



Gewone zitting van het college van  
burgemeester en schepenen op 28/04/2022

HOUTHULST

Markt 1 – 8650 Houthulst

Dossiernummer Omgevingsloket      OMV\_2021197338  
Gemeentelijk dossiernummer      2021/264

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN  
OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

---

De aanvraag ingediend door

[REDACTED]

werd per beveiligde zending verzonden op 30 december 2021.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 17 januari 2022.

Locatie voorziene werken/handelingen: Groenestraat 33 te 8650 Houthulst.

Kadastraal gekend als:

HOUTHULST 2 AFD (MERKEM)	D	0077	N	
HOUTHULST 2 AFD (MERKEM)	D	0077	P	

Het betreft een aanvraag tot afsplitsen van 2 loten bouwgrond.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

[REDACTED]  
Stedenbouwkundige basisgegevens

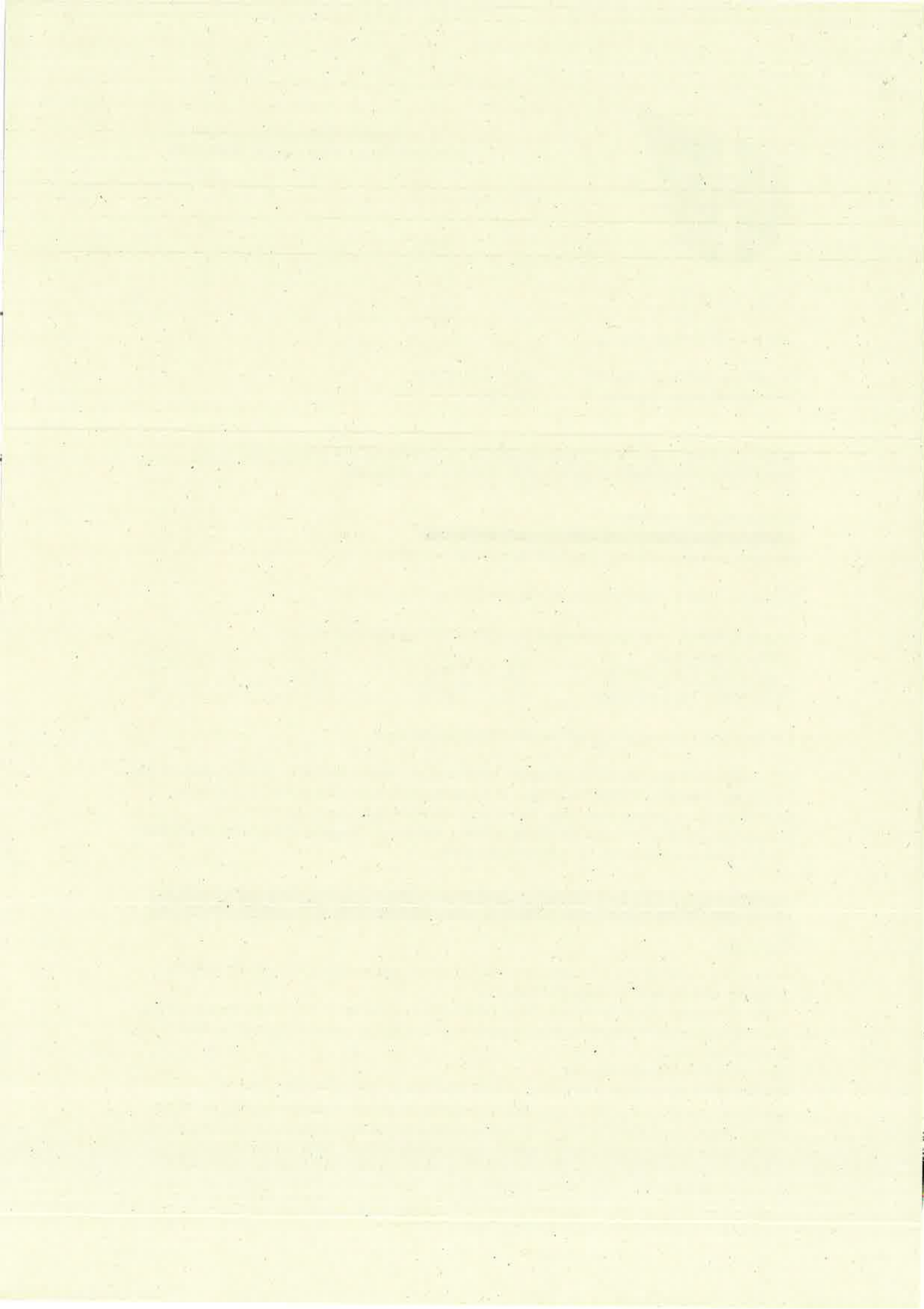
**Gewestplan**

De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout, vastgesteld bij K.B. van 05/02/1979, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.



Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

#### **Ruimtelijk uitvoeringsplan**

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen – Westkust', goedgekeurd bij M.B. van 18/10/2013 met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen". Dit plan is niet concreet van toepassing op deze aanvraag.

#### **Algemeen of bijzonder plan van aanleg**

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd algemeen en/of bijzonder plan van aanleg.

#### **Verkavelingsplan**

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

#### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

De aanvraag dient bij deze getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

#### **Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen**

Voor het perceel gelden de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. het landschappelijk ecologisch inkaderen van vergunningsplichtige bouwwerken, vastgesteld door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 19/03/2009;
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening tot het vaststellen van een 'Gemeentelijke lijst voor de vrijstelling van de vergunningsplicht', vastgesteld door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 15/12/2016.

Voor het perceel gelden de volgende provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten, vastgesteld door de minister in zitting van 23 juli 2008.

Voor het perceel gelden de volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven;
- besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Geen enkele van deze verordeningen is concreet van toepassing op deze aanvraag.

