BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Verkavelen van gronden

Dossiernummer:	OMV 2025.7
Projectnummer omgevingsloket	OMV_2025145959
Datum beslissing:	1 april 2026
Beslissing:	Voorwaardelijk vergund

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Marc Roose wonende Klijtstraat 48 te 8540 Deerlijk, ontvangen op 15 december 2025.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Stationsstraat 275 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie D 40 Z2 en (afd. 2) sectie D 326 H4.

Het betreft een aanvraag tot slopen van een woning en verkavelen tot 2 percelen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 27 maart 2026.

Het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar is: Voorwaardelijk gunstig

Volgende voorwaarden dienen stipt nageleefd te worden:

- Een carport in de vrije zijstrook is mogelijk mits de carport opgetrokken wordt met een maximale bouwdiepte van 6m
- Er dient verduidelijkt te worden dat één van deze parkeerplaatsen de toegang tot de garage/carport dient te zijn.

Er dient voldaan te worden aan volgende last:

- De middengeleider en de asfaltstrook dient conform de plannen aangepast te worden (VA_VP_N_verpkavelingsplan nieuw) zoals ook opgelegd en financieel gewaarborgd in de OMV_2024164579 afgeleverd op 16 juli 2025.

Het advies wordt als volgt gemotiveerd:

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Gewestplan

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde origineel gewestplan Kortrijk met als bestemming woongebied

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 ruimtelijke uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium, zoals vastgesteld door de deputatie op 25 juni 2015.
- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bijzonder plan van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Verkaveling

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag
Het gewestplan is van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan
De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende voorschriften.

Stedenbouwkundige verordeningen
Voor het perceel zijn de volgende stedenbouwkundige verordeningen relevant:
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen).
- Gewestelijke verordening inzake hemelwater, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023.
- Provinciale verordening inzake het overwelven van baangrachten, vastgesteld door de provincieraad in zitting van 23 juli 2008.

– Gemeentelijke algemene bouwverordening inzake vellen van hoogstammige bomen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 22 maart 1974 en goedgekeurd bij KB op 4 juli 1974.

2. Historiek

Relevante stedenbouwkundige vergunningen

Er zijn geen voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Relevante milieuvergunningen

Er zijn geen voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Relevante omgevingsvergunningen

Volgende omgevingsvergunning is relevant:

- Omgevingsvergunning afgeleverd op 16 juli 2025 voor het verkavelen van één perceel naar zes percelen voor eengezinswoningen met de aanleg van private wegenis en omgevingsaanleg en het verkavelen van één perceel naar twee percelen voor eengezinswoningen na het slopen van een bestaande woning.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 november 2025 tot aktename van de gedeeltelijke verzaking van de omgevingsvergunning voor het zuidelijk deel van de bovenvermelde omgevingsveringvergunning, zijnde de loten H en I.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

3.1. Beschrijving van de omgeving

De eigendom bestaat uit een perceel die zich situeert langs de Stationsstraat - Tapuitstraat. Het perceel heeft een oppervlakte van 1426 m² en bevindt zich op 1,6 km ten zuiden van de kern van Deerlijk. De Stationsstraat en Tapuitstraat zijn voldoende uitgeruste gemeentewegen. De Stationsstraat is een vrij brede weg geflankeerd met bedrijven en woningen in een mix van typologieën. De Tapuitstraat is eveneens een vrij brede weg, maar is landelijker van karakter.

Op het perceel is een woning in open bebouwing aanwezig. Deze bestaat uit 1 bouwlaag met zadeldak en staat op de rooilijn. De gevel bestaat uit (wit geschilderd) metselwerk. Het dak bestaat uit rode dakpannen. Achter de woning bevindt zich een klein bijgebouw. De rest van het perceel is net zoals het noordelijk perceel braakliggend en bestaat uit grasland. De omgeving bestaat uit een menging aan functies, zoals wonen, handel, horeca, bedrijvigheid en landbouwactiviteiten.

3.2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvrager wenst het perceel ten zuiden van de Tapuitstraat – hoek Stationsstraat op te delen in 2 loten. De bestaande woning op het perceel wordt gesloopt.

Lot A heeft een oppervlakte van 815,60 m² en lot B een oppervlakte van 653,19 m². In de voorschriften is opgenomen dat de bouwkavels bestemd zijn voor het oprichten van grondgebonden eengezinswoningen. Het bouwkader van de woningen is voorzien op een afstand van minstens 5,05 meter van de rooilijn. De maximale diepte van het gelijkvloers bedraagt 13,50m, de diepte op de verdieping is beperkt tot 12m. De breedte van de bouwzone bedraagt voor lot A 14,20m en voor lot B 14,75 m.

