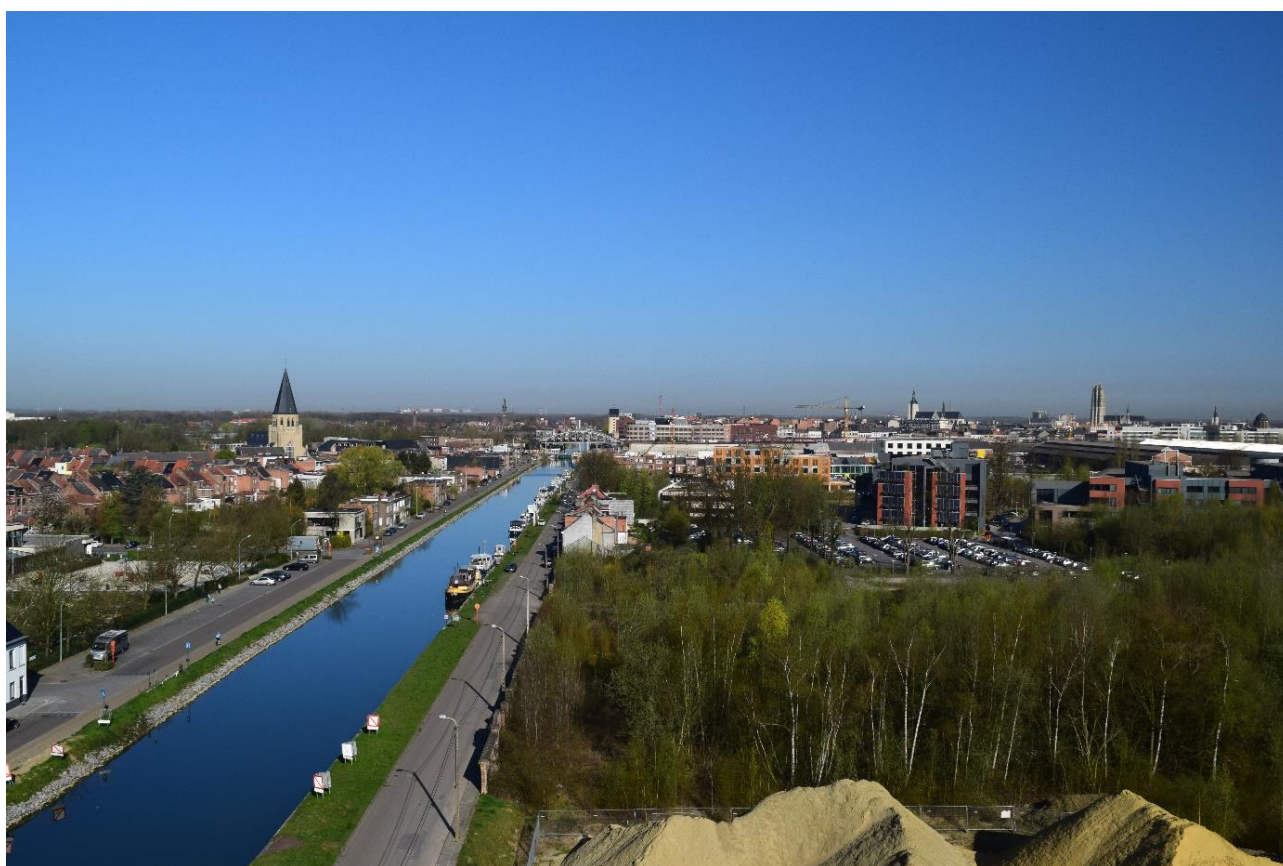


## Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Ragheno

Mechelen



## REGISTER PLANCOMPENSATIES

maart 2023



Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
**Ragheno**

---

**Opdrachtgever** Stad Mechelen  
Grote Markt 21  
2800 Mechelen

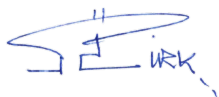
Contactpersoon:  
Afdeling Projecten & Planning,  
Team Ruimtelijke Planning  
Tine Vennekens  
ruimtelijkeplanning@mechelen.be  
015 29 79 74



