van deze provinciale of gewestelijke verordeningen dan ook steviger zijn dan een gemeentelijke verordening.

De moeilijkheid stelt zich dat bij een nieuwe en/of strengere regelgeving op provinciaal of gewestelijk niveau bestaande gemeentelijke verordeningen soms verouderd geraken. Dit zorgt voor praktische moeilijkheden wanneer deze in werking treden tijdens de uitvoering van een project. Geïnterviewden gaven aan dat het niet steeds duidelijk hoe ze als gemeente hiermee moeten omgaan. Er werd aangegeven dat in zulke gevallen een structurele mogelijkheid tot overleg tussen de bestuursniveaus het proces zou vergemakkelijken.

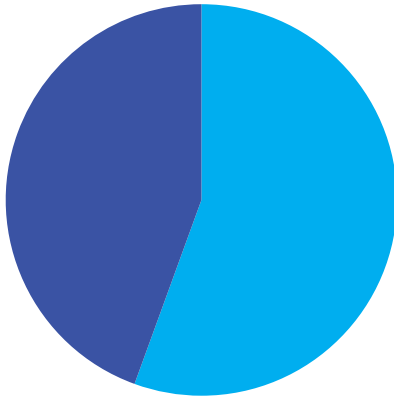
Gemeentelijke verordening (gemiddelde) omtrent max. verharding/lasten ontharding/ verbod bep. verhardingsmaterialen/ parkeerplaatsen voortuin



Provinciale stedenbouwkundige verordening

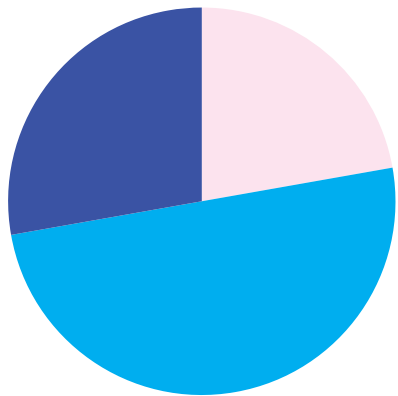


Gewestelijke hemelwaterverordening



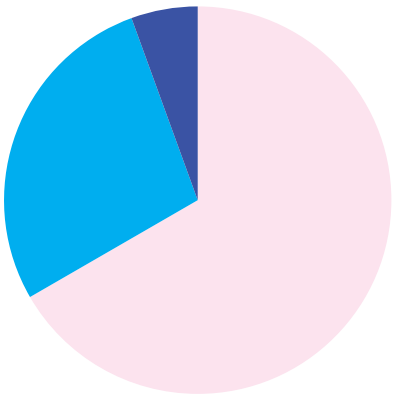
niet in gebruik in gemeente
in gebruik in gemeente
toegepast binnen GBD-project

Structureel overleg ifv ontharding bij werken openbaar domein



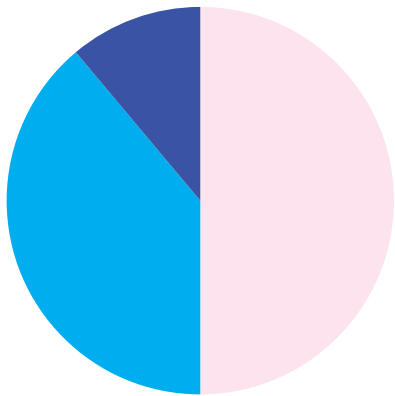
Dienstoverschrijdende samenwerking is niet bij alle lokale besturen een standaard praktijk zo blijkt uit de interviews. Al werd duidelijk uit verdere interviews dat er, binnen de mogelijkheden van het lokaal bestuur, meer en meer wordt op ingezet. Voor groenblauwe projecten die raken aan mobiliteit, recreatie, leefomgevingskwaliteit, jeugd, groen(onderhoud) e.d. is dit noodzakelijk.

