

# FAQ Planschade – planbaten

## Inhoud

<b>PLANSCHADE/PLANBATEN</b> .....	2
Is het <b>register</b> planschade / planbaten/ bestemmingswijzigingscompensaties publiek beschikbaar? .....	2
Is een zone voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening een harde bestemming? .....	
Is er bij een herbestemming planbaten of planschade aan verbonden? .....	2
<b>PLANSCHADE</b> .....	3
Is er nog planschade mogelijk op basis van de <b>gewestplannen</b> ? .....	3
Is planschade mogelijk indien er geen omgevingsvergunning verkregen wordt voor <b>bedrijfsruimtes in agrarisch gebied</b> ? .....	3
Is er een voorbeeld van een <b>schade(ramings)rapport</b> beschikbaar? .....	3
Is er planschade mogelijk bij bestemmingswijziging van een <b>bebouwd goed</b> ? .....	3
Moet er planschade betaald worden als men woonuitbreidingsgebied (gelegen in buitengebied) omvormt tot een zachtere bestemming (agrarisch, bos- of parkgebied)? .....	4
<b>PLANBATEN</b> .....	5
Bij planbaten gebeurt de aanslag automatisch (via register percelen RUP). Hoe gaat dit praktisch in zijn werk als een <b>kadastraal perceel</b> slechts deels herbestemd wordt? .....	5
Planbaten worden momenteel berekend per kadastraal perceel. Een eigenaar met vele kleine percelen zal minder planbaten moeten betalen dan een eigenaar met één groot perceel (met een zelfde oppervlakte als de optelsom van de kleine percelen). Hoe zal dit dan gaan met het nieuwe instrumentendecreet, gelijkaardig of anders? .....	6

## PLANSCHADE/PLANBATEN

Is het **register** planschade / planbaten/ bestemmingswijzigingscompensaties publiek beschikbaar?

Elk RUP waarvan de voorlopige vaststelling dateert van ná 01/09/2009 moet voorzien zijn van een register, al dan niet grafisch, van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn (cfr. art. 2.2.2.§1,7° - Vlaamse Codex RO).

Het register is publiek beschikbaar. Het kan geraadpleegd worden tezamen met de andere documenten van het RUP, zoals bijvoorbeeld in het geval van een gewestelijk RUP op de website van de gewestelijke administratie.

Het vergunningenregister bevat stedenbouwkundige informatie per perceel. De verplichte inhoud daarvan is opgenomen in artikel 5.1.2 VCRO. Indien er een planbatenheffing verschuldigd is voor een perceel en of dat die planbaten al betaald zijn, moet opgenomen worden in het vergunningenregister.

Planbaten moet worden betaald op het ogenblik dat zich een zogenaamd startfeit voordoet in de zin van artikel 2.6.14. uit de Vlaamse Codex RO. Dat kan bijvoorbeeld bij verkoop van het perceel zijn.

Ook het recht op planschade ontstaat pas op het moment van het startfeit.

Is een zone voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening een harde bestemming? Is er bij een herbestemming planbaten of planschade aan verbonden?

De bestemming “**zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen**” wordt doorgaans beschouwd als een harde bestemming. De aldus bestemde zones kunnen namelijk algemeen gesteld (deels) bebouwd of verhard of op een andere manier aangelegd worden, met name voor openbare nutsfuncties (overheidsgebouwen, nutsinfrastructuur, ...). Uiteraard kan één en ander afhangen van concrete stedenbouwkundige voorschriften, bijvoorbeeld voorschriften van een detaillierend bijzonder plan van aanleg of van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat zo’n openbare nutszone bestemt en inricht.

De vraag of er planbaten of planschade aan verbonden is kan niet zomaar beantwoord worden op grond van de vaststelling dat een zogenaamde “harde bestemming” omgezet wordt in een “zachte bestemming” of omgekeerd.