De maximaal kroonlijsthoogte bedraagt 6m tov het vloerpeil op het gelijkvloers, of 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De nokhoogte wordt niet vastgelegd. Daken van de hoofdvolumes worden als hellend dak voorzien, waarbij de nok parallel moet ontworpen zijn met de voorgevel. De helling van het dak wordt begrepen tussen 30° en 45°. Dakterrassen worden niet toegelaten.

De kleur en de aard van de zichtbaar blijvende materialen(metselwerk) dienen zodanig gekozen, dat het totaal uitzicht van de gebouwen op esthetische wijze in de omgeving past. Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden in een welgevormde gevelsteen of natuursteen. Het gebruik van gevelbepleistering wordt niet toegelaten. De hellende daken zullen worden afgewerkt met pannen, natuurleien of antracietkleurige kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen.

Voor beide loten zijn constructies in de voortuin uitgesloten en zijn bouwvrije stroken van 4 m verplicht (ook indien lager dan 2 bouwlagen). Bij lot A is een carport of andere constructie in de vrije zijstroken niet toegelaten. Bij lot B is een carport slechts mogelijk in de linker vrije zijstrook en dit op 3m achter de voorbouwlijn. De carport dient een open constructie te zijn met een maximale hoogte van 3m. De bouwdiepte van de carport wordt niet gespecificeerd.

Verharding in de voortuin is steeds waterdoorlatend en dient tot een mimimum beperkt te worden, zijnde de noodzakelijke toegangen tot de woning en de garage/carport met bijkomend 2 autostaanplaatsen. Deze toegangen hebben een maximale totale breedte van 6m i.f.v. toegang tot de woning en garage/carport. Verhardingen in de zijtuin zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke toegangen tot de woning en de garage/carport. De oppervlakte aan terrassen en zwembad/(zwem)vijver bedraagt max. 80m², bijgebouwen kunnen conform het vrijstellingsbesluit. De rest van de achtertuin wordt aangelegd en ingericht als een representatieve achtertuin met streekeigen en inheemse beplanting(haag) voor de perceelgrens. De bestaande hoogstammige boom op lot A blijft behouden.

Richting het openbaar domein wordt een haag geplaatst, deze kan variëren in hoogte tussen 1 en 2m hoogte. Groenelementen worden uitgevoerd in streekeigen en inheemse beplanting.

Gezien de ligging in centraal gebied wordt per woning verplicht een septische put voorzien met een minimale inhoud van 2.000 liter. Enkel het zwart water dient hierop te worden aangesloten.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 23 januari 2026 tot 21 februari 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5. Adviezen

Proximus heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : gunstig. Proximus voorziet geen uitbreiding voor de aansluiting van dit project.

De Watergroep heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : voorwaardelijk gunstig. Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- Wat betreft de aansluiting op het openbaar stelsel: het privaat stelsel dient te worden afgestemd qua positie en diepte op het huisaansluitputje dat door de gemeente of haar aannemer geplaatst wordt. Gelieve hiermee rekening te houden zodat het privaat stelsel bij voorkeur gravitair kan aansluiten, zo niet dient men op eigen terrein een pompinstallatie te voorzien.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- De leiding waarop aangesloten kan worden met de DWA-huisaansluiting is een Aquafin-collector. Voor een aansluiting op de Aquafin-collector moet de gemeentelijke rioolbeheerder nog een aanvraag doen bij aansluitingen@aquafin.be.
- Alvorens een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.
- De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact. In voorkomend geval kan De Watergroep nog een advies indienen dat betrekking heeft op de distributieleidingen voor drinkwater en op de bescherming van de drinkwaterbronnen.

Er dient tevens voldaan te worden aan volgende algemene voorwaarden.

Wyre heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : voorwaardelijk gunstig.

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte opgesteld en toegevoegd in het omgevingsloket. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Fluvius heeft advies uitgebracht betreffende de verkaveling. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Er werd een offerte opgesteld die opgeladen werd op het omgevingsloket. De offerte heeft betrekking op de uitvoering van de verkaveling en op de last die opgelegd zal worden bij afgifte van de vergunning.

Het dossier werd voor intern advies voorgelegd aan de gemeentelijke expert mobiliteit en aan de coördinator Wegen en Water. De verschillende adviezen en opmerkingen worden verwerkt in het hoofdstuk 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

6. Project-MER of OVR (ingeval van toepassing)

De aanvraag valt niet onder de bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025. Project-MER of OVR is niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen wordt tot de volgende beoordeling van het dossier gekomen.

7.1 Planologische toets

De aanvraag dient getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, meer bepaald aan de voorschriften van het woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen 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.

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen i.f.v. een woonontwikkeling, zodat de aanvraag in overeenstemming is met de voorzieningen van het gewestplan.

7.2 Decretale beoordelingsgronden

Voldoende uitgeruste weg (artikel 4.3.5.,VCRO)

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, zijnde een weg die met duurzame materialen is verhard en voorzien is van een elektriciteitsnet. Tevens voldoet de weg aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in

stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, waaronder de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

De verkavelingsaanvraag omvat geen aanleg van nieuwe openbare verkeerwegen noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijk verkeerswegen.

Voor de uitrusting van de verkaveling is advies gevraagd aan de nutsmaatschappijen. Er is een uitbreiding nodig van de netten van de Watergroep (drinkwater en riolering), Wyre en Fluvius.

In de diverse adviezen zijn offertes opgenomen en is opgenomen dat het verkoopbaarheidsattest pas afgeleverd kan worden nadat voldaan is aan alle voorwaarden en verplichtingen opgelegd in de adviezen.

Het naleven van deze adviezen dient bijgevolg opgenomen te worden in de voorwaarden bij afgifte van de vergunning.

Bedrijfswoningen (artikel 4.3.6.,VCRO)

De aanvraag voorziet niet in de oprichting van een bedrijfswoning waardoor de bepalingen van artikel 4.3.6 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening niet van toepassing zijn.

Toegankelijkheid (artikel 4.3.7.,VCRO)

Artikel 4.3.7. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, niet wordt verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

Uit nazicht van het onderwerp blijkt het gevraagde buiten het toepassingsgebied te vallen zoals omschreven in hoofdstuk 2 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Rooilijnen, achteruitbouwstroken en reservatiestroken (artikel 4.3.8.,VCRO)

De aanvraag wordt niet getroffen door een rooilijn, reservatiestrook of achteruitbouwstrook.

Rioleringstoets (artikel 4.3.9.,VCRO)

De aanvraag betreft geen bouw of herbouw van een gebouw waarin de lozing van huishoudelijk afvalwater voorzien wordt. Bijgevolg is de rioleringstoets niet van toepassing.

Stikstof

Voor een eengezinswoning, kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar (4 personen*2 vervoersbewegingen/persoon*365 dagen/jaar= 2920 jaarlijkse vervoersbewegingen). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW =6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien een huis op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een

overschrijding van de 1% de minimis. Dit geldt ook voor het bouwen van 2 woningen. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van deze verkaveling voor twee eengezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

7.3 Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte (<0,1ha), en ligt niet in een risicozone voor overstromingen(pluviaal overstromingsgevoelig) .

Per lot zal voldaan moeten worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater. In de motivatienota bij het verkavelingsdossier is opgenomen dat nieuwe verhardingen dienen aangelegd met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegestaan voor verharding van de terrassen (max. 30m²) mits ze afwateren in de naastliggende bodem.

Deze bepalingen zijn belangrijk ikv de watertoets zodat ze verordenend opgelegd dienen te worden. Bijgevolg kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is.

7.4 Mer-screening

De bouwaanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025, meerbepaald rubrieknummer 10b stedelijke ontwikkeling.

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit).

De mer-screening wordt toegevoegd in de voorbehouden velden in het omgevingsloket.

Hierbij werden de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

7.5 Natuurtoets

Niet van toepassing

7.6 Erfgoed-/archeologietoets

Niet van toepassing

7.7 Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing

7.8 Decreet grond- en pandenbeleid

Gezien de beperkte omvang/aard van het project zijn geen normen of percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod van toepassing gezien er minder dan 10 loten worden gerealiseerd en de grondoppervlakte van de verkaveling kleiner is dan een halve hectare.

7.9 Milieuaspecten

Niet van toepassing

7.10 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.

Functie:
De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open eengezinswoningen. Bij het wonen worden geen nevenbestemmingen toegelaten. De aanvraag past zich functioneel in.

Inplanting en ruimtegebruik:
De inplanting van de woning wordt voorzien op +/- 5m achter de rooilijn. Een dergelijke inplanting is standaard en laat toe om een wagen te plaatsen in de voortuinstrook.

Bouwvolume en gabarit:
Het volume van de woningen kan maximaal bestaan uit 2 bouwlagen met een hellend dak. Dit maximale volume is in overeenstemming met heel wat woningen in de directe omgeving. De maximale bouwdiepte op het verdiep bedraagt 12m.
De voorschriften voorzien voor lot B de mogelijkheid om een carport op te richten in de zijtuinstrook en dat op 3m achter de voorbouwlijn. Het volume van de carport wordt niet bepaald in de voorschriften. Een carport in de vrije zijstrook is mogelijk mits de carport opgetrokken wordt met een maximale bouwdiepte van 6m. Dit dient te worden aangepast in de voorschriften.
De voorschriften voorzien voor lot A geen mogelijkheid om een carport te voorzien in de zijtuinstrook. Gezien de specifieke verkeersgerelateerde inplanting is dit ook logisch.

Verschijningsvorm:
De voorschriften voorzien dat de woning wordt opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde materialen en dat de zichtbaar blijvende delen opgetrokken worden in metselwerk. Dit voorschrift voorziet voldoende garanties dat de nieuw te bouwen woningen geïntegreerd kan worden in de directe omgeving.

Parkeerplaatsen en verkeersaantrek:
Ten gevolge van de geplande werken wordt een toename van de verkeersaantrek verwacht. De bouwplaats is voldoende goed ontsloten om deze toename te kunnen opvangen. In een vroegere verkavelingsaanvraag werd door

de gemeentelijke expert mobiliteit en de coördinator Wegen en water opgelegd **dat de middengeleider moet worden aangepast**. De aanpassing is voorzien in het ontwerp. De effectieve uitvoering ervan wordt **als last opgelegd**. De voorschriften voorzien naast een carport en/of inpandige garage minstens 2 autostaanplaatsen op private eigendom. Dit voorschrift voorziet voldoende parkeerruimte op eigen terrein om parkeerdruk in de directe omgeving te vermijden. **Er dient verduidelijkt te worden dat één van deze parkeerplaatsen de toegang tot de garage/carport dient te zijn.** Dat wordt opgelegd als voorwaarde.

Groen- en omgevingsaanleg:
De percelen zijn voldoende ruim om een kwalitatieve tuin te kunnen aanleggen. De voorschriften leggen veel nadruk op het groene karakter van de tuinzone en de bestaande hoogstammige boom op lot A wordt behouden.
In de vergunning OMV_2024164579 zoals afgeleverd op …. Werd opgelegd dat de verharde asfaltstrook ter hoogte van lot B en zoals aangeduid op het verkavelingsplan opgebroken dient te worden en dat deze zone na ontharding aangelegd worden met een zachte helling richting de bestaande gracht/bouwlot en ingezaaid worden. Dit wordt hierbij opnieuw opgelegd als last.

Conclusie
Het ontwerp kan mits het naleven van de voorwaarden verenigbaar gemaakt worden met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

Artikel 4.3.1§2, 2° stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan ook met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement rekening kan houden.
De aanvraag doet een beperkte bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, doch respecteert de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het aangevraagde past zich in de betrokken omgeving.

7.11 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

7.12 Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

7.13 Bespreking adviezen

De nutsmaatschappijen Wyre, Fluvius, Proximus formuleren een aantal voorwaarden. Deze dienen, gezien de specifieke problematiek stipt nageleefd te worden.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 1 APRIL 2026 HET VOLGENDE:

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. De werken volgens het goedgekeurd plan uit te voeren (indien de geplande werken niet opgenomen zijn in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is dient u hiervoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen).
2. Volgende voorwaarden na te leven:

   - Een carport in de vrije zijstrook is mogelijk mits de carport opgetrokken wordt met een maximale bouwdiepte van 6m
   - Er dient verduidelijkt te worden dat één van deze parkeerplaatsen de toegang tot de garage/carport dient te zijn.

   Er dient voldaan te worden aan volgende last:

   - De middengeleider en de asfaltstrook dient conform de plannen aangepast te worden (VA_VP_N_verpkavelingsplan nieuw) zoals ook opgelegd en financieel gewaarborgd in de OMV_2024164579 afgeleverd op 16 juli 2025.

3. In te staan voor de aanleg van alle noodzakelijke werken (riolerings- en wegeniswerken, uitrustingswerken en omgevingswerken) zoals gestipuleerd in de verkavelingovereenkomst.
4. (indien met nieuwe wegenis) Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer stipt na te leven.
5. Verkavelingsvergunning wordt bovendien afgegeven onder voorbehoud van burger(rechter)lijke rechten.
6. De voorschriften van de goedgekeurde verkaveling stipt na te leven.
7. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en/of aardgas, inzake 'privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen' strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.gaselwest.be.

Namens het gemeentebestuur

Digitaal ondertekