

PLANSCHADE EN PLANBATEN

PLANSCHADE EN PLANBATEN

Editors

Robert PALMANS

Marc BOES

Willem VERRIJDT

(eds.)

Auteurs:

Marc BOES

Filip DE PRETER

Joris GEENS

David KEYAERTS

Ruth MOORS

Robert PALMANS

Matthias VALKENIERS

Olivier VERHULST

CROW

Centrum voor
Recht
Ontgeingen
Waarderingen



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Planschade en planbaten

Robert Palmans, Marc Boes en Willem Verrijdt (eds.)

© 2018 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0945-5

D/2018/7849/39

NUR 823

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

VOORWOORD

In een dichtbevolkt en dichtbebouwd gebied als Vlaanderen is het nagenoeg onmogelijk om een coherent beleid inzake ruimtelijke ordening, landbouw, milieubescherming, waterhuishouding, erfgoedbescherming en andere ruimtegebonden beleidsdomeinen te voeren zonder te raken aan de rechten en de belangen van private eigenaars. Maar in een dergelijk gebied is de alsmaar schaarser wordende ruimte ook een alsmaar waardevoller goed. De eigenaars die het statuut van hun percelen als gevolg van een beleidswijziging zien veranderen, kunnen dus een aanzienlijke vermogensschade lijden of een aanzienlijke vermogenswinst realiseren. Het hoeft dan ook geen verwondering te wekken dat de aankondiging van nieuwe beleidsinitiatieven die een aanzienlijke ruimtelijke impact hebben, zoals recent de boskaart of de betonstop, meteen aanleiding geeft tot meningsverschillen tussen degenen die vooral de sociale functie van eigendom benadrukken en degenen die meer belang hechten aan de private en economische waarde van eigendom.

In dergelijke discussies wordt niet zelden verwezen naar de bestaande regelingen inzake planschadevergoedingen en planbatenheffingen, en wordt soms zelfs een wijziging van die regeling in het vooruitzicht gesteld om een billijk evenwicht te waarborgen tussen het algemeen belang dat met een ruimtelijk beleid wordt gediend en de private belangen die als gevolg van dat beleid worden beïnvloed. Hoewel de planschaderegeling van 1962 en de planbatenregeling van 1977 dateren, zijn die regelingen dus actueler dan ooit.

Het op 12 januari 2018 door de Vlaamse regering goedgekeurde voorontwerp van Instrumentendecreet kondigt alvast een ingrijpende wijziging van beide regelingen aan. In het licht van de belangrijke ruimtelijke uitdagingen waarmee Vlaanderen de komende decennia zal worden geconfronteerd, beoogt het voorontwerp “de afgewogen en afgestemde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten die met het oog op een realisatiedoelstelling kunnen ingezet worden”.¹ Zo wordt onder meer een harmonisatie van de compenserende vergoedingen² in het vooruitzicht gesteld, die op twee vlakken gunstiger is dan de huidige planschadevergoeding. Ten eerste zal niet langer 80%, maar 100% van de waardevermindering worden vergoed. Ten tweede zal die waardevermindering niet langer worden berekend op grond van de geactualiseerde ver-

¹ Memorie van toelichting bij het voorontwerp van decreet houdende het realisatiegericht instrumentarium, VR 2018 1201 DOC.1462/3TER, 5.

² Het gaat om “compenserende vergoedingen uitbetaald door de overheid om beperkende of nadelige gevolgen op het grondgebruik in de brede zin door beleidsbeslissingen en bindende maatregelen te vergoeden” (*ibid.*, 16).

wervingswaarde, maar op grond van de venale waarde van het getroffen goed. De controversiële “50-meterregel” blijft, althans voor woongebied, wel gehandhaafd. Gelet op de gewijzigde toepassingsvoorwaarden verwacht de Vlaamse regering een aanzienlijke verhoging van het aantal planschadedossiers, maar die dossiers zullen in de toekomst een administratieve afhandeling kennen in plaats van de huidige gerechtelijke afhandeling.

Tegelijkertijd – en deels ter compensatie van de hervorming van de planschaderegeling – wordt ook een gevoelige stijging van de planbatenheffing in het vooruitzicht gesteld. Wat de grondslag van de heffing betreft, zouden voortaan niet alleen bestemmingswijzigingen, maar ook aanpassingen van stedenbouwkundige voorschriften in bepaalde bestemmingscategorieën in aanmerking komen. Het bedrag van de vermoede meerwaarde zou worden berekend aan de hand van een geïndividualiseerde raming van die vermoede meerwaarde. Voor de meerwaarde tot 250.000 euro zou een heffingspercentage van 25% gelden en voor de meerwaarde boven 250.000 euro zou een heffingspercentage van 50% worden toegepast.