Onthardingsspecialist/ambtenaar binnen gemeentelijke diensten



Het is omwille van capaciteitsnoden niet voor iedere stad of gemeente haalbaar in te zetten op een onthardingsspecialist. Vooral bij kleine besturen waar slechts een paar omgevingsambtenaren zijn, is het onmogelijk om gespecialiseerde profielen te hebben of ontwikkelen. Als die capaciteit aanwezig is, dan nog rijst de vraag binnen welke gemeentelijke dienst 'ontharding' past. Uit de gesprekken kwam naar voor dat sommige lokale besturen hiervoor inzetten op de aanwerving van een dienstoverschrijdend ambtenaar vb. duurzaamheidsambtenaar

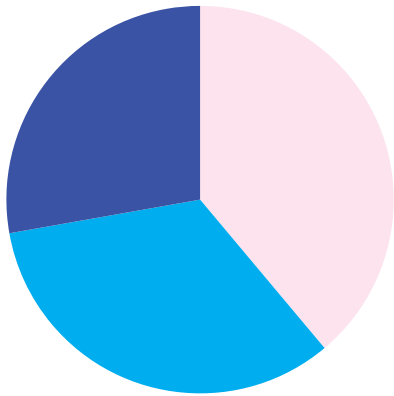
Aanbod derden voor ondersteuning en begeleiding onthardingsinitiatieven



De subsidie groenblauwe dooradering in de bebouwde ruimte' is hiervan één voorbeeld. Uit de bevraging en gesprekken blijkt dat deze zeker een wenselijke duw in de rug heeft gegeven. Dit voornamelijk financieel, waardoor die het 'thema' ook politiek op de agenda zet. Wel werd door meerderen aangegeven dat de subsidievoorwaarden beperkt flexibel en realisatietermijnen moeilijk haalbaar zijn voor projecten met een hogere complexiteit. Denk daarbij aan projecten waar ook op terreinen van derden ingrepen plaatsvinden, of waar geraakt wordt aan mobiliteit of plekken die door vele belanghebbenden gebruikt worden. Het feit dat de uitvoering van de projecten binnen de oproep over verschillende legislaturen heen lopen is een bijkomende moeilijkheid om een vlot proces te kunnen garanderen.

De aanstelling van externen wordt niet vaak als een oplossing ervaren: het is duurder in loonkost en tegelijk blijf je intern personeel nodig hebben voor bepaalde taken binnen de stad/gemeente. We vernamen dat sommige gemeenten maar weinig tot zelfs geen offertes ontvangen voor opdrachten voor externen. Hun keuze is dus gelimiteerd. Ze gaven aan dat ze gelukkig op hun intercommunale kunnen terugvallen. Al is er soms eens een andere insteek gewenst.

Raadplegen ruimtelijke data Vlaanderen BAK/jaarBAK)



Ruimtelijke data vormt het vertrekpunt van elk onderzoek. Uit het afgelegde begeleidingstraject is meermaals gebleken dat het krijgen van inzicht in de beschikbare en relevante data een enorme meerwaarde is om onderbouwde keuzes in ontwerp alsook in beleid te maken. Het bestaan van bepaalde beschikbare data is echter niet door iedereen uit de bevraging even gekend. Tegelijkertijd is er een veelheid aan dataplatformen waardoor het voor de lokale besturen niet altijd even duidelijk is welk platform het meest geschikt is om welke informatie terug te vinden.

Juridische en beleidsondersteunende instrumenten in de praktijk

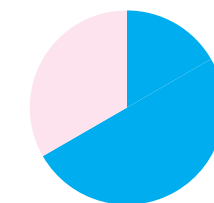
Lokale overheden spelen een cruciale rol in het realiseren van een groenblauw netwerk. Om echt verschil te maken, hebben ze echter meer nodig dan goede bedoelingen of mooie plannen. Juridische en beleidsondersteunende instrumenten zijn onmisbaar om deze ambities waar te maken. Maar hoe bruikbaar en effectief ervaren steden en gemeenten deze instrumenten in de praktijk?

In dit werkspoor gingen we na hoe de 18 pilootgemeenten – verschillend in grootte, inwoners en interne capaciteit – omgaan met de bestaande instrumenten. Welke blijken nuttig, en welke blijken weinig effectief of inefficiënt? Tegen welke obstakels lopen de steden en gemeenten aan? En vooral: wat missen ze vandaag om echt vooruitgang te boeken in beleid en op het terrein?

