

////////////////////////////////////  
**Arrest Grondwettelijk Hof, nr. 80/2019 van 23 mei 2019**

Vernietiging artikel 52, 4° van het Decreet van het Vlaamse Gewest van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving. (codextrein)

////////////////////////////////////

Van: Departement Omgeving – Afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning  
Datum: 25 februari 2021

## 1 ARREST GRONDWETTELIJK HOF, NR. 80/2019 VAN 23 MEI 2019

Het Grondwettelijk Hof vernietigde de wijziging aan de definitie van verkavelingen, die ervoor zorgde dat er geen sprake meer is van verkavelen als men slechts één onbebouwd perceel afsplitst, wegens schending van het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu en hiermee samenhangend het standstillbeginsel (artikel 23 van de Grondwet).

Deze wijziging werd via de Codextrein (artikel 52,4°) ingevoerd in de VCRO (artikel 4.1.1, 14° VCRO).

De gewijzigde definitie luidde:

*14° verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;*

De voormelde vernietiging heeft tot gevolg dat de gewijzigde definitie automatisch en met terugwerkende kracht verdwijnt uit de regelgeving en men terugvalt op de definitie die gold voor de wijziging:

*14° verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;*

Met andere woorden, splitst men een stuk grond in twee voor de opgesomde doeleinden, geldt er nu opnieuw een vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden, ook als slechts één van beide percelen onbebouwd is. Deze vergunningsplicht geldt dus ook indien men een stuk tuinzone wil afsplitsten.

Lees het [vernietigingsarrest \(nr. 80/2019 van 23 mei 2019\)](#)

## 2 GEVOLGEN

In de eerste plaats heeft de vernietiging van artikel 52, 4° van de Codextrein tot gevolg dat de vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden terug verstrengt. De wijziging die de Codextrein doorvoerde, maakte het mogelijk om een lot af te splitsen (bv. de tuinstrook), op voorwaarde dat het andere lot bebouwd was.



De vraag die zich nu stelt is welke gevolgen deze vernietiging heeft naar het verleden toe, in de gevallen er slechts één onbebouwd een lot werd afgesplitst om dit te verkopen, verhuren, ... met het oog op woningbouw, maar dan zonder een voorafgaande verkavelingsvergunning. We zullen dit verder bespreken als zijnde de 'éénlotsverkavelingen'.

Indien een beroep tot vernietiging door het Grondwettelijk Hof gegrond wordt verklaard, wordt de bestreden wetgevende norm geheel of gedeeltelijk vernietigd. Vernietigingsarresten hebben een absoluut gezag van gewijsde vanaf hun bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Vanaf bekendmaking geldt dit arrest dus voor iedereen. Daarnaast werkt een vernietiging retroactief, dat wil zeggen dat de vernietigde norm moet worden geacht nooit te hebben bestaan.

De administratieve akten en reglementen en de rechterlijke beslissingen die op de vernietigde wetskrachtige bepaling zijn gesteund, blijven wel bestaan. Naast het gebruik van de gewone rechtsmiddelen, zoals het instellen van beroep bij de RvVb, waar dat nog mogelijk is, laat [de bijzondere wet op het Grondwettelijk Hof](#) toe dat definitieve rechterlijke beslissingen of administratieve akten en reglementen die zijn gesteund op een naderhand vernietigde wetskrachtige norm worden ingetrokken of nog worden bestreden, voor zover dit wordt gevraagd binnen zes maanden na de bekendmaking van het arrest van het Grondwettelijk Hof in het Belgisch Staatsblad.

Hierna wordt bekeken wat de specifieke gevolgen zijn voor de (notariële) afsplitsingen, de definitieve omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, alsook voor de afsplitsingen binnen bestaande verkavelingen ouder dan vijftien jaar.

## 2.1 DE (NOTARIËLE) AFSPLITSINGEN - DELINGEN

De overeenkomsten tot verkoop, verhuur voor méér dan negen jaar, tot vestiging van erfpacht of opstal van éénlotsverkavelingen, zijn louter privaatrechtelijke handelingen die niet automatisch mee vernietigd worden door het arrest van het Grondwettelijk Hof.

Wel is het mogelijk dat belanghebbendendergelijke overeenkomsten bij een burgerlijke rechtbank aanvechten.

In ieder geval is het van belang dat met betrekking tot verkoopsovereenkomsten waarvoor op de dag van vandaag nog geen akte is verleden, er eerst een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt bekomen vooraleer de verkoop van de gronden verder wordt afgerond.

Daarnaast zal het niet mogelijk zijn voor de koper om op de afgesplitste delen – waarvoor reeds een authentieke akte is verleden – een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te verkrijgen. Er gold immers – door de retroactieve vernietiging – een vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden. De schending van de vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden tast de wettigheid aan van de navolgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die aan een koper van het onrechtmatig



afgesplitste stuk grond wordt afgegeven. (zie RvVb, nr. A/2014/0306 van 22 april 2014, RvVb, nr. RvVb/A/1819/0187 van 16 oktober 2018).

Dit kan opgelost worden door het aanvragen van een regularisatievergunning voor het verkavelen van gronden.