Indien dit voorontwerp wordt aangenomen, zouden sommige pijnpunten van de huidige planschade- en planbatenregeling, die in dit boek worden besproken, mogelijkerwijze worden weggewerkt. Tevens lijkt in die nieuwe regeling een belangrijkere rol weggelegd te zijn voor de expert, aangezien de venale waarde van een goed moet worden bepaald in functie van de planschadevergoeding en aangezien de objectieve waarde ervan moet worden bepaald voor de toepassing van de planbatenheffing. Voorts is het niet ondenkbeeldig dat die hervorming inderdaad een gevoelige stijging van het aantal planschadedossiers en van de omvang van de uitgekeerde bedragen met zich zou meebrengen. Voor zover de budgettaire meerkosten daarvan niet volledig zouden worden opgevangen door de verruimde planbatenheffing, moeten zij evenwel worden beschouwd als een prijs voor het creëren van het noodzakelijke draagvlak voor beleidswijzigingen in het algemeen belang.³

Maar zo ver is het nog niet. De studiedag van de CROW van 20 oktober 2017 was gewijd aan de huidige stand van de regelgeving inzake planschade en planbaten, die aanleiding geeft tot tal van juridische en technische vraagstukken. Deze regelingen bevatten immers veel onduidelijkheden en bovendien stellen zowel de rechtsleer als de rechtspraak de geldigheid van bepaalde aspecten ervan in vraag. Dit boek vormt de neerslag van die studiedag.

Marc BOES schetst in zijn bijdrage de evolutie van de planschaderegeling sinds 1962 en van de planbatenregeling sinds 1977, en raakt daarbij alle belangrijke juridische vraagstukken aan waartoe de opeenvolgende versies van die regelingen aanleiding hebben gegeven. Bij de voorbereiding van de Stedebouwwet 1962 werd

³ Dit wordt in Nederland de ‘smeeroliefunctie’ van een vergoedingsregeling genoemd: M. ТЪРКЕМА, “Egalité à la hollandaise: de evolutie van het recht op schadevergoeding bij rechtmatig overheidsoptreden in Nederland” in R. PALMANS, D. LINDEMANS en J. TOURY (eds.), *Overheidsbeperkingen op vastgoedgebruik. De invloed van overheidsmaatregelen op de waarde van onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 78.

lang gediscussieerd tussen voor- en tegenstanders van een recht op vergoeding van eigendomsschade die het gevolg was van planwijzigingen, en uiteindelijk werd gekozen voor een vorm van schadevergoeding waarbij een waardeverlies ten belope van 20% moest worden gedoogd en die was onderworpen aan korte verjaringstermijnen. Die regeling werd ingrijpend gewijzigd in 1977 en in 1999, maar met de toenemende complexiteit van die opeenvolgende versies nam ook het aantal rechtsvragen toe. Een even belangrijke ontwikkeling is de invloed van de toenemende constitutionalisering van de rechtsorde, die als gevolg heeft dat de bestaanbaarheid van wettelijke en decretale regelingen met hogere rechtsnormen alsmaar vaker in vraag wordt gesteld. Ook de planschadevergoeding ontsnapte niet aan deze evolutie. De auteur bespreekt grondig al deze controverses en de oplossingen die er door de regelgever en de rechtspraak aan werden gegeven, en neemt ook standpunt in ten aanzien van die oplossingen.

De initiële planbatenregeling dateert van 1977 en beoogde een spiegelbeeld te zijn van de planschadevergoeding: indien een eigenaar die schade lijdt door een planwijziging, aanspraak maakt op een vergoeding, moet een eigenaar die een meerwaarde realiseert als gevolg van een planwijziging, een deel daarvan afstaan aan de gemeenschap. De initiële regeling werd al opnieuw afgeschaft in 1982, maar kreeg in gewijzigde vorm een nieuw leven in 1999. Die nieuwe planbatenheffing was echter zo complex dat ze amper operationeel was. Het is dus pas sinds de sterk vereenvoudigde regeling van 2009 dat de planbatenheffing meer is dan een papieren tijger.

De drie volgende bijdragen gaan in op aspecten van de planschadevergoeding. Joris GEENS en Olivier VERHULST beschrijven de procedurele aspecten van die regeling. Het recht op planschadevergoeding ontstaat weliswaar al naar aanleiding van de planwijziging zelf, maar het wordt pas opeisbaar wanneer er zich vervolgens een startfeit voordoet, meer bepaald de overdracht van het perceel onder bezwarende titel, de inbreng ervan in een vennootschap, de weigering van een bouw- of verkavelingsvergunning of het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest. In de huidige stand van de regelgeving wordt de planschaderegeling gevorderd voor de burgerlijke rechtbank. De auteurs bespreken elk aspect van die procedure en besteden in het bijzonder aandacht aan de verjaring, de specifieke formaliteiten die de eiser moet vervullen, de opdracht van de gerechtsdeskundige en de mogelijkheid om een dading aan te gaan.

Matthias VALKENIERS gaat vervolgens in op de pecuniaire aspecten van de planschadevergoeding. Hij legt uit dat planschade moet worden beschouwd als een erfdiensbaarheid van openbaar nut. Het vroegere uitgangspunt dat een dergelijke eigendomsbeperking geen recht geeft op een vergoeding, tenzij wanneer de bevoegde wetgever in een specifieke vergoedingsregeling voorziet, is intussen deels achterhaald door de ontwikkelingen op het vlak van artikel 1 EP EVRM en het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten.

Vervolgens gaat hij in detail in op de complexe berekeningswijze van de planschadevergoeding. Met name de berekening van de geactualiseerde verwervingswaarde geeft aanleiding tot heel wat vraagstukken. In beginsel wordt de verwervingsprijs bepaald aan de hand van notariële akten, zoals een aankoopakte of de verdeling van een erfenis. Indien een dergelijke akte ontbreekt, moet de verwervingswaarde worden geschat, wat niet evident is voor percelen die vele decennia geleden zijn verworven. Die verwervingsprijs wordt geactualiseerd aan de hand van de index van de consumptieprijzen, ook al volgt de reële stijging van de vastgoedprijzen een veel steilere koers.⁴ Tevens wordt die verwervingsprijs verhoogd met een aantal kosten en lasten die de eigenaar in tussentijd heeft gemaakt en gedragen. Bepaalde reeds eerder gerealiseerde waardevermeerderingen worden van de geactualiseerde verwervingsprijs afgetrokken. Met waardeverminderingen die het gevolg zijn van externe oorzaken, houdt de berekening van de geactualiseerde verwervingswaarde daarentegen geen rekening. Van de aldus geactualiseerde verwervingsprijs wordt de restwaarde van het perceel na de planwijziging afgetrokken. De planschadevergoeding bedraagt 80% van het aldus berekende waardeverlies.

De auteur gaat ook in op de alternatieve mogelijkheden waarover het bestuur beschikt om de planschade te vergoeden. Zo houdt het 'recht op inkeer' in dat de overheid kan beslissen, na kennisname van het vonnis waarin de planschadevergoeding wordt toegekend, de oorspronkelijke bestemming van het perceel te herstellen. Indien het startfeit bestaat uit een vervreemding onder bezwarende titel, komt het voordeel daarvan evenwel toe aan de koper, terwijl de vroegere eigenaar met lege handen achterblijft. Daarnaast biedt de VCRO het bestuur de mogelijkheid om, in overeenstemming met de getroffen eigenaar, de betrokken percelen aan te kopen. In bepaalde gevallen kan de eigenaar zelfs de aankoop van de percelen door het Vlaamse Gewest afdwingen, ook al was het een andere overheid die tot de bestemmingswijziging heeft beslist.

Tot slot gaat de auteur in op de vraag of in sommige gevallen er geen integrale vergoeding van de geleden schade moet plaatsvinden. Een evidente hypothese is die waarin de overheid een fout in de zin van artikel 1382 BW heeft gemaakt. Een hypothese waarvan de contouren vooralsnog minder duidelijk zijn, is die waarin de gevolgen van de planschade zo verregaand zijn dat de bestemmingswijziging neerkomt op een quasi-onteigening. Hij vermeldt alvast recente rechtspraak waarin op die grond werd besloten tot het toewijzen van een schadeloosstelling bovenop de planschadevergoeding.

David KEYAERTS kadert de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof over planschadevergoeding. Daartoe gaat hij eerst in op enkele toepassingsvoorwaarden van de planschadevergoeding, met een bijzondere aandacht voor de controversiële

⁴ Over het verschil tussen de actuele waarde van een perceel en de geactualiseerde verwervingswaarde, en de invloed van dat verschil op de omvang van de planschadevergoeding, zijn momenteel twee prejudiciële vragen hangende bij het Grondwettelijk Hof, gekend onder de rolnummers 6526 en 6834. Die laatste vraag werd gesteld door het Hof van Cassatie.

50-meterregel. Vervolgens bespreekt hij de grondwettelijke beginselen inzake de eigendomsbescherming, waarin de laatste jaren een evolutie merkbaar is in de richting van een recht op vergoeding indien particulieren getroffen worden door ernstige eigendomsbeperkingen als gevolg van een rechtmatig overheidsoptreden.

Tot slot gaat hij in op de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof betreffende de 50-meterregel. Die bepaling werd door de decreetgever ingevoegd als interpretatieve bepaling, nadat het Hof van Cassatie had geoordeeld dat uit het toenmalige decretale kader geen 50-meterregel kon worden afgeleid. Het Grondwettelijk Hof heeft logischerwijze geoordeeld dat er geen sprake was van een interpretatieve bepaling, maar van een retroactieve wijziging, en heeft die terugwerkende kracht daarom vernietigd in zijn arrest nr. 188/2011. In het latere arrest nr. 140/2016 heeft het Hof de 50-meterregel zelf wel bestaanbaar geacht met de grondwettelijke beginselen inzake eigendomsbescherming, althans voor percelen gelegen in woongebied. In hetzelfde arrest heeft het Hof ook de beperking van de planschadevergoeding tot 80% van de geleden schade goedgekeurd. De auteur gaat niet alleen in op deze rechtspraak, maar ook op de scherpe kritieken die hiertegen in de rechtsleer werden geuit. Hij argumenteert dat die kritieken ietwat kunnen worden verzacht indien rekening wordt gehouden met het gegeven dat elke rechter op grond van artikel 144 van de Grondwet bevoegd is om na te gaan of een concrete toepassing van de planschaderegeling niet als gevolg heeft dat een eigenaar in het algemeen belang een bovenmatige last moet dragen.

De bijdrage van Filip DE PRETER behandelt de keerzijde van de medaille, de planbatenheffing. Tussen 1962 en 2009 kwamen de baten die uit een planwijziging voortvloeiden, ten goede aan de eigenaar, die daarvan geen gedeelte moest afstaan aan de gemeenschap. In 1977 en in 1999 waren weliswaar reeds planbatenheffingen in het leven geroepen, maar die hebben om diverse redenen nooit toepassing gevonden. Pas met de regeling van de artikelen 2.6.4. tot 2.6.18 VCRO werd een operationele planbatenheffing in het leven geroepen. De planbatenheffing is in de huidige stand van de regelgeving enkel van toepassing op planwijzigingen die het gevolg zijn van een RUP of van een projectbesluit dat genomen wordt met toepassing van het decreet op de complexe projecten. Verscheidene andere overheidsmaatregelen geven daarentegen geen aanleiding tot een planbatenheffing. En zelfs binnen het toepassingsgebied van de planbatenheffing bepaalt de VCRO zeven uitzonderingen en twee vrijstellingen, die door de auteur grondig worden besproken.

Vervolgens gaat de auteur in op het ontstaan en de inning van de planbatenheffing. Deze belasting ontstaat als gevolg van de planwijziging, meer bepaald wanneer zij door de Vlaamse Belastingdienst wordt ingekohierd, maar zij wordt pas opeisbaar indien er zich een startfeit voordoet. Tussen het ontstaan en de opeisbaarheid ervan kan zij wel betaald worden, wat in voorkomend geval aanleiding geeft tot een bonificatie. Overigens is de opeisbaarheid van de belasting opgeschort indien de Raad van State het bestemmingsplan schorst, indien een

onteigeningsintentie wordt betekend, indien een perceel tijdelijk onbebouwbaar is of indien een brownfieldconvenant wordt gesloten.

De auteur besluit met de vaststelling dat de planbatenheffing in de toekomst wel eens haar doel zou kunnen voorbijschieten. Indien voortaan minder zou worden gewerkt met bestemmingswijzigingen, maar meer met andere maatregelen die het ruimtelijk rendement verhogen, wordt de planbatenheffing in haar huidige vorm zo goed als uitgeschakeld.

