

Gemeente Opwijk

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

REGISTER PLANCOMPENSATIES

juni 2026

PLANPLUS
- DE STEDENBOUWER -

FASE

Voorlopige vaststelling

PLAN-ID

RUP_23060_214_00021_00001

COLOFON

Opdracht

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

Opdrachtgever

College van burgemeester en schepenen
Gemeente Opwijk
Marktstraat 55, 1745 Opwijk

Contact:

Geert Robberechts
Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
Telefoon: 052 36 51 04
Email: stedenbouw@opwijk.be

Opdrachthouder

PLANPLUS - De Stedenbouwer
Weversstraat 29 bus 1, 1730 Asse

Projectmedewerkers

Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner – Senior Expert
Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner – Lead Expert
Gunther Cleemput
Ruimtelijk planner – Expert
Zoë Pauwaert
Milieucoördinator – Expert

Dossiernummer: 2023-1565

Auteurs: JVdA, DDL

Vrijgave: JVdA

Versie: Ontwerp - v1.1

Publicatie: juni 2026

De algemeen directeur

De algemeen directeur

De algemeen directeur

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Toelichting bij het register plancompensaties	7
2.1	Planschadevergoeding	8
2.2	Planbatenheffing.....	8
2.3	Kapitaalschadecompensatie.....	9
2.4	Gebruikerscompensatie.....	10
3	Legende bij het register plancompensaties	13

Disclaimer

De voorgestelde kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.5. §1, eerste lid, 9° en 10° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), 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 uitsluitel 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 hiernavolgende toelichting. De tekst van de VCRO en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.omgevingvlaanderen.be, rubriek regelgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan eveneens geraadpleegd worden op www.omgevingvlaanderen.be, via de zoekterm “gebruikersschade”.

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 (RUP) 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 **kapitaalschadecompensatie** én van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot **gebruikerscompensatie**.

Het Decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (Instrumentendecreet) heeft deze (en andere) vergoedingen samengebracht onder de noemer 'compenserende vergoedingen'. De compenserende vergoedingen omvatten enerzijds eigenaarsvergoedingen (voor kapitaalverlies) en gebruikersvergoedingen (voor inkomstenverlies). De waardebeoordeling en de administratieve procedure zijn geregeld in het Instrumentendecreet. De inhoudelijke toepassingsvoorwaarden blijven verankerd in de regelgeving die in de betrokken vergoeding voorziet (bv. de VCRO voor planschadevergoeding).

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.

Dit document verschaft uitleg over de items planschadevergoeding, planbatenheffing en compensaties die in het grafisch register worden opgenomen. Onder het laatste hoofdstuk van dit document is de legende van het register te vinden.

Een grafisch register is als afzonderlijk document toegevoegd aan dit RUP.

→ Zie document [RUP_23060_214_00021_00001_RPC_VV_2](#).

2 TOELICHTING BIJ HET REGISTER PLANCOMPENSATIES

2.1 Planschadevergoeding

Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond ondervindt als zijn grond na een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is en bijgevolg in waarde vermindert. De eigenaar kan hiervoor een **planschadevergoeding** (eigenaarsvergoeding) bekomen. De planschadevergoeding is verschuldigd door de overheid die het RUP opmaakte waarvoor de planschade is ontstaan.

Meer informatie over planschade is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de VCRO.

Wanneer wordt de planschadevergoeding toegekend?

Een planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe RUP niet meer in aanmerking komt voor:

- Een vergunning om te bouwen of om te verkavelen, terwijl het volgens de op het perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het plan van aanleg of RUP dat gold op de dag die aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan voorafging, wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen;
- Een gemeenteraadsbesluit tot volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied.

Hoeveel bedraagt de planschadevergoeding?

De planschadevergoeding omvat de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. De waardevermindering is het verschil tussen de eigenaarswaarde van het (deel van het) perceel vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking (dus vóór de bestemmingswijziging) en de eigenaarswaarde na de bestemmingswijziging. Voor de eigenaarswaarde is de venale waarde het uitgangspunt.

Wanneer ontstaat de planschadevergoeding?

Het recht op planschadevergoeding ontstaat meteen bij de inwerkingtreding van het RUP.

Hoe gebeurt de berekening en uitbetaling van de planschadevergoeding?

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de overheid die het RUP heeft opgemaakt. Dit kan uiterlijk 2 jaar na de inwerkingtreding van het RUP. Deze termijn is in welbepaalde gevallen verlengbaar.

De bevoegde landcommissie berekent in een schaderapport de het verschil in eigenaarswaarde vóór en na de bestemmingswijziging. Ze maakt hierbij gebruik van de gegevens die de aanvrager en de initiatiefnemer van het RUP aanleveren. De aanvrager kan verzoeken om gehoord te worden tijdens de opmaak van het schaderapport.

Zodra het schaderapport definitief is, neemt de initiatiefnemer van het RUP een ontwerp-beslissing over de toe te kennen planschadevergoeding. Ook in deze fase kan de aanvrager bezwaar indienen. Zodra de initiatiefnemer van het RUP een definitieve beslissing heeft genomen, wordt de planschadevergoeding uitbetaald door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

Wat zijn de uitzonderingen?