Of een eigenaar planschade verschuldigd is bij een herbestemming, wordt in essentie bepaald door de bebouwbaarheid van een perceel voor en na de bestemmingswijziging. Als het perceel bebouwbaar (of verkavelbaar) was voorafgaand aan de herbestemming, en daarna niet meer, kan de plannende overheid planschade verschuldigd zijn. De voorwaarden zijn opgesomd in artikel 2.6.1 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Merk volledigheidshalve op dat een openbare nutsbestemming in principe niet verhindert dat een particuliere eigenaar planschade vraagt en krijgt: ook een particuliere eigenaar kan desgevallend bouwen in openbare nutzones, bijv. infrastructuur die uitgebaat wordt in opdracht van de overheid. Ook het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk is geen onderscheidend criterium bij vergunningsaanvragen in openbare nutzones (cf. bijv. de infrastructuur van geprivatiseerde nutsmaatschappijen zoals Elia, BIAC, ...). Meer uitleg over de planschaderegeling is opgenomen op volgende webpagina: <https://omgevingvlaanderen.login.paddlecms.net/planschade-plancompensaties>

Of een eigenaar planbaten verschuldigd is bij een herbestemming, hangt in essentie af van de concrete herbestemming. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat in artikel 2.6.4 een lijst van

bestemmingswijzigingen waarvoor in principe planbaten verschuldigd zijn. De modaliteiten en uitzonderingsgronden zijn opgenomen in artikel 2.6.4 e.v. van dezelfde Codex. U zal kunnen vaststellen dat er ook planbaten kunnen verschuldigd zijn bij een wijziging van een harde bestemming naar een andere harde bestemming.

Meer uitleg over de planbatenregeling is opgenomen op de volgende webpagina:  
<https://omgevingvlaanderen.login.paddlecms.net/planbaten>

## PLANSCHADE

### Is er nog planschade mogelijk op basis van de **gewestplannen**?

De gewestplannen dateren van de jaren '70, de laatste gewestplanwijziging van 2000. De bestemming van het gewestplan is nog voor de meerderheid van de gronden van toepassing.

Rekening houdend met de verjaringstermijn van 10 jaar, kan geen planschade meer gevorderd worden op basis van de gewestplanbestemming, tenzij de procedure al in behandeling zou zijn bij de rechtbank.

Ook al staat in het kadaster een perceel vermeld als bouwgrond, de bestemming volgens het gewestplan, RUP of BPA is bepalend.

### Is planschade mogelijk indien er geen omgevingsvergunning verkregen wordt voor **bedrijfsruimtes in agrarisch gebied**?

In principe is planschade mogelijk voor herbestemming van agrarisch gebied naar bijvoorbeeld natuurgebied en waarbij op dat perceel op normaler wijze een zetel of gebouw van een landbouwbedrijf had kunnen gevestigd worden. In dat geval moet de rechtbank dan wel worden overtuigd dat dat nu net de grond was waar logischerwijze een zetel of bedrijfsgebouw zou kunnen worden opgericht.

In het andere geval kan men terecht in de figuur van de kapitaalschade, de bestemmingswijzigingscompensatie van het decreet grond- en pandenbeleid, voor herbestedingen van het agrarisch gebied naar groene bestemmingen.

Planschade is altijd gekoppeld aan een planwijziging. Indien er in agrarisch gebied bijvoorbeeld een vergunning wordt geweigerd omwille van een slechte landschappelijke inpasbaarheid van het bedrijfsgebouw, geeft dat geen aanleiding tot planschade indien er geen bestemmingswijziging aan te pas is gekomen.

### Is er een voorbeeld van een **schade(ramings)rapport** beschikbaar?

De wetgeving (instrumentendecreet) is nog niet van toepassing, er zijn dan ook nog geen voorbeelden ter beschikking.

