



Ruimtelijke planning

Planschade

Oorspronkelijke bestemming is toetssteen voor beoordeling van planschadecriteria

Brussel 29 juni 2015 en Brussel 9 november 2020

De trouwe lezer van *STORM* weet maar al te goed dat het vorderen van een vergoeding voor planschade allesbehalve een sinecure is. Herhaaldelijk werd reeds vastgesteld dat het pad naar een billijke vergoeding dikwijls bezaaid ligt met allerhande wolfjizers en schietgeweren. In de voorliggende *casus* is het niet anders. Bijna twintig jaar (!) na het ontstaan van het recht op planschade doet het Brusselse hof van beroep in een arrest van 9 november 2020 (eind) uitspraak. Ook hier doet de plannende overheid er alles aan om de verplichting tot het betalen van een vergoeding af te weren, minstens om die laatste zo laag mogelijk te houden.

De planwijziging die aanleiding gaf tot de planschadeprocedure heeft betrekking op de omzetting van een oppervlakte van 30.405 m² recreatiegebied naar natuurgebied.¹ De ruime omgeving van het stuk grond bestaat uit percelen met telkens een (vis)vijver en/of een gebouwtje erop. Naast een chalet en enkele visvijvers zijn op het perceel van de vorderende eigenaar ook een parking voor dertig voertuigen en een brede toegangsweg aanwezig. Een negatief stedenbouwkundig attest voor de oprichting van twintig weekendverblijven vormt kennelijk de aanleiding voor een planschadeprocedure.²

'Objectieve' recreatiegrond

De eigenaar krijgt in de procedure meteen het verwijt dat er niet is voldaan aan de (essentiële) voorwaarde dat de planwijziging een einde moet maken aan het gebruik waarvoor het goed normaal

was bestemd. De vroegere regeling in artikel 35 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 voorziet volgens de plannende overheid immers in drie klassieke criteria van 'objectieve bouwgrond', en daar zou niet aan zijn voldaan.³

De vis bijt niet. Het hof benadrukt dat elk van deze criteria moet worden getoetst aan de voormalige bestemming (zone voor verblijfsrecreatie). De toepasselijke criteria voor het statuut als 'volwaardige bouwgrond' (woongebied) zijn hierbij irrelevant. De geldende criteria worden door het hof enkel onderzocht in functie van de bestemming van het goed om verblijfsaccommodatie te realiseren en niet met het oog op het bouwen van villa's, appartementsgebouwen, industriegebouwen en dergelijke die niet aan de orde zijn.

- 1 Het perceel met een totale oppervlakte van 4 ha, 36 a en 93 ca was voorheen bestemd als zone voor verblijfsrecreatie volgens het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976. Bij besluit van de Vlaamse regering van 8 juni 1999 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerpplan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Mechelen werd een groot deel van het perceel (30.405 m²) omgevormd tot natuurgebied. Een klein deel van het perceel (6.381 m²) behoudt zijn bestemming als verblijfsrecreatie. Deze wijziging werd definitief goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 (BS 21 juni 2001).
- 2 Het recht op planschade was weliswaar eerder ontstaan ingevolge erfopvolging. Het hof benadrukt in het arrest (voor de duidelijkheid) dat het recht op planschade geen tweede keer is ontstaan bij het afleveren van het negatief stedenbouwkundig attest.
- 3 Die criteria werden later overgenomen in artikel 84, §3, eerste lid, 1°, 2° en 3° DRO en daarna in artikel 2.6.1, §3, eerste lid, 1°, 2° en 3° VCRO.



© Wikimedia Commons/LucT

In dat opzicht stelt het hof vast dat het stuk grond wel degelijk aan een 'volgende uitgeruste weg' ligt. Het hof steunt zich hiervoor op het deskundigenverslag. Hierin staat dat het stuk grond bereikbaar is via een verharde toegangsweg van drie meter breed met een ondergrondse elektriciteitsleiding. Dat volstaat voor recreatiegebied. De afwezigheid van riolering is niet determinerend. Er kan immers ook worden gebruikgemaakt van sterfputten en verliesputten. Voorts benadrukt het hof de aanwezigheid van een parking voor

ongeveer dertig voertuigen, verhard met kiezel op de grondkoffer.

Het criterium dat het stuk grond 'bouwtechnisch in aanmerking komt voor bebouwing', kan volgens het hof eveneens worden afgevinkt. Het Vlaamse Gewest betwistte dat het stuk grond, bestaande uit vijvers en hooiland, technisch geschikt zou zijn om te bebouwen. Het natuurlijk karakter van het stuk grond zou bebouwing in de weg staan. Het deskundig verslag vermeldt dat de percelen en vijveroevers technisch bebouw-

baar zijn met chalets in hout of lichte gebouwen. Opnieuw volgt het hof de deskundige. Ook al vereist de aard van de ondergrond speciale funderingen, toch zijn de percelen 'technisch volledig bebouwbaar' in de relevante functie, aldus het hof.

Een lage geactualiseerde verwervingswaarde ...

De eigenaar is zodoende principieel gerechtigd om aanspraak te maken op een planschadevergoeding. De eerste klip is genomen.

