



Vlaanderen
is kwaliteitsvolle
omgeving

FAQ Verkavelingen

 28 november 2025

DEPARTEMENT
OMGEVING

vlaanderen.be/omgeving

INTRO

Dit document bevat enkele veelgestelde vragen over de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. In het bijzonder over de verkavelingsplicht, het verval en de wijzigbaarheid. Deze vragen gaan niet over verkavelingen ouder dan 15 jaar of over de eenlotsverkavelingen. Hiervoor kan u terecht in onze specifieke documenten met betrekking tot deze items.

Publicatiedatum

19 januari 2026



INHOUDSTAFEL

1	Verkavelingsplicht.....	4
1.1	Wat met “aparte” kadastrale percelen?	4
1.2	Wat met deels verschillende eigendomsstructuren. Is dit een aaneensluitende eigendom?	4
1.3	Wat met de verkoop van een stuk tuinzone aan de buur?	5
1.4	Wat met een gratis grondafstand die als last wordt opgelegd?	5
1.5	Wat als er een te herbouwen woning staat op het af te splitsen deel?	6
1.6	Wat wanneer enkel het lot waar de bestaande woning op staat wordt vervreemd?	6
1.7	Wat met groepswoningbouw?	6
1.8	Geldt er een verkavelingsplicht als 2 bebouwde percelen worden geruimd?	7
1.9	Wat wanneer perceel 1 in eigendom is van persoon A en het aangrenzende perceel 2 in eigendom van zowel persoon A als ook in mede-eigendom van de personen C&B?	7
2	Verval.....	7
2.1	Hoe tel je de loten mee die niet bestemd zijn voor woningbouw?	7
2.2	Hoe zit het met geheelverkoop bij verkavelingen die maar uit één lot bestaan?	9
2.3	Hoe zit het met verval en schenking? Wat met geschonken loten binnen een vervallen verkaveling?	9
3	Wijzigbaarheid.....	11
3.1	Kan men een bestaande verkaveling uitbreiden?	11

1 VERKAVELINGSPLICHT

1.1 WAT MET “APARTE” KADASTRALE PERCELEN?

De memorie van toelichting van het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet verduidelijkt uitdrukkelijk dat het voor de toepasselijkheid van de vergunningsplicht geen belang heeft of het onroerend goed een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft. (MvT, Parl. St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 90.91)

Wat telt is dat een aaneensluitend onroerend goed aan één eigenaar of aan meerdere eigenaars in onverdeeldheid toebehoort en dat van dat onroerend goed een deel wordt afgesplitst. Ongeacht of het deel dat afgesplitst wordt een apart kadastraal nummer heeft.

Dit geldt ook wanneer de loten apart verworven werden en daardoor één aansluitend onroerend goed zijn geworden.

1.2 WAT MET DEELS VERSCHILLENDE EIGENDOMSSTRUCTUREN. IS DIT EEN AANEENSLUITENDE EIGENDOM?

Het uitgangspunt is in de eerste plaats of er één aansluitend geheel van eigendom wordt verdeeld. Pas dan geldt er een verkavelingsplicht, indien er een deel van dit geheel wordt afgesplitst.

In de memorie van toelichting van het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet wordt inzake de verkavelingsplicht verduidelijkt dat het gaat om de vrijwillige afsplitsing van een deel van een onroerend goed dat aan een eigenaar of verschillende mede-eigenaars toebehoort. Er wordt ook verduidelijkt dat het voor de toepasselijkheid van de vergunningsplicht geen belang heeft of het onroerend goed een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft. (MvT, Parl. St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 90.91)

Zo adviseren we al een aantal jaren dat wat eigenlijk telt is dat een aaneensluitend onroerend goed - ongeacht het aantal kadastrale nummers - aan een eigenaar of aan meerdere eigenaars in onverdeeldheid toebehoort en dat van dat onroerend goed vervolgens een deel wordt afgesplitst. Een eigenaar van twee kadastrale percelen die een aaneensluitende geheel vormen, heeft dus een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig als hij een van de percelen met het oog op de bouw van een woning wil verkopen.