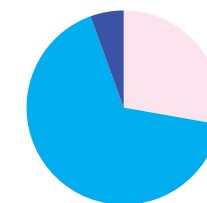
De bevraging startte met een enquête, gebaseerd op de overzichtslijst opgemaakt door het team Klimaattuiniers van KU Leuven voor de evaluatie van het Vlaams Kampioenschap Tegelwippen. Daarna volgden verdiepende gesprekken, waarbij ingegaan werd op enkele instrumenten uit de enquête.

De volgende pagina's zijn een neerslag van de bevraging en gesprekken met de pilootgemeenten. We zoomen in op enkele instrumenten en delen de pilootgemeenten hun ervaring met juridische en beleidsondersteunende instrumenten.

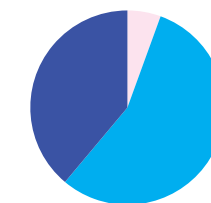
Juridische instrumenten



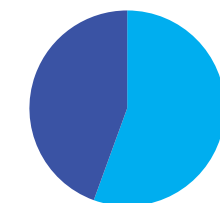
Stedenbouwkundige voorschriften RUP



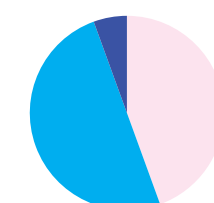
Verkavelingsvoorschriften



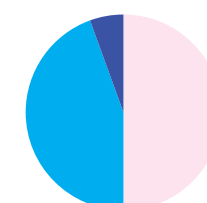
Vrijstelling omgevingsvergunning onthardingswerken



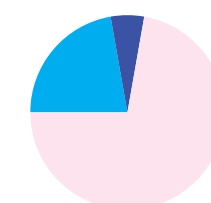
Gewestelijke hemelwaterverordening



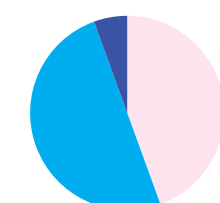
Provinciale stedenbouwkundige verordening



Ontardingsverplichting bij functiewijziging in OR

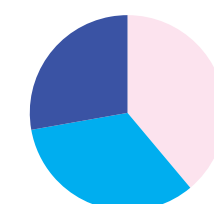


Gemeentelijke verordening (gemiddelde) omtrent max. verharding/lasten ontharding/verbod bep. verhardingsmaterialen/parkeerplaatsen voortuin

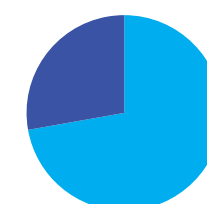


handhaving illegale verharding (via eigen of gedeelde handhavingsambtenaar)

Beleidsondersteunende instrumenten



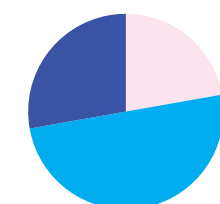
Raadplegen ruimtelijke data Vlaanderen BAK/jaarBAK



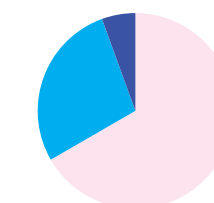
Specifieke onthardingsdoelstellingen vooropstellen (vb. beleidsplan ruimte hemelwater- en droogteplan, LEKP, ...)



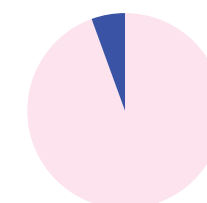
Beslissing om WUG niet aan te snijden



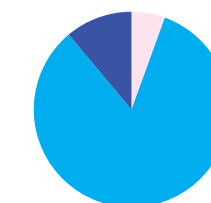
Structureel overleg ifv ontharding bij werken openbaar domein



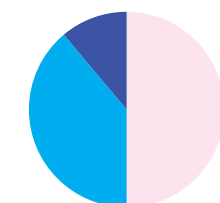
Onthardingsspecialist/ambtenaar binnen gemeentelijke diensten



