

Wanneer geldt de verkavelingsvergunningsplicht?

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is slechts in een aantal gevallen verplicht. In de praktijk ontstaat er vaak verwarring over wanneer een verkavelingsvergunning is vereist of wanneer een notariële splitsingsakte in de zin van artikel 5.2.2 VCRO kan volstaan. Om duidelijkheid te brengen worden de voorwaarden voor de verkavelingsvergunningsverplichting op een rijtje gezet in deze infographic.



Op basis van artikel 4.2.15 § 1 VCRO in samenlezing met de definitie van verkavelen (voorzien in artikel 4.1.1, 14° VCRO), is de verkavelingsvergunningsplicht alleen van toepassing wanneer aan alle 4 de wettelijke criteria is voldaan.*

Criteria 1

Het moet gaan om een vrijwillige **verdeling** van een grond in twee of meer kavels. Dit is een met andere woorden een verticale splitsing.

Criteria 2



Van deze kavels moet er minstens één **onbebouwd** zijn.

Criteria 3

Minstens één van deze kavels moet het voorwerp uitmaken van een **specifieke rechtshandeling**, met name: verkoop, verhuur voor meer dan 9 jaar, opstal of erfpacht of om één van deze voormelde overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde.

* De opsomming van de specifieke rechtshandelingen is hierbij limitatief, dat wil zeggen strikt beperkt tot deze gevallen.

Criteria 4



De voormelde rechtshandelingen gebeuren of worden aangeboden met het oog op **woningbouw** of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning gebruikt kunnen worden.

Voorbeelden wanneer er niet voldaan is aan de criteria voor de verkavelingsvergunningsplicht

Een verdeling van een grond in meerdere kavels door middel van een schenking.

Bij afsplitsing van een tuin, waarbij het niet de bedoeling is om op dit stuk grond te bouwen.

Wanneer er niet voldaan is aan de voorwaarden hierboven, kan een onroerend goed, bebouwd of onbebouwd, verdeeld worden met een eenvoudige notariële splitsing op basis van artikel 5.2.2 VCRO.

Artikel 5.2.2 VCRO

Meer toelichting over de verkavelingsvergunningsplicht, de te volgen de procedure en concrete voorbeelden uit de rechtspraak vindt u terug in onze kennisbank Schulink Omgevingsrecht.