## 2.2 OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Sinds de inwerkingtreding van artikel 52,4° van de Codextrein, 30 december 2017, zijn er omgevingsvergunningen afgeleverd voor het oprichten van woningen op afgesplitste loten, zonder een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

In het geval dat het stuk grond voorafgaand aan de oprichting van de woning werd verkocht, verhuurd voor meer dan negen jaar of indien er een recht van erfpacht of opstal werd gevestigd, was er – door de terugwerkende kracht van het vernietigingsarrest – een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist.

Daardoor mocht er in principe dus geen omgevingsvergunning verleend worden voor de oprichting van woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zonder een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. (artikel 4.2.15 VCRO)

De schending van de vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden tast de wettigheid aan van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die nadien aan een koper van het onrechtmatig afgesplitste stuk grond is afgegeven. (zie RvVb, nr. A/2014/0306 van 22 april 2014, RvVb, nr. RvVb/A/1819/0187 van 16 oktober 2018)

Hoewel deze omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nu in principe aangetast is door een onwettigheid, worden ook deze vergunningen niet automatisch mee vernietigd. Immers, de onwettigheid die ontstaat naar aanleiding van het arrest van het Grondwettelijk Hof, heeft niet tot gevolg dat de vergunningen uit het rechtsverkeer verdwijnen. Bestaande beslissingen blijven hun gelding behouden tot op het ogenblik dat zij hervormd of ingetrokken worden, buiten toepassing worden gelaten door de Hoven en Rechtbanken (artikel 159 GW), of totdat er een nieuwe vergunning wordt afgeleverd.

Hoewel de vergunning voor stedenbouwkundige handelingen dus blijft bestaan, is de rechtsgeldigheid ervan aangetast. Er zijn verschillende manieren om dit weg te werken.

### 1. Intrekking door vergunninghouder of vergunningverlenende overheid

De vergunninghouder kan binnen een termijn van 6 maanden vanaf de publicatie van het arrest vragen om de omgevingsvergunning in te trekken. Ook de vergunningverlenende overheid kan op eigen



initiatief de vergunning intrekken, maar het is aangeraden om eerst te overleggen met de vergunninghouder omtrent de wenselijkheid ervan.

**2. Heropening van de beroepstermijn (artikel 18 Bijzondere Wet op het Grondwettelijk Hof)**

Een belanghebbende kan binnen deze termijn van 6 maanden nog een beroep tot vernietiging instellen bij de deputatie of bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

**3. Regularisatie**

Een andere optie om de wettigheid weg te werken is het aanvragen van een regularisatievergunning voor het verkavelen van gronden.

Op grond van deze regularisatie voor het verkavelen van gronden zal dan vervolgens nog een regularisatie moeten gebeuren voor de stedenbouwkundige handelingen zelf. Deze moeten immers uitdrukkelijk getoetst worden aan de voorschriften van de verkaveling. Het is dan uiteraard ook van belang dat de reeds afgeleverde omgevingsvergunning voor de woning in overeenstemming is met de voorschriften van de regulariserende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Tot slot moet nog opgemerkt worden dat voor lopende aanvragen van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, waarbij blijkt dat een voorafgaande verkavelingsplicht geldt, deze aanvragen nu geweigerd moeten worden. (artikel 4.2.15 VCRO)

## 2.3 SPLITSINGEN BINNEN BESTAANDE VERKAVELINGEN OUDER DAN VIJFTIEN JAAR.

In het geval van een éénlotsverkaveling, was er geen sprake van een verkavelingsplicht, waardoor de splitsing van de percelen binnen bestaande verkavelingen ouder dan 15 jaar mogelijk was zonder een voorafgaande omgevingsvergunning voor het bijstellen van de verkavelingsvergunning. Vervolgens kon een omgevingsvergunning voor een woning aangevraagd worden op dit afgesplitste gedeelte omdat de verkavelingsvoorschriften van een oude verkaveling niet langer een weigeringsgrond vormen.

Hier geldt hetzelfde antwoord als in de voorgaande punten: de overeenkomsten tot overdracht blijven gelden zolang deze zelf niet rechtstreeks worden aangevochten.

Het zal voor de koper echter niet mogelijk zijn om op de afgesplitste delen een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning aan te vragen. Er gold immers – door de retroactieve vernietiging – een vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden, waardoor een bijstelling van de bestaande verkaveling vereist was. De schending van de vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden tast de wettigheid aan van de navolgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die aan een koper van het onrechtmatig afgesplitste stuk grond wordt afgegeven. (zie RvVb, nr. A/2014/0306 van 22 april 2014, RvVb, nr.



RvVb/A/1819/0187 van 16 oktober 2018). Om dit op te lossen zal er een regularisatievergunning voor het bijstellen van de verkaveling bekomen moeten worden.

Ook reeds afgeleverde omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn aangetast door een onwettigheid indien er een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist was.

Hier gelden dezelfde opties om de onwettigheid weg te werken als onder punt 2.2:

**1. Intrekking door vergunninghouder of vergunningverlenende overheid**

De vergunninghouder kan binnen een termijn van 6 maanden vanaf de publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad vragen om de omgevingsvergunning in te trekken. Ook de vergunningverlenende overheid kan op eigen initiatief de vergunning intrekken, maar het is aangeraden om eerst te overleggen met de vergunninghouder omtrent de wenselijkheid ervan.

**2. Heropening van de beroepstermijn (artikel 18 Bijzondere Wet op het Grondwettelijk Hof)**

Een belanghebbende kan binnen deze termijn van 6 maanden nog een beroep tot vernietiging instellen bij de deputatie of de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

**3. Regularisatie**

Een andere optie om de wettigheid weg te werken is het aanvragen van een regularisatievergunning voor de bijstelling van een omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden.

Indien ten gevolge van de splitsing ook reeds een omgevingsvergunning voor de oprichting van een woning werd afgeleverd zal voor deze vergunning vervolgens ook nog een regularisatie bekomen moeten worden. Deze moet immers uitdrukkelijk getoetst worden aan de voorschriften van de verkaveling. Het is dan uiteraard ook van belang dat de reeds afgeleverde omgevingsvergunning voor de woning in overeenstemming is met de voorschriften van de regulariserende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.



### 3 FAQ

**Wat gebeurt er met beslissingen die gemaakt zijn in het verleden (zijnde 23/05/2019 of vroeger)? Zullen die dan ook aangetast zijn door de vastgestelde ongrondwettigheid van de regeling waarop ze zijn gebaseerd of dient hiervoor best nog een verkavelingsvergunning ingediend te worden?**

Een vernietiging door het Grondwettelijk Hof heeft terugwerkende kracht, waardoor beslissingen van vóór het arrest mogelijks ook aangetast zijn.

**Is er een verkavelingsvergunning nodig als een tuin wordt verkocht aan bijvoorbeeld een buur met als doel een tuin te blijven, maar dan bij de buur.**

In het geval van een afsplitsing van een tuin, waarbij het niet de bedoeling is om op dit stuk grond te bouwen is er geen sprake van een verkaveling en geldt er dus ook geen verkavelingsplicht.

Indien het de bedoeling is om op dit stuk grond een constructie op te richten, is er inderdaad ook sprake van verkavelen, volgens de definitie van artikel 4.1.1, 14° VCRO. Echter, geldt er geen verplichting tot verkavelen. Dit is namelijk enkel verplicht indien voldaan is aan de voorwaarden uit **artikel 4.2.15 VCRO: § 1. Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.**

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden **kan** worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies. Met andere woorden, er geldt enkel een plicht tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden indien de op te richten constructies bedoeld zijn voor **bewoning**.

Dit geldt dus niet indien het gaat om een tuinhuis, terras, zwembad, serre, omheining ... . Dit is steeds zo van toepassing geweest, en aan dit principe is eigenlijk niets gewijzigd.

Let wel, wanneer het een stuk grond betreft dat gelegen is binnen een bestaande niet-vervallen verkaveling, is het niet mogelijk om een stuk tuingrond af te splitsen zonder een voorafgaande bijstelling van de bestaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Immers, op basis van de algemene bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c) VCRO zou kunnen worden geoordeeld dat wanneer er geen verkavelingsplichtige handeling gesteld wordt, er van de kavelgrenzen kan afgeweken worden zonder een voorafgaande bijstelling. Echter, er is nu een arrest van

de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat deze stelling tegenspreekt. (RvVb 26 mei 2020, nr. RvVb/A/1920/0866)

In het licht van deze rechtspraak is het niet mogelijk om af te wijken van de kavelindeling uit het verkavelingsplan, ook niet wanneer dit plan ouder is dan 15 jaar. Van zodra de kavelindeling niet wordt gerespecteerd, bijvoorbeeld door het samenvoegen of splitsen van percelen, vergroten of verkleinen van percelen, is een bijstelling nodig.

**Er werd reeds publiciteit gestart voor de verkoop van een perceel grond dat afgesplitst wordt van een woning. De gemeente leverde voor dit stuk grond al een stedenbouwkundig attest af en de eenvoudige splitsing werd betekend. Kan de publiciteit blijven doorlopen of dient eerst een verkavelingsvergunning te worden bekomen?**

Het arrest van het Grondwettelijk Hof werkt met terugwerkende kracht. Voor dergelijke tekoopstelling was bijgevolg een voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsplicht vereist. Het feit dat er reeds een attest werd afgeleverd/splitsing werd betekend wijzigt hieraan niets. Publiciteit stopzetten en alvorens opnieuw op te starten een omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden aanvragen.

**Vorig jaar werd een perceel tuin (deel uitmakend van een groter geheel) afgesplitst en verkocht. Voor dit perceel werd inmiddels een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning bekomen. Kan deze vergunning worden uitgevoerd, gezien de vernietiging door het Grondwettelijk Hof?**

Er is een regulariserende omgevingsvergunning vereist voor het verkavelen van gronden + er is een verkavelingsakte vereist. De reeds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning: met een onwettigheid behept: 3 mogelijkheden om dit op te lossen (zie nota departement omgeving). Er dient na de verkavelingsvergunning ook een nieuwe stedenbouwkundige vergunning te worden verkregen.

