2251407

Tremelo

GEASSOCIEERDE NOTARISSEN
GEERINCKX* & CALLEWAERT
Th. De Beckerstraat 42
3200 AARSCHOT

contactpersoon
Sarah Bossin
e-mail
omgeving@tremelo.be
functie

tel.
016/52 54 20
fax

bijlagen

uw ref.

onze ref.
BD/202601007
datum
08/10/2026

2026010027

Advies notariële splitsing Moorsemsestraat 47 - Afd. 2 Sectie D nrs. 473K, 473L

Geachte mevrouw
Geachte heer

Als bijlage bezorgen wij u het besluit van het college van burgemeester en schepenen genomen op 6 oktober 2026 betreffende een adviesvraag voor notariële splitsing van gronden gelegen Moorsemsestraat 47, Afdeling 2 Sectie D nrs. 473K, 473L.

Met vriendelijke groeten

Namens het college van burgemeester en schepenen

Wim Vandenbroeck
algemeen directeur

Bert De Wit
burgemeester

PROVINCIE
Vlaams-Brabant

ARRONDISSEMENT
Leuven

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 6 oktober 2026

Punt 8
Dossiernaam: Advies notariële splitsing Moorsemsestraat
Onderwerp: Adviesvraag Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon voor notariële splitsing gronden gelegen te Moorsemsestraat 47 3128 Baal, kadastraal gekend Afdeling 2 Sectie D nr(s). 473K en 473L - positief advies
Politiek verantwoordelijke: Bert De Wit
Dossierverantwoordelijke: Sarah Bossin

Aanwezig:
Bert De Wit: Burgemeester;
Bertrand Eraly, Elynn Van Uffel, Nico Scheers, Diana Van Leemputten, Diane Willems: Schepenen;
Wim Vandenbroeck: Algemeen directeur;

Voorgeschiedenis
9 september 2026: ontvangst adviesvraag van Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon.
15 september 2026: het college van burgemeester en schepenen verleent een negatief advies betreffende de voorgelegde notariële splitsing.
Naar aanleiding van een verdere beoordeling van de voorgenomen rechtshandeling en de toepassing van de bepalingen inzake de verkavelingsplicht wordt het dossier opnieuw voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.
21 september 2026: ontvangst aangepaste adviesvraag van Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon

Feiten en context
Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon vraagt advies aan het college inzake de notariële splitsing van de gronden gelegen te Moorsemsestraat 47, 3128 Baal.
De percelen kadastraal gekend Afdeling 2 Sectie D nrs. 470D, 471D, 473L, 474D en 473K zijn volgens de beschikbare kadastergegevens in eigendom van dezelfde eigenaars. Het betreft bijgevolg één aaneensluitend onroerend goed, bestaande uit een bebouwd gedeelte met woning en bijgebouwen en verschillende onbebouwde delen die momenteel als tuinzone functioneren.
De voorgenomen rechtshandeling heeft uitsluitend betrekking op de vervreemding van het gedeelte met de bestaande woning. De overige onbebouwde delen blijven bij de huidige eigenaars en worden niet als bouwgrond verkocht of aangeboden.

Juridische grond
Artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt:
Bij verdeling van een onroerend goed zonder dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, naar het college van burgemeester en schepenen. De opmerkingen die het college van burgemeester en schepenen eventueel en bij wijze van inlichting maakt, moeten in de akte worden vermeld, evenals de vermelding dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgegeven en dat er geen

PROVINCIE
Vlaams-Brabant

ARRONDISSEMENT
Leuven

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 6 oktober 2026

Vervolg (2/6): **Punt 8**
Dossiernaam: Advies notariële splitsing Moorsemsestraat
Onderwerp: Adviesvraag Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon voor notariële splitsing gronden gelegen te Moorsemsestraat 47 3128 Baal, kadastraal gekend Afdeling 2 Sectie D nr(s). 473K en 473L - positief advies
Politiek verantwoordelijke: Bert De Wit
Dossierverantwoordelijke: Sarah Bossin

zekerheid bestaat omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop een voor bewoning geschikte vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien een verwijzing naar artikel 4.2.1 van deze codex op in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

Dit artikel geldt voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal.

Artikel 4.1.1. van de VCRO bepaalt:
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 overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

De definitie van een kavel
De Raad van State trad de meerderheidsvisie bij in haar arrest van 21 december 2005. Zij stelt dat de verkoop van kavels voor woningbouw vergunningsplichtig is, ongeacht of het om reeds bestaande kadastrale percelen gaat. (Bron: RvS (13ek.) 21 december 2005, nr. 153.067, BMB en Quality Construct, APM2006, 1, 12; Amén. 2006, 1, 133)

De meerderheidsvisie in de rechtsleer stelde dat kadastrale percelen niet mogen gelijkgesteld worden met kavels. PÂQUES verwijst hiervoor naar de Wijzigingswet van 1970 en stelt dat de kadastrale percelen niet de door de wet erkende omschrijving zijn, behalve indien de wetgever er uitdrukkelijk melding van maakt. De kadastrale percelen mogen niet verward worden met de percelen van een verkaveling, deze worden sinds de Wijzigingswet van 1970 trouwens " kavels" (ook wel loten genoemd) genoemd en niet langer "percelen" (bron: Verslag namens de Verenigde Commissies voor de Justitie en de Openbare Werken uitgebracht door de heren HAMBYE en MERCHIERS bij het Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, Parl.St. Senaat 1969-1970, nr. 525, 48; M. PÂQUES, "La définition du lotissement et les autres divisions", in Y. LEJEUNE, P.-Y. ERNEUX (eds.), Pratique notariale et droit administrative. Aménagement du territoire, environnement et opérations immobilières des pouvoirs locaux, Brussel, Larcier, 1998, 19 (13).) . Ook BOES is van mening dat het geen belang heeft of een perceel één of meerdere kadastrale nummers heeft, ook niet

PROVINCIE
Vlaams-Brabant

ARRONDISSEMENT
Leuven

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 6 oktober 2026

Vervolg (3/6): **Punt 8**
Dossiernaam: Advies notariële splitsing Moorsemsestraat
Onderwerp: Adviesvraag Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon voor notariële splitsing gronden gelegen te Moorsemsestraat 47 3128 Baal, kadastraal gekend Afdeling 2 Sectie D nr(s). 473K en 473L - positief advies
Politiek verantwoordelijke: Bert De Wit
Dossierverantwoordelijke: Sarah Bossin

wanneer het afgesplitst gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Het enige wat van belang is, is dat een aaneensluitend onroerend goed aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort en dat daarvan een deel wordt afgesplitst.

In de Memorie van Toelichting van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet wordt nogmaals verduidelijkt dat het geen belang heeft of het perceel één kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend onroerend goed, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid, en dat daarvan een deel wordt afgesplits. (bron: MvT, Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen-en handhavingsbeleid, Parl.St.Vl.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 90-91.)

Beoordeling van het oogmerk tot woningbouw
Het is de bedoeling van de verkavelaar die de doorslag geeft bij de beoordeling van het oogmerk tot woningbouw en niet de objectieve bestemming van het gebied. Hieruit blijkt dat er een subjectief element kleeft aan de verkavelingsvergunning. (Bron: M. P ÂQUES, "La définition du lotissement et les autres divisions" in Y. LEJEUNE, P-Y. ERNEUX, Pratique notariale et droit administrative. Aménagement du territoire, Environnement et operations immobilières des pouvoirs locaux , Brussel, Larcier, 1998, 33-36(13).)
Dit is uiterst moeilijk te beoordelen en houdt meteen ook een groot risico in voor de persoon die zijn grond verdeelt. Indien deze geen plannen heeft om te verkavelen voor woningbouw moet hij erover waken dat hij zich van handelingen onthoudt die erop wijzen of kunnen wijzen dat hij de grond verdeelt om ten minste één van de kavels te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar, een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden voor woningbouw. (bron: J. BOUCKAERT, G. SCHAIKO, "Omtrent de verkavelingsvergunning: recente evoluties in de rechtspraak en bedenkingen", TROS 2013, 70-71, 78 (73))

Advies

Het advies van de omgevingsambtenaar is **gunstig onder voorwaarden**.

Verslag omgevingsambtenaar - 1 oktober 2026

PROVINCIE
Vlaams-Brabant

ARRONDISSEMENT
Leuven

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 6 oktober 2026

Vervolg (4/6): **Punt 8**
Dossiernaam: Advies notariële splitsing Moorsemsestraat
Onderwerp: Adviesvraag Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon voor notariële splitsing gronden gelegen te Moorsemsestraat 47 3128 Baal, kadastraal gekend Afdeling 2 Sectie D nr(s). 473K en 473L - positief advies
Politiek verantwoordelijke: Bert De Wit
Dossierverantwoordelijke: Sarah Bossin