### Is er planschade mogelijk bij bestemmingswijziging van een **bebouwd goed**?

Bij een bestemmingswijziging van een bebouwd goed, bijvoorbeeld van een grond waar een woning op staat gelegen in een landelijk woonlint naar agrarisch gebied, wordt de woning zonevreemd. Er

bestaan basisrechten voor zonevreemde woningen. Het feit dat de bestemming al is gerealiseerd en men dus niet de mogelijkheid verliest op het perceel te bebouwen, zal er daarom wellicht toe leiden dat een dergelijke bestemmingswijziging geen aanleiding geeft tot planschade. Een bestemmingswijziging voor een bebouwd goed, betekent niet noodzakelijk een negatieve verkoopwaarde. Indien er echter nog meerdere woningen hadden gerealiseerd kunnen worden op het perceel, zou planschade voor een deel van perceel mogelijk zijn. Een dergelijke discussie wordt uitgeklaard door de rechtbank.

Moet er planschade betaald worden als men woonuitbreidingsgebied (gelegen in buitengebied) omvormt tot een zachtere bestemming (agrarisch, bos- of parkgebied)? De bebouwbaarheid van woonuitbreidingsgebieden (WUG's) is geregeld in artikel 5.6.6 VCRO, §1, VCRO (aanvragen van sociale woonorganisaties), artikel 5.6.6, §2, VCRO (principeel akkoord van de deputatie) en artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit (KB 28.12.1972), waarnaar overigens ook verwezen wordt in artikel 5.6.6, §2, VCRO.

Het genoemde artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit stelt dat WUG's uitsluitend voor groepswooningbouw zijn bestemd, "zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist (...)".

Voor de regeling van planschade wordt uiteraard op de eerste plaats verwezen naar artikel 2.6.1 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Bij lezing stellen we vast dat het al dan niet verschuldigd zijn van planschade een dossiersgewijze afweging vergt. De beoordeling gebeurt overigens door de rechtbank.

Om de kans op een veroordeling tot planschade in te schatten is het nodig om de toepassingsvoorwaarden geval per geval, en in concreto te bekijken.

Overeenkomstig artikel 2.6.1, §3 VCRO, moet aan volgende criteria voldaan zijn om in aanmerking te komen voor een vergoeding:

1. het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
2. het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
3. het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Het derde criterium is vrij evident. Er is uiteraard geen schadevergoeding verschuldigd als er een detaillierend plan is waardoor bijv. bepaalde percelen in een tuin- of groenzone liggen binnen een ruimere bebouwde omgeving. Dit criterium is niet relevant in die gevallen waar louter de bestemming WUG geldt, en er geen detaillierend plan voorhanden is.

Het tweede criterium is wat minder makkelijk toe te passen. Een perceel moet ten eerste bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen. Zo kan een veroordeling tot planschade afgewend worden voor bijv. compleet waterzieke gronden, of gronden die door een sterke hellingsgraad niet bebouwbaar zijn zonder uitzonderlijke ingrepen. Ten tweede moet het perceel "stedenbouwkundig" voor bebouwing in aanmerking komen. Zo kan een veroordeling tot planschade afgewend worden voor gronden die niet in de buurt van bestaande bebouwing liggen. Dit zijn dus

zaken die de rechter in het concrete geval zal moeten interpreteren. Volgens het Grondwettelijk Hof<sup>1</sup> mag bij de beoordeling van de vraag of gronden stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing, enkel voortgegaan worden op feitelijke elementen, zoals inderdaad de nabijheid van andere bebouwing. Er mag volgens het Hof geen rekening gehouden worden met het stedenbouwkundig beleid, zoals het blijkt uit eerdere vergunningsbeslissingen of uit opties uit structuurplannen. Of tot de “feitelijke elementen” waarop de beoordeling gebaseerd kan worden, ook het al dan niet bestaan van een behoefte en de grootte van het aanbod in de omgeving behoort, is niet helemaal duidelijk. Daar is ons (nog) geen rechtspraak over bekend. Vraag en aanbod zijn weliswaar objectieve gegevens (een behoeftestudie is geen beleid maar basis voor beleid). In dat opzicht zou voor woonuitbreidingsgebieden, waarbij geen automatisch “recht op bebouwing” geldt, door de overheid voor de rechter kunnen geargumenteed worden dat bijv. het ontbreken van behoefte tot aansnijding, doordat er nog een overaanbod aan vrij liggende percelen in het gewone woongebied aanwezig is, erop wijst dat een perceel in dergelijk gebied “stedenbouwkundig niet voor bebouwing in aanmerking komt”.