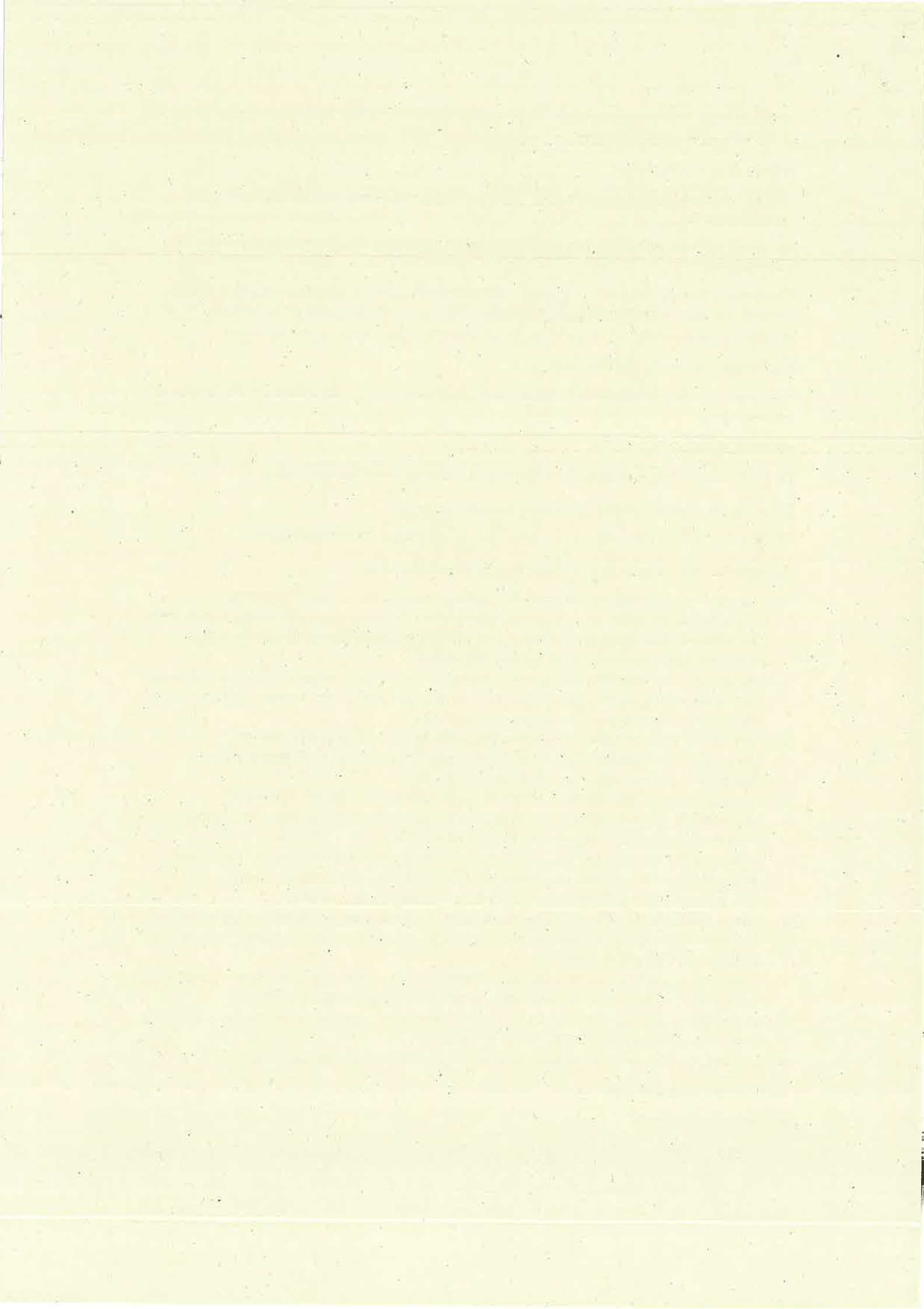
#### **Andere zoneringsgegevens**

##### **Beschermd monument**

Niet van toepassing

##### **Beschermd dorpsgezicht**

Niet van toepassing



**Beschermd landschap**

Niet van toepassing

**Ankerplaats**

Niet van toepassing

**Inventaris bouwkundig erfgoed**

Niet van toepassing

**Archeologie**

Niet van toepassing

**Habitat- en vogelrichtlijngebieden**

Niet van toepassing

**VEN-gebieden**

Niet van toepassing

**Rooilijnplan**

Niet van toepassing

**Historiek****Stedenbouwkundige handelingen**

In 1964 werd een aanvraag voor het bouwen van een loods gunstig geadviseerd door het toenmalige 'Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening'. De eigenlijke beslissing over deze aanvraag werd niet teruggevonden.

**Ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

Niet van toepassing

**Beschrijving van de omgeving en de aanvraag****Beschrijving van de plaats**

De aanvraag heeft betrekking op een oud hoevecomplex, op een perceel van 49a99ca, langs de Groenestraat (een landelijke gemeenteweg), in een lintvormige uitloper aan de oostzijde van de kern van Merkem. Op het perceel staan een tegen de oostelijke perceelsgrens en ongeveer 10 m achter de rooilijn ingeplante woning met een aangebouwde stal en bijgebouw, een stal met een aangebouwde garage, een serre, een berging en een loods. Achter de woning zijn er landbouwpercelen. De woning is uit één bouwlaag en een zadeldak samengesteld. Het woonhuis en de aangebouwde stal hebben een voorgevelbreedte van 17,63 m.