**Valt het volgende onder de definitie verkavelen: het splitsen van een perceel waarbij men één bebouwde kavel wil afsplitsen van één onbebouwde kavel, met het oog om enkel de bebouwde kavel te verkopen aan een andere eigenaar. De onbebouwde kavel (momenteel tuinzone) blijft bij vorige eigenaar en zal ook zo worden blijven gebruikt. Het is in de toekomst echter natuurlijk wel mogelijk om daar ooit nog op te bouwen.**





Er geldt een plicht tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden indien aan de volgende elementen voldaan is:

Er is een verdeling van een grond in twee of meer kavels;

om tenminste één van deze kavels te verkopen, voor meer dan negen jaar te verhuren, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om één van de rechten aan te bieden;

met het oog op woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

De vraag is hier of er een verkavelingsplicht geldt indien een stuk grond wordt afgesplitst van een bebouwd perceel en enkel het bebouwde lot zal verkocht worden en het onbebouwde lot in eigen eigendom blijft en dus niet overgedragen wordt.

Er is geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist indien de eigenaar zich de onbebouwde tuin voorbehoudt en de grond met daarop de woning verkoopt. Indien op het te verkopen kavel reeds een woning is opgericht, is er immers geen sprake meer van een kavel die verkocht wordt én die bestemd is voor de bouw van woningen of het oprichten van constructies die voor bewoningen kunnen worden gebruikt. De woning is reeds gebouwd. (zie ook J. Bouckaert en G. Shaiko, “omtrent de verkavelingsvergunning: recente evoluties in de rechtspraak en bedenkingen”, TROS 2013, p. 82-83)

Let wel, indien er op het ogenblik van de aanvraag duidelijk de intentie is om het onbebouwde lot toch te verkopen met het oog op woningbouw is er wel een verkavelingsvergunning vereist.

**Hoe moet er worden omgegaan met reeds afgeleverde stedenbouwkundige attesten? Is er een verkavelingsvergunning nodig in onderstaande case? Case: Het betreft een perceel dat gesplitst werd na een advies van het college op 26 maart 2019 en waarvoor voorafgaand een stedenbouwkundig attest afgeleverd werd op 2 november 2018 dat het oprichten van een nieuwe woning toeliet op voorwaarde van een splitsing van het perceel (beide documenten zijn terug te vinden in bijlage). De akte stond gepland voor eind mei 2019 maar werd niet verleden omwille van het arrest.**

Hier is inderdaad eerst een verkavelingsvergunning nodig, vooraleer de grond (bij notariële) akte kan overgedragen worden. In een nota op onze website worden de gevolgen verder uiteengezet.

Voor wat betreft de reeds afgeleverde stedenbouwkundige attesten, blijft de waarde hier ons inziens ongeveer hetzelfde.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag niet zonder meer worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover hetgeen in het stedenbouwkundig attest gevraagd werd, ook past binnen de aan te vragen verkavelingsvergunning. Er geldt minstens een verzwaarde motiveringsplicht voor de vergunningverlenende overheid indien deze niet langer zaken wenst toe te laten dewelke op basis van het stedenbouwkundig attest wel mogelijk bleken.



Voorgaande geldt uiteraard samen met de andere principes van een stedenbouwkundig attest, dat dit enkel een waarde heeft voor zover:

- In de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- De verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- Het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

**Sinds het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof (dd. 23/05/2019) moet een tuinzone worden afgesplitst als bouwlot middels een verkaveling. Wat met het tweede lid van artikel 102,2° van het omgevingsvergunningendecreet?**

Artikel 102 vermeldt het volgende:

“Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

**Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.” Stel dat er een verkaveling wordt aangevraagd waarbij de tuinzone als 1 bouwlot wordt afgesplitst én het lot met de woning wordt uitgesloten uit de verkaveling. Het bouwlot wordt verkocht binnen de 5 jaar. Is deze verkaveling dan vatbaar voor verval aangezien de volledige verkaveling in haar geheel werd verkocht?**

Aangezien het hier een verkaveling betreft van twee loten, waarbij één lot vervolgens uitdrukkelijk wordt uitgesloten, moet er voor de berekening van het verval enkel rekening gehouden worden met dat ene lot. Indien op dit lot tijdig - binnen een periode van vijf jaar - overgedragen wordt op een van de wettelijk opgesomde wijzen, vervalt de verkaveling niet. Dit ook gelet op het feit dat de overdracht gebeurt voor dat ene lot en niet voor de verkaveling in zijn geheel (lot 1 en het uitgesloten lot). Anders oordelen zou er ook toe leiden dat de verkoop van dat ene lot ook nooit het verval had kunnen stuiten, omdat dit dan een geheelverkoop zou zijn. Dit was zeker de bedoeling niet.

Uiteraard is het wel eenduidiger en zeker niet voor discussie vatbaar indien dat ene lot niet uitgesloten wordt. Er is bovendien ook rechtspraak die stelt dat de vergunningverlenende overheid de verkaveling in haar geheel moet beoordelen, waarbij ook het uitgesloten lot mee in de beoordeling moet betrokken worden.

**In de gevallen waarbij er reeds vergunningen zijn afgeleverd hebben wij als gemeente preventief iedere vroegere en nieuwe eigenaar en notaris aangeschreven waarbij wij de aanbeveling doen om een regulariserende verkaveling en stedenbouwkundige aanvraag in te dienen. Wie moet de verkavelingsaanvraag indienen?**

Het aanvraagformulier voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bevat volgende verklaring die moet worden ingevuld:

**Ik verklaar dat alle gegevens in dit formulier en in de bijgevoegde bijlagen correct en volledig zijn ingevuld. Ik verklaar dat ik eigenaar ben van de in de aanvraag begrepen gronden, of door alle eigenaars van de in de aanvraag begrepen gronden gemachtigd ben om deze aanvraag in te dienen.**

datum      dag       maand       jaar

handtekening

voor- en achternaam

Hieruit blijkt dat de nieuwe eigenaar de regularisatieaanvraag kan indienen als hij eigenaar is van alle gronden. Indien hij geen eigenaar is van alle gronden, kan hij het ook, maar dan moet hij in principe over een machtiging beschikken van de eigenaar(s) van de grond(en) waarvan hij geen eigenaar is.

