

- [Homepage](#)
- [Nieuws](#)
- Planschade vergoedt enkel eerste 50 meter van bouwgrond

nieuws

Planschade vergoedt enkel eerste 50 meter van bouwgrond

nieuws

Het Grondwettelijk Hof deed recent een uitspraak over de planschaderegeling in Vlaanderen die van (financieel) belang is voor het beleid inzake ruimtelijke ordening. Planschade is de vergoeding die de overheid verschuldigd is wanneer de ruimtelijke bestemming van een bouwgrond of industrieterrein wijzigt in een niet-harde bestemming. Decretaal is de schadevergoeding beperkt tot 80 procent van het ingeschatte waardeverlies. Hierin ziet het Hof geen probleem. Daarnaast wordt de planschade beperkt tot maximum 50 meter van 'de uitgeruste weg'. Daarover is het Hof kritischer, maar de 50-meter-regel blijft wel overeind voor woongebied.

13 december 2016 – Laatst bijgewerkt om 14 september 2020 14:38

Lees meer over:

- [ruimtelijke ordening](#)



Het Grondwettelijk Hof deed recent een uitspraak over de planschaderegeling in Vlaanderen die van (financieel) belang is voor het beleid inzake ruimtelijke ordening. Planschade is de vergoeding die de overheid verschuldigd is wanneer de ruimtelijke bestemming van een bouwgrond of industrieterrein wijzigt in een niet-harde bestemming. Decretaal is de schadevergoeding beperkt tot 80 procent van het ingeschatte waardeverlies. Hierin ziet het Hof geen probleem. Daarnaast wordt de planschade beperkt tot maximum 50 meter van 'de uitgeruste weg'. Daarover is het Hof kritischer, maar de 50-meter-regel blijft wel overeind voor woongebied.

In de commissie Ruimtelijke Ordening van het Vlaams Parlement werd vorige week de draagwijdte ingeschat van een belanghebbend arrest van het Grondwettelijk Hof. De rechters bogen zich over de planschaderegeling die de Vlaamse overheid hanteert bij de omvorming van een terrein waarop volgens het gewestplan gebouwd mag worden naar een niet-harde bestemming. Vraagsteller Lode Ceysens (CD&V) geeft zelf aan dat planschade een belangrijk instrument is in het licht van het nieuwe Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Onderhand weet wel iedereen dat daarmee het aansnijden van nieuwe open ruimte afgeremd wordt, en stopgezet tegen 2040, de zogenaamde betonstop.

Collega-parlementslid Wilfried Vandaele (N-VA) vraagt minister Schauvliege om duiding bij het arrest. Hij vindt het een beetje vreemd dat het Hof de 50-meter-regel enkel in strijd acht met het gelijkheidsbeginsel voor andere dan woongebieden, dat wil zeggen voor industrie- en kmo-zones. "Voert het Hof op die manier zelf geen ongelijkheid in", wil Vandaele weten. "Bovendien zijn er talrijke arresten bekend waarbij de 50-meter-regel wel standhield."

Het arrest waarvan sprake betreft een uitspraak over twee prejudiciële vragen in een rechtszaak die een bouwonderneming aanspande tegen het Vlaams gewest. Het bedrijf in kwestie pikte het niet dat een perceel sedert 1979 voorbestemd als kmo-zone van bestemming wijzigde door het GRUP Afbakening zeehavengebied Antwerpen. Drie jaar geleden werd het opgenomen in het bouwvrij agrarisch gebied. De eigenaar werd derhalve geconfronteerd met een bouwverbod. De forse waardevermindering die daarvan het gevolg is, wou de overheid slechts gedeeltelijk compenseren met verwijzing naar de dubbele beperking die is ingebouwd in de planschaderegeling.

De rechtbank van eerste aanleg te Brussel riep de hulp in van het Grondwettelijk Hof om uit te maken of het eigendomsrecht onevenredig aangetast wordt door de Vlaamse planschaderegeling. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) beperkt de planschade namelijk tot maximum 50 meter van een uitgeruste weg. Verder is de planschade decretaal beperkt tot 80 procent van het ingeschatte waardeverlies. Het Grondwettelijk Hof stelt dat de 50-meter-regeling van toepassing is op woongebied dat van bestemming wijzigt, maar niet op industrie- of kmo-zone. De 80-procent-regel schendt in geen geval de Grondwet en het Europees mensenrechtenverdrag.

Minister Joke Schauvliege, bevoegd voor ruimtelijke ordening, begrijpt het arrest als volgt: "De 50-meter-regel is volgens het Grondwettelijk Hof enkel aanvaardbaar voor woongebied omdat veelal niet dieper dan 50 meter vanaf de rooilijn kan worden gebouwd. Voor andere types gebieden, zoals industriegebieden, gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kmo's, is er volgens het Hof wel sprake van een schending van de Grondwet, zeker als die in samenhang wordt gelezen met het Europees mensenrechtenverdrag. In dergelijke gebieden staan vaak gebouwen met een bouwdiepte van meer dan 50 meter vanaf de rooilijn. Daarom vind het Hof het niet redelijk verantwoord om de planschadevergoeding automatisch te beperken tot de eerste 50 meter."

