



Ook planschadevergoeding voor bebouwde percelen?

Rb. Leuven 16 november 2021

De inwerkingtreding van een RUP, met nieuwe stedenbouwkundige voorschriften, is niet altijd voordelig voor de eigenaar van een stuk grond. De aantasting van bestaande bouwmogelijkheden brengt doorgaans een financiële minwaarde met zich mee. Schadeloosstelling kan eventueel worden bekomen na een gerechtelijke procedure tot het betalen van een planschadevergoeding.¹ Indien er daadwerkelijk wordt geprocedeerd, mag de planschadevorderende eigenaar zich opmaken voor behoorlijk wat procedurele hindernissen, terwijl een integraal schadeherstel (*cf.* art. 1382 BW) op het einde van de rit zelden een reële mogelijkheid is.² In het hier besproken vonnis van 16 november 2021 oordeelt de rechtbank van eerste aanleg te Leuven over twee interessante ‘excepties’ van de plannende overheid.

Het geschil betreft twee stukken grond gelegen te Werchter (deelgemeente van Rotselaar). Volgens het gewestplan Leuven waren de percelen oorspronkelijk grotendeels gelegen binnen een recreatiegebied. Het achterste gedeelte van de percelen viel onder de bestemming agrarisch gebied. Eind 2015 wijzigt een gewestelijk RUP deze bestemming naar bosgebied.³ Voortaan zijn de percelen bestemd voor ‘de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos’, en zijn ‘alle handelingen toegelaten die nuttig of nodig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het bos’. In november 2019 levert de gemeente Rotselaar twee negatieve stedenbouwkundige attesten af. De zaak wordt vervolgens ingeleid bij de Leuvense rechtbank van eerste aanleg.

Eigenaar, quo vadis?

Nog voordat zijn *claim* aan enige inhoudelijke toetsing wordt onderworpen, moet de eigenaar zich voor de rechter verweren op een exceptie van onbevoegdheid. Het Vlaamse Gewest vordert als verweerster dat de zaak wordt verzonden naar de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel. De rechtbank van eerste aanleg te Leuven zou immers territoriaal onbevoegd zijn om kennis te nemen van

TOO 2013, 224-227; M. VALKENIERS, “Forfaitair karakter planschadevergoeding: de aanhouder wint ... maar wanneer?”, *TOO* 2015, 130-133; F. VAN DIEVOET, “Formalisme bij planschadevorderingen: noodzakelijk kwaad of excess?”, *TOO* 2015, 394-400; M. VALKENIERS, “Forfaitair karakter planschadevergoeding. De aanhouder wint ... maar wat?”, *TOO* 2016, 322-324; P. VAN WESEMAEL, “Forfaitair karakter planschadevergoeding: *rien ne va plus?*”, *STORM* 2020/2, bijdrage 6; P. LACOERE en G. VAN HOORICK, “Planschade vroeger, nu en straks: een moeilijke evenwichtsoefening”, *STORM* 2020/4, bijdrage 2; P. VAN WESEMAEL, “Recht op planschade vereist geen absoluut bouwverbod”, *STORM* 2020/4, bijdrage 18; J. GEBRUERS, “Oorspronkelijke bestemming is toetssteen voor beoordeling van planschadecriteria”, *STORM* 2021/3, bijdrage 18.

- 3 Het betreft het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur – regio Zenne-Dijle-Pajottenland, landbouw-, natuur- en bosgebieden Dijlevallei van Werchter tot Bonheiden (BS 19 november 2015).

1 Art. 2.6.1-2.6.3 VCRO.

2 Zie o.a. X, “De ‘50 meter-regel’ inzake planschade: interpreteren of retroageren?”, *TOO* 2012, 178-181; F. SEBREGHTS, “Guillotine bij planschadevorderingen blijft overeind”,



© Google Maps

het geschil.⁴ Art. 2.6.3, eerste lid VCRO brengt geen uitsluitel en schrijft enkel voor dat de rechtbank van eerste aanleg bevoegd is, ongeacht de grootte van het gevorderde bedrag.

In de rechtsleer wordt het standpunt ingenomen dat de territoriaal bevoegde rechtbank in principe wordt bepaald door de woonplaats van de verwerende partij, zijnde de overheid die het RUP heeft vastgesteld.⁵ De rechtbank wijst de exceptie (terecht) van de hand. De verbintenis van het Vlaamse Gewest tot betaling van planschadevergoeding is ontstaan op de plaats waar de kwestieuze onroerende goederen zijn gelegen, namelijk in Werchter (Rotselaar). Aangezien die locatie is gelegen binnen het gerechtelijk arrondissement Leuven verklaart de rechtbank van eerste aanleg te Leuven zich (met toepassing van art. 624,2° Ger.W.) territoriaal bevoegd.