Sloopbeleidsplan



Mobiliteitsplan



Aanbod derden voor ondersteuning en begeleiding onthardingsinitiatieven

Functiewijziging bij groenblauwe dooradering

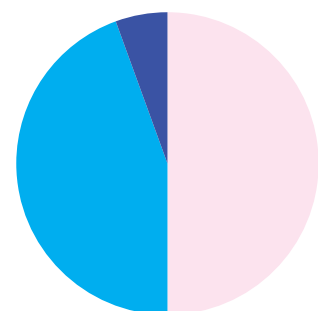


Stedenbouwkundige voorschriften RUP

Uit de gesprekken bleek dat het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vaak als tijdrovend, onzeker en complex wordt ervaren. Desondanks wordt het RUP, vanwege de rechtszekerheid die het biedt, als het meest waardevolle instrument voor groenblauwe dooradering in de enquête genoemd. Het is namelijk een onmisbaar instrument voor de realisatie van bestemmingswijzigingen.

De verplichte brede inspraak tijdens de opmaak van een RUP wordt als waardevol beschouwd. Als de participatie goed verloopt verhoogt de draagkracht voor het project en komen er minder bezwaren binnen. Het behandelen van eventuele bezwaren is belastend op de capaciteit van een lokaal bestuur.

De opmaak van een masterplan, visie of beeldkwaliteitsplan is geen effectief alternatief voor een RUP, maar bleek uit de enquête en gesprekken wel een waardevolle stap. Daarbij geeft het lokaal bestuur aan wat ze als beleidsmatig gewenste ontwikkeling zien voor een bepaalde plek of stadsdeel. Op basis van deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan een project (van derden) afgetoetst worden. Het blijkt uit de gesprekken wel belangrijk dat visiedocumenten voldoende (door onderzoek of modellering) onderbouwd zijn.

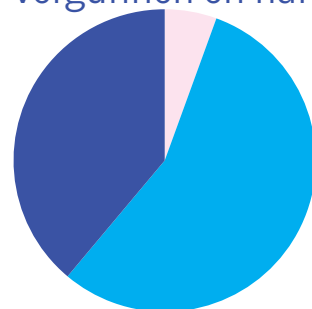


Ontardingsverplichting bij functiewijziging in OR

Uit de resultaten van de enquête stellen we vast dat de helft van de pilotgemeenten geen gebruik maakt van dit instrument. Dat deze onthardingsverplichting niet in gebruik is binnen iedere pilotgemeente wil niet zeggen dat ze deze kans tot ontharding niet grijpen. Sommige gemeenten zetten hier eerder op in vanuit een opportuniteit bij de vergunningverlening, dan dit vast te leggen in een verplichting.

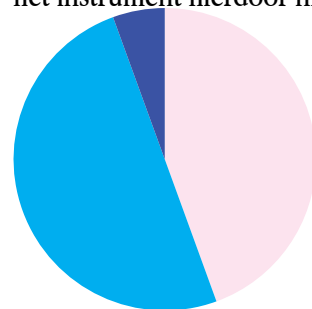
De geïnterviewden die het instrument inzetten gaven mee dat de omvang van de ontharding binnen deze verplichting natte vinger werk is en vaak vanuit onderhandelingen wordt vastgelegd. In de gesprekken weerklonk een vraag naar een maatlat rond een eerlijke en rechtvaardige onthardingsverplichting bij.

vergunnen en handhaven



vrijstelling omgevingsvergunning onthardingswerken

De vrijstelling van omgevingsvergunning voor onthardingswerken kwam uit de bevraging naar voor als een nuttig instrument. Het zorgt voor een versnelling van de uitvoering op terrein omdat er geen tijd verloren gaat in het vergunningsproces. De beperking in oppervlakte wordt echter als een kleine beperking beschouwd omdat het instrument hierdoor niet in elke situatie inzetbaar is.