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

- Wanneer een bouwverbod voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- Bij een verbod om een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het RUP toestaat, of om bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden.

2.2 Planbatenheffing

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. Maar ook bestemmingswijzigingen van bijvoorbeeld bos, reservaat en natuur of overig groen naar landbouw kunnen aanleiding geven tot planbaten. De overheid kan hiervoor een **planbatenheffing** innen. De planbatenheffing is verschuldigd door de eigenaars van percelen die door de bestemmingswijziging een potentiële meerwaarde krijgen.

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4 tot en met 2.6.17 van de VCRO.

Wanneer is de planbatenheffing verschuldigd?

Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een RUP één of meerdere bestemmingswijzigingen doorvoert van een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding:

- “Bos, overig groen of reservaat en natuur”, “landbouw”, “recreatie”, “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” of “bedrijvigheid” naar een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”;

- “Bos, overig groen of reservaat en natuur”, “landbouw”, “recreatie” of “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” naar een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”;
- “Bos, overig groen of reservaat en natuur”, “landbouw” of “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” naar een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie”;
- “Bos, overig groen of reservaat en natuur” naar een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”;
- “Bos, overig groen of reservaat en natuur” of “landbouw” naar een zone onder de subcategorie van gebiedsaanduiding “gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen”.

Hoeveel bedraagt de planbatenheffing?

De planbatenheffing omvat de waardevermeerdering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. De berekening van de planbatenheffing gebeurt per perceel. De planbatenheffing bedraagt tussen 25% en 50% van de vermoede meerwaarde van het perceel. De vermoede meerwaarde is het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór en na de bestemmingswijziging.

Wanneer ontstaat de planbatenheffing?

De mogelijkheid tot planbatenheffing ontstaat meteen bij de inwerkingtreding van het RUP.

Hoe gebeurt de berekening en de inning van de planbatenheffing?

De berekening gebeurt altijd per kadastraal perceel afzonderlijk. De berekening van de planbatenheffing gebeurt in 2 stappen: (1) het vaststellen van een vermoede meerwaarde en (2) de berekening van de heffing op deze meerwaarde.

De vermoede meerwaarde wordt door de bevoegde landcommissie per kadastraal perceel vastgelegd in een meerwaaderapport. Het ontwerp van meerwaaderapport wordt aan de eigenaars bezorgd. Zij kunnen daar bezwaar tegen indienen bij de landcommissie vooraleer het meerwaaderapport definitief wordt.

Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de meerwaarde van een perceel verdeeld in twee schijven:

- Eerste schijf: meerwaarde lager dan of gelijk aan 250.000 euro, belast tegen 25%;
- Tweede schijf: meerwaarde hoger dan 250.000 euro, belast tegen 50%.

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. De heffing hoeft pas betaald te worden wanneer de meerwaarde gerealiseerd wordt (als er zich een “startfeit” voordoet, bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of bij afgifte van een omgevingsvergunning). Als een heffingsplichtige ervoor kiest om de

planbatenheffing onmiddellijk te betalen, dan krijgt hij onder bepaalde voorwaarden een korting van 15%.

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 planbatenheffing verschuldigd in onder meer volgende gevallen:

- Wanneer de bestemmingswijziging betrekking heeft op een gedeelte van het perceel van minder dan 200m²;
- Wanneer voor het perceel een plan in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding;
- Wanneer een perceel begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;
- Wanneer de bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een omgevingsvergunning verkregen kan worden die vóór de inwerkingtreding van het plan niet verkregen kon worden.

2.3 Kapitaalschadecompensatie

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

- Het wijzigen van de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” naar “reservaat en natuur”, “bos” of “overig groen” (bestemmingswijziging);
- Het opnemen van een overdruk (beschermingsvoorschriften);
- Het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die meer beperkingen opleggen op het vlak van de economische aanwending van landbouwgrond (beschermingsvoorschriften).

Indien de kapitaalschade met betrekking tot beschermingsvoorschriften voortvloeit uit een RUP dienen beide hiernavolgende vereisten vervuld te zijn:

- De aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften (inrichting en beheer) oplegt;
- De aangebrachte overdruk betreft een overdruk “ecologisch belang”, “ecologische waarde”, “overstromingsgebied”, “reservaat”, “valleigebied” of gelijkwaardig;

De eigenaar kan hiervoor een **kapitaalschadecompensatie** (eigenaarsvergoeding) bekomen.

Meer informatie over de kapitaalschaderegeling is te vinden in artikel 6.2.1 tot en met 6.2.10 en artikel 6.3.1 tot en met 6.3.3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Wat zijn de voorwaarden voor de toekenning van kapitaalschadecompensatie?

Het recht op kapitaalschadecompensatie wordt enkel toegekend indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie, uitgezonderd een perceel binnen de teeltgroep 'geen cultuurgrond';
- 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.

Hoeveel bedraagt de kapitaalschadecompensatie?

De kapitaalschadecompensatie omvat de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging, de opname van een overdruk of het opleggen van een erfdienstbaarheid. De waardevermindering is het verschil tussen de eigenaarswaarde van het (deel van het) perceel vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking en de eigenaarswaarde na de gebruiksbeperking. Voor de eigenaarswaarde is de venale waarde het uitgangspunt.