---

**Opdrachthouder** PLAN+  
Mollestraat 4  
1730 Asse

Contactpersoon:  
Dirk De Loecker  
dirk@plan-plus.be  
02 532 23 32



MER-coördinator (Tractebel Engineering):  
Bieke Cloet  
bieke.cloet@tractebel.engie.com  
02 773 99 11



**Fase:**  
Definitieve vaststelling

**Plan-ID:**  
RUP\_12025\_214\_00013\_00001

**Normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (deze zijn verordenend):**

- grafisch plan;
- stedenbouwkundige voorschriften.

---

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **27 juni 2022**.

Op last,

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad

---

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **1 augustus 2022** tot en met **29 september 2022**.

De algemeen directeur

De burgemeester

---

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **27 maart 2023**.

Op last,



De algemeen directeur



De voorzitter van de gemeenteraad

---

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Toelichting bij het register plancompensaties.....</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding.....	6
1.2	Planschade.....	6
1.3	Planbaten.....	7
1.4	Kapitaalschade.....	7
1.5	Gebruikersschade.....	8
<b>2</b>	<b>Grafisch register.....</b>	<b>11</b>

# **1 TOELICHTING BIJ HET REGISTER PLANCOMPENSATIES**

## 1.1 Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register, al dan niet grafisch, bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze nota.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. De legende van het register is opgenomen in deze nota.

## 1.2 Planschade

Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond ondervindt als zijn grond door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is en bijgevolg in waarde vermindert. De eigenaar kan hiervoor een planschadevergoeding bekomen.

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de VCRO. De codex kan geraadpleegd worden op [www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be) onder de rubriek regelgeving.

### *Hoeveel bedraagt de planschadevergoeding?*

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. De waardevermindering is het verschil tussen de ge-indexeerde oorspronkelijke verwervingsprijs en de waarde op het ogenblik dat het recht op planschadevergoeding ontstaat.

### *Wanneer ontstaat de planschadevergoeding?*

Het recht op planschadevergoeding ontstaat als binnen 5 jaar na de bestemmingswijziging:

- De grond wordt verkocht of ingebracht in een vennootschap;
- Een omgevingsvergunning wordt geweigerd;
- Een negatief stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd.

### *Hoe wordt planschadevergoeding bekomen?*

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. Hij doet dit uiterlijk 1 jaar na het ontstaan van het recht op planschadevergoeding. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

### *Wat zijn de voorwaarden en uitzonderingen?*

Het recht op planschadevergoeding wordt enkel toegekend onder volgende voorwaarden:

- Het perceel was vóór de bestemmingswijziging bebouwbaar of verkavelbaar;
- Het perceel is gelegen aan een uitgeruste weg;
- Enkel de eerste 50 meter van het perceel grenzend aan de weg komt in aanmerking.

Er geldt een aantal uitzonderingen waarbij geen planschadevergoeding verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- Wanneer een bouwverbod voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- Wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

### 1.3 Planbaten

Planbaten is de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone. De overheid kan hiervoor een planbatenheffing innen.

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4 tot en met 2.6.20 van de VCRO. De codex kan geraadpleegd worden op [www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be) onder de rubriek regelgeving.

#### *Hoeveel bedraagt de planbatenheffing?*

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt progressief belast per schijf. Zo wordt de meerwaarde van 0 tot 12.500 euro belast tegen 1%. Van 50.000 tot 100.000 gaat het om 5%. Het deel van de meerwaarde boven 500.000 euro wordt tegen 30% belast.

#### *Hoe gebeurt de inning van de planbatenheffing?*

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. De aanslag hoeft pas voldaan te worden op het ogenblik dat de eigenaar de meerwaarde van de grond effectief realiseert, bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of bij afgifte van een omgevingsvergunning. Wie vroeger betaalt, kan vermindering krijgen.

Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse Belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

#### *Wat zijn de uitzonderingen?*

Er geldt een aantal uitzonderingen waarbij geen planbatenheffing verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planbatenheffing in volgende gevallen:

- Wanneer de bestemmingswijziging betrekking heeft op minder dan 25% van het perceel of op minder dan 200m<sup>2</sup> van het perceel;
- Wanneer een perceel waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat, wordt bestemd voor woningen of bedrijven;
- Wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen kan verkregen worden.

### 1.4 Kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- Een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- De opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- Het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

De eigenaar kan hiervoor een kapitaalschadecompensatie bekomen.

Meer informatie over de kapitaalschaderegeling is te vinden in artikel 6.2.1 tot en met 6.3.3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De voorwaarden, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden, zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op [www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be) onder de rubriek regelgeving.

### ***Hoeveel bedraagt de kapitaalschadecompensatie?***

De kapitaalschadecompensatie bedraagt 80% van de waardevermindering. Voor elk plan dat kapitaalschade veroorzaakt, maakt een kapitaalschadecommissie een kapitaalschade-rapport. Dat rapport bevat een raming van de waardevermindering van de gronden in het plan. Daarbij wordt rekening gehouden met de vermindering van de gebruikswaarde en met prijsgegevens van gronden in de streek.

### ***Hoe wordt kapitaalschadecompensatie bekomen?***

Een kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). De Vlaamse Landmaatschappij berekent de compensatie op grond van de oppervlakte van het perceel en de gegevens van het kapitaalschade-rapport.

### ***Wat zijn de voorwaarden?***

Het recht op kapitaalschadecompensatie wordt enkel toegekend onder volgende voorwaarden:

- De aanvraag wordt ingediend binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan;
- Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie;
- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

## **1.5 Gebruikersschade**

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van een gebruiksbepanking die kan optreden na:

- Een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- De opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- Het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

De gebruiker kan hiervoor een gebruikerscompensatie bekomen.

Meer informatie over de gebruikersschaderegeling is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De voorwaarden, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden, zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn terug te vinden op [www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be) onder de rubriek regelgeving.



### ***Hoeveel bedraagt de gebruikerscompensatie?***

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

### ***Hoe wordt gebruikerscompensatie bekomen?***

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Land-maatschappij (VLM).

### ***Wat zijn de voorwaarden?***


































Het recht op gebruikerscompensatie wordt enkel toegekend onder volgende voorwaarden:

- De aanvraag wordt ingediend binnen het jaar na het optreden van de gebruiksbeperking;
- Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie;
- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare;
- De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond;
- De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;
- De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.



## **2 GRAFISCH REGISTER**

**Legende van het register waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn**

Planschade	Planbaten	Kapitaalschade / gebruikersschade
 BED → GRO	 BED → WON	 LDB → GRO
 BED → LDB	 GNV → WON	
 BED → GNV	 GNV → BED	
 BED → REC	 GNV → REC	
 BED → ONT	 REC → WON	
 GNV → GRO	 REC → BED	
 GNV → LDB	 GRO → WON	
 GNV → ONT	 GRO → BED	
 REC → GRO	 GRO → LDB	
 REC → LDB	 GRO → REC	
 REC → ONT	 GRO → ONT	
 WON → BED	 LDB → WON	
 WON → GRO	 LDB → BED	
 WON → LDB	 LDB → REC	
 WON → GNV	 LDB → ONT	
 WON → REC		
 WON → ONT		

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planschade (verticale arcering), planbaten (horizontale arcering), kapitaalschade of gebruikersschade (gekruste arcering) kan verschuldigd zijn.

**DISCLAIMER**

De voorgestelde kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.5 §1, eerste lid, 9° en 10° van de VCRO, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaalschade- of een gebruikersschadecompensatie.

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.

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.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de VCRO, het decreet grond- en pandenbeleid en het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [codex.vlaanderen.be](http://codex.vlaanderen.be).

Voor het grafisch register wordt verwezen naar het document 'RUP\_12025\_214\_00013\_00001\_RPC\_DV\_2'.