

# VLAAMSE RAAD

ZITTING 19851986

6 MAART 1986

## VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer R. Van Rompaey C.S. —

houdende wijziging van artikel 37 en opheffing van artikel 38  
van de wet van 29 maart 1962  
houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In het door Minister Vanaudenhove ingediende oorspronkelijk wetsontwerp waaruit de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw is gesproken, luidde artikel 3 als volgt : „Eigendomsbeperkingen die het gevolg zijn van deze wet kunnen aanleiding geven tot vergoeding bij toepassing van artikel 7 der wet van 23 december 1946 houdende inrichting van een Raad van State”.

Deze bepaling steunde op het vijfde beginsel dat door het oorspronkelijk ontwerp van de stedenbouwwet werd aanvaard, erin bestaande dat de wettelijke erfdienstbaarheden van algemeen nut geen aanleiding tot schadevergoeding geven, en dat als volgt werd gemotiveerd in de memorie van toelichting : „Zuiver rechtskundig gezien, bestaat er echter geen probleem. Het eigendomsrecht wordt niet aangetast, zodat artikel 11 van de Grondwet niet ter sprake komt. Alleen de uitoefening van het eigendomsrecht wordt geregeld om redenen van algemeen nut, die berusten op de noodzakelijkheid om het grondgebied beter te ordenen, en zulke beperking van de uitoefening van het eigendomsrecht kan, volgens het Burgerlijk Wetboek en de algemeen geldende rechtsleer en rechtspraak, geen aanleiding geven tot een burgerlijk recht op schadevergoeding.

Weliswaar heeft de jongste tijd het begrip uitzonderlijke schade ingang gevonden en werd het in sommige gevallen zelfs geconcretiseerd door de Raad van State, doch de aldus toegestane bedragen moeten veeleer als een vrijwillige tegemoetkoming dan als een vergoeding wegens gekrenkte rechten worden beschouwd” (Senaat stuk 124 (1958-1959) : ontwerp van decreet, blz. 21).

De buitengewone schade werd door de Raad van State omschreven als de abnormale schade die een gevolg is van de werking van de openbare diensten wanneer door deze werking het beginsel van de gelijkheid tegenover de openbare lasten wordt geschonden.

De toenmalige meerderheid in de Senaatscommissie vreesde dat enerzijds elke eis tot vergoeding bij gebrek aan buitengewone schade zou afgewezen worden en anderzijds dat de adviezen van de Raad van State – want verder strekte zijn bevoegdheid niet – dikwijls door de overheid niet zouden gevolgd worden.

De toenmalige Minister, de heer Vanaudenhove, verklaarde in de Senaatscommissie dat hij alle billijke suggesties zou aanvaarden op voorwaarde dat zij, door hun financiële weerslag, de ruimtelijke ordening niet in het gedrang zouden brengen (Senaat stuk 275 (1959-1960) : verslag, blz. 56).

Er werd dan een nieuwe tekst, het later artikel 37, uitgewerkt en goedgekeurd. Deze nieuwe tekst voorziet in het recht op schadevergoeding wanneer een bouw- of verkavelingsverbod volgend uit een plan dat bindende kracht heeft verkregen, een einde maakt aan het gebruik waarvoor een goed dient of normaal bestemd is op de dag van de aanwijzing van de ontwerper van dat plan.

Hoewel men toen geen zicht had op de financiële weerslag van deze bepaling wilde men toch de gevolgen beperken door onder meer te bepalen dat de waardevermindering ten belope van 20 ten honderd door de eigenaar moest gedragen worden, dat er compensatie was tussen de waardevermindering en de waardevermeerdering van andere goederen in dezelfde streek ingevolge de inwerkingtreding van een aanlegplan en dat de eigenaar in bepaalde gevallen de terugkoop kon eisen. Daarenboven werd in 6 gevallen geen vergoeding toegekend.

Naarmate de ernstige gevolgen van het oorspronkelijk artikel 37 van de stedenbouwwet zichtbaarder werden, werden nieuwe beperkingen ingevoerd. Zo werden bij de wet van 22 december 1970 en bij de wet van 12 juli 1976 nieuwe gevallen toegevoegd waarin geen vergoeding verschuldigd is.

De wet van 22 december 1977 betreffende de budgettaire voorstellen 1977-1978 bracht opnieuw een aantal wijzigingen aan :

- de dag van de aanwijzing van de ontwerper werd vervangen door de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan ;

- de werkelijke waardevermindering wordt vergoed ;

- het recht op schadevergoeding ontstaat na de overdracht van het goed of na de weigering van een bouw- of verkavelingsvergunning of de afgifte van een negatief stedenbouwkundig attest ;

- de schadevergoeding is niet verschuldigd wanneer het goed opnieuw zijn bestemming krijgt die het had de dag vóór de inwerkingtreding van het plan.

De laatste maanden krijgt men een duidelijker inzicht in de nefaste financiële gevolgen van de toepassing van artikel 37. Er zijn thans voor een bedrag van 9.390.000.000 frank vorderingen aanhangig voor de rechtbanken. Zelfs rekening houdend met de geheel of gedeeltelijk ongegronde vorderingen is de toepassing van het huidig artikel 37 van de stedenbouwwet een ondraaglijke last geworden voor de gemeenschap.

