

Vraag nr. 179
van 8 januari 1998
van mevrouw GERDA RASKIN

Niet-bebouwbare percelen – Overheidsattest

Een aantal gemeenten heffen, om speculatie met bouwgronden tegen te gaan, een belasting op niet-bebouwde gronden gelegen in het woongebied van een behoorlijk goedgekeurd of vastgelegd plan van aanleg en palende aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

Bij deze belastingen worden doorgaans drie soorten van vrijstellingen verleend, waaronder een vrijstelling wanneer op het betrokken perceel krachtens een overheidsbeslissing niet mag of kan worden gebouwd. Hieronder vallen zo de percelen die, krachtens hun configuratie of afmetingen (bv. geringe perceelbreedte), niet voor bebouwing in aanmerking komen. Voor deze percelen zal immers nooit een bouwvergunning kunnen worden afgeleverd, tenzij eventueel de configuratie van het perceel wijzigt.

Om te vernemen of er op zulk perceel eventueel kan worden gebouwd, staan de eigenaar volgens de stedenbouwkundige diensten maar weinig middelen ter beschikking. Hij kan wel een stedenbouwkundig attest of een bouwvergunning aanvragen, maar een eventuele weigering ervan slaat dan enkel op het ingediende dossier en is geen principiële verklaring van de overheid (gemeentelijk of Vlaams Gewest) dat er op dit perceel, in zijn huidige configuratie en met de bekende gegevens van de aanpalende percelen, hoe dan ook niet kan worden gebouwd.

1. Is het inderdaad zo dat er geen verklaring van de overheid met betrekking tot de eventuele principiële onbebouwbaarheid van een perceel in een bepaalde configuratie en met de gegevens inzake aanpalende percelen van dat ogenblik, kan worden verkregen ?
2. Zo ja, waarom is er dan nog niet in regels voorzien om deze klaarblijkelijke anomalie, met name uit oogpunt van de belasting op niet-bebouwde percelen, te verhelpen ?

Antwoord

1. Er bestaat inderdaad geen regeling voor afgifte door de overheid van een principiële verklaring dat op een bepaald perceel in een bepaalde configuratie en met de gegevens inzake aanpalende

percelen van dat ogenblik, niet kan worden gebouwd. De aanvraag van een bouwvergunning en de aanvraag van een stedenbouwkundig attest nr. 2 betreffen een concreet dossier.

2. Artikel 3, § 3, tweede alinea van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, stelt dat een gemeentelijke belasting op niet-bebouwde percelen niet wordt geheven voor de gronden waarop krachtens een overheidsbeslissing niet mag worden gebouwd of wanneer daarop niet kan worden gebouwd (...).

Het zou in principe moeten volstaan dat een eigenaar van een perceel dat krachtens zijn configuratie of afmetingen niet voor bebouwing in aanmerking komt, deze onbebouwbaarheid aantoonst om te worden ontheven van de belasting waarvoor hij een aanslagbiljet zou hebben ontvangen. De eigenaar kan dit aantonen door aanduiding van die configuratie en de afmetingen en door opgave van de courant toegepaste normen voor toelaatbaarheid van bebouwing of, in voorkomend geval, de regels van het bijzonder plan van aanleg. Een negatief stedenbouwkundig attest nr. 2 op basis van een eenvoudig dossier voor een niet-uitzonderlijke bebouwing zou hierbij een duidelijke ondersteuning zijn.

Het is aangewezen dat de gemeenten die een belastingreglement hebben met betrekking tot onbebouwde percelen, over deze ontheffing een en ander specificeren in dat reglement, naar procedure en naar inhoud. Zo kan de gemeente aan de hand van bepalingen over afmetingen aangeven dat geen belasting wordt gegeven op te kleine percelen. De gemeenten die dergelijke specifieke bepalingen invoeren, gaan hiermee de wettelijke grenzen van artikel 73 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening niet te buiten.

3. Er kan ook worden vermeld dat het de gemeenten vrijstaat om één of meer onbebouwbare gronden in het woongebied die vanwege hun afmetingen hoe dan ook niet meer in aanmerking zullen komen om te worden bebouwd (zelfs niet na wijziging van de perceelsgrenzen), via een BPA een specifieke bestemming te geven die elke bebouwing uitsluit. Er zal in dat geval ook geen planschade verschuldigd zijn, aangezien de betrokken percelen vóór de planwijziging ook al niet voor bebouwing in aanmerking kwamen.