

# 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](#)<sup>1</sup>?

U kan de formulieren bekomen bij de technische dienst of [hier](#)<sup>2</sup> 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 technische dienst of [hier](#)<sup>3</sup> downloaden.

[Welke weg volgt uw verkavelingsaanvraag](#)?<sup>4</sup>

## 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](#)<sup>5</sup> 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.

## 3. Behandeling van de aanvraag in eerste aanleg

De decreten ruimtelijke ordening voorzien in twee vergunningssystemen. Als de gemeenten voldoen aan een aantal voorwaarden, gaan ze over van het "oude systeem" naar het "nieuwe systeem". Door het nieuwe systeem krijgen de gemeenten een grotere autonomie bij het behandelen van de aanvragen.

Momenteel is voor Kruishoutem nog het "oude systeem" van toepassing, dat u hieronder vindt uitgelegd.

## Volledigheidscontrole

Hebt u uw dossier aan het loket afgegeven? Als het dossier volledig is, krijgt u dadelijk een ontvangstbewijs. Hebt u het dossier aangetekend opgestuurd? Binnen vijf dagen na ontvangst zendt de gemeente u met een aangetekende brief een ontvangstbewijs of deelt ze u op dezelfde wijze mee dat uw dossier niet volledig is.

- 
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=14709>

## 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 ruimtelijk uitvoeringsplan (rup). Dat onderzoek gebeurt om na te gaan of er burgers zijn die bezwaren hebben tegen uw project.

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.

## Adviezen inwinnen

Soms moet de gemeente adviezen inwinnen over een verkavelingsaanvraag. De volgende adviezen zijn zelfs bindend, voorzover ze negatief zijn of voorwaarden opleggen:

1. aanvragen voor percelen langs gewestwegen worden voor advies voorgelegd aan de administratie Wegen en Verkeer;
2. aanvragen voor percelen langs provinciewegen worden voor advies voorgelegd aan de provinciale administratie die de weg beheert;
3. aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of aanvragen gelegen in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten of landschappen, worden voor advies voorgelegd aan Monumenten en Landschappen;
4. aanvragen voor percelen gelegen in voorlopig of definitief beschermde archeologische monumenten en zones, worden voor advies voorgelegd aan Monumenten en Landschappen.

Deze adviezen dienen steeds binnen dertig dagen na ontvangst van de adviesaanvraag verstuurd te zijn naar het college van burgemeester en schepenen. Als geen advies is verleend binnen die termijn, mag het college aan de adviesvereisten voorbijgaan.

## Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Bijna elke aanvraag voor een verkavelingsvergunning moet voor advies naar de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (vroeger de gemachtigde ambtenaar van stedenbouw). Alleen binnen gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan de gemeente zelf zonder dit advies beslissingen nemen.

De gemeente kan geen vergunning geven als het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar negatief is. Wanneer de ambtenaar geen advies heeft uitgebracht binnen vijftig dagen na de ontvangst van de adviesaanvraag, dan mag de gemeente aan de adviesvereiste voorbijgaan en zelfstandig beslissen. De ambtenaar kan deze adviestermijn gemotiveerd verlengen met een termijn die maximaal vijftig dagen bedraagt (dus tot 100 dagen), mits hij de aanvrager en de gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte brengt voor het verstrijken ervan.

## 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 of rup
- de mogelijke hinder voor de buurt (privacy, inkijk, bouwdiepte, terreinbezetting, ...)
- de watertoets.

Hierna krijgt u de beslissing van het schepencollege. Het decreet bepaalt dat u deze beslissing krijgt binnen 150 dagen. Deze termijn wordt met 50 dagen verlengd indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gebruik maakt van de mogelijkheid om zijn adviseringstermijn te verlengen. Dit zijn slechts termijnen van orde. Dat betekent dat het schepencollege ook nadien nog geldige beslissingen kan nemen. Als de 150 (of 200) dagen verstreken zijn zonder beslissing, dan kunt u wel in beroep gaan bij de deputatie.

Wordt uw aanvraag geweigerd, dan kunt u ook in beroep gaan bij de deputatie.

Krijgt u een verkavelingsvergunning, dan is deze uitvoerbaar, op voorwaarde dat u binnen 25 dagen geen brief van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gekregen hebt, waarmee hij de vergunning schorst. Die ambtenaar heeft immers de taak om na te gaan of de gemeente alle wetten en reglementen wel heeft gerespecteerd.