In zijn eindverslag weerhoudt de deskundige een planschadevergoeding van 333.193 euro. Deze vergoeding vormt het verschil tussen de geactualiseerde waarde (481.574 euro) en de restwaarde (65.491 euro), waarvan de wettelijk voorziene 20 % (83.298 euro) in mindering wordt gebracht. Voor het berekenen van de geactualiseerde waarde had de deskundige zich echter gebaseerd op een aantal vergelijkingspunten,⁴ en dus niet op de geactualiseerde waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving. Hierdoor kon het hof bij tussenarrest enkel vaststellen dat in het deskundigenverslag de schadevergoeding niet was berekend volgens de modaliteiten bepaald in de artikelen 35 en 36 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996.⁵ Uit een eerdere publicatie in

4 Meer bepaald 13,68 euro/m² voor het perceelsdeel in een zone voor verblijfsrecreatie en 1,49 euro/m² voor het perceelsdeel in natuurgebied.

5 Art. 35 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 stelt: 'de waardevermindering die voor schadevergoeding in aanmerking komt, dient te worden geraamd als het verschil tussen eensdeels de waarde van dat goed op het ogenblik van de verwer-

STORM blijkt dat dit geen alleenstaand geval is.⁶ Wanneer aangestelde deskundigen hun eigen invulling geven aan de (duidelijke) rechtsregels van de planschaderegeling, geeft dit alleen maar aanleiding tot nodeloze vertraging en oplopende gerechtskosten.

In een aanvullend verslag van de deskundige wordt de verwervingswaarde vervolgens anders (en ditmaal correct) ingevuld. Het verwervingsbedrag wordt berekend aan de hand van de geactualiseerde aankoopprijs in juli 2001, vermeerderd met 15 % kosten en lasten. Hierdoor zakt de te hanteren geactualiseerde verwervingswaarde drastisch van 481.574 euro naar 55.587,01 euro.

... kan nog enigszins worden opgekrikt met gemaakte uitgaven

Mede in het licht van deze plotse wending in de waardering van de verwervingswaarde, hengelt de eigenaar dan maar naar een bijkomende vergoeding voor gedane 'kosten ter realisatie van de bestemming'. Ook volgens de rechtsleer kan de geactualiseerde verwervingswaarde desgevallend inderdaad worden vermeerderd met de gemaakte kosten voor werken die nodig waren voor de realisatie van de voorziene bestemming.⁷ De uitgaven voor het realiseren van een startfeit – zoals de erelonen van een architect voor het opstellen van een aanvraag – komen evenwel niet voor vergoeding in aanmerking: zij zijn immers niet gericht op het realiseren van de bestemming.⁸

Het hof van beroep oordeelt dat de eigenaar terecht van mening is dat de met het oog op de realisatie van de vroegere bestemming gedane investeringen ver-

Uitgaven gedaan voor het verwezenlijken van de vervangen bestemming kunnen nog een mooie troostprijs opleveren.

loren zijn gegaan. Van de eigenaar kan overigens niet worden verwacht dat hij alle facturen van jaren geleden heeft bijgehouden. Het hof steunt zich op de objectieve raming van de deskundige en weerhoudt diverse posten voor een bedrag van in totaal 135.970,80 euro.⁹ Vervolgens plaatst het hof het tijdstip van de indexerings van deze uitgaven op het ogenblik van de laatste aankoop in 1979. Vanaf die datum werd het terrein immers volledig ontwikkeld tot recreatiegebied. De vergoeding voor uitgaven komt zo uiteindelijk op een bedrag van 285.535,02 euro.

Onder de (eventuele) toekomstige gelding van het 'Instrumentendecreet' zou een groot deel van de hierboven weergegeven discussie goeddeels van de baan zijn.

Voortaan zou er in het kader van een administratieve (i.p.v. nu een gerechtelijke) procedure worden vergoed aan de actuele waarde, en niet langer aan de verwervingswaarde. Dat wil zeggen dat de overheid de eigenaar zou vergoeden aan de huidige, venale marktwaarde aan de hand van decretaal bepaalde objectieve factoren.¹⁰ In de toekomst zou het de initiatiefnemende overheid

zélf zijn die de hoogte van de planschade bepaalt aan de hand van de in de regelgeving bepaalde methodiek. De Vlaamse Landcommissie zou hierin een adviserende rol hebben. De initiatiefnemende overheid moet dus zelf energie en middelen steken in het bepalen van de vergoeding én is bovendien ook beroepsinstantie in eerste aanleg. Daarna is beroep mogelijk bij de Vlaamse regering.¹¹ Het is alvast uitkijken naar het toekomstig recht om (eindelijk) werk te maken van een modern vergoedingsstelsel bij planschade.

Joris Gebruers

Circulex advocaten

ving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op schadevergoeding en verhoogd met de lasten en kosten, vóór de inwerkingtreding van het plan en anderdeels de waarde van dat goed op het ogenblik van het ontstaan van het recht op schadevergoeding na de inwerkingtreding van het plan'.

- 6 P. VAN WESEMAEL, "Kadastergegevens geen obstakel voor recht op planschade", *STORM* 2020/1, bijdrage 20.
- 7 J. RUTGEERTS, *Handboek Ruimtelijke Ordening in Vlaanderen en Brussel*, Gent, Academia Press, 2005, 138.
- 8 F. DE PRETER, "Planschade en planschade" in B. HUBEAU en W. VANDE VYVERE (eds.), *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, die Keure, 2004, 492.
- 9 Concreet: aanleg vijvers (76.344 euro), oprichting chalet (12.600 euro), aanleg toegangsweg (4.566,60 euro), aanleg parking (600 euro), aanleg nutsvoorzieningen (1.309,80 euro) en onderhoud terrein (40.550,40 euro).
- 10 *Parl.St. VI.Parl. 2019-20*, stuk 194, nr. 1, 258.
- 11 *Parl.St. VI.Parl. 2019-20*, stuk 194, nr. 1, 259.