

## Notariële splitsing of verkaveling van een bouwgrond?

**Menige bewoner van het Vlaams Gewest beschikt over een riant stuk grond bij diens woning die veelal als tuin wordt gebruikt. Op een gegeven moment kan deze tuin en het bijkomend onderhoud een obstakel worden of wenst u gewoonweg deze tuin als bouwkvavel te verkopen. Hoe gaat u dan te werk? Volstaat het om een notariële splitsing aan te vragen of dient u een verkavelingsvergunning aan te vragen?**

Voor de invoering van de Omgevingsvergunning op 1 januari 2018 kon het (af-)splitsen van een deel van een bouwperceel in twee bouwpercelen enkel middels een verkavelingsvergunning. Het aanvragen van deze verkavelingsvergunning was een complexe administratieve handeling: de tussenkomst van een notaris voor de verkavelingsakte, inschakelen landmeter, vergunningsprocedure doorlopen, ... .

De decreetgever heeft eveneens beslist dat vanaf 30 december 2017 geen verkavelingsvergunningsplicht meer nodig is om een bouwgrond in 2 aparte kavels te splitsen. Van deze wijziging werd door de burger gretig gebruik gemaakt en vele eigendommen werden afgesplitst waar dit voorheen werd verkaveld. Echter, deze regeling was buiten het Grondwettelijk Hof gerekend. Recent heeft dit Grondwettelijk Hof de omgevingsvergunning voor een eenlotsverkaveling opnieuw verplicht. Hiermee werd de korte levensduur voor notariële splitsingen voor bouwloten definitief bevestigd. Voortaan geldt enkel de verkavelingsplicht.

Stelt zich de vraag naar de rechtsgevolgen voor reeds uitgevoerde splitsingen zonder verkavelingsvergunning. Welnu, het arrest van het Grondwettelijk Hof heeft terugwerkende kracht. Anders gezegd, de vernietigde bepaling heeft nooit bestaan. Dat betekent concreet dat voor elk afgesplitst deel sedert 30 december 2017 er een onzekere situatie rijst. Wie zo'n bouwgrond kocht of in diens bezit heeft, moet die allicht laten regulariseren en een omgevingsvergunning aanvragen. Het is op heden wel nog onduidelijk wie voor deze kosten zal opdraaien...

### Besluit

Het antwoord op de vraag splitsing of verkaveling van een bouwgrond in twee bouwgronden is onverkort duidelijk. In het Vlaams Gewest zal hiervoor steeds een verkavelingsplicht gelden. U zal dus een omgevingsvergunning voor het verkavelen dienen aan te vragen. Aangezien deze procedure nogal complex van aard is kan u ons steeds contacteren om u hierin bij te staan.

Chris Schijns  
Senior Associate  
[chris.schijns@adlex.be](mailto:chris.schijns@adlex.be)

#### Rechtsdomeinen

- Overheidsopdrachten
- Omgevingsrecht

T: +32 89 32 23 00  
F: +32 89 35 66 01  
Grotestraat 122  
B - 3600 Genk

