

een vergoeding moet worden toegekend. In geval van stilzwijgen van de wetgever staat het aan de rechter om het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten toe te passen, en daarbij rekening te houden met alle concrete elementen van openbaar en privaat belang, alsook de redelijke verwachtingen van de burgers in verband met de solidariteit die van hen wordt gevraagd (Cass. 24 juni 2010, Arr.Cass. 2010, nr. 453)'.

Uit dit alles volgt dat de verwachtingen op compensatie niet hoog mogen worden ingeschat en dat 'slechts de overlast wordt vergoed, m.a.w. dat deel van de last dat disproportioneel is'³²

Zeker wanneer de herbestemming tot publiek toegankelijk park of tot een publieke trage weg aanleiding geeft tot planschadevergoeding zal er weinig kans zijn om via het GBOL-beginsel de compensatie nog te zien verhogen, al kan men zich het geval voorstellen dat de publieke servitude betrekking heeft

op een groot grondbeslag dat ver voorbij de 50 m uit de rooilijn strekt en waarvoor geen enkele vergoeding is voorzien.

Steeds onder voorbehoud dat het arrest-Maisin een radicale ommekeer heeft gewild, kan de eigenaar die met een publiek park of doorgang wordt geconfronteerd koppig weigeren het stedenbouwkundig voorschrift zelf te realiseren of zijn akkoord te geven aan de overheid om het te realiseren. Beter sluit hij zijn eigendom af en wacht hij af of de overheid binnen de decretaal voorziene termijnen al dan niet tot onteigening beslist. Wellicht maakt hij dan meer kans om dit onteigeningsplan aan te vechten en te laten vernietigen (is de onteigening nodig of zijn er andere alternatieven; is er een behoorlijke afweging gebeurd tussen de vereisten van het algemeen belang en het grondrecht van de eigenaar op bescherming van zijn eigendomsrecht en recht op privacy?). Wint de eigenaar die veldslag, dan blijft de gewraakte bestemmingswijziging weliswaar overeind, maar bekommt hij dan toch de zekerheid dat ze nooit zal worden gerealiseerd. ■

(Antoon Lust)

32 D. LINDEMANS en B. VAN HERREWEGHE, 'De rechten en plichten van aangelanden van openbare wegenis', *CDPK* 2013, 120. Zie nog J. GEENS en S. VERBIST, 'De gelijkheid voor openbare lasten als grondslag van overheidsaansprakelijkheid', *Bb. & b*, jaargang 7/2, 120 e.v.

Het vorderen van planschade, *easier said than done*



Rb. Brussel 13 juni 2005 en Rb. Brussel 18 december 2012

Doorgaans beschikken eigenaars die te maken krijgen met een nadelige wijziging van de bouwvoorschriften voor hun stuk grond, over een aantal opties om genoegdoening te verkrijgen. Een van die mogelijkheden is het vorderen van planschadevergoeding voor de burgerlijke rechter. Uit eerdere bijdragen in *TOO* blijkt evenwel dat een planschadevorderende eigenaar zich mag verwachten aan heel wat procedurele hindernissen, en dat een integraal schadeherstel (cfr. artikel 1382 BW) zelden wordt bereikt.¹

Ook in de hier besproken vonnissen worden de eigenaars geconfronteerd met een plannende overheid (het Vlaamse gewest) die de uiteindelijke planschadevergoeding zoveel mogelijk tracht te drukken. De aan deze *casus* onderliggende feiten nemen een aanvang in 1992, wanneer een koppel in Menen

bij planschadevorderingen blijft overeind', *TOO* 2013, 224-227; M. VALKENIERS, 'Forfaitair karakter planschadevergoeding: de aanhouder wint...maar wanneer?' *TOO* 2015, 130-133; 'Formalisme bij planschadevorderingen: noodzakelijk kwaad of exces?', *TOO* 2015, 394-400; M. VALKENIERS, 'Forfaitair karakter planschadevergoeding. De aanhouder wint... maar wat?', *TOO* 2016, 322-324.