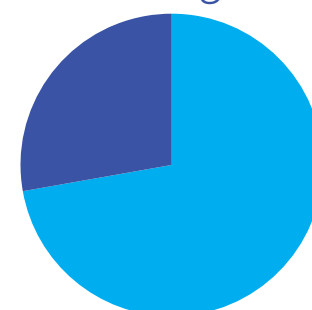
handhaving illegale verharding (via eigen of gedeelde

handhavingsambtenaar)

‘Vergunningsverlening en handhaven gaan hand in hand.’ Uit de gesprekken blijkt dat doordat politiek en burger op lokaal niveau dicht bij mekaar kunnen staan, handhaving geen graag gezien instrument is. Sommige pilotgemeenten ondervinden dat burgers het optreden van lokale handhavingsambtenaren niet als onafhankelijk ervaren. Daarnaast is er bij de geïnterviewde gemeenten een gebrek aan lokale handhavingsambtenaren. Dit leidt tot reactieve in plaats van een proactieve handhaving. Ze gaven mee dat de huidige verjaringstermijnen het handhavingsbeleid verder beperken.

In de gesprekken was er een grote vraag naar bovengemeentelijke oplossingen om dit gezamenlijk aan te pakken. Al geeft men de voorkeur om eerst te sensibiliseren en daarna pas tot handhaving over te gaan.

doelstellingen en beleidsplannen



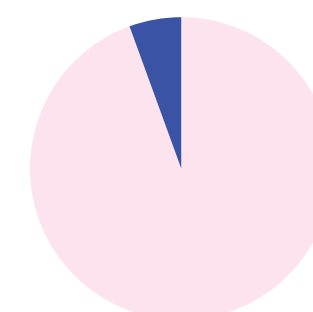
Specifieke onthardingsdoelstellingen vooropstellen (vb. beleidsplan ruimte hemelwater- en droogteplan, LEKP, ...

Het vooropstellen van specifieke kwantitatieve doelstellingen werkt sturend en verhoogt de aandacht voor groenblauwe dooradering en ontharding. Toch blijft het zoeken naar een balans tussen kwantiteit en kwaliteit. De vraag stelt zich dan ook onder de deelnemers hoe je hier op een doordachte manier mee om gaat? Deelname aan initiatieven zoals het LEKP of Green Deals maakt beleidsmakers wel alerter en verhoogt het bewustzijn rond de noodzaak van actie.

Instrumenten zoals het hemelwater- en droogteplan worden als bijzonder waardevol ervaren, vooral wanneer ze gepaard gaan met concrete acties en duidelijke prioriteiten. Belangrijk hierbij is dat het plan niet louter

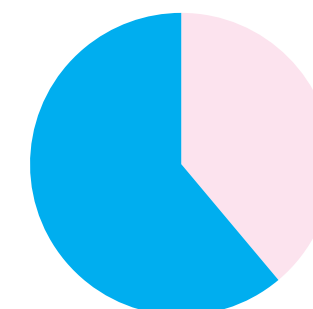
een document blijft, maar regelmatig geactualiseerd wordt. Het spijtige aan het hemelwater- en droogteplan is dat deze zich beperkt tot de gemeentegrenzen. Daarom vinden sommigen gemeenten het noodzakelijk deze aan te vullen met een analyse over het traject van een volledige waterloop.

Wat het beleidsplan ruimte betreft, blijkt uit de interviews een beperkt enthousiasme voor de opmaak van het beleidsplan ruimte. Men stelt zich vragen bij de lange opmaakduur en de houdbaarheid van het beleidsplan. Is het nog relevant eens gefinaliseerd, en hoe lang blijft het een bruikbaar beleidsondersteunend instrument?



Sloopbeleidsplan

De opmaak van een sloopbeleidsplan maakt deel uit van het Lokaal Energie- en Klimaatplan. Uit de bevraging bleek er nog veel onduidelijkheid te zijn over de gewenste inhoud en op welke manier een gemeente dit best aanpakt. In essentie gaat het om de vraag welke verouderde gebouwen beter gesloopt kunnen worden omdat ze energetisch niet meer te renoveren zijn. Momenteel beschikken de meeste pilotgemeenten nog niet over zo'n plan, terwijl het binnen LEKP1.0 tegen eind 2030 gevraagd wordt op te maken.