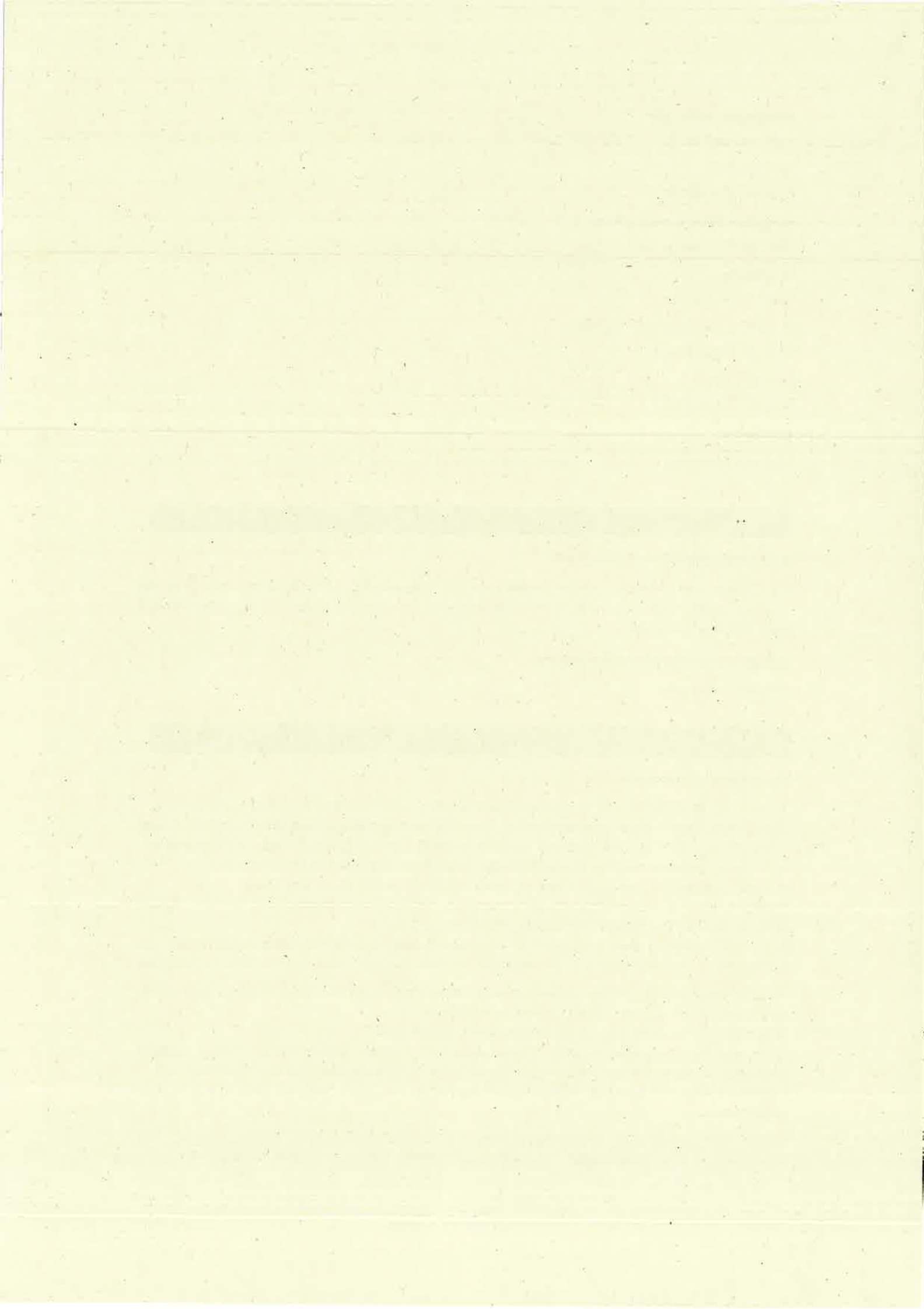
De hiervoor vermelde loods staat op de af te splitsen grond en is 14,97m diep en 10,57m breed. De loods staat op meer dan 15 m van de rooilijn en op minimum 7,28 m van de westelijke zijkavelgrens.

Op het aanpalende perceel ten oosten van het hoevecomplex staat een halfopen ééngezinswoning die aangebouwd is aan de woning van het hoevecomplex.

Deze woning is uit twee bouwlagen en een zadeldak opgebouwd.

Op de westelijke aanpalende eigendom staat ongeveer 9 m achter de rooilijn ingeplante vrijstaande ééngezinswoning die uit één bouwlaag en een zadeldak is samengesteld. Aan de oostkant (tot op minimum 1,41 m van de eigendom van de aanvrager) zijn aan deze woning een carport en een afdak aangebouwd.

Verder wordt de ruimtelijke omgeving gekenmerkt door hoofdzakelijk akker- en weilanden en heterogene, hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen in lintbebouwing en enkele boerderijen.



## Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op het afsplitsen van twee stukken bouwgrond met een grootte van respectievelijk 503 m<sup>2</sup> en 495 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 m. De twee loten bevinden zich ten westen van de woning met stal, op de plaats waar de huidige loods staat.

Lot 1 is het meest westelijk gelegen en heeft een breedte van min. 8,94 m.

Lot 2 grens aan het perceel met de bestaande woning en heeft een breedte van minimum 7,34 m.

De twee percelen zijn bestemd voor halfvrijstaande ééngezinswoningen. De woningen moeten ingeplant worden binnen de zone zoals aangeduid op het plan (minimum 9,08 m achter de rooilijn en minimum 3 m van de onbebouwde zijkavelgrenzen). De gelijkvloerse bouwdiepte ervan mag maximum 20 m bedragen.

Delen van de woning met een verdieping moeten minimum 4 m van de onbebouwde zijkavelgrenzen ingeplant worden. De bouwdiepte van de verdieping mag maximum 12 m bedragen. De woningen mogen maximum uit twee bouwlagen met een overwegend hellend dak bestaan.

In de achtertuin mag een bijgebouw opgericht worden. Dit bijgebouw mag niet voor bedrijfsactiviteiten gebruikt worden. Het moet minimum 3 m van de perceelsgrenzen en minimum 10 m van de achterbouwlijn van de woning ingeplant worden. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar mag eventueel wel dichter t.o.v. de aanpalende eigendom gebouwd worden. De oppervlakte van het bijgebouw mag maximum 100 m<sup>2</sup> bedragen.

Een carport is toegelaten in de zijdelingse bouwvrije strook. De voorzijde van de carport moet minimum 3 m achter de voorgevel van de betreffende woning ingeplant worden. Verder mag een carport maximum 25 m<sup>2</sup> groot zijn en moeten drie zijden ervan open zijn.

## Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Niet van toepassing

### Openbaar onderzoek en raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 27/01/2022 tot en met 25/02/2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