1 'De '50 meter-regel' inzake planschade: interpreteren of retroageren?', *TOO* 2012, 178-181; F. SEBREGHTS, 'Guillotine



drie aaneengrenzende percelen grond koopt. Op dat ogenblik situeert het gewestplan Kortrijk de betreffende percelen nog binnen de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'.² Met een besluit van 10 november 1998 wijzigt de Vlaamse regering vervolgens het gewestplan, waardoor de gronden opeens de zonering 'agrarisch gebied' krijgen toebedeeld. De eigenaars, kennelijk niet van plan om een landbouwinrichting te exploiteren, dienen na een vergunningsweigering voor 'de aanleg van een parking en het plaatsen van een afsluiting' een vordering tot planschadevergoeding in bij de rechtbank van eerste aanleg te Brussel.³

Objectieve bouwgrond?

Uit het geschetste tijds kader kan de lezer afleiden dat de rechtbank de vordering beoordeelt aan de hand van de artikelen 35 en 36 CDRO.⁴ Onder de gelding van deze rechtsregels had men recht op planschadevergoeding 'wanneer het bouwverbod volgend uit een plan dat bindende kracht heeft verkregen, een einde maakt aan het gebruik waarvoor een goed dient of normaal bestemd is de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan'.⁵ Een eerste hindernis betreft de omstandigheid dat de gronden voorheen misschien wel in een voor woningbouw bestemde zone waren ondergebracht, maar dat dit niet noodzakelijk aantoonde dat het ook

gaat om 'objectieve bouwgrond'.

Volgens het Vlaamse gewest kunnen gronden pas worden beschouwd als objectieve bouwgrond als zij gelegen zijn in de nabijheid van andere woningen, zij aansluiten op een voldoende uitgeruste weg en zij technisch geschikt zijn voor bebouwing. In het tussenvonnissen van 13 juni 2005 wordt deze discussie (nog) niet beslecht. De loutere aanwezigheid van bebouwing op de gronden in het verleden, geldt volgens de rechtbank niet als

voldoende bewijs van het objectieve karakter als bouwgrond. Voor het overige acht de rechtbank het aangewezen om op dit punt het technisch advies van een deskundige in te winnen. Uit het eindvonnissen van 18 december 2012 blijkt dat het Vlaamse gewest, na het gevoerde deskundigenonderzoek, niet meer aandringt op dit argument. De eerste hindernis is van de baan.

In aanmerking te nemen oppervlakte

Een tweede horde die het Vlaamse gewest opwerpt, bestaat in de stelling dat de planschadevergoeding beperkt moet blijven tot het deel van de grond dat effectief in aanmerking komt om bebouwd te worden. Aan de rechtbank wordt zodoende de kwestie voorgelegd of als grondslag voor de planschadevergoeding het volledige perceel (1.115m²) of enkel het bebouwbaar deel daarvan (190m²) in aanmerking moet worden genomen. De rechtbank stelt eerst vast dat de drie percelen aan elkaar grenzen, en ook in elkaar overlopen. Verder wijst de rechtbank er op dat de vordering betrekking heeft op één enkel stuk grond, dat de bestemming woongebied voor de drie percelen gold, en dat een administratieve opsplitsing door het kadaster zonder invloed is op deze bestemming.

Om die redenen verwerpt de rechtbank het verweer dat enkel de effectief bebouwbare oppervlakte in aanmerking zou komen voor vergoeding. Een kleine kantmelding is dat artikel 35 CDRO spreekt over het gebruik van 'een goed'. Het huidige artikel 2.6.1 § 1 VCRO heeft het daarentegen over 'een perceel' dat niet meer in aanmerking komt voor bebouwing.⁶ Dit

- 2 De gronden waren verder niet gelegen binnen een BPA of een goedgekeurde niet-vervallen verkavelingsvergunning.
- 3 De vordering wordt ook ingesteld op grond van artikel 1382 BW wegens een schending van het gelijkheidsbeginsel bij het vaststellen van de gewestplanwijziging, maar die vordering wordt vrij eenvoudig van de hand gewezen en valt buiten het bestek van huidige bijdrage.
- 4 Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals gewijzigd door het decreet van 19 december 1998.
- 5 Met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening werd dit criterium verlaten, en opteerde de decreetgever voor het principe dat planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen.