Wanneer ontstaat de kapitaalschadecompensatie?

De mogelijkheid tot kapitaalschadecompensatie ontstaat meteen bij de inwerkingtreding van het RUP.

Hoe gebeurt de berekening en uitbetaling van de kapitaalschadecompensatie?

Een kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de bevoegde landcommissie. Dit kan uiterlijk 2 jaar na de inwerkingtreding van het RUP. Deze termijn is in welbepaalde gevallen verlengbaar.

De bevoegde landcommissie berekent in een schaderapport de het verschil in eigenaarswaarde vóór en na de bestemmingswijziging. Ze maakt hierbij gebruik van de gegevens die de aanvrager en de initiatiefnemer van het RUP aanleveren. De aanvrager kan verzoeken om gehoord te worden tijdens de opmaak van het schaderapport.

Zodra het schaderapport definitief is, neemt de bevoegde landcommissie een ontwerp-beslissing over de toe te kennen kapitaalschadecompensatie. Ook in deze fase kan de aanvrager bezwaar indienen. Zodra de bevoegde landcommissie een definitieve beslissing heeft genomen, wordt de kapitaalschadecompensatie uitbetaald door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

2.4 Gebruikerscompensatie

Gebruikersschade is de schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- Het wijzigen van de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" naar "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen";
- Het opnemen van een overdruk "ecologisch belang", "ecologische waarde", overstromingsgebied", "reservaat", "valleigebied" of gelijkwaardig;
- Het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die meer beperkingen opleggen op het vlak van de economische aanwending van landbouwgrond.

De gebruiker kan hiervoor een **gebruikerscompensatie** (gebruikersvergoeding) 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.

Wat zijn de voorwaarden voor de toekenning van gebruikerscompensatie?

Het recht op gebruikerscompensatie wordt enkel toegekend onder volgende voorwaarden:

- Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie, uitgezonderd een perceel binnen de teeltgroep 'geen cultuurgrond';
- 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 kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

Hoeveel bedraagt de gebruikerscompensatie?

De gebruikerscompensatie omvat de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging, de opname van een overdruk of het opleggen van een erfdienstbaarheid. De waardevermindering is het verschil tussen de gebruikswaarde van het (deel van het) perceel vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking en de gebruikswaarde na de gebruiksbeperking. De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van het actuele en wettige gebruik.

Wanneer ontstaat de gebruikerscompensatie?

De mogelijkheid tot gebruikerscompensatie ontstaat na de effectieve inwerkingtreding van de gebruiksbeperking.

Hoe gebeurt de berekening en uitbetaling van de gebruikerscompensatie?

Een gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de bevoegde landcommissie. Dit kan uiterlijk 2 jaar na de inwerkingtreding van het RUP. Deze termijn is in welbepaalde gevallen verlengbaar.

De bevoegde landcommissie berekent in een schaderapport de het verschil in gebruikswaarde vóór en na de gebruiksbeperking. Ze maakt hierbij gebruik van de gegevens die de aanvrager en de initiatiefnemer van het RUP aanleveren. De aanvrager kan verzoeken om gehoord te worden tijdens de opmaak van het schaderapport.

Zodra het schaderapport definitief is, neemt de bevoegde landcommissie een ontwerp-beslissing over de toe te kennen gebruikerscompensatie. Ook in deze fase kan de aanvrager bezwaar indienen. Zodra de bevoegde landcommissie een definitieve beslissing heeft genomen, wordt de gebruikerscompensatie uitbetaald door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

3 LEGENDE BIJ HET REGISTER PLANCOMPENSATIES

Bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding

	Bedrijvigheid → Groen
	Bedrijvigheid → Landbouw
	Bedrijvigheid → Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
	Bedrijvigheid → Recreatie
	Bedrijvigheid → Ontginning
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen → Groen
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen → Landbouw
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen → Ontginning
	Recreatie → Groen
	Recreatie → Landbouw
	Recreatie → Ontginning
	Wonen → Bedrijvigheid
	Wonen → Groen
	Wonen → Landbouw
	Wonen → Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
	Wonen → Recreatie
	Wonen → Ontginning

Bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een kapitaalschade- of gebruikerscompensatie

 Overige gebieden waar geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie

Bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing

	Bedrijvigheid → Wonen
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen → Wonen
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen → Bedrijvigheid
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen → Recreatie
	Recreatie → Wonen
	Recreatie → Bedrijvigheid
	Groen → Wonen
	Groen → Bedrijvigheid
	Groen → Landbouw
	Groen → Recreatie
	Groen → Ontginning
	Landbouw → Wonen
	Landbouw → Bedrijvigheid
	Landbouw → Recreatie
	Landbouw → Ontginning

PLANPLUS

UITBUNDIG STEDENBOUWKUNDIG!

D
STEDEN
BOUWER



DE
LAND
METER

Weverstraat 29 bus 1
1730 Asse
BE 0463.478.470

T +32 (0)2 532 23 32
M info@plan-plus.be
W www.plan-plus.be