

Verkavelen van grond

Wilt u een grond splitsen in meerdere loten om minstens één van die loten te verkopen als bouwgrond?

Dan heeft u waarschijnlijk een verkavelingsvergunning nodig. Hier leest u er meer over.

- [Welke formulieren moet u gebruiken](#)¹?

U kan de formulieren bekomen bij de dienst grondgebiedzaken of [hier](#)² downloaden.

Opgepast : in sommige gevallen moet u rekening houden met de compensatiemaatregelen indien het te verkavelen

perceel bebost is. De nodige formulieren voor deze compensatie kan u verkrijgen bij de dienst grondgebiedzaken of [hier](#)³ downloaden.

[Welke weg volgt uw verkavelingsaanvraag](#)?⁴

1. Samenstellen van het aanvraagdossier

Het is niet wettelijk geregeld wie het dossier opmaakt. U mag dus zelf het dossier opstellen.

De meeste mensen kiezen er echter voor om dit door een gespecialiseerd persoon te laten doen: een architect, een landmeter, een stedenbouwkundige...

De samenstelling van het dossier kunt u [hier](#)⁵ terugvinden.

2. Indienen van het aanvraagdossier

U (of de persoon die uw dossier heeft opgesteld, als u hem daarvoor een volmacht geeft) dient de aanvraag op het gemeentehuis in.

De aanvraag kan ook met een aangetekende brief worden verzonden.

In sommige gemeenten zal men de aanvraag ook elektronisch of semi-elektronisch kunnen indienen.

3. Behandeling van de aanvraag in eerste aanleg

Hebt u uw dossier aan het loket afgegeven? U krijgt dadelijk een ontvangstbewijs.

3.a. Volledigheidscontrole

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. In niet-ontvoogde gemeenten die nog niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikken, wordt dit ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek gevoerd door de gemeentelijke administratie.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt u bezorgd, normaerwijze binnen 14 dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

2. <http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=13826>

3. <http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=13826>

4. <http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=13935>

5. <http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=13990>

Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.

3.b. Openbaar onderzoek

Voor alle verkavelingsaanvragen wordt een openbaar onderzoek georganiseerd, behalve als de aanvraag ligt binnen een bijzonder plan van aanleg (BPA) of binnen een gemeentelijk uitvoeringsplan (RUP). Dat onderzoek gebeurt om na te gaan of er burgers zijn die bezwaren hebben tegen uw project. De volledige procedure is uitgewerkt in een besluit van de Vlaamse Regering.

Het schepencollege zal zich moeten uitspreken over die bezwaren. Hebben de klagers gelijk of niet? Bezwaren leiden dus niet automatisch tot een weigering van uw aanvraag.

3.c. Adviezen inwinnen

Soms moet de gemeente advieze inwinnen over een verkavelingsaanvraag. De verplichte adviezen zijn vermeld in een besluit van de Vlaamse Regering.

3.d. Advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

In de ontvoogde gemeenten moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

In de niet-ontvoogde gemeenten moet over de meeste aanvragen het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar worden ingewonnen.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is bindend, als het negatief is of voorwaarden oplegt. Het wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Als deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

3.e. Beslissing van het schepencollege

De gemeente zal uw aanvraag beoordelen, rekening houdend met:

- de eventuele bezwaren
- de eventuele adviezen
- de voorschriften van gewestplan, bijzonder plan van aanleg en/of verkaveling
- de mogelijke hinder voor de buurt (privacy, inkijk, bouwdiepte, terreinbezetting, ...)

Het college van burgemeester en schepenen neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van 150 dagen.

De vervaltermijnen gaan in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd. Zij gaan echter steeds ten laatste in op de 30ste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervaltermijn, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn.

U krijgt een afschrift van de uitdrukkelijke of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing binnen een ordetermijn van 10 dagen per beveiligde zending.

Op bevel van de burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van 30 dagen aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft.

De burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van 10 dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elk belanghebbende.

Krijgt u een vergunning, dan mag u van de vergunning gebruik maken als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

4. Beroep bij de deputatie

Alle tijdig ingestelde beroepen tegen beslissingen van het schepencollege schorsen de uitvoering van de vergunning.

4.a. Door de aanvrager

U kunt als vergunningsaanvrager beroep instellen tegen elke beslissing van het schepencollege, ook tegen een stilzwijgende beslissing.

De regeling van het beroep staat in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4.b. Door derden

Er kan beroep worden ingediend door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse nadelen of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. En ook door procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten. De regeling van het beroep staat in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4.c. Door administraties

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de instanties die een verplicht advies hebben uitgebracht kunnen beroep instellen tegen elke vergunning verleend door het schepencollege. De regeling van het beroep staat in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4.d. De dossiervergoeding

Om ontvankelijk te zijn, dient bij het beroepschrift het bewijs van betaling van de dossiervergoeding gevoegd te zijn, behalve als het beroep uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de adviesverlenende instanties of in geval van beroep tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding bedraagt 62,50 euro.

De dossiervergoeding wordt gestort op de rekening van de provincie. De hieronder vermelde gegevens zijn ons verstrekt door de provincies. Ze worden gegeven zonder garantie op juistheid. Voor de provincie Oost-Vlaanderen is dit rekening 091-0005494-91, met mededeling "beroep RO + gemeentenaam + naam aanvrager + Datum beslissing college".

4.e. De hoorzitting

De betrokken partijen worden op hun verzoek door de deputatie gehoord (schriftelijk of mondeling).

4.f. De beslissing van de deputatie

De deputatie neemt haar beslissing binnen een vervaltermijn van 75 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Deze vervaktermijn wordt verlengd tot 105 dagen, indien toepassing wordt gemaakt van het mondelinge of schriftelijke hoorrecht.

Indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijk vervaltermijn, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van 10 dagen gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Op bevel van de burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende 30 dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van 10 dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst, door het gemeentebestuur, van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing. De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende.

Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de 36ste dag na de dag van aanplakking. Hetzelfde geldt voor de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, waartegen het beroep door de deputatie stilzwijgend is afgewezen.

5. Beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwisting

De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- de aanvrager van de vergunning
- de bij het dossier betrokken vergunninverlenende bestuursorganen
- elk natuurlijk persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing
- procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten
- de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar
- de bij het dossier betrokken adviserende instanties

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het beroep bij de deputatie, wordt geachte te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van 30 dagen, die ingaat als volgt:

- hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is
- hetzij de dag na deze van de aanplakking, in alle andere gevallen

De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift. Voor meer informatie hierover, zie artikel 4.8.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening..

Velden

Naam	Waarde
Thema	Wonen en bouwen / Bouwen en verbouwen

Dienst	Dienst ruimtelijke ordening, stedenbouw en mobiliteit
Doelgroep	Inwoners Nieuwe inwoners