### Infovergadering

Niet van toepassing

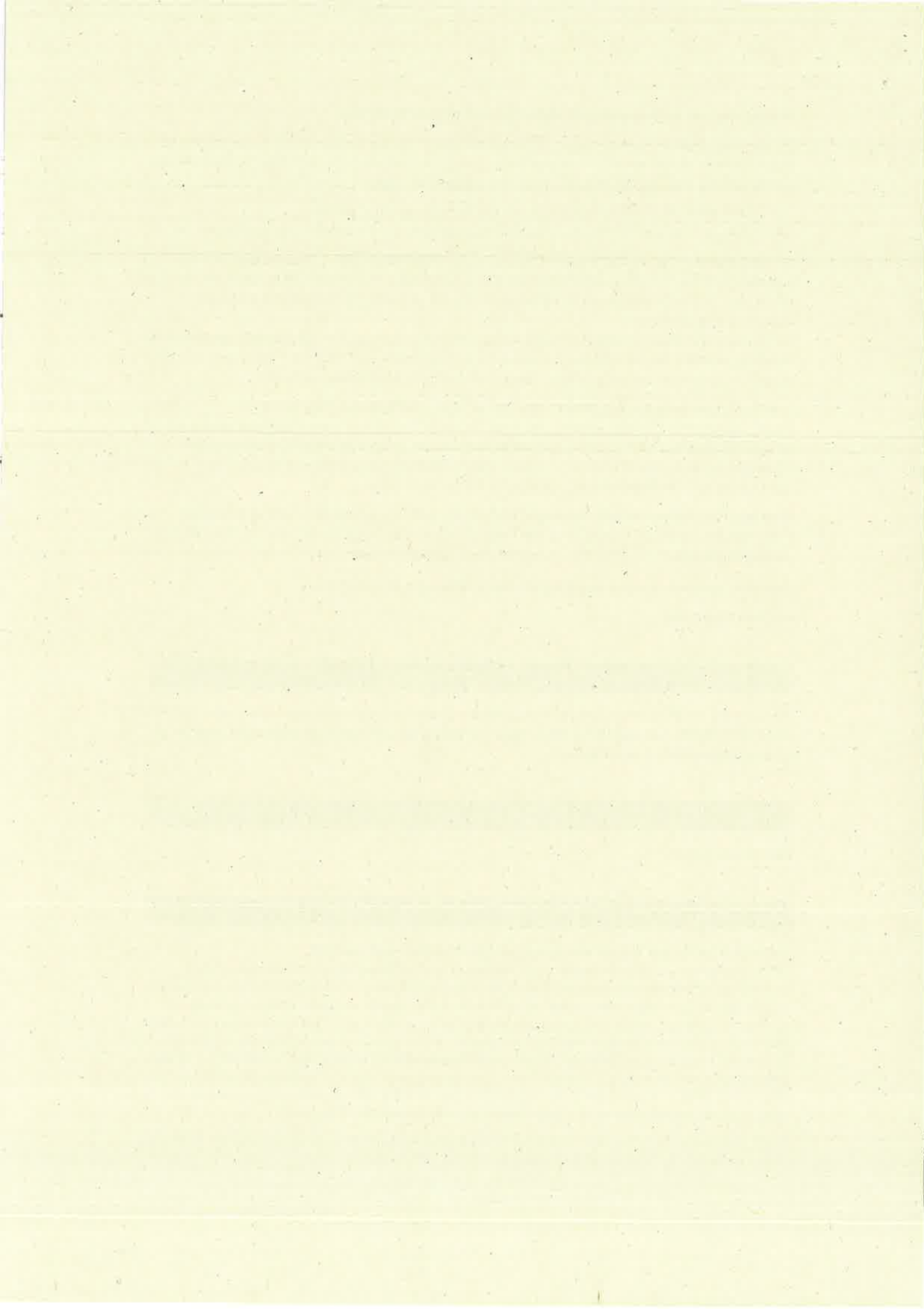
### Externe adviezen

1/ Op 26/01/2022 gaf Telenet een gunstig advies. Dit advies luidt als volgt:

*'Wij zijn nagegaan welke aanpassingen van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Telenet netwerk ondergronds te brengen en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.'*

2/ Op 19/01/2022 liet Proximus weten geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag gelet op het feit dat de infrastructuur van Proximus reeds aanwezig is op het openbaar domein.

3/ Op 25/01/2022 gaf De Watergroep een voorwaardelijk gunstig advies. Dit advies luidt als volgt:





'Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- Een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
- Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers. Bijkomende informatie kan u vinden op : [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be).'

**4/ Op 01/02/2022 gaf Fluvius een voorwaardelijk gunstig advies. Dit advies luidt als volgt:**

'Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij beschikken.

De aanleg van nieuwe nutsleidingen is voorzien voor de volgende disciplines:

- Elektriciteit
- Aardgas

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester van de gemeente Houthulst die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning. Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen. Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.'

...

'De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

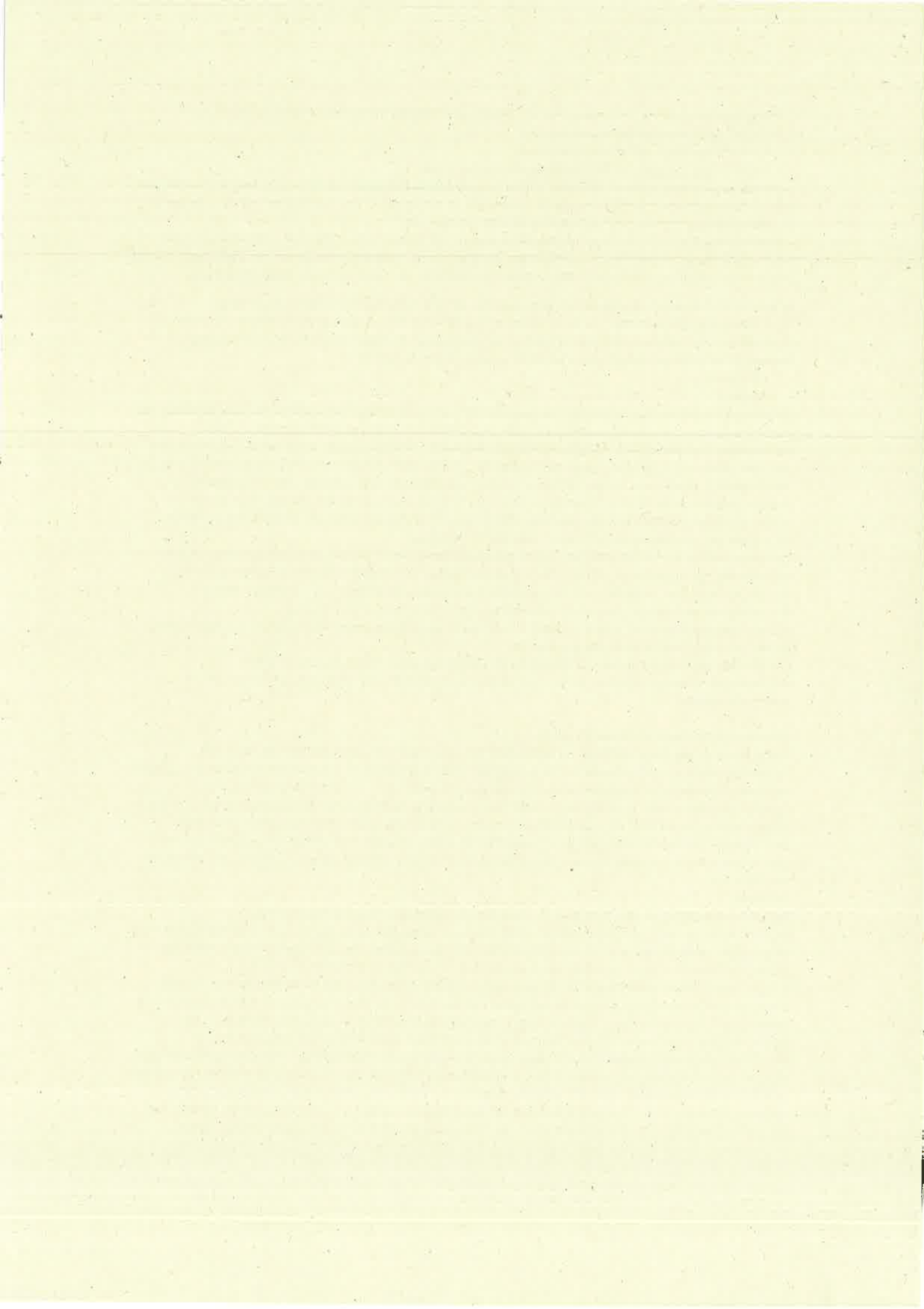
Op basis van de gegevens waarover wij beschikken valt uw project niet onder de definitie van grote verkaveling/appartementsgebouw cfr. Het Energiedecreet van 8/5/2009 en het Energiebesluit van 19/11/2010. Als distributiebeheerder mogen we geen aansluitingen gas realiseren in grote verkavelingen/grote appartementsgebouwen. Bijgevolg zal er, indien van toepassing, gasdistributienet aangelegd worden binnen dit project. Indien u meent dat dit project toch onder deze definitie zou vallen waardoor er een verbod op aansluitingen gas zou ontstaan, dan dient u ons hiervan zo snel mogelijk in te lichten. Uw offerte zal in dat geval immers herzien moeten worden. Bij gebreke hieraan zal de mogelijke schade die hieruit voortvloeit ten uwe laste zijn.

Riolering:

Deze loten/woningen kunnen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.

De riolering in de straat ligt ondiep. De huisaansluitingen moeten aldus voorafgaand aan de grondwerken voor de woningen aangevraagd worden. Om het sleufherstel in de openbare weg tot het minimum te beperken zullen de rioolaansluitingen gecentraliseerd worden aan de perceelsgrens tussen lot 1 en 2.

Volgens het definitief zoningplan ligt de woning in collectief te optimaliseren buitengebied. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken moet nog worden vastgelegd. In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden, dit kan door alle afvalwater, zowel zwart afvalwater (toiletten) en grijs afvalwater (gootsteen, vaatwas, douche, bad ...) aan te sluiten op een septische put. Het minimale putvolume voor een gezin tot vijf personen is 3000 liter, met 600 liter per bijkomende inwoner vanaf meer dan 5 inwoners en 450 liter per bijkomende voor elke inwoner meer dan 10. Septische putten (tot 50 IE) moeten in België voorzien zijn van een CE-markering. Daarnaast kunnen deze ook voorzien zijn van het vrijwillige BENOR-merk. De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via [www.fluvius.be/aansluitingen](http://www.fluvius.be/aansluitingen). Wij raden de klanten ten eerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na



plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1<sup>ste</sup> ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken. Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op [www.fluvius.be/aansluitingen](http://www.fluvius.be/aansluitingen). Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes. Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein. Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op

[www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering](http://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering).

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbidding;

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen. Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken. U moet ook rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken. U moet ook rekening houden met de levertermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat. Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen. De prijzen blijven nog 12 maanden geldig. Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.'

'Bij het bouwen met er eveneens rekening worden gehouden met onderstaande:

\*Elektriciteits- en aardgasdistributienet (boven- en ondergrondse) moeten gemakkelijk te bereiken zijn en mogen niet afgesloten of afgedekt worden door de private bezetting.

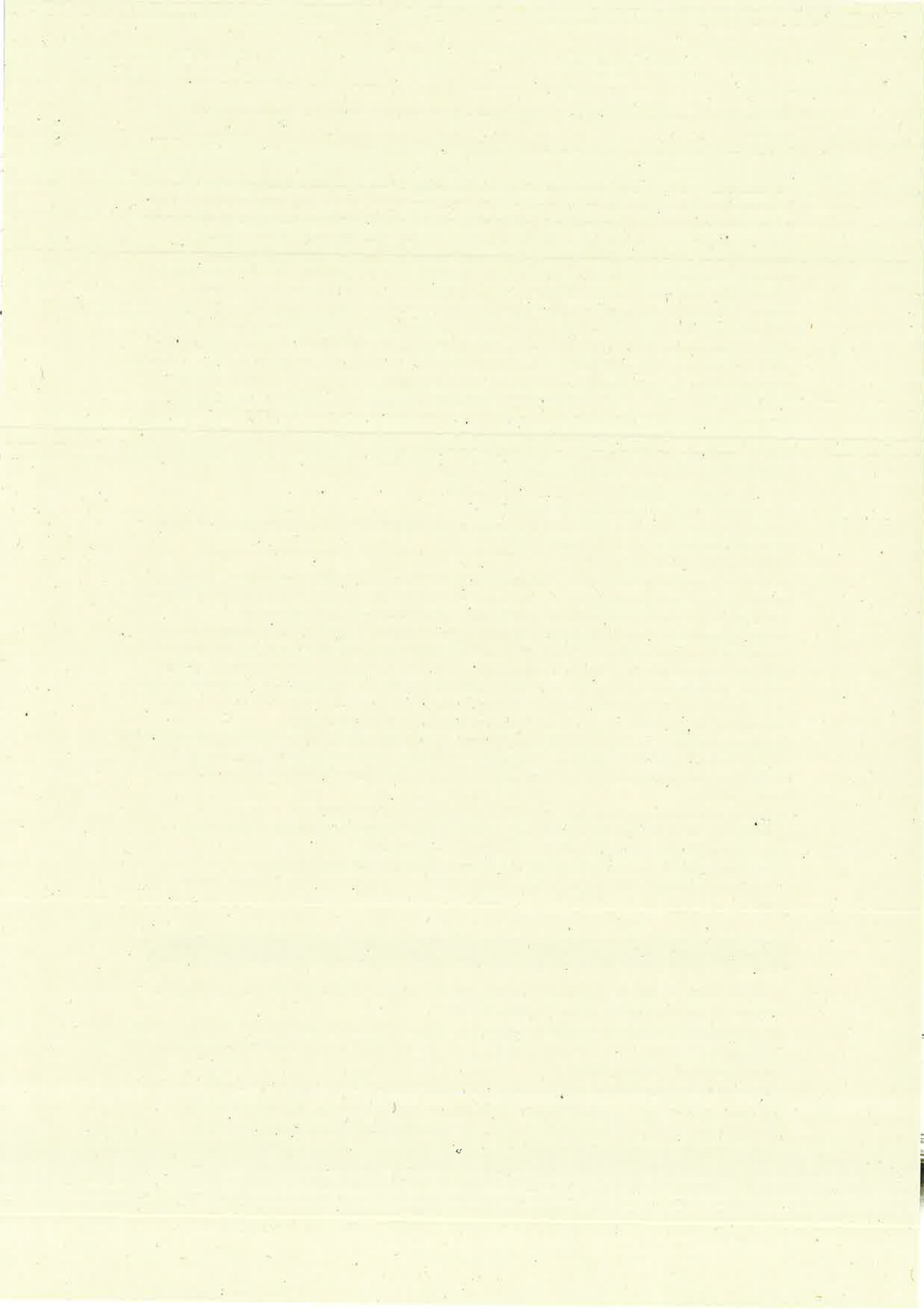
\* Eventuele gas afsluiters moeten steeds bereikbaar zijn en vrij blijven van ieder obstakel.

\* Verluchtingsopeningen van gasmeterlokalen moeten steeds rechtstreeks met de buitenlucht in verbinding staan.'

#### Intern advies

Op 26/04/2022 adviseerde de dienst openbaar domein van de gemeente de aanvraag gunstig op voorwaarde dat de volgende lasten opgelegd worden:

- De aanvrager moet instaan voor de aanleg, op het openbaar domein voor de kavels 1 en 2, van een parkeerstrook in grijze betonstraatstenen 22/22/8 cm met een bijhorende stutboordsteen id4 en dit volgens standaardbestek 250.
- De verkavelaar moet instaan voor het aanleggen en/of uitbreiden van het elektriciteits-, aardgas-, openbaar verlichtings-, waterleidings- en rioleringsnet overeenkomstig de adviezen van de betreffende nutsmaatschappijen Fluvius en De Watergroep (deze adviezen kunnen in het omgevingsloket geraadpleegd worden).
- De verkavelaar moet de aangelegde infrastructuur en de wegenis gratis afstaan aan de gemeente.



## Advies van de GECORO of de milieuraad

Het dossier werd niet voorgelegd aan de GECORO en er werd tevens geen advies gevraagd aan de milieuraad.

## Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar of – ambtenaren

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 26/04/2022.

## Inhoudelijke beoordeling van het dossier

### Planologische toets

De aanvraag dient te worden afgetoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

De aanvraag heeft betrekking op het afsplitsen van twee loten bouwgrond binnen een woonzone. Principieel is het voorwerp van de aanvraag, vanuit louter planologisch oogpunt, dan ook in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening volgt verder.

### Wegenis

In toepassing van de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Groenestraat een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is. De weg is met duurzame materialen verhard en is o.a. voorzien van het elektriciteitsnet.

### Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt, volgens de kaarten die het Vlaams Gewest op internet publiceert niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect onbestaande of beperkt zal zijn. Enkel zal in een volgende fase eventueel door een toename van de verharde oppervlakte, de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wat beperkt worden. Dit zal op dat moment gecompenseerd worden doordat de aanvraag aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater moet voldoen.

Voor het betrokken project werd ook het watertoetsinstrument op internet doorlopen.

Daaruit volgde louter dat geen advies vereist is.

Gelet op het voorgaande kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid.

### Mer-screening

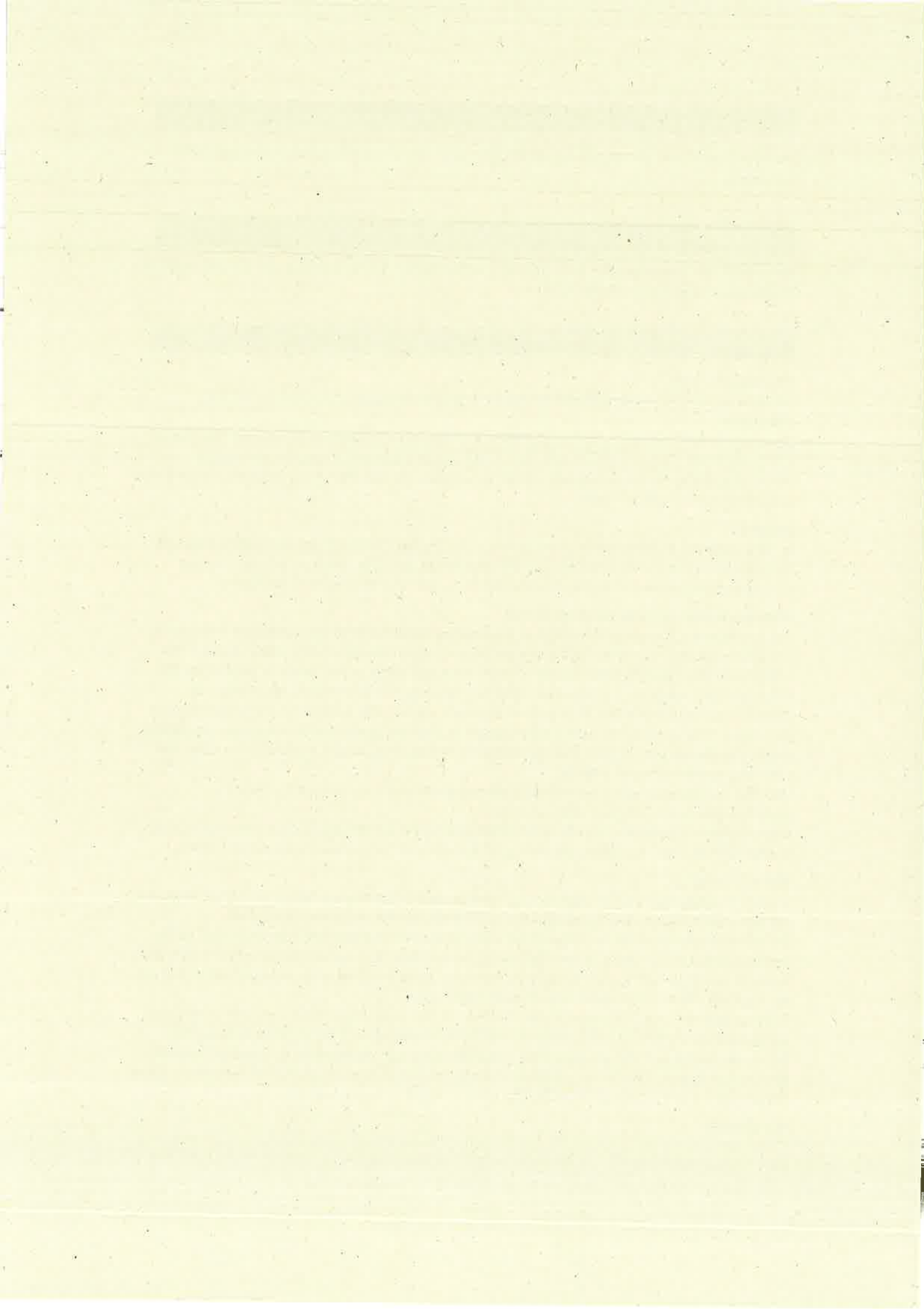
Volgens de biologische waarderingskaart ligt het te verkavelen terrein niet binnen en/of in de omgeving van een habitatrictlijn-, een vogelrichtlijn-, een RAMSAR-richtlijn- en/of een VEN-gebied.

De aanvraag valt niet onder een activiteit die werd opgenomen in bijlage I of II van het project-MER-besluit van 10/12/2004 (m.i.v. latere wijzigingen). De aanvraag heeft wel betrekking op een activiteit uit bijlage III van dit besluit (stadsontwikkelingsprojecten). De aanvraag bevat een summier screening van de mogelijke effecten. De inhoud hiervan wordt bijgetreden.

Er kan gesteld dat zowat elk project milieueffecten met zich meebrengt. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet echter een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

### Natuurtoets

Gezien de ligging in een woonlint en volgens de bodemwaarderingskaart (versie 2) in een biologisch minder waardevol gebied, wordt er in alle redelijkheid vanuit gegaan dat de aanvraag geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaken.



### **Erfgoed-/archeologietoets**

Niet van toepassing

### **Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)**

Niet van toepassing

### **Decreet grond- en pandenbeleid**

De aanvraag heeft geen betrekking op een of bescheiden woonaanbod. De aanvraag betreft immers geen bouwproject overeenkomstig de in artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (gecodificeerd op 17 juli 2020) aangehaalde onderwerpen.

### **Scheidingsmuren**

Niet van toepassing

### **Goede ruimtelijke ordening**

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag getoetst aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor zover noodzakelijk en relevant. Deze criteria omvatten eveneens een toetsing aan de effecten op het leefmilieu in het algemeen.

#### Functionele inpasbaarheid en schaal

De aanvraag heeft betrekking op het afsplitsen van twee loten bouwgrond voor een koppelwoning. De voorschriften zijn zo opgevat dat de schaal van de toekomstige ééngezinswoningen, in de lijn zal liggen met deze van de bebouwing in de omgeving. De aanvraag is dan ook perfect functioneel inpasbaar binnen en op schaal van de ruimtelijke omgeving.

#### Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Door de inplanting van de twee woningen gekoppeld aan elkaar, wordt de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt en optimaal benut. De aanvraag is in overeenstemming met het streven van de overheid naar het verdichten van kernen.

#### Visueel-vormelijke elementen

De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen maar moeten in harmonie zijn met de aanpalende woning en met de woningen in de onmiddellijke omgeving.

#### Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

#### Bodemreliëf

De aanvraag heeft geen of nauwelijks impact op het bodemreliëf.

#### Mobiliteitsimpact

Gezien de aanvraag slechts betrekking heeft op twee woonkavels, is de mobiliteitsimpact verwaarloosbaar.

#### Hinderaspecten

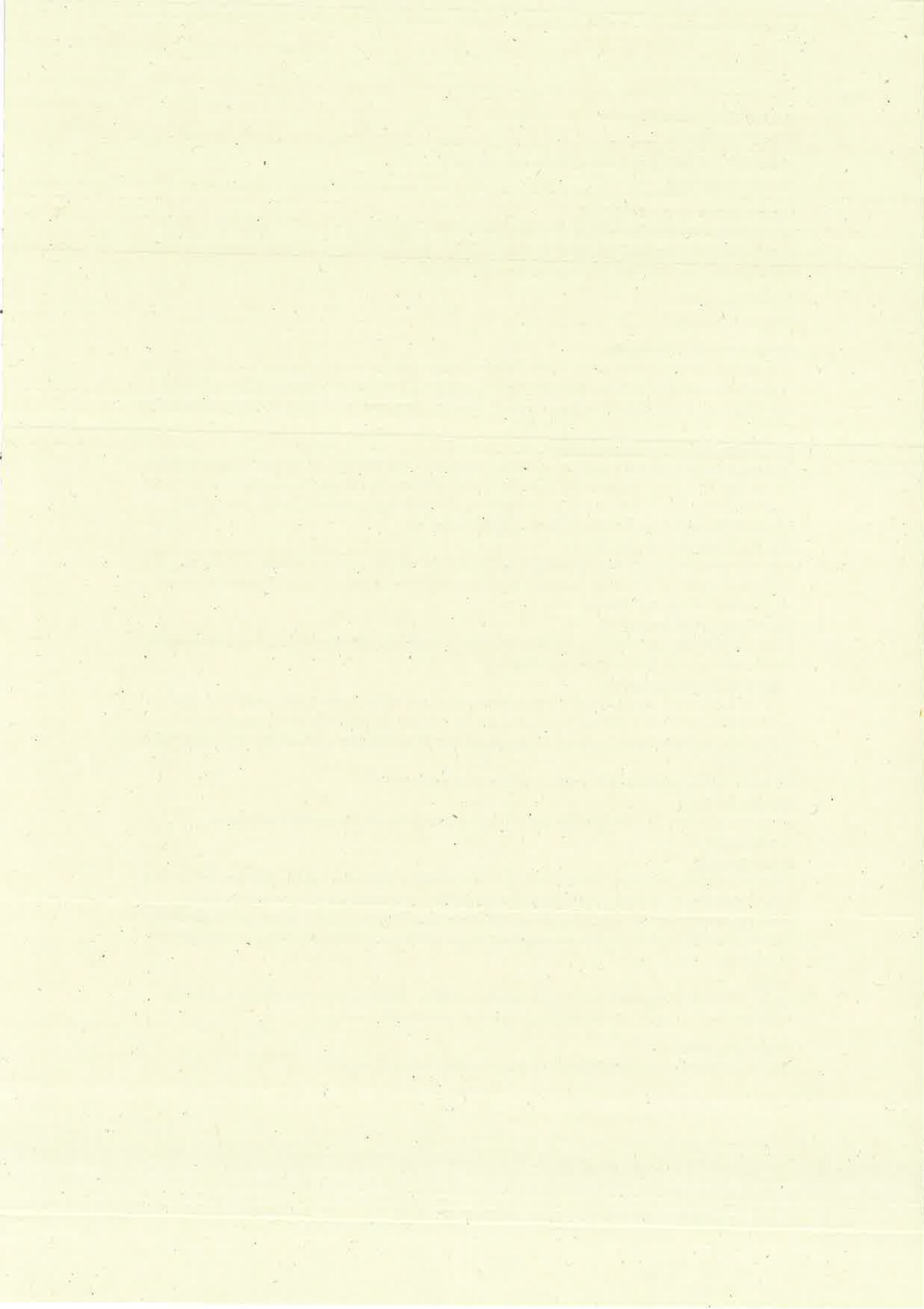
Door de beperkte schaal van de verkaveling en de voorziene afstanden tot de perceelsgrenzen zal de bijkomende impact van het aangevraagde op aanpalende eigendommen zeer beperkt zijn. De aanvraag respecteert de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy). Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder en impact inzake gezondheid en veiligheid te verwachten.

#### Besluit:

Op basis van het voorgaande wordt geoordeeld dat voldaan wordt aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt.

### **Bespreking adviezen**

De voorwaarden uit de verschillende adviezen worden overgenomen.





## **BESLUIT**

**DE AANVRAAG INGEDIEND DOOR DE HEER NEYRINCK STIJN INZAKE AFSPLITSEN VAN 2 LOTEN BOUWGROND, GELEGEN TE GROENESTRAAT 33, 8650 HOUTHULST WORDT VOORWAARDELIJK VERGUND.**

### **VOLGENDE VOORWAARDEN EN/OF LASTEN WORDEN OPGELEGD:**

- DE AANVRAGER MOET INSTAAN VOOR DE AANLEG, OP HET OPENBAAR DOMEIN VOOR DE KAVELS 1 EN 2, VAN EEN PARKEERSTROOK IN GRIJZE BETONSTRAATSTENEN 22/22/8 CM MET EEN BIJHORENDE STUTBOORDSTEEN ID4 EN DIT VOLGENS STANDAARDBESTEK 250.
- DE VERKAVELAAR MOET INSTAAN VOOR HET AANLEGGEN EN/OF UITBREIDEN VAN HET ELEKTRICITEITS-, AARDGAS-, OPENBAAR VERLICHTINGS-, WATERLEIDINGS- EN RIOLERINGSNET OVEREENKOMSTIG DE ADVIEZEN VAN DE BETREFFENDE NUTSMAATSCHAPPIJEN FLUVIUS EN DE WATERGROEP (DEZE ADVIEZEN KUNNEN IN HET OMGEVINGSLOKET GERAADPLEEGD WORDEN).
- OM NA TE KUNNEN GAAN OF DE VERKAVELING AL OF NIET VERVALLEN IS, MOET DE VERKAVELAAR BIJ EEN VERKOOP, OF VERHURING VOOR MEER DAN 9 JAAR, OF DE VESTIGING VAN EEN ERFPACHT OF OPSTALRECHT VAN EEN KAVEL, OFWEL EEN ATTEST MET EEN REGISTRATIERELAAS OFWEL EEN KOPIE VAN DE GEREGISTREERDE AKTE AAN DE GEMEENTE OVERMAKEN.

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 102. § 1.** 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.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

**§ 2.** Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

**§ 3.** Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

**§ 4.** Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

**§ 5.** Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de



overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

#### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidsaanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Artikel 57/1.** Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

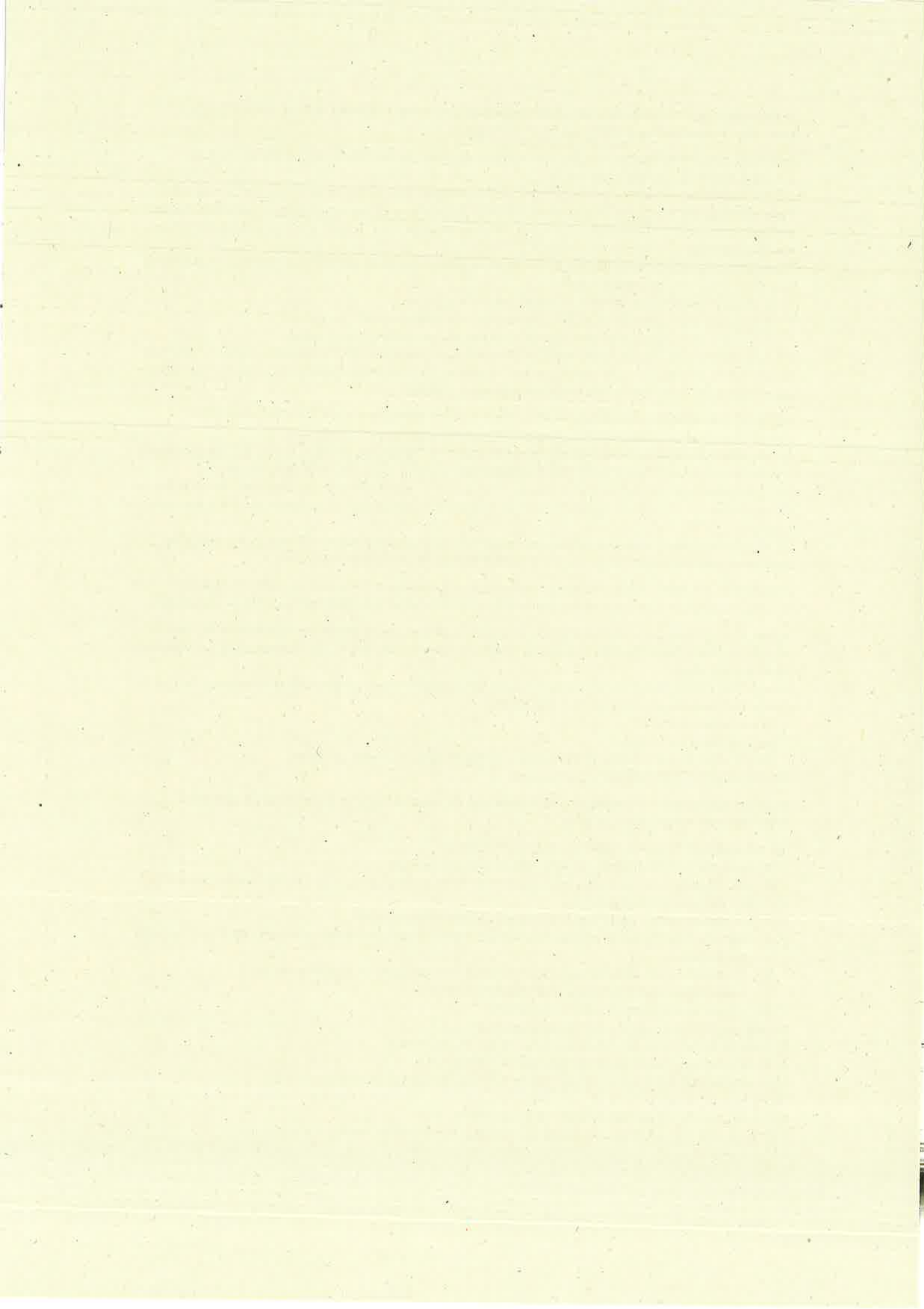
Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.



De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college:



Digitally signed by Dries  
Braeye (Signature)  
Date: 2022.05.03  
08:56:34 +02:00

Dries Braeye  
Algemeen directeur



Digitally signed by Joris  
Hindryckx (Signature)  
Date: 2022.05.05  
16:02:09 +02:00

Joris Hindryckx  
Burgemeester

