

CODEXTREIN – UPDATE

Grondwettelijk Hof vernietigt versoepelde regels om te verkavelen

De vroegere definitie van “verkavelen” was vervat in artikel 4.1.1, 14° VCRO. Men diende een verkavelingsvergunning aan te vragen als men een perceel grond wilde opsplitsen in 2 of meer kavels om ten minste één ervan te verkopen, verhuren voor meer dan 9 jaar of in erfpacht / opstal te geven met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Iemand die eigenaar was van een woning op een ruim perceel grond en een deel van deze tuin wilde afsplitsen om te kunnen verkopen als bouwgrond, diende bijgevolg een verkavelingsvergunning te verkrijgen voor dergelijke verkoop mogelijk was.

De decreetgever wenste dit te vereenvoudigen. In navolging van de invoering van het omgevingsrecht werd de zogenaamde Codextrein goedgekeurd (decreet van 8 december 2017), die diverse wijzigingen bevatte, waaronder deze.

Voortaan was er slechts een verkavelingsvergunning vereist van zodra men een perceel opsplitste in twee of meer *onbebouwde* kavels. Bij de afsplitsing van een stuk tuin ontstaat er derhalve één onbebouwde en één bebouwde kavel, waardoor de vergunningsplicht buiten vizier bleef.

Het werd dus perfect mogelijk om met kunstmatige fasering van een project een verkavelingsvergunningsplicht te omzeilen. Een woning met ruime tuin die in principe 3 onbebouwde kavels zou kunnen vormen, zou men een eerste maal kunnen opsplitsen in de woning enerzijds en de tuin anderzijds. Vervolgens kon men op de afgesplitste tuin een woning bouwen (na vergunning) en het proces herhalen. Na bouw van de tweede woning diende men het proces nog éénmaal te herhalen om te eindigen met 3 bijkomende woningen. Uiteraard kon de overheid nog enige controle uitoefenen bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (vroegere stedenbouwkundige vergunning), maar een schending van de verkavelingsvergunningsplicht kon men alleszins niet opwerpen.

De vzw “Vlaamse Vereniging van Landmeters-Experten” trok naar het Grondwettelijk Hof om deze bepaling te doen vernietigen.

Het Grondwettelijk Hof sprak zich uit op 23 mei 2019 (arrest nr. 80/2019) en vernietigde artikel 52, 4° van de Codextrein.

Het Hof is van oordeel dat de overheid o.a. vanuit de Grondwet een *standstill*-verplichting heeft als het gaat om de bescherming van het leefmilieu. Deze verplichting houdt in dat de bestaande bescherming mag behouden worden, verbeterd worden, maar zeker niet mag afgezwakt worden.

De overheid was vroeger in staat om elke verkaveling, hoe klein ook, te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. Burgers konden via een openbaar onderzoek hun inspraak laten gelden. Verkavelingen hebben toch belangrijke implicaties voor de omwonenden en de openbare ruimte. Kandidaat-kopers verkregen vroeger zekerheid dat de grond die zij wensten aan te kopen ook bebouwbaar was. Een stedenbouwkundig attest (wat men nu gebruikt om een en ander op te vangen) biedt immers niet dezelfde waarborgen.

Het Hof oordeelde dat het doel van een administratieve vereenvoudiging niet opweegt tegen het wegvallen van de waarborg op het beschermen van het leefmilieu en de goede ruimtelijke ordening. Het vult nog aan dat een verkaveling ook een verordenend karakter heeft en dat de voorschriften ervan strekken tot wet. De waarde van deze voorschriften is dan ook vergelijkbaar met deze van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), met als functie de bescherming van de kopers, de gemeenten, maar ook de vrijwaring van het algemeen belang door een goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg vernietigde het Hof deze nieuwe regeling, waardoor de oude regeling met terugwerkende kracht opnieuw van toepassing wordt.

Concreet betekent dit dat alle onbebouwde gronden die vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe regeling op 30 december 2017 zonder verkavelingsvergunning werden afgesplitst van een bebouwd perceel, in strijd met de verkavelingsvergunningsplicht werden afgesplitst.

Bijgevolg zullen deze eigenaars een regulariserende verkavelingsvergunning moeten aanvragen en in het slechtste geval de splitsing zelfs moeten terugdraaien. Dat dit aanleiding kan geven tot moeilijkheden, zeker tussen verkoper en koper, behoeft geen betoog.

De gespecialiseerde advocaten van LM&DS kunnen samen met u bekijken of u een dergelijk regularisatiedossier moet indienen, wat uw rechten als verkoper of koper zijn en u desgevallend bijstaan bij een eventuele beroepsprocedure indien u in eerste instantie op een weigering tot afgifte van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zou stoten.

Kris Lens, Evert Vervaet en Sophie De Maeijer

LM&DS advocaten heeft getracht deze tekst zo correct mogelijk op te stellen. Er werd echter voorrang gegeven aan het opstellen van een begrijpelijk document dat de krachtlijnen weergeeft zodat dit leemtes en onnauwkeurigheden zal bevatten. Er wordt door LM&DS advocaten en de medewerkers geen aansprakelijkheid aanvaard m.b.t. de inhoud van dit document.