Omgekeerd geldt dan ook er geen aansluitend geheel is, wanneer voor bv perceel A de eigendomsstructuren anders zijn dan bv voor het aansluitende perceel B. Indien dan ook net dat perceel B wordt afgesplitst (in lijn met waar het verschil in de eigendomsstructuren ligt), geldt er geen verkavelingsplicht.

Met andere woorden: er geldt geen verkavelingsplicht wanneer voor perceel A de personen X en Y eigenaar zijn en voor perceel B alleen de persoon X.

Bijvoorbeeld: voor perceel A is er een vruchtgebruik voor de moeder en een naakte eigendom voor de zoon, en voor perceel B is de zoon volle eigenaar. Tussen beide percelen is de eigendomsstructuur wel degelijk verschillend, waardoor het niet echt een zuivere aansluitende eigendom is, zoals bedoeld in de MvT.

Een ander voorbeeld: perceel A is in eigendom van X en perceel B in naakte eigendom van X en in vruchtgebruik van Y. Ook hier gaat het niet om één aansluitende eigendom.

Let wel, voor wat betreft naakte eigendom stellen we wel steevast dat wanneer er wel degelijk een aaneensluitende (zelfde) eigendom wordt gesplitst met een verkavelingsvergunning, en wanneer een van die kavels enkel middels een naakte eigendom worden geschonken, dat dit niet met een verkoop kan gelijkgesteld worden. Dit gaat vooral uit van de interpretatie dat het verval alleen gestuit wordt wanneer de verkaveling ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt. Bij enkel de overdracht van de naakte eigendom heeft die persoon nauwelijks recht tot uitvoering.

1.3 WAT MET DE VERKOOP VAN EEN STUK TUINZONE AAN DE BUUR?

Aangepast standpunt dd. 13.05.2025

Er geldt een verkavelingsplicht wanneer de verdeling gebeurt met het oog op woningbouw. (zie ook RvVb-A-2021- 1133 van 24 juni 2021)

Wanneer de toevoeging louter dient voor bijvoorbeeld het vergroten van de tuinzone, geldt er in principe geen verkavelingsplicht. Evenmin wanneer het afgesplitste perceel op zichzelf niet bebouwbaar is. Enkel een perceel dat een op zichzelf staande bouwkael is, valt onder de verkavelingsplicht. Daarmee wordt niet bedoeld dat het volledig klaar voor gebruik moet zijn, maar wel dat men binnen de voorziene perceelsgrenzen van de afsplitsing in woningbouw wilt voorzien. (Raad van State , arrest nr. 259.914 van 30 mei 2024, RvVB, arrest nr. RvVb-A-2223-0170 van 27 oktober 2022)

1.4 WAT MET EEN GRATIS GRONDAFSTAND DIE ALS LAST WORDT OPGELEGD?

De definitie van verkavelen spreekt over het “vrijwillig” verdelen van een stuk grond.

Artikel 4.1.1, 14° VCRO: “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;”

Een verdeling naar aanleiding van het opleggen van een last betreft geen vrijwillige verdeling. De afsplitsing van een stuk grond als uitvoering van een last is in die zin dus geen verkavelingsplichtige handeling.

1.5 WAT ALS ER EEN TE HERBOUWEN WONING STAAT OP HET AF TE SPLITSEN DEEL?

De bedoeling van de decreetgever was om een verkavelingsplicht te voorzien voor het vervreemden van percelen waar de woning nog niet op gerealiseerd is. Dat de reeds bestaande woning bedoeld is om afgebroken te worden en te herbouwen leidt niet tot een verkavelingsplicht.

1.6 WAT WANNEER ENKEL HET LOT WAAR DE BESTAANDE WONING OP STAAT WORDT VERVREEMD?

Strikt genomen is er geen voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist indien de eigenaar het onbebouwde deel houdt. Er is immers geen sprake meer van een kavel die verkocht wordt én die bestemd is voor woningbouw. De woning is immers reeds gebouwd. (zie ook J. Bouckaert en G. Shaiko, “omtrent de verkavelingsvergunning: recente evoluties in de rechtspraak en bedenkingen”, TROS 2013, p. 82-83)

Let wel, indien het al van het begin duidelijk de intentie is om het onbebouwde lot uiteindelijk toch onbebouwd te verkopen met het oog op woningbouw, is er wel een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist. Ook indien men de verkopen dus zo regelt dat eerst het bebouwde lot wordt verkocht. (zie arrest RvVb nr. RvVb-A-1819-0976 van 14 mei 2019)

1.7 WAT MET GROEPSWONINGBOUW?

Groepswoningbouw is het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.

