



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: 3 juni 2019

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.