

10. Planbaten, Planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden. De artikels die de mogelijke uitzonderingsgronden bepalen, werden hieronder opgenomen ter informatie.

10.1. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en plannen van aanleg en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen de gedeelten die worden omgezet van

- 'agrarische gebieden' naar 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' in aanmerking

voor planbaten aangezien het gaat om een bestemmingswijziging van categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' naar categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'.

Conform art. 2.6.5. is er echter geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen:

- 4° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevremde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van artikel 4.4.10 gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;
- 5° wanneer een perceel, begrepen in een niet-vernietvervalende verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan

10.2. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en plannen van aanleg en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen de gedeelten die worden omgezet van

- 'industriegebied' naar 'zone voor landbouw' in aanmerking voor planschade aangezien het gaat om een bestemmingswijziging van categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' naar categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw'.
- 'agrarische gebieden' naar 'zone voor natuur' in aanmerking voor planschade aangezien het gaat om een bestemmingswijziging van categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' naar categorie van gebiedsaanduiding 'reservaat en natuur'.

Conform art. 2.6.1. §3 moet er voor de toepassing

Disclaimer bij figuur 35

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

van planschadevergoeding echter voldaan worden aan volgende criteria:

- 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5. §1;
- 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
- 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komen in aanmerking voor planschade.

10.3. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en plannen van aanleg en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen de gedeelten die worden omgezet van

- 'agrarische gebieden' naar 'zone voor natuur' in aanmerking voor bestemmingswijzigingscompensatie aangezien het gaat om een bestemmingswijziging van categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' naar categorie van gebiedsaanduiding 'reservaat en natuur'.

Conform art. 6.2.11. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (27/03/2009) geldt echter dat

- § 3. Een bestemmingswijzigingscompensatie kan evenwel niet worden aangevraagd door het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen, vermeld in artikel 19, § 2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening.

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen

van het gewestplan en plannen van aanleg en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen de gedeelten die worden omgezet van


- 'agrarische gebieden' naar 'zone voor natuur' in aanmerking voor gebruikerscompensatie aangezien het gaat om een bestemmingswijziging van categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' naar categorie van gebiedsaanduiding 'natuur'.

Conform art. 4 van het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut (27/03/2009) geldt echter dat:



- § 3. Een gebruikerscompensatie kan niet worden aangevraagd door het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen, vermeld in artikel 19, § 2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Overzicht percelen die in aanmerking komen voor
planbaten of planschade regeling



Legende

 plangebied


Planbaten

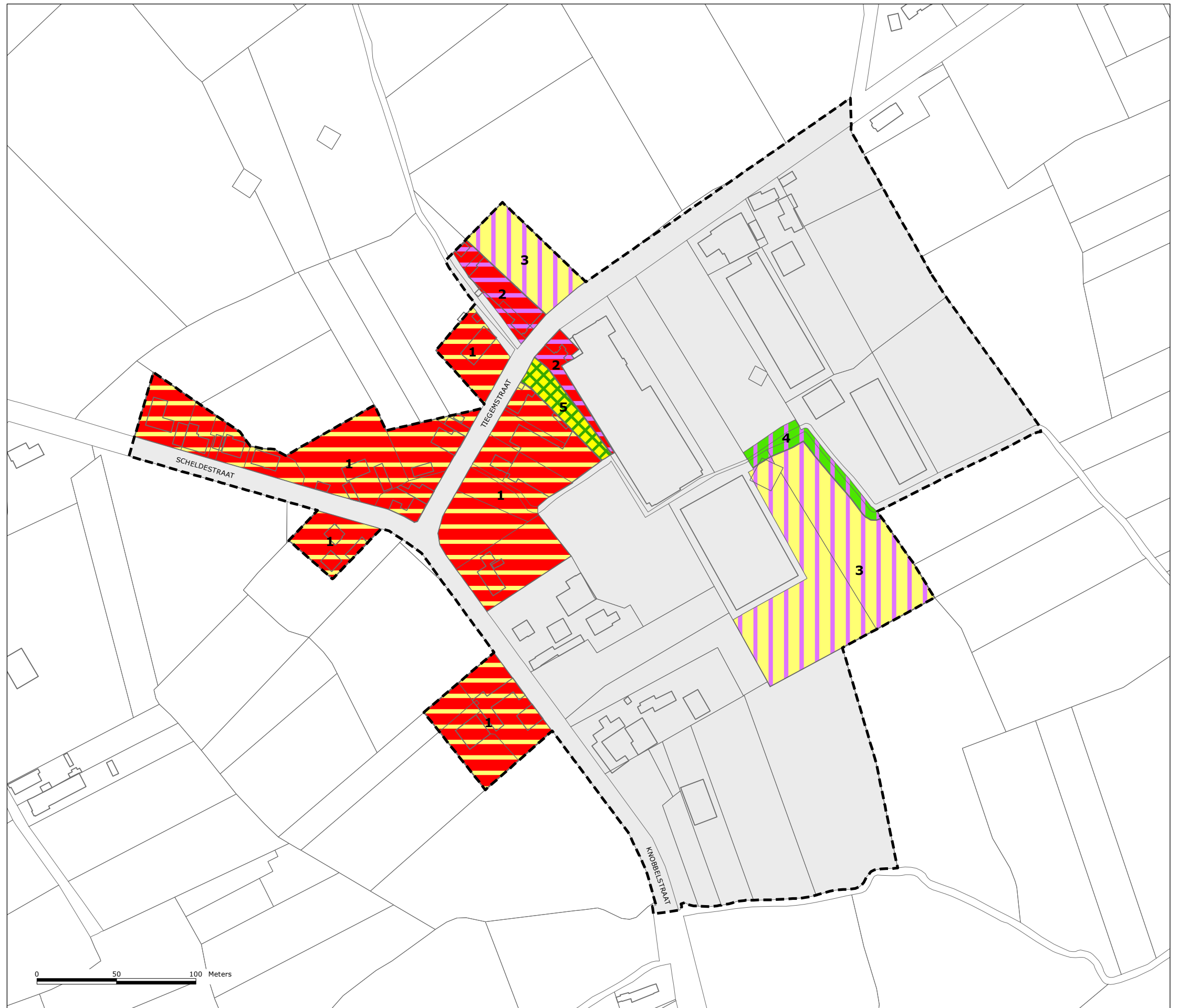
- 1  van landbouw naar wonen
- 2  van bedrijvigheid naar wonen

Planschaden

- 3  van bedrijvigheid naar landbouw
- 4  van bedrijvigheid naar natuur

Kapitaalschade/gebruikersschade

- 5  van landbouw naar natuur



Ondergrond: GRB, februari 2014

Disclaimer:
deze kaart is louter informatief en doet geen rechten noch plichten ontstaan.



schaal: 1:2.500