Mocht de vroegere eigenaar, indien een machtiging van hem vereist is, niet bereid zijn om die te geven, dan zou overwogen kunnen worden om hier soepel mee om te springen en de aanvraag toch in behandeling te nemen nu de grond van de vroegere eigenaar uiteindelijk toch uit de verkaveling zal worden uitgesloten aangezien het om een éénlotsverkaveling gaat.



**“Een belanghebbende kan binnen deze termijn van 6 maanden nog een beroep tot vernietiging instellen bij de deputatie of bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen”.**  
**Op welke manier moet die beroepstermijn heropend worden?**

De beroepstermijn van 6 maanden begint automatisch te lopen vanaf de publicatie van het arrest in het Staatsblad. Deze publicatie vond plaats op 24 juni 2019.

Indien er een vernietigingsberoep wordt ingesteld, dan is dat gericht tegen de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die werd afgeleverd. Dit betekent niet dat er geen regularisatieaanvraag voor het verkavelen moet worden ingediend. Het beroep tegen de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen neemt de onwettigheid van de opsplitsing zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden immers niet weg.

**In 2005 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor 3 loten in woongebied met landelijk karakter. De verkaveling werd in 2011 vervallen verklaard maar inmiddels zijn de loten wel verdeeld en hebben ze een aparte kadastrale nummer gekregen. De eigenaar wil nu de loten verkopen. De notaris beweert dat er terug een verkavelingsvergunning moet worden aangevraagd terwijl de verdeling al gebeurd is. Ik ben geneigd om deze percelen gewoon als bouwpercelen te beschouwen en de algemene bouwvoorschriften toe te passen of is dit verkeerd?**

De notaris heeft gelijk. Aparte verkoop van de loten is niet mogelijk zonder nieuwe vergunning voor het verkavelen van gronden. Je moet voor het nagaan van de verkavelingsvergunningsplicht niet kijken naar de kadastrale percelen, maar naar de eigendomssituatie. Wanneer van een onroerend goed, ongeacht het aantal kadastrale percelen, dat in onverdeeldheid toebehoort aan één of meerdere eigenaars een deel wordt afgesplitst met het oog op verkoop voor woningbouw, dan is een vergunning voor het verkavelen van gronden vereist.

**Men dient een aanvraag in voor de realisatie van 2 halfopen eengezinswoningen op een lot gelegen in een verkaveling ouder dan 15 jaar. Maar er wordt een bijkomend lot gecreëerd. Is hier een verkavelingswijziging voor nodig? Of kan men een omgevingsvergunning aanvragen voor de realisatie van de tweewoonst?**

De voorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar kunnen buiten toepassing worden gelaten bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Indien er evenwel een handeling wordt gesteld die onderworpen is aan de omgevingsvergunningsplicht voor het verkavelen van gronden, moet een bijstelling worden gevraagd van de verkaveling. Tot voor kort was dat, gelet op de aangepaste definitie van ‘verkavelen’, niet het geval indien een lot werd afgesplitst van een reeds bebouwd lot (tuinzone die wordt afgesplitst). Gelet op de vernietiging van de aangepaste



definitie van verkavelen door het Grondwettelijk Hof, is dat niet langer zo; ook het afsplitsen van één lot met het oog op bebouwing valt (opnieuw) onder de definitie van verkavelen. Ook in dat geval is er dus een bijstelling van de verkaveling vereist.

Maar ook wanneer beide woningen worden gerealiseerd alvorens er gesplitst wordt, is er een bijstelling nodig.

Op basis van de algemene bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c) VCRO zou kunnen worden geoordeeld dat wanneer er geen verkavelingsplichtige handeling gesteld wordt, er van de kavelgrenzen kan afgeweken worden zonder een voorafgaande bijstelling. Echter, er is nu een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat deze stelling tegenspreekt. (RvVb 26 mei 2020, nr. RvVb/A/1920/0866)

In het licht van deze rechtspraak is het niet mogelijk om af te wijken van de kavelindeling uit het verkavelingsplan, ook niet wanneer dit plan ouder is dan 15 jaar. Van zodra de kavelindeling niet wordt gerespecteerd, bijvoorbeeld door het samenvoegen of splitsen van percelen, vergroten of verkleinen van percelen, is een bijstelling nodig.

**Recent is er een verdeling gebeurd waarbij een stuk tuingrond afgesplitst werd van een bebouwd perceel (langs de straatzijde bevindt zich een handelshuis). De afgesplitste tuinzone is inmiddels verkocht (akte verleden) om als achtertuin te voegen bij een aanpalende (bebouwde) huiskavel. De kopers zijn van plan om het handelshuis af te breken met als bedoeling een meergezinswoning op te bouwen. Moest deze opsplitsing met een verkavelingsvergunning gebeuren?**

Art. 4.1.1,14° VCRO stelt “verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;”

Er geldt een plicht tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden indien aan de volgende elementen voldaan is:

- a) Er is een verdeling van een grond in twee of meer kavels;
- b) om tenminste één van deze kavels te verkopen, voor meer dan negen jaar te verhuren, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om één van de rechten aan te bieden;
- c) met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Aan a) en b) is in dit geval voldaan. Aan c) is ons inziens niet voldaan. Het appartementsgebouw zal voor zover wij kunnen nagaan niet opgericht worden op het perceel tuinzone dat werd verkocht. Het



appartementengebouw zou ook kunnen opgericht worden op het bestaande perceel, waarop al een woning aanwezig was. Het stuk tuinzone wordt enkel verkocht om een optimalere vorm van de percelen te verkrijgen, niet om bouwmogelijkheden te vergroten.

Volgens ons is geen verkavelingsvergunning vereist.

Let wel, wanneer het een stuk grond betreft dat gelegen is binnen een bestaande niet-vervallen verkaveling, is het niet mogelijk om een stuk tuingrond af te splitsen zonder een voorafgaande bijstelling van de bestaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Immers, op basis van de algemene bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c) VCRO zou kunnen worden geoordeeld dat wanneer er geen verkavelingsplichtige handeling gesteld wordt, er van de kavelgrenzen kan afgeweken worden zonder een voorafgaande bijstelling. Echter, er is nu een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat deze stelling tegenspreekt. (RvVb 26 mei 2020, nr. RvVb/A/1920/0866)

In het licht van deze rechtspraak is het niet mogelijk om af te wijken van de kavelindeling uit het verkavelingsplan, ook niet wanneer dit plan ouder is dan 15 jaar. Van zodra de kavelindeling niet wordt gerespecteerd, bijvoorbeeld door het samenvoegen of splitsen van percelen, vergroten of verkleinen van percelen, is een bijstelling nodig.

**Wanneer een eigendom dat bestaat uit 2 (of meerdere) afzonderlijke kadastrale percelen waaronder minstens één onbebouwd kadastraal perceel, die mekaar raken en deze aan verschillende koper verkocht worden (in verschillende verkopen), is dan voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning nodig?**

Als je eigenaar bent (geworden) van twee aansluitende kadastrale percelen en er een stuk of één van wilt verkopen met het oog op woningbouw, ben je verplicht om een verkavelingsvergunning aan te vragen. Ook al volgt de deling exact de bestaande onderscheiden 'kadastrale' percelen.

Een essentieel onderdeel van de verkavelingsplicht is de verdeling van een grond door een van de wettelijk opgesomde rechtshandelingen.

In de memorie van toelichting van het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet wordt inzake de verkavelingsplicht verduidelijkt dat het gaat om de vrijwillige afsplitsing van een deel van een onroerend goed dat aan een eigenaar of verschillende mede-eigenaars toebehoort. Er wordt ook verduidelijkt dat het voor de toepasselijkheid van de vergunningsplicht geen belang heeft of het onroerend goed een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft. (MvT, PARl. St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 90.91)



Wat telt is dat een aaneensluitend onroerend goed, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar of aan meerdere eigenaars in onverdeeldheid toebehoort en dat van dat onroerend goed een deel wordt afgesplitst. Een eigenaar van twee kadastrale percelen die een aaneensluitende geheel vormen, heeft dus een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig als hij een van de percelen met het oog op de bouw van een woning wil verkopen.

Het feit dat de percelen in dit geval een apart kadastraal nummer hebben, neemt dus niet weg dat er in dit geval toch een verkavelingsplicht geldt, aangezien de gronden tot een één eigenaar toebehoren en daarom als één geheel of één onroerend goed moeten beschouwd worden.

Dit is altijd zo geweest en is nooit veranderd.

**Een eigendom bestaat uit 2 kadastrale percelen: een bebouwd en een onbebouwd. Het perceel met de woning verkoopt men eerst en het andere perceel blijft als restgrond over. Wanneer de eigenaars dat perceel in tweede instantie verkopen als bouwgrond is er dan geen verkaveling nodig?**

Er geldt een plicht tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden indien aan de volgende elementen voldaan is:

- Er is een verdeling van een grond in twee of meer kavels;
- om tenminste één van deze kavels te verkopen, voor meer dan negen jaar te verhuren, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om één van de rechten aan te bieden;
- met het oog op woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

De vraag is hier of er een verkavelingsplicht geldt indien een stuk grond wordt afgesplitst van een bebouwd perceel en enkel het bebouwde lot zal verkocht worden en het onbebouwde lot aanvankelijk in eigen eigendom blijft, maar vervolgens ook wel bedoeld is om onbebouwd verkocht te worden.

In principe is er is geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist indien de eigenaar zich de onbebouwde tuin voorbehoudt en de grond met daarop de woning verkoopt. Indien op het te verkopen kavel reeds een woning is opgericht, is er immers geen sprake meer van een kavel die verkocht wordt én die bestemd is voor de bouw van woningen of het oprichten van constructies die voor bewoningen kunnen worden gebruikt. De woning is reeds gebouwd. (zie ook J. Bouckaert en G. Shaiko, "omtrent de verkavelingsvergunning: recente evoluties in de rechtspraak en bedenkingen", TROS 2013, p. 82-83)

Echter, indien het al van het begin duidelijk de intentie is om het onbebouwde lot uiteindelijk toch onbebouwd te verkopen met het oog op woningbouw is er wel degelijk een verkavelingsvergunning vereist. Ook indien men de verkopen dus zo regelt dat eerst het bebouwde lot wordt verkocht.



