

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 274

van **GWENNY DE VROE**

datum: 29 januari 2018

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**

VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Scherpenheuvel-Zichem - Weekendverblijven

In 2012 werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) goedgekeurd in Scherpenheuvel-Zichem dat een antwoord moest bieden op de problematiek van de permanente bewoners van weekendverblijven. In het verleden gingen er immers reeds heel wat verblijven tegen de vlakke. Zodoende werd toen op drie plaatsen recreatiegebied omgevormd tot gebied met bestemming kleinschalig wonen.

In deze zone werd het verkavelen van percelen niet toegelaten en werd de maximale bebouwde oppervlakte beperkt tot 80m² en een bouwvolume van 240m³. Door de bestemmingswijziging via het RUP werd uiteraard ook een planbatenheffing of meerwaardebelasting opgelegd aan de bewoners van de weekendverblijven, aangezien hun perceel in waarde is toegenomen.

Om aan de strikte bouwvoorschriften van het RUP te voldoen, dienen de bewoners echter ook aanpassingen te doen aan hun huizen om conform te zijn met de regelgeving. Tegelijk gelden op hun percelen ook lasten (zoals een welbepaald verkooprecht) die het perceel ook niet dezelfde waarde toekennen als een ander. Enkele mensen beschikken bovendien over een groot perceel, maar mogen desalniettemin slechts één woning plaatsen. De administratie van de minister lijkt echter geen rekening te houden met de specifieke voorschriften en beschouwt het hele perceel als bouwzone.

1. Is de minister op de hoogte van de problematiek in Scherpenheuvel-Zichem?
2. Kan er - aangezien er sprake is in dit geval van een ongewoon RUP - in een speciale regeling voorzien worden met betrekking tot meerwaarde die rekening houdt met een dergelijk onderscheid?
3. Zijn er nog voorbeelden van RUP's waarin dergelijke problemen zich kunnen voordoen?
4. Enkele mensen beschikken over een groot perceel.

Wat is de precieze reden dat zij niet mogen verkavelen? Dat zou nochtans een oplossing kunnen bieden om aan de meerwaardebelasting tegemoet te komen in bepaalde gevallen.

5. Zijn er eventueel nog andere oplossingen mogelijk om aan dit probleem tegemoet te komen?

ANTWOORD

op vraag nr. 274 van 29 januari 2018

van **GWENNY DE VROE**

Om aan de verzuchtingen tegemoet te komen van eigenaars van percelen in zones voor weekendverblijven die zijn omgevormd naar woonzone en die maar een klein deel van hun perceel kunnen 'verzilveren', werd een plafond ingesteld op de planbatenheffingen die van toepassing zijn op zones waarin weekendverblijven worden geregulariseerd voor wonen. Ik verwijs in dit verband naar art. 2.6.10 §3 van de [VCRO](#).

Daarenboven wordt in de planbatenheffing ook nooit de volledige vermoede meerwaarde gerekend. Het hoogste tarief is 30% van de vermoede meerwaarde, maar die schijf geldt slechts bij een meerwaarde van meer dan 500.000 Euro. Door het eerder aangehaalde plafond komen planbatenheffingen in zones voor weekendverblijven nooit aan zulk bedrag, zodat ze sowieso in een andere schijf terechtkomen met een lager heffingspercentage. U kan de schijven terugvinden in art. 2.6.11. van de VCRO.

In (bijna) elke provincie zijn er een 2 à 3-tal gelijkaardige RUPs van toepassing.

In het betreffende RUP is duidelijk gekozen voor een verbod op verkavelen (zie toelichtingsnota pg 4.3.4). In de eerste plaats moet dit vermijden dat de zones die worden herbestemd tot wonen via private initiatieven verder opgesplitst worden en dat zo de eigendomsstructuur verder versnipperd. Een tweede reden houdt verband met de ruimtelijke aspecten. De meeste gebieden die bestemd worden als zone voor kleinschalig wonen (en verblijven) zijn immers niet centraal gelegen. Het verkavelen van percelen in deze gebieden zou een verdere verdichting betekenen. Het verdichten van afgelegen gebieden gaat in tegen de principes uit het RSV en het BRV.