De laatste bijdrage is van de hand van Robert PALMANS en Ruth MOORS en heeft opnieuw betrekking op zowel planschade als planbaten. Terwijl in de overige bijdragen door een juridische bril naar die regelingen werd gekeken, gaan deze auteurs in op de veeleer technische vraagstukken waartoe de berekening van de planschadevergoeding en van de planbatenheffing aanleiding geeft. Dit doen zij niet alleen aan de hand van een grondige analyse van de regelgevende normen, maar ook en vooral aan de hand van tal van uitgewerkte praktijkvoorbeelden. Dit zijn echte *eye-openers*, want het besluit is maar al te vaak dat de huidige regels tot inconsequente of zelfs oneerlijke resultaten leiden. Dit is niet zelden het gevolg van de specifieke berekeningswijze van de planschadevergoeding, waarbij geen rekening wordt gehouden met de actuele waarde van het getroffen goed. Deze bijdrage biedt dan ook uitstekende argumenten aan de decreetgever, die precies op dit punt de huidige regeling wil herzien.

Wij hopen dat de analyses door en de kritische bedenkingen van experts ter zake die in dit boek zijn opgenomen, de decreetgever inspiratie kunnen bieden bij de herwerking van de planschadevergoeding en de planbatenheffing die thans in voorbereiding is.

Robert PALMANS
Marc BOES
Willem VERRIJDT

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
De evolutie van de regelgeving in verband met planschadevergoeding en planbatenheffing	
Marc BOES.....	1
Afdeling I. Planschadevergoeding.....	1
§ 1. Planschadevergoeding in de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw	1
A. Het wetsontwerp: geen behoefte aan een aparte regeling	1
B. De parlementaire reactie: wel een aparte regeling voor planschadevergoeding.....	3
§ 2. De wet van 22 december 1977 betreffende de budgettaire voorstellen 1977-78.....	6
A. De nieuwe berekeningswijze van de schade.....	6
B. Het ontstaan van het recht op planschadevergoeding	8
C. Herstel van de vorige bestemming in plaats van schadevergoeding ..	8
D. De dubbele verjaringstermijn van het recht op planschadevergoeding.....	10
E. De toepassing van de nieuwe berekeningswijze op hangende geschillen	10
F. Het koninklijk besluit van 24 oktober 1978.....	13
1. De principes.....	13
2. Het koninklijk besluit van 24 oktober 1978 gecontesteerd	14
3. Het koninklijk besluit van 24 oktober 1978: vervolg 1	16
4. Het koninklijk besluit van 24 oktober 1978: vervolg 2	16
§ 3. Het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening	18
A. De artikelen 84 en 86 van het DRO.....	19
B. De belangrijkste voorwaarde: het “perceel komt niet meer in aanmerking voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen” in plaats van “het plan maakt een einde aan de bestemming of het gebruik waar het goed voor dient”.....	22
C. Nieuwe bijkomende voorwaarde: alleen de eerste vijftig meter vanaf de rooilijn komen voor vergoeding in aanmerking.....	24
§ 4. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).....	28

§ 5. Planschadevergoeding: (nog) twee belangrijke arresten van het Grondwettelijk Hof	29
§ 6. Uitleidende beschouwingen	32
Afdeling II. Planbaten	33
§ 1. De planbatenheffing in de wet van 22 december 1977	33
§ 2. De planbatenheffing in het decreet van 18 mei 1999 betreffende de ruimtelijke ordening	34
A. De basisregeling	34
B. Berekening van de belasting	37
C. De bevoegdheidskwestie	37
D. Talrijke opeenvolgende wijzigingen	38
§ 3. De huidige regeling in de VCRO	39
A. Voorwaarden	44
B. Berekening van de belasting	45
§ 4. De planbatenheffing: de eerste rechterlijke toets doorstaan	45
§ 5. Uitleidende beschouwingen	47

De procedurele aspecten van planschade

Joris GEENS en Olivier VERHULST	49
Afdeling I. Inleiding	49
Afdeling II. Decretale grondslag	50
Afdeling III. Ontstaan van het recht op planschadevergoeding: het startfeit ..	51
§ 1. Overdracht onder bezwarende titel	51
§ 2. Inbreng van het goed in een vennootschap	52
§ 3. Weigering van een vergunning om te bouwen of te verkavelen	52
§ 4. Negatief stedenbouwkundig attest	53
Afdeling IV. Verjaring	54
Afdeling V. Inleiding van de zaak	55
§ 1. Bevoegde rechtbank	55
§ 2. Bijzondere vereisten	56
A. De staat van bewijs van onroerend goed	56
B. Aanduiding register RUP geen vereiste	57
§ 3. Partijen	58
A. Eisende partij	58
B. Verwerende partij	59
Afdeling VI. De gerechtsdeskundige	60
Afdeling VII. Dadingsovereenkomst	61

Vergoedingsaspecten van planschade

Matthias VALKENIERS	63
Afdeling I. Inleiding	63
Afdeling II. Planschade als openbare erfdiensbaarheid	63

Afdeling III. Gebrek aan vergoeding van openbare erfdiensbaarheden en planschade.	65
Afdeling IV. Wettelijke vergoeding van openbare erfdiensbaarheden en planschade.	67
§ 1. Vergoeding van de waardevermindering uit planschade	68
A. De bepaling van de verwervings- en restwaarde.	69
B. De actualisatie en verhoging van de verwervingswaarde	71
C. Geen vergoeding van waardeverminderingen uit externe oorzaken	72
D. Geen vergoeding ten belope van 20% van de waardevermindering.	73
E. Geen of verminderde vergoeding in geval van waardevermeerderingen.	74
F. De betaling van (gekapitaliseerde) intrest	77
§ 2. Het herstel van de bebouwbare planbestemming (“recht op inkeer”)	77
§ 3. De aankoop van het door planschade getroffen goed	80
A. Het recht op aankoop van kavels	80
B. De algemene aankoopplicht	82
Afdeling V. Integrale vergoeding van openbare erfdiensbaarheden en planschade.	83
§ 1. Het foutief ontstaan van planschade.	84
§ 2. Planschade als quasi-onteigening	84
§ 3. Planschade als foutieve quasi-onteigening	86
Afdeling VI. Besluit	90

De Vlaamse planschaderegeling en het recht op bescherming van de eigendom: de rol van het Grondwettelijk Hof en de gewone rechter

David KEYAERTS	91
Afdeling I. Inleiding	91
Afdeling II. De Vlaamse planschadevergoedingsregeling als één van de instrumenten van het ruimtelijk beleid	92
Afdeling III. De kritiek in de rechtsleer op de voorwaarden om planschadevergoeding te verkrijgen	95
Afdeling IV. De (grondwettelijke) principes inzake de bescherming van het eigendomsrecht	106
Afdeling V. De beperkingen van de planschadevergoeding in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.	111
Afdeling VI. Conclusie	117
Planbaten: uitzonderingen, vrijstelling, opschorting en betaling	
Filip DE PRETER	119
Afdeling I. Inleiding	119
Afdeling II. Uitzonderingen.	121

§ 1. Uitzondering bij bestemmingswijzigingen die geen voordeel met zich meebrengen (art. 2.6.5, 1°)	122
§ 2. Uitzondering voor zonevreemde constructies (art. 2.6.5, 4°, 6° en 7°) . . .	122
§ 3. Uitzondering voor beperkte bestemmingswijzigingen (art. 2.6.5, 2°)	124
§ 4. Uitzondering voor bestaande verkavelingen voor woningbouw (art. 2.6.5, 5°)	125
§ 5. Uitzondering bij toepassing van het recht op inkeer (art. 2.6.5, 3°)	125
§ 6. Uitzondering bij opname in een grondruilplan (art. 2.6.5, 8°)	125
§ 7. Uitzonderingen voor bepaalde rechtspersonen	126
Afdeling III. Vrijstellingen	126
§ 1. Vrijstelling voor percelen die onteigend worden of in der minne worden overgedragen	127
§ 2. Vrijstelling voor percelen die het voorwerp uitmaken van een brownfieldconvenant	129
Afdeling IV. Opschorting van de planbatenheffing	129
§ 1. Wat is een opschorting?	129
§ 2. Gevallen van opschorting	130
A. Schorsing door de Raad van State	131
B. Onteigeningsintentie	131
C. Tijdelijk onbebouwbare percelen	131
D. Brownfieldconvenant	132
§ 3. Procedure	135
Afdeling V. Ontstaan, opeisbaarheid en betaalbaarheid van de heffing	136
§ 1. Inkohiering en aanslagbiljet	136
§ 2. Betaalbaarstelling	137
A. Historiek	137
B. In aanmerking te nemen startfeiten	138
1. Overdracht te bezwarenden titel van het perceel	138
2. Verlening van een vergunning	139
3. Bonificatie bij voortijdige betaling	140
Afdeling VI. Uitleiding	141
Planschade en planbaten <i>in concreto</i>	
Robert PALMANS en Ruth MOORS	143
Afdeling I. Inleiding	143
Afdeling II. Gemeenschappelijke aandachtspunten bij planschade en planbaten	148
§ 1. Beknopte historiek	148
§ 2. Ruimtelijke planning en rechtszekerheid	150
§ 3. Planschade en planbaten summier vergeleken	166
Afdeling III. Planschade	170
§ 1. Inleiding	170

§ 2.	Principe en uitgangspunten	171
A.	Het ontstaan van het recht op planschadevergoeding	171
B.	Perceel versus eigendom	174
C.	Besluit	176
§ 3.	De begroting van de planschadevergoeding	177
A.	De verwervingswaarde <i>c.q.</i> de verwervingsprijs	177
B.	Actualisatie van de verwervingsprijs	181
C.	Verwervingslasten- en kosten.	182
D.	Realisatiekosten	185
E.	Muntontwaardiging en andere vergoedingen.	185
F.	Aftrek: de huidige normale (rest)verkoopwaarde	186
G.	De 20%-aftrek	191
H.	Interactie tussen planbaten en planschade of de impact van planbaten op planschade.	192
I.	Besluit en voorbeelden.	194
§ 4.	Voorwaarden om planschadevergoeding te verkrijgen	199
A.	Eerste voorwaarde: de eigendom moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg	201
B.	Tweede voorwaarde: de eigendom moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen	206
C.	Derde voorwaarde: de eigendom moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruim- telijk uitvoeringsplan	212
D.	Vierde voorwaarde: enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komen in aanmerking	213
§ 5.	Voorbeelden	214
A.	PRUP Clusters weekendverblijven C1, C2 en C3 te Essen	214
B.	Vergelijkingen	221
C.	Planschade versus onteigening.	232
§ 6.	Besluit	239
Afdeling IV. Planbaten		239
§ 1.	Inleiding	239
§ 2.	Principe en uitgangspunten	240
A.	Het ontstaan en de toewijzing van de planbatenheffing	240
B.	Bestemming versus categorie	240
1.	De categorie wonen.	242
2.	De categorie bedrijvigheid.	242
3.	De categorie recreatie.	243
4.	De categorie landbouw.	244
5.	De categorieën bos, overig groen en reservaat en natuur.	245
6.	De categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	247
7.	De categorie ontginning en waterwinning.	250

8.	Besluit	251
9.	Vaststelling	252
§ 3.	De berekening van de planbatenheffing	254
A.	De vermoede meerwaardebedragen	256
B.	De kadastrale oppervlakte	260
1.	Een volledig perceel	260
2.	Een gedeelte van een perceel	264
3.	Vergelijking tussen de planbatenheffing en de planschadevergoeding met betrekking tot de kadastrale oppervlakte	268
§ 4.	Voorwaarden voor de vrijstelling en beperking van de planbatenheffing	271
A.	Minder dan 25% van de perceeloppervlakte	272
B.	Minder dan 200 m ²	273
§ 5.	Planbatenheffing partiel geanalyseerd	275
A.	Wie moet de heffing betalen?	275
B.	Wanneer moet de heffing betaald worden?	276
C.	Herziening en aanpassing van de planbatenheffing	280
D.	Voorbeelden geen planbatenheffing	281
E.	Voorbeelden waarbij ontheffing verleend werd	282
F.	Moet de heffing ook betaald worden indien de planwijziging geen voordeel oplevert?	288
G.	Besteding van de opbrengsten	289
§ 6.	Enkele ongerijmdheden	290
§ 7.	Besluit	305
	Afdeling V. Planschade en planbaten vergeleken	307
§ 1.	Opeenvolgende bestemmingswijzigingen	307
§ 2.	Enkele anomalieën	312
	Afdeling VI. Planschade, planbaten en overdrukken	316
§ 1.	Overdrukken	316
A.	Overdrukken misbruikt	317
B.	Overdrukken correct gebruikt	332
§ 2.	Na- en nevenbestemmingen	334
§ 3.	Besluit	337
	Afdeling VII. Conclusie	337
§ 1.	Een blik op de (beschikbare) cijfers	337
§ 2.	Algemeen besluit	342