Tot slot is er de toepassing van het eerste en vierde criterium zoals hierboven vermeld. Het perceel moet aan een uitgeruste weg liggen (elders in het decreet staat dat een weg als “uitgerust” wordt beschouwd als hij verhard is en er een elektriciteitsnet ligt), en slechts de eerste 50 meter vanuit die uitgeruste weg komt in aanmerking van een vergoeding. Dat maakt dat bijv. gronden in WUG in een binnengebied, of gelegen achter een woonlint, doorgaans niet in aanmerking komen voor een planschadevergoeding.

Voor de berekening van het bedrag van de vergoeding (als er al veroordeeld wordt tot vergoeding) zal u weten dat conform de thans vigerende regelgeving de waardevermindering vastgesteld wordt t.a.v. de (geactualiseerde) verwervingswaarde (dus niet actuele marktwaarde), en dat de vergoeding slechts 80% van de waardevermindering bedraagt.

## PLANBATEN

Bij planbaten gebeurt de aanslag automatisch (via register percelen RUP). Hoe gaat dit praktisch in zijn werk als een kadastraal perceel slechts deels herbestemd wordt?

De planbatenheffing wordt berekend per kadastraal perceel. Hierbij wordt er over de hele berekening rekening gehouden met de oppervlakte van het perceel. De oppervlakte van het perceel is de bij het kadaster gekende oppervlakte.

Indien een perceel gedeeltelijk onderhevig is aan planbaten zal enkel moeten worden betaald indien zich een startfeit voltrekt op het deel van het perceel waar de wijziging in categorie van gebiedsaanduiding zich voordoet. De planbatenheffing wordt berekend à rato van de oppervlakte van het perceel dat aanleiding geeft tot planbaten.

De planbatenheffing is gebaseerd op de vermoede meerwaarde per m<sup>2</sup>. Men betaalt alleen planbaten voor dat deel van een perceel dat effectief vervat zit in een bestemmingswijziging.

Volgens Art. 2.6.5. VCRO is men vrijgesteld van de planbaten als minder dan een kwart van een perceel of minder dan 250m<sup>2</sup> van een perceelsdeel door die bestemmingswijziging wordt omvat.

---

<sup>1</sup> GwH 22 december 2016, nr. 164/2016, <https://www.const-court.be/public/n/2016/2016-164n.pdf>

Een RUP wordt opgemaakt op basis van de kadastrale legger. Het gewestplan werd echter destijds ingetekend op andere kaart, namelijk een topografische kaart met een andere schaal, 1:10000. De vergelijking tussen RUP en gewestplan is dan ook soms moeilijk. Deze verschillen kunnen aanleiding geven tot discussies.

Planbaten worden momenteel berekend per kadastraal perceel. Een eigenaar met vele kleine percelen zal minder planbaten moeten betalen dan een eigenaar met één groot perceel (met een zelfde oppervlakte als de optelsom van de kleine percelen). Hoe zal dit dan gaan met het nieuwe instrumentendecreet, gelijkaardig of anders?

Het bedrag van de meerwaarde wordt per perceel berekend. Dit probleem is inderdaad gesignaleerd en wordt meegenomen bij de technische evaluatie van het planbatensysteem. Momenteel is er geen remediëring hiervan voorzien in het instrumentendecreet.