Beslissing om WUG niet aan te snijden

De beslissing om woonuitbreidingsgebied niet aan te snijden en om te zetten naar open ruimte wordt in projecten waar de huidige inrichting door de omwonenden wordt gewaardeerd positief onthaald. In de bevraging kwam wel ter sprake dat binnen de huidige regelgeving het voor de lokale besturen een groot vraagstuk is wat de planschade het bedraagt

Conclusie

‘Een juridische instrument, het is een mes dat aan twee kanten snijdt’

Deze uitspraak, uit één van de interviews, vat goed samen wat we in de gesprekken met lokale besturen hoorden. Enerzijds biedt het bestaand juridisch instrumentarium houvast en duidelijkheid, wat leidt tot minder discussie en een stevigere verankering in het beleid. Anderzijds kan het ook vertragend werken, vooral wanneer het te rigide is en onvoldoende ruimte laat voor de lokale context. Tijdens onze gesprekken kwam naar voor dat veel gemeenten zoekende zijn naar het juiste evenwicht: wat leg je vast in regels, en wat laat je bewust open?

Voor wat vastgelegd is in regels blijft handhaving een struikelblok. Uit de peiling blijkt dat er slechts een beperkt draagvlak is voor handhaving. Het wordt vaak ondermijnd wordt door de nabijheid van burger en lokale politiek. Bovendien is de capaciteit bij lokale besturen om op handhaving in te zetten beperkt. Dit alles vergroot de roep naar een bovenlokale handhaving.

‘Er is niets zo frustrerend als plannen die in de kast verdwijnen.’

Uit de bevraging blijkt dat beleidsondersteunende instrumenten een belangrijke rol spelen in het versterken van draagvlak. Ze creëren aan de hand van wetenschappelijke onderbouwing draagvlak bij o.a. bestuur, bewoners, ... Concrete acties worden ook in beeld gebracht dankzij deze instrumenten. Al zijn ze zich binnen de bevraging er van bewust dat de deze zich niet mogen beperken tot een papieren oefening. De uitvoering van bestaande visies, en de inzet van instrumenten om dit waar te maken, daar ligt de echte uitdaging.

Er is de 18 pilootgemeenten een duidelijke drive en ambitie om werk te maken van ontharding en groenblauwe dooradering. Bovenlokale

initiatieven, zoals LEKP, worden gemaakt. En alleen al het feit dat sommige gemeenten reeds inzetten op gespecialiseerde ambtenaren, toont een sterk engagement dat het thema volwaardig opgenomen wordt. Het blijft dus niet bij intenties, mooie woorden en plannetjes.

Binnen de bevraging zijn de lokale besturen overtuigd van de inzet op juridische en beleidsondersteunende instrumenten om vooruitgang te boeken rond groenblauwe dooradering en ontharding in hun gemeente. Al zijn ze nog zoekende welke instrumenten best wanneer in te zetten. Zeker wanneer er een nieuw soort project geïnitieerd wordt, denk maar aan het openleggen van beken e.d., is de kennis en vaardigheid bij het lokaal bestuur beperkt.

Ook ervaren de geïnterviewde lokale besturen nog een drempel om instrumenten effectief in te zetten. Ze botsen op een gebrek aan tijd, capaciteit en financiële middelen. De opmaak van instrumenten vraagt een grondige voorbereiding, vaak met middelen en expertise die lokaal niet altijd voorhanden zijn. Tijdelijke externe ondersteuning kan voor eventuele verlichting zorgen, maar biedt geen structurele oplossing. Ook de onzekerheid over de effectiviteit van een instrument, gecombineerd met lang proces, zorgt ervoor dat er niet proactief op het inzetten of aanscherpen van lokaal –instrumentarium ingezet wordt. Uit deze peiling en gesprekken bleek dan ook de nood aan ondersteuning vanuit hogere overheden, zowel juridisch, financieel als organisatorisch.

De neerslag van deze bevraging is geen eindpunt, maar een uitnodiging om het gesprek voort te zetten. Over volgende stappen, over samenwerking, en over hoe we in Vlaanderen samen van groenblauwe onthardingsvisies naar uitvoering geraken.