Indien de groepswoningbouw eerst wordt gerealiseerd en de kavels nadien pas worden vervreemd, geldt er geen voorafgaande verkavelingsplicht.

Artikel 20 van het Wijzigingsdecreet van 11 mei 2012 legt artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, lid 1 VCRO immers als volgt uit:

“Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren (...). Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden”.

1.8 GELDT ER EEN VERKAVELINGSPLICHT ALS 2 BEBOUWDE PERCELEN WORDEN GERUID?

Ruil valt niet onder de limitatief opgesomde handelingen. Eens het perceel verdeeld is op basis van ruil, is er daarna geen verkavelingsplicht meer als dat stuk verder wordt doorverkocht. Zelfs niet bij verkoop. (tenminste als exact dezelfde verdeling blijft behouden)

Op het moment van de verdeling door ruil is er geen verkavelingsplicht. En bij een latere vervreemding van datzelfde stuk (verkoop,...) is er ook geen verkavelingsplicht omdat er dan geen afsplitsing meer is van één eigendom.

1.9 WAT WANNEER PERCEEL 1 IN EIGENDOM IS VAN PERSOON A EN HET AANGRENZENDE PERCEEL 2 IN EIGENDOM VAN ZOWEL PERSOON A ALS OOK IN MEDE-EIGENDOM VAN DE PERSONEN C&B?

De vraag is of een bepaald perceel wél of geen deel uitmaakt van "een groter geheel dat toebehoort aan dezelfde eigenaar(s), aangezien perceel 1 en 2 deels overlappende eigenaars hebben. Perceel 1 is in eigendom van persoon A en perceel 2 in eigendom van personen A+B+C.

In de memorie van toelichting van het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet wordt inzake de verkavelingsplicht verduidelijkt dat het gaat om de vrijwillige afsplitsing van een deel van een onroerend goed dat aan een eigenaar of verschillende mede-eigenaars toebehoort. Er wordt ook verduidelijkt dat het voor de toepasselijkheid van de vergunningsplicht geen belang heeft of het onroerend goed een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft. (MvT, Parl. St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 90.91) Stellen dat het niet om dezelfde eigenaars moet gaan, lijkt te verregaand. Het moet gaan om dezelfde eigendom waarbij van die ene eigendom(structuur) een deel wordt afgesplitst. Als de verschillende percelen een andere eigendomsstructuur hebben, is er geen verkavelingsplicht, ook niet wanneer die eigendommen deels overlappend zijn.

In dit geval geldt dus geen voorafgaande verkavelingsplicht, wanneer perceel 1 en 2 van elkaar gesplitst worden.

2 VERVAL

2.1 HOE TEL JE DE LOTEN MEE DIE NIET BESTEMD ZIJN VOOR WONINGBOUW?

Kavels zullen in de praktijk meestal ingericht worden voor woningbouw, maar ze kunnen ook bestemd worden voor andere functies: bv. een groenplein, wegenis, een wadi...

De finaliteit van een verkavelingsvergunning is niet enkel het bebouwbaar maken van kavels. Het is tegelijk een instrument van goede ruimtelijke ordening, met reglementaire inrichtingsvoorschriften. In dat opzicht is niet uit te sluiten dat er redenen van goede ruimtelijke ordening kunnen zijn om niet elke kavel van een verkavelingsgebied een bebouwbaar karakter te geven, maar integendeel te voorzien in onbebouwbare kavels, of kavels anders dan woningbouw. (zie o.a. [het arrest RVVB/A/1516/0837 van 22 maart 2016](#))

Wanneer de functie die voorzien wordt in de vergunning gerealiseerd werd, wordt dit voor de berekening van het verval gezien als een conforme bebouwing die gelijkgesteld wordt met de verkoop.

Om het verval te berekenen moet men uitgaan van het totale aantal “kavels” binnen een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Het begrip “kavel” wordt op zich niet gedefinieerd. Wel het begrip 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;”* (art. 4.1.1., 14° VCRO)

Zoals hierboven werd verduidelijkt, moet niet elke kavel noodzakelijk bestemd zijn voor woningbouw. Maar om mee in het totale aantal kavels gerekend te worden, moet het wel beschouwd kunnen worden als een kavel. Het verkavelen is de grond verdelen om een kavel *“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.”* De overdrachtvorm is mede bepalend om te spreken van “verkavelen” en daarmee samenhangend van “kavels”. Daarnaast moet de kavel als dusdanig ingetekend zijn op de plannen én moet deze in de aanvraag zelf, alsook in de vergunningsbeslissing en de voorschriften duidelijk omschreven zijn als een kavel. Enkel een aanduiding van een aparte strook met een nummer op de plannen is niet voldoende.

Een gratis grondafstand welke louter als een strook op de plannen is aangeduid, en verder nergens als een apart lot met de nodige voorschriften wordt omschreven, is bijvoorbeeld geen aparte kavel welke meegerekend moet worden in het totale aantal kavels. In tegendeel, het gaat hier niet om een vrijwillige verdeling, waardoor er geen verkavelingsplicht geldt. (zie vraag 2.1) Voor lasten geldt bovendien een aparte vervaltrap: de vergunning vervalt wanneer de lasten niet werden uitgevoerd binnen een termijn van tien (zonder wegeniswerken) of vijftien jaar (met wegeniswerken). Wanneer de lasten wegeniswerken omvatten welke onmiddellijk uitgevoerd moeten worden, moeten deze binnen een termijn van vijf jaar opgeleverd worden.

2.2 HOE ZIT HET MET GEHEELVERKOOP BIJ VERKAVELINGEN DIE MAAR UIT ÉÉN LOT BESTAAN?

In de praktijk zijn er een aantal verkavelingen van twee loten waarbij een van die twee loten vervolgens uit de verkaveling wordt gesloten.

Om van een verkaveling te spreken, moeten er in de eerste plaats normaal gezien twee stukken grond geweest zijn. Anders kon er ook geen sprake zijn van een verkaveling. Aangezien er één lot uit de verkaveling wordt gesloten, moet er vervolgens voor de berekening van het verval enkel rekening gehouden worden met dat ene lot. Het andere behoort immers niet meer tot de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Indien dit lot tijdig verkocht wordt (of verhuurd voor meer dan negen jaar,...), wordt het verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gestuit. Tenminste voor zover dat ene lot wordt verkocht en niet het oorspronkelijke geheel (lot 1 en het niet opgenomen lot). Anders oordelen zou er toe leiden dat de verkoop van dat ene lot nooit het verval kan stuiten, wat niet de bedoeling kan zijn. De bedoeling van een verkaveling is nu juist in eerste instantie dat men tijdig een onbebouwd lot overdraagt.

2.3 HOE ZIT HET MET VERVAL EN SCHENKING? WAT MET GESCHONKEN LOTEN BINNEN EEN VERVALLEN VERKAVELING?

Case: Er werd in 2006 een verkavelingsvergunning verleend voor de creatie van 4 loten. Twee van de 4 loten (lot 1 en 2) werd binnen de 5 jaar vervreemd aan de dochter (lot 2) en zoon (lot 1). Lot 3 en 4 werden niet opgesplitst en zijn nog steeds in eigendom van de familie. Daardoor werd er nog geen 2/3de van de kavels vervreemd binnen de 10 jaar.

De dochter en zoon vragen of ze nog kunnen bouwen op deze loten aangezien binnen de 5 jaar minstens 1/3de van de kavels werden vervreemd, en/of er een verschil is indien minstens 1/3de van de kavels werden vervreemd aan derden (geen familie)?

Artikel 102 OVD is hier van toepassing:

Artikel 102. § 1. Stelt:

*Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, **vervalt van rechtswege als:***

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