De betrokken kadastrale percelen behoren toe aan dezelfde eigenaars en vormen voor de beoordeling van de verkavelingsplicht één aaneensluitend onroerend goed. De bestaande kadastrale perceelsgrenzen zijn op zichzelf niet bepalend voor de vraag of sprake is van verkavelen.
In voorliggend geval wordt uitsluitend het gedeelte met de bestaande woning vervreemd. De overige onbebouwde delen blijven bij de huidige eigenaars en behouden in het kader van deze verdeling hun huidige functie als tuinzone.
De voorgelegde verrichting heeft bijgevolg niet tot doel een onbebouwde kavel te verkopen, voor meer dan negen jaar te verhuren, in erfpacht of opstal te geven of daartoe aan te bieden met het oog op woningbouw of bewoning. Voor zover uitsluitend het bebouwde woonlot wordt vervreemd, is voor deze specifieke rechtshandeling geen voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist.
Een eenvoudige notariële splitsing overeenkomstig artikel 5.2.2 VCRO kan bijgevolg worden aanvaard.
Hierbij dient evenwel uitdrukkelijk te worden benadrukt dat de resterende onbebouwde gronden (beschouwd als 1 goed) door deze notariële splitsing niet het statuut van bouwgronden verkrijgen. De voorliggende splitsing houdt geen uitspraak in over hun bebouwbaarheid en verleent geen bouwrecht.
De resterende onbebouwde gronden worden in het kader van deze verdeling beschouwd als één tuinzone en mogen niet als afzonderlijke bouwgrond worden verkocht of aangeboden.
Indien men deze gronden in de toekomst wenst af te splitsen en/of te vervreemden met het oog op woningbouw of bewoning, zal voorafgaand een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden moeten worden aangevraagd en verkregen. Binnen deze vergunningsprocedure zal worden beoordeeld of en onder welke voorwaarden de betrokken gronden als afzonderlijke bouwkavels kunnen worden ontwikkeld.
Het gunstige advies voor de huidige notariële splitsing kan bijgevolg niet worden aangewend als bevestiging dat de resterende tuinpercelen bebouwbaar of als bouwgrond verkoopbaar zijn.

Argumentatie
Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en volgt het advies.
Na verdere beoordeling wordt vastgesteld dat de voorgenomen rechtshandeling beperkt blijft tot de vervreemding van het bebouwde woonlot. De resterende onbebouwde delen blijven bij de huidige eigenaars en worden niet vervreemd of aangeboden met het oog op woningbouw of bewoning.
Bijgevolg is voor de thans voorgelegde verdeling geen voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist en kan de notariële splitsing overeenkomstig artikel 5.2.2 VCRO gunstig worden geadviseerd.

PROVINCIE
Vlaams-Brabant

ARRONDISSEMENT
Leuven

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 6 oktober 2026

Vervolg (5/6): **Punt 8**
Dossiernaam: Advies notariële splitsing Moorsemsestraat
Onderwerp: Adviesvraag Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon voor notariële splitsing gronden gelegen te Moorsemsestraat 47 3128 Baal, kadastraal gekend Afdeling 2 Sectie D nr(s). 473K en 473L - positief advies
Politiek verantwoordelijke: Bert De Wit
Dossierverantwoordelijke: Sarah Bossin

Dit gunstig advies doet geen uitspraak over de bebouwbaarheid van de resterende gronden. Deze gronden behouden binnen de huidige verrichting het karakter van tuinzone. Een eventuele toekomstige afsplitsing en/of vervreemding als bouwgrond vereist een afzonderlijke beoordeling en, wanneer de gronden worden verdeeld en/of vervreemd met het oog op woningbouw of bewoning, een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

BESLUIT

Art. 1:
Het college van burgemeester en schepenen beslist een **gunstig advies onder voorwaarden** te geven aan Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon betreffende de voorgelegde notariële splitsing van de gronden gelegen te Moorsemsestraat 47, 3128 Baal.
Het gunstig advies wordt verleend voor zover uitsluitend het bebouwde woonlot wordt vervreemd en de overige onbebouwde gronden bij de huidige eigenaars behouden blijven.

Art. 2:
Het college vestigt uitdrukkelijk de aandacht op het feit dat de resterende onbebouwde gronden in het kader van deze verdeling als tuinzone worden behouden. De voorliggende notariële splitsing verleent aan deze gronden geen bouwrecht en houdt geen bevestiging in van hun bebouwbaarheid.
De resterende gronden mogen niet als afzonderlijke bouwgrond worden verkocht of aangeboden.
Indien deze gronden in de toekomst worden afgesplitst en/of vervreemd met het oog op woningbouw of bewoning, dient voorafgaand een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te worden aangevraagd en verkregen.

Art. 3:
Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 september 2026 houdende een negatief advies betreffende deze notariële splitsing wordt vervangen door voorliggend besluit.

Art. 4:
Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon wordt op de hoogte gebracht van dit advies.

PROVINCIE
Vlaams-Brabant

ARRONDISSEMENT
Leuven

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 6 oktober 2026

Vervolg (6/6): **Punt 8**
Dossiernaam: Advies notariële splitsing Moorsemsestraat
Onderwerp: Adviesvraag Notariskantoor Geerinckx, Callewaert & Gillemon voor notariële splitsing gronden gelegen te Moorsemsestraat 47 3128 Baal, kadastraal gekend Afdeling 2 Sectie D nr(s). 473K en 473L - positief advies
Politiek verantwoordelijke: Bert De Wit
Dossierverantwoordelijke: Sarah Bossin

(get.)
Wim Vandenbroeck
Algemeen directeur

(get.)
Bert De Wit
Burgemeester

Voor eensluidend afschrift:
Tremelo, 7 oktober 2026

Op bevel:
Wim Vandenbroeck
Algemeen directeur

GEMEENTE TREMELO - VLAAMS-BRABANT

Bert De Wit
Burgemeester