



Vergunningsplicht? Vroeger wel, nu niet meer of toch opnieuw?

nieuws
legal, particulieren,

10 oktober 2019

De Codextrein heeft de definitie van “verkaveling” gewijzigd.

Een omgevingsvergunning is niet nodig voor het verkavelen van gronden als men beschikt over een woning op een groot perceel en men een deel van dat perceel wil afsplitsen om te verkopen voor de bouw van één woning.

Een recent arrest van het Grondwettelijk Hof doet deze administratieve vereenvoudiging evenwel ongedaan.

Codextrein

De Codextrein stelde een einde aan de veralgemeende vergunningsplicht.

Zij wijzigt de definitie “verkavelingen” waardoor er slechts sprake is van verkavelen indien een grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste één van die 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 die overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Voor een klassieke éénlotsverkaveling, waarbij de eigenaar van een huis met tuin beslist om enkel de tuin te verkopen met het oog op woningbouw, is ingevolge voormelde wijziging geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist. De verkaveling creëert immers geen twee onbebouwde kavels.

De wetgever streefde er zo naar om de administratieve last te verminderen voor eigenaars die beschikken over een woning op een groot perceel en die een deel van dat perceel willen afsplitsen om te verkopen voor de bouw van één woning.

Arrest van 23 mei 2019

Door het arrest van 23 mei 2019 vernietigde het Grondwettelijk Hof het artikel dat een nieuwe

definitie introduceerde.

Het arrest doet de oude definitie van het begrip “verkavelen” herleven. Hierdoor geldt opnieuw een “veralgemeende” verkavelingsplicht, ook als slechts één van beide percelen onbebouwd is.

Voor toekomstige éénlotsverkavelingen zal steeds een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist zijn.

Reeds verleden verkoopovereenkomsten

De verkoopovereenkomsten die intussen hebben plaatsgevonden zijn ongeldig tot stand gekomen. Een verkavelingsvergunning moet immers verkregen zijn. Daarnaast moet de verkavelingsakte door de notaris zijn verleden, vooraleer het afgesplitste perceel kon worden verkocht. Voor deze gevallen dient men best alsnog een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in.

Belanghebbenden hebben ten gevolge van het arrest daarenboven opnieuw 6 maanden de tijd om beroep in te stellen tegen het bouwproject. Zelfs nu de oorspronkelijke beroepstermijnen verstreken waren.

Conclusie

Het arrest zet een stap terug in de tijd. De administratieve vereenvoudiging komt ten einde. Een omgevingsvergunning is nu opnieuw nodig voor het verkavelen van gronden. De verkoper (die een stuk van zijn perceel heeft verkocht zonder omgevingsvergunning) en de koper zullen deze situatie zo snel als mogelijk willen regulariseren.

Inachtnaeme van de wet, maar ook van de rechtspraak is van belang bij de totstandkoming van een overeenkomst.

aternio legal heeft hiervoor aandacht bij de opmaak van uw overeenkomsten. Contacteer ons vrijblijvend.

Liese Leman