6 Artikel dat luidt als volgt: 'Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruim-



verschil in benadering vormt een verstrenging voor de planschadevorderende eigenaar. Het is een stuk eenvoudiger om te voldoen aan de globale bewijsplicht voor één goed, dan dat dit bewijs voor ieder perceel afzonderlijk moet worden geleverd.

Na een analyse van de vroegere planschaderegeling stelt de rechtsleer dat de decreetgever uit 37 jaar

telijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of voor het verkavelen van gronden, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of voor het verkavelen van gronden.'

ervaring met planschadedossiers blijktbaar enkel heeft geleerd hoe planschadevorderingen kunnen worden voorkomen of kunnen worden afgewend.⁷ De besproken vonnissen sluiten aan bij die conclusie. Terecht verwerpt de rechtbank in deze zaak de verweermiddelen van het Vlaamse gewest. Anders oordelen zou er enkel toe hebben geleid dat de eigenaars geen billijke compensatie ontvangen, terwijl zij wel de gevolgen van een voor hen zeer nadelig overheidsingrijpen moeten dragen. ■

(Joris Gebruers)

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

Rechtsbescherming tegen zelfontbrandende verkavelingsvergunning

RvVb nr. A/1617/0473, 10 januari 2017, Vandevelde en Verheyden

Zelfontbranding is een proces dat, afhankelijk van het voorwerp, soms mythische proporties aanneemt. Wat de verkavelingsvergunning betreft, is dit alvast niet het geval. Daarbij ligt de focus in de rechtspraak¹ en de rechtsleer² de laatste jaren vooral op de draagwijdte van die vergunningsplicht en op de impact van het hybride rechtskarakter van die bijzondere vergunning.³ In het verlengde van dat

laatste aspect verdient toch ook de zelfontbranding van een verkavelingsvergunning een bijkomend⁴ woordje uitleg, en dit in het licht van een recent arrest van de RvVb.

Ongewenste verkavelingsvergunning

Een verkavelingsvergunning wordt soms als een overbodige last beschouwd,⁵ maar biedt anderzijds soms toch ook een aantal voordelen. Het reglementaire karakter -de verkavelingsvergunning als

1 Zie bv. RvS 16 november 2009, nr. 197.847, Bruynooghe en Casteleyn, *TBO* 2010, 253, noot S. BOULLART en *TROS* 2010, 262, noot J. BOUCKAERT en J. ROGGEN; RvS 6 maart 2013, nr. 222.749, nv Goederenbeheer, *TROS* 2013, 103, noot J. THEUNIS en *T. Gem* 2014, 133, noot R. VEKEMAN.

2 Zie bv. J. BOUCKAERT en G. SCHAIKO, 'Omtrent de verkavelingsvergunning: recente evoluties in de rechtspraak en bedenkingen', *TROS* 2013, 73, en eerder in dit tijdschrift P. FLAMEY en M. VALKENIERS, 'Vergunning voor groepswoningbouw herverkaveld', *TOO* 2012, 102; 'Verkavelingsvergunningen vogelvrij verklaard', *TOO* 2013, 350 en A. MAES, 'Boze geesten rond verkavelingsvergunning verdreven', *TOO* 2013, 415.

3 De verkavelingsvergunning wordt verleend op initiatief van

een individu (individueel aspect) maar het bestuur maakt vaak van de gelegenheid gebruik om aan de vergunning stedenbouwkundige voorschriften te koppelen die de navolgende vergunningverlening conditioneren (reglementair aspect).

4 De afstand van de verkavelingsvergunning werd recent nog in *TOO* toegelicht: K. ROELANDT, 'De verzaking aan een verkavelingsvergunning: ook procedureel een buitenbeentje', *TOO* 2016, 145.

5 Zie bv. J. BOUCKAERT en G. SCHAIKO, 'Omtrent de verkavelingsvergunning: recente evoluties in de rechtspraak en bedenkingen', *TROS* 2013, (73) 102, nr. 50.

Kapellen-Glabbeek