Bebouwd vs. onbebouwd

Zoals de titel van dit stukje doet vermoeden, krijgt de eigenaar in de procedure ook het argument voor de voe-

ten geworpen dat er niet moet worden betaald voor een stuk grond dat reeds is bebouwd. Op een van de percelen werd in het verleden namelijk een weekendverblijf met garage gebouwd. En ook op het andere perceel staat reeds een bergplaats. Om die reden is het gewest als verwerende partij in de procedure van mening dat de eigenaar geen recht (meer) heeft op een planschadevergoeding en dat de vordering zonder meer ongegrond moet worden verklaard.⁶

De rechtbank is een andere mening toegedaan. Uit geen enkele decretale of reglementaire bepaling blijkt dat geen planschadevergoeding verschuldigd zou zijn wanneer een herbestemd perceel daags voor deze herbestemming reeds op enigerlei wijze bebouwd was. De rechtbank voegt hieraan toe dat planschadevergoeding een vergoeding is wegens de waardevermindering ingevolge een herbestemming. Ook indien er voorafgaand aan de herbestemming reeds bebouwing aanwezig was, kan een perceel ingevolge de herbestemming een waardevermindering lijden.

4 Art. 624 Ger.W. bepaalt in dit verband: *'Met uitzondering van de gevallen waarin de wet uitdrukkelijk bepaalt welke rechter bevoegd is om kennis te nemen van de vordering, kan deze naar keuze van de eiser worden gebracht:*

1° voor de rechter van de woonplaats van de verweerder of van één der verweerdere;

2° voor de rechter van de plaats waar de verbintenissen, waarover het geschil loopt, of een ervan zijn ontstaan of waar zij worden, zijn of moeten worden uitgevoerd;

3° voor de rechter van de woonplaats gekozen voor de uitvoering van de akte;

4° voor de rechter van de plaats waar de gerechtsdeurwaarder heeft gesproken tot de verweerder in persoon, indien noch de verweerder noch, in voorkomend geval, een van de verweerdere een woonplaats heeft in België of in het buitenland.'

5 J. GEENS en O. VERHULST, "De procedurele aspecten van planschade" in R. PALMANS, M. BOES en W. VERRIJDT (eds.), *Planschade en planbaten*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 55.

6 Uit het vonnis kan niet worden opgemaakt welke argumenten het gewest precies heeft aangehaald ter ondersteuning van deze stelling.

Bebouwde percelen zijn niet bij voorbaat uitgesloten van de planschaderegeling.

Dat ook voor de begroting van de vergoeding de opstanden in rekening moeten worden gebracht, en dus niet enkel de grond, bleek overigens eerder reeds uit een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren.⁷ De rechtbank in Tongeren oordeelde dat de planschaderegeling in artikel 2.6.2 VCRO verwijst naar 'het goed' en dus niet louter naar een grondwaarde. Het moet volgens de rechtbank gaan om 'het (onroerend) goed' dat zich op de specifieke locatie bevindt, inclusief eventuele bebouwing.

Grenzen aan deskundigenonderzoek
Het besproken vonnis van de Leuvense rechtbank is een tussenvonnis. De rechtbank wenst bij een gerechtsdeskundige technisch advies in te winnen over de volgende twee vragen: (i) de vraag of de percelen geheel of gedeeltelijk technisch bebouwbaar zijn en gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg, en (ii) de planschadevergoeding waarop de eiser *in dat geval* aanspraak kan maken.

Het is een vaste regel dat de deskundige zich in beginsel moet beperken tot een technisch onderzoek van de zaak. Aan de deskundige kan geen 'juridische opdracht' worden verleend.⁸ In dit geval lijkt het voorbarig om de deskundige meteen ook de planschadevergoeding te laten berekenen. Het komt enkel toe aan de rechtbank om naar recht

te oordelen of er al dan niet voldaan is aan de decretale voorwaarden, niet aan de deskundige. Met deze dubbele opdracht bestaat de kans dat het tweede luik van het onderzoek achteraf een maat voor niets blijkt te zijn.

Na een analyse van de vroegere planschaderegeling stelt de rechtsleer dat de decreetgever uit decennia ervaring met planschadedossiers blijkbaar enkel heeft geleerd hoe planschadevorderingen kunnen worden voorkomen of kunnen worden afgewenteld.⁹ Het besproken vonnis past naadloos in dat rijtje. Het blijft uitkijken naar het toekomstig recht (lees, de uitvoeringsbesluiten en de inwerkingtreding van het Instrumentendecreet) om (eindelijk) te kunnen werken met een modern(er) en performant(er) vergoedingsstelsel bij planschade.

Joris Gebruers

Circulex advocaten

7 Rb. Tongeren 28 mei 2019, *onuitg.*, maar mee ter beschikking gesteld op <https://omgevingplus.be/assets/media/omgevingplus/rechtspraak-rea-limburg-afd-tongeren-20190528.pdf>.

8 Art. 11 Ger.W.

9 F. DE PRETER, "Planbaten en planschade in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *TMR* 2000, 12.