Dit arrest heeft als direct gevolg dat de Vlaamse planschaderegeling in overeenstemming moet worden gebracht met de Grondwet. Daartoe volstaat het volgens minister Schauvliege om uitdrukkelijk in te schrijven dat de 50-meter-regel enkel geldt binnen woongebied. De aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zal onmiddellijk in werking treden. Het arrest is volgens de Schauvliege enkel van belang voor toekomstige dossiers en zaken waarin nog geen definitieve uitspraak is, en dan

telkens alleen voor herbestemmingen van andere gebieden dan woongebied. De minister gaat er van uit dat de financiële impact voor de overheid zal meevallen, onder meer omdat de meeste planschadezaken net over woongebied gaan.

Een recent voorbeeld is de herbestemming van circa 40 hectare woongebied door de stad Sint-Niklaas. Wat ooit een landbouwgebied was, werd in de jaren '70 omgezet naar woonuitbreidingsgebied. In 2007 verduidelijkte de Vlaamse overheid de bestemming door de gronden het juridische statuut van woongebied te geven, wat betekent dat er effectief gebouwd mag worden. Op een beperkt deel van de gronden is dat al gebeurd, maar een groot deel is voorlopig nog onontgonnen gebied. Vorige maand maakte de stad Sint-Niklaas bekend dat het in een stadsbos vlakbij de stadskern wil voorzien. Een bestemmingswijziging naar landbouw- en groengebied is in de maak.

De meer dan 20 eigenaars op wiens gronden Sint-Niklaas de plannen wil uitvoeren, hebben nog geen voorstellen tot compensatie gezien. Ze vrezen een bijna totale vernietiging van de actuele grondwaarde. Namens de betrokken eigenaars verklaarde Geert Vanhove kort na de door de stad georganiseerde infomarkt: "Laat het duidelijk zijn: ook wij zijn voorstander van méér open ruimte. Als de stad openbaar groen wil aanleggen in een woongebied verwachten de eigenaars dat de stad zich ook engageert om de waardevermindering te vergoeden. Woongebieden zijn gemakkelijk 50 tot 100 euro per vierkante meter waard. Voor bosgebied is dat amper 2 euro per vierkante meter."

De meeste grondeigenaars in het gebied zijn landbouwfamilies. Dat een deel van de gronden bijna 40 jaar later zijn oude bestemming (landbouw) terugkrijgt, ervaren ze niet als goed nieuws. Toekomstgerichte bedrijven hebben jaren geleden al op eigen houtje hun bedrijfsverplaatsing gefinancierd. Die financiering lijkt nu plots op drijfzand gefundeerd. Ook collega-landbouwers die een uitdoofscenario voor ogen hadden, worden op hun oude dag nog met een grote financiële onzekerheid geconfronteerd.

Beeld: Tim Van De Velde

Gerelateerde artikels



nieuws

[Groen wil voorkeurecht ecologische landbouwers voor oude hoeves](#)

25 juni 2026



nieuws

[Vlaanderen staat steeds meer vol: Elke dag 3,8 hectare extra ingenomen](#)

19 juni 2026



Opinie

[Fermettetaks? Het probleem is niet de boerderij, maar de landbouwgrond](#)

21 mei 2026



nieuws

[Elke dag bijna twee landbouwsites zonevremd vergund](#)

18 mei 2026



nieuws

[Ventilusproject krijgt sensoren om elektromagnetische straling te controleren](#)

6 mei 2026



nieuws

[West-Vlaamse Milieufederatie wil stop op zonevremde uitbreidingen in landbouwgebied](#)

4 mei 2026



nieuws

[Sputtvrije zones belemmeren bouw van tienduizenden woningen in Nederland](#)

4 mei 2026



nieuws

[Private grondeigenaars willen Vlaanderen helpen natuurdoelen halen, in ruil voor bestemmingswijzigingen](#)

29 april 2026



nieuws

[Brouns geeft groen licht voor Ventiluproject, lokale besturen gaan in beroep](#)

27 april 2026



nieuws

[500 bezwaren tijdens tweede openbaar onderzoek over Ventilus-hoogspanningslijn](#)

19 maart 2026



Podcast tip

[Podcast: "Beleid rond oude hoeves zorgt enkel voor verliezers"](#)

10 maart 2026



Opinie

[Opinie: Privatiseringsgolf of geen privatiseringsgolf? That's not the question](#)

25 februari 2026



Analyse

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles
[Contacteer ons](#)

Contact

- M • info@vilt.be

Menu

- [Steun ons](#)
- [Partners](#)
- [Opinie](#)
- [Wegwijs in de sector](#)

Volg ons op:

- [screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/](https://www.facebook.com/vilt.nieuws/)
- [screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/](https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/)
- [screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws](https://www.instagram.com/vilt.nieuws)
- [screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws](https://x.com/vilt_nieuws)
- [screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social](https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social)

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |

- [Privacy policy](#)
- [Copyright](#)
- [Cookie Policy](#)

[Cookie instellingen aanpassen](#) [Webdesign by Who Owns The Zebra](#)