

Uitzonderingen

Er gelden een **aantal uitzonderingen** waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in de volgende gevallen:

- ✕ bij een **bouwverbod** dat voortvloeit uit een **onteigeningsbeslissing**,
- ✕ bij een **verbod** om een **grotere oppervlakte van een perceel** te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toestaat, of om bij een verkaveling de door het plan bepaalde **bebouwingsdichtheid te overschrijden**.

Meer info en regelgeving

De volledig regelgeving over planschade staat in de actuele versie van de VCRO. **Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** [citeeropschrift: "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", afgekort "VCRO"] (artikel 2.6.1 e.v.).

Via onderstaande link vindt u het loket Landinrichting van de Vlaamse Landmaatschappij. Hier kan u een aanvraag voor planschadevergoeding in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan indienen.



[vlm.be/nl/themas/
veerkrachtigeopenruimte/
instrumentendecreet/
loketlandinrichting](https://vlm.be/nl/themas/veerkrachtigeopenruimte/instrumentendecreet/loketlandinrichting)

v.u. Toon Denys, secretaris-generaal Departement Omgeving, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, 1000 Brussel



Vlaanderen
is kwaliteitsvolle
omgeving

Planschade bij een ruimtelijk uitvoeringsplan

Wat betekent een bestemmingswijziging
voor de eigenaars van gronden?

DEPARTEMENT
OMGEVING



Wat is planschade?

Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond ondervindt als de grond door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is.

Een **ruimtelijk uitvoeringsplan** kan ervoor zorgen dat percelen een **andere bestemming** krijgen. Nieuwe of andere activiteiten, functies of constructies zijn dan plots mogelijk of niet langer toegestaan. Daardoor kunnen percelen meer of minder waard worden. De decreetgever voorzagt doorheen de jaren in verschillende instrumenten.

- Planschade en gebruikersschade zijn voorbeelden van **financiële regelingen** waarbij de overheid de **waardevermindering** van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt.
- Bij de **planbatenregeling** betaalt de burger een **belasting** op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.



Planschadevergoeding

VANAF WANNEER ONTSTAAT HET RECHT OP PLANSCHADEVERGOEDING?

Het recht op planschadevergoeding ontstaat meteen bij de **inwerkingtreding** van het **ruimtelijk uitvoeringsplan**.

Het is enkel van toepassing op **percelen** die vóór de bestemmingswijziging **bebouwbaar** waren.

Bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan u een register vinden. Dit omvat één of meerdere plannen met percelen waarop is aangegeven op welke percelen er bestemmingswijzigingen werden doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

OUDE OF NIEUWE REGELING?

Het Instrumentendecreet is in werking getreden op 15 april 2024 en bracht grondige wijzigingen met zich mee. Afhankelijk van de datum waarop een ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig is vastgesteld, gelden er verschillende regels. De oude planschaderegeling blijft van toepassing op de ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig vastgesteld zijn vóór 15 april 2024. Voor ruimtelijke uitvoeringsplannen die na deze datum voorlopig zijn vastgesteld, geldt de nieuwe planschaderegeling. De nieuwe planschaderegeling wordt verderop beknopt beschreven.



Hoe een planschadevergoeding verkrijgen?

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een **aanvraag** in via het vergoedingsloket van de **Vlaamse Landmaatschappij**. Op de website van de Vlaamse Landmaatschappij wordt u hierin begeleid.



Het stappenplan vindt u via deze link:

www.vlm.be/nl/themas/veerkrachtigeopenruimte/instrumentendecreet/loketlandinrichting/stappenplanRUP

- De eigenaar of gevolmachtigde dient voor elk perceel apart een aanvraag in via het vergoedingsloket.
- Een planschadevergoeding kan **tot uiterlijk twee jaar na de inwerkingtreding** van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden aangevraagd.

SCHADERAPPORT

Als een aanvraag tot planschadevergoeding wordt ingediend, berekent de landcommissie in een schaderapport het **verschil in eigenaarswaarde vóór en na de bestemmingswijziging**. Ze maakt hierbij gebruik van de gegevens die de aanvrager en de initiatiefnemer van het ruimtelijk uitvoeringsplan aanleveren. De landcommissie volgt bij haar berekening een nauwkeurige, gestandaardiseerde methode op basis van referentieprizen uit de buurt en specifieke kenmerken van het perceel.

De aanvrager kan verzoeken om gehoord te worden tijdens de opmaak van het schaderapport.

Zodra het schaderapport definitief is, neemt de initiatiefnemer van het ruimtelijk uitvoeringsplan een ontwerp-beslissing over de toe te kennen planschadevergoeding. Ook in deze fase kan de aanvrager bezwaar indienen. Zodra de initiatiefnemer van het ruimtelijk uitvoeringsplan een definitieve beslissing heeft genomen, wordt de planschadevergoeding uitbetaald.

Het is de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt die de planschade moet betalen aan de eigenaar. Deze uitbetaling verloopt via de Vlaamse Landmaatschappij.