Zo oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen bijvoorbeeld dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet wettig verleend kon worden wegens het ontbreken van een voorafgaande verkavelingsvergunning. Terwijl dit lot reeds 19 jaar geleden onbebouwd verkocht werd. Hoewel dit destijds door de koper niet aangekocht werd met de intentie om dit (onmiddellijk) te bebouwen. Er moet volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen gekeken worden naar de intentie van de verkoper, en als de grond duidelijk kan dienen als bouwgrond, moet men er bijna van uitgaan dat het de intentie is om een onbebouwd perceel te verkopen met het oog op woningbouw. (arrest van 14 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0976)

Kortom, zeker gelet op de strenge beoordeling door de RvVb bij de navolgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, moet in dit geval eerst een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aangevraagd worden.

**Een bouwplaats die 2 percelen omvat die tot één en dezelfde eigenaar behoren. Er wordt een woning voorzien over beide percelen heen. Het ene perceel maakt deel uit van een 15 jaar oude verkaveling, het andere perceel is niet gelegen in een verkaveling. Is hier een bijstelling van de verkaveling nodig?**

Op basis van de algemene bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c) VCRO zou kunnen worden geoordeeld dat wanneer er geen verkavelingsplichtige handeling gesteld wordt, er van de kavelgrenzen kan afgeweken worden zonder een voorafgaande bijstelling. Echter, er is nu een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat deze stelling tegenspreekt. (RvVb 26 mei 2020, nr. RvVb/A/1920/0866)

In het licht van deze rechtspraak is het niet mogelijk om af te wijken van de kavelindeling uit het verkavelingsplan, ook niet wanneer dit plan ouder is dan 15 jaar. Van zodra de kavelindeling niet wordt gerespecteerd, bijvoorbeeld door het samenvoegen of splitsen van percelen, vergroten of verkleinen van percelen, is een bijstelling nodig.

Ook in dit geval zal dus eerst een bijstelling nodig zijn.

Let wel, indien men meerdere kavels wil creëren buiten de contouren van de oorspronkelijke verkaveling en slechts een heel klein deel overlappend met de oorspronkelijke verkaveling, kan dit niet met een bijstelling alleen, maar moet er voor deze nieuwe bijkomende loten ook een nieuwe verkaveling aangevraagd worden.

**Is er een verkavelingsvergunning nodig in het kader van verdelingen of schenkingen aan kinderen?**





Nee, er is enkel een verkavelingsvergunning nodig indien de grond verdeeld wordt op basis van één van de opgesomde overdrachtsvormen: verkoop, verhuur voor meer dan negen jaar, erfpacht en opstalrecht. Indien de grond verdeeld wordt door middel van een schenking is er dus geen verkavelingsvergunning nodig.

**Geldt er een verkavelingsplicht indien een stuk grond wordt afgesplitst van een bebouwd perceel en enkel het bebouwde lot zal verkocht worden en het onbebouwde lot in eigen eigendom blijft en dus niet overgedragen wordt?**

Er geldt een plicht tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden indien aan de volgende elementen voldaan is:

- Er is een verdeling van een grond in twee of meer kavels;
- om tenminste één van deze kavels te verkopen, voor meer dan negen jaar te verhuren, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om één van de rechten aan te bieden;
- met het oog op woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Er is geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist indien de eigenaar zich de onbebouwde tuin voorbehoudt en de grond met daarop de woning verkoopt. Indien op het te verkopen kavel reeds een woning is opgericht, is er immers geen sprake meer van een kavel die verkocht wordt én die bestemd is voor de bouw van woningen of het oprichten van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De woning is reeds gebouwd. (zie ook J. Bouckaert en G. Shaiko, "omtrent de verkavelingsvergunning: recente evoluties in de rechtspraak en bedenkingen", TROS 2013, p. 82-83)

Let wel, indien er op het ogenblik van de aanvraag duidelijk de intentie is om het onbebouwde lot toch te verkopen met het oog op woningbouw is er wel een verkavelingsvergunning vereist.

**Is er een omgevingsvergunning voor het verkavelen nodig als men een onbebouwd lot wilt opsplitsen in twee onbebouwde loten en dit met het oog om hier één van te verkopen voor woningbouw?**

Aangezien men een onbebouwd lot wilt opsplitsen in twee onbebouwde loten en dit met het oog om hier één van te verkopen voor woningbouw, is het in ieder geval decretaal verplicht om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan te vragen.

Het is bij sommige verkavelingen, die eigenlijk maar één lot voor woningbouw voorbestemmen, echter soms niet wenselijk om ook voor het tweede lot (waarvan wordt afgesplitst) verkavelingsvoorschriften te voorzien. Dit kan pragmatisch opgelost worden door een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan te vragen met twee loten, waarbij het tweede lot uit de vergunning gesloten wordt. Dit wordt niet uitdrukkelijk voorzien in de wetgeving, maar wordt wel getolereerd in de rechtspraak.

Wel moeten beide loten wel in de aanvraag opgenomen worden en beoordeeld worden. Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde dat zo om twee redenen: in de definitie van verkavelen is duidelijk sprake van 'één of meer kavels' én alle gronden moeten mee betrokken worden in de ruimtelijke beoordeling, ook de gronden waarvan wordt afgesplitst. Dit werd ook in cassatie bevestigd door de Raad van State. (zie RvVB nr. A/2015/0060 van 17 februari 2015 en RvS nr. 236.280 van 27 oktober 2016; zie ook 'De verkaveling met maar één lot: the legend continues', T.O.O., 2017/1, 137)

Beide gronden moeten dus wel betrokken worden in de aanvraag en de beoordeling, maar vervolgens kan één lot uit de verkaveling gesloten worden, waardoor er ook geen voorschriften van op toepassing zijn. Let wel, het moet in ieder geval duidelijk zijn dat er geen enkele intentie is om dit onbebouwd, uitgesloten, lot te verkopen, verhuren, ... met het oog op woningbouw. Het is daarnaast ook een optie om dit lot niet uit te sluiten, maar er geen voorschriften voor te voorzien. Het is ook niet verplicht dat elk lot bestemd is voor woningbouw. Dit kan ook bestemd zijn voor landbouw/groen/..

**Is er een bijstelling vereist als men de indeling van loten uit een niet vervallen verkaveling wilt regulariseren en als men een meergezinswoning wilt bouwen in plaats van een toegestane eengezinswoning?**

Indien het gaat om een verkaveling die ouders is dan 15 jaar, vormen de voorschriften ervan geen weigeringsgrond meer, waardoor een meergezinswoning eventueel vergunbaar is, afhankelijk van de onderliggende bestemming en uiteraard rekening houdende met de goede ruimtelijke ordening.

Het is evenwel niet mogelijk om af te wijken van de kavelindeling uit het verkavelingsplan (arrest RvVb 26 mei 2020, nr. RvVb/A/1920/0866). Van zodra de kavelindeling niet wordt gerespecteerd, bijvoorbeeld door het samenvoegen of splitsen van percelen, vergroten of verkleinen van percelen, is een bijstelling nodig. Dit betekent bijvoorbeeld dat niet over de kavelgrenzen heen kan gebouwd worden zonder de vereiste verkavelingswijziging.

**Is er een verkavelingsvergunning nodig als wij eerst een cohousing-project realiseren en daarna de loten verkopen? Wij lieten voor het arrest steeds cohousing projecten vergunnen via 1 omgevingsvergunning, waarbij er vaak loten worden samengevoegd en opgesplitst. Na het bekomen van de vergunning**



**verkoopt de cohousing groep dan alles samen, maar gesplitst via een basisakte, het gehele perceel in mede-eigendom. Wij botsen nu tegen een verstrengde houding van de notarissen.**

Het Grondwettelijk Hof vernietigde de wijziging die eind 2017 werd aangebracht aan de definitie van verkavelen, die ervoor zorgde dat er geen sprake meer is van verkavelen als men slechts één onbebouwd perceel afsplitst.

De voormelde vernietiging heeft tot gevolg dat de gewijzigde definitie automatisch en met terugwerkende kracht verdwijnt uit de regelgeving en men terugvalt op de definitie die gold voor de wijziging:

*14° verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;*

Met andere woorden, splitst men een stuk grond in twee voor de opgesomde doeleinden, geldt er nu opnieuw – zoals voor de wijziging eind 2017 - een vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden, ook als slechts één van beide percelen onbebouwd is. Deze vergunningsplicht geldt dus ook indien men een stuk tuinzone wil afsplitsten.

Het arrest van het Grondwettelijk Hof heeft jullie situatie ten opzichte van 2008 dus weinig veranderd, behalve indien er 1 onbebouwd perceel afgesplitst werd van een bebouwd lot na de wijziging eind 2017 en het feit dat notarissen nu veel strenger de verkavelingsplicht nakijken.

Niet in elk cohousing-dossier zal een verkavelingsvergunning nodig zijn, er zijn wel wat factoren die meespelen, meer dan louter samenvoegen en afsplitsten.

- Voor het samenvoegen van kadastrale percelen is er geen verkavelingsvergunning nodig. (tenzij het loten zijn uit een verkaveling jonger dan 15 jaar, dan is een verkavelingswijziging nodig)
- Voor het afsplitsten van een lot/loten is enkel een verkavelingsvergunning nodig indien een lot
  - Dat in één en dezelfde eigendom is
  - Gesplitst wordt
  - In één of meer loten
  - Waarbij één van die loten verkocht/verhuurd voor meer dan negen jaar/ een opstalrecht of een erfpacht gevestigd wordt
  - En op het verkochte/verhuurde... lot de bedoeling is dat er nog woningbouw opgericht wordt.

Dus er is ook geen verkavelingsvergunning nodig indien het cohousing-project eerst gerealiseerd wordt en dan pas de loten worden verkocht.

Er zal dossier per dossier nagekeken moeten worden of een verkavelingsvergunning nodig is. In een aantal gevallen zal dit zo zijn, maar waarschijnlijk niet in alle dossiers.