Wordt uw vergunning geschorst, dan moet u wachten! Binnen 40 dagen na kennisgeving kan uw vergunning, zo nodig, door de minister vernietigd worden. Heeft de vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven en hebt u terug een geldige vergunning.

#### 4. Beroep bij de deputatie

U kunt als aanvrager binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de deputatie. Als het schepencollege geen beslissing heeft genomen binnen 150 dagen vanaf de datum van het ontvangstbewijs kunt u eveneens in beroep gaan.

Uzelf of uw raadsman, het schepencollege of zijn gemachtigde, en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden op hun verzoek door de deputatie gehoord. Als een partij gehoord wil worden, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de deputatie wordt aan u, aan het college en aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Als een hoorzitting wordt gehouden, wordt die termijn met vijftien dagen verlengd.

#### 5. Beroep bij de minister

Als de termijn van 60 of 75 dagen verstreken is, kan de **aanvrager** bij de Vlaamse minister in beroep gaan zolang de deputatie geen beslissing heeft genomen, . Dit beroep wordt aangetekend verzonden naar de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening, per adres afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Koning Albert II-laan 19 bus 10, 1210 Brussel.

Het **schepencollege** en de **gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar** kunnen ook bij de Vlaamse minister in beroep gaan binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing van de deputatie tot verlening van een vergunning. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. Het wordt tezelfder tijd ter kennis van de aanvrager en van de Vlaamse Regering gebracht. Komt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in beroep, dan geeft deze daarvan bovendien kennis aan het college.

De aanvrager of zijn raadsman, en het schepencollege of zijn gemachtigde worden op hun verzoek door de Vlaamse minister of diens gemachtigde gehoord. Wanneer een partij gehoord wil worden, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de Vlaamse minister wordt aan de partijen kennis gegeven binnen zestig dagen na afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat. Als een hoorzitting wordt gehouden, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Als er geen tijdige beslissing is, kan de aanvrager aangetekend een rappelbrief sturen. Deze rappelbrief wordt aangetekend, met de tekst aan de binnenzijde, gevouwen en zonder omslag, langs de open zijden dichtgemaakt, naar de Vlaamse regering, op het hierboven vermelde adres van de bevoegde centrale administratie gezonden. De rappelbrief bevat alle gegevens die nodig zijn voor een ondubbelzinnige identificatie van het dossier.

De gevolgen indien geen tijdige beslissing na de rappelbrief wordt genomen, zijn in het decreet uiteengezet.

## 1. Samenstellen van het aanvraagdossier voor het wijziging van een verkaveling

De aanvraag om een verkaveling te wijzigen heeft enkel betrekking op het deel dat u in eigendom hebt. Een voorbeeld: Stel dat de verkaveling uit drie kavels bestaat en enkel de eigenaars van kavel 1 en 3 een verkavelingswijziging aanvragen, dan blijft de oorspronkelijke verkaveling gelden voor kavel 2.

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 dossiersamenstelling is dezelfde als vermeld bij de verkavelingen.

Alvorens uw aanvraag in te dienen, moet u aangetekend een eensluitend afschrift ervan naar alle eigenaars van een kavel zenden die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De postbewijzen van afgifte van de aangetekende zendingen moet u bij het dossier van de aanvraag voegen.

De andere eigenaars kunnen schriftelijk bezwaren indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat moet gebeuren binnen 30 dagen, te rekenen vanaf de datum van afgifte van de aangetekende zendingen bij de post.

De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaar of eigenaars van meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar indienen binnen de termijn die daarvoor geldt, waaruit de onverenigbaarheid met de verkaveling of de omgeving ervan blijkt.

De rest van de procedure is dezelfde als vermeld bij verkavelingen.

- [Wanneer vervallen verkavelingen?](#)<sup>6</sup>

In verband met de vervalregeling kunt u contact opnemen met de technische dienst.

## Velden

Naam	Waarde
Thema	Wonen en bouwen / Bouwen en verbouwen
Dienst	Dienst ruimtelijke ordening, stedenbouw en mobiliteit
Doelgroep	Inwoners Nieuwe inwoners