In de huidige omstandigheden is de gemeenschap niet bij machte om de bedragen te betalen die uiteindelijk door de rechtbanken zullen toegekend worden.

Evenmin kan de gemeenschap om dezelfde redenen bedoelde percelen terugkopen aan de betaalde koopprijs verhoogd met de lasten en de kosten.

Indien ingevolge deze onmogelijkheid de bepaling van artikel 37 dient toegepast te worden waarbij het betrokken **aanlegplan** kan herzien worden met het doel aan het goed opnieuw de bestemming te geven welke het had de dag vóór de inwerkingtreding van het plan, komt men in botsing met het principe dat de ruimtelijke ordening niet in het gedrang mag gebracht worden door de financiële weerslag die de bepalingen van artikel 37 van de stedenbouwwet zouden hebben, welk principe als voorwaarde aan de basis heeft gelegen van de totstandkoming van de bepalingen van artikel 37 van de **stedenbouwwet**.

Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat de tegenhanger van de planschade, namelijk de belasting op de meerwaarde op de goederen gelegen in een woongebied, een **woonuitbreidingsgebied**, een **woonpark** of een woongebied met landelijk karakter, oorspronkelijk bepaald in artikel 67, 7, c) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen inmiddels werd afgeschaft.

Als enige redelijke en billijke oplossing blijft dan nog over terug te grijpen naar de oorspronkelijke bedoeling van de initiatiefnemers van de stedenbouwwet en slechts de buitengewone schade in aanmerking te laten nemen voor vergoeding.

Onderhavig voorstel van decreet beoogt deze dringende en realistische oplossing.

### Commentaar bij de artikelen

#### Artikel 1

Het voorwerp van dit voorstel van decreet betreft aangelegenheden die bedoeld zijn in artikel 107quater van de Grondwet.

#### Artikel 2

Om de reden uiteengezet in de algemene toelichting wordt het vergoedingssysteem van artikel 37 van de stedenbouwwet verlaten en beoogt dit artikel nog alleen een vergoeding voor buitengewone schade toe te kennen.

In het licht van de recente cijfers der ingestelde vorderingen is **deze** verandering des te noodzakelijker.

De ruimtelijke ordening is een aangelegenheid van algemeen belang, waarvoor particuliere belangen moeten wijken.

Ten overvloede dient nogmaals verwezen te worden naar de rechtsleer en administratieve rechtspraak volgens welke administratieve maatregelen die het eigendomsrecht beperken, geen maatregelen van onteigening zijn in de zin van artikel 11 van de Grondwet en dat er slechts sprake kan zijn van onteigening die aanleiding geeft tot een voorafgaande vergoeding wanneer er een toeëigening is door de overheid. (Raad van State, afdeling administratie : arrest van 14 november 1966 ; Verzameling der adviezen en arresten van de Raad van State, 1966 p. 949 ; De Gemeente, 1967, p. 189 ; Tijdschrift voor Bestuurswetenschappen en Publiekrecht, 1967, p. 185)

#### Artikel 3

De opheffing van artikel 38 van de stedenbouwwet is een noodzakelijk gevolg van de vervanging van artikel 37 van de stedenbouwwet door de bepalingen van artikel 2 van dit voorstel van decreet.

#### Artikel 4

Om de nefaste financiële gevolgen van artikel 37 van de stedenbouwwet tegen te gaan is het noodzakelijk terugwerkende kracht aan dit nieuw decreet toe te kennen.

Rekening houdende met de data van de invoering van de gewestplannen en met de data van de ingestelde vorderingen volstaat het aan het nieuw decreet een terugwerkende kracht te verlenen tot 1 januari 1978.

R. VAN ROMPAEY

---

## VOORSTEL VAN DECREET

## Artikel 1

Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

## Artikel 2

In de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw wordt in Titel V – Aanvullende bepalingen voor het Vlaamse Gewest, ingevoegd bij het decreet van 28 juni 1984 en gewijzigd bij de decreten van 27 en 28 juni 1985, een nieuw artikel 77bis ingevoegd luidend als volgt :

## „Artikel 77bis

Artikel 37 van deze wet wordt vervangen door wat volgt :

## „Artikel 37

Alleen de buitengewone schade die het gevolg is van de voorschriften van een plan van aanleg, kan aanleiding geven tot vergoeding waarover de Raad van State, afdeling administratie, bij **wege** van arrest uitspraak doet overeenkomstig de bepalingen van artikel 11 van de bij koninklijk besluit van 12 januari 1973 gecoördineerde wetten op de Raad van State.”

## Artikel 3

In voornoemde wet van 29 maart 1962 wordt een nieuw artikel 77ter ingevoegd luidend als volgt :

## „Artikel 77ter

Artikel 38 van deze wet wordt opgeheven.”

## Artikel 4

Dit decreet heeft uitwerking met ingang van 1 januari 1978.

R. VAN ROMPAEY

F. CAUWENBERGHS

M. TYBERGHIEN-VANDENBUSSCHE

R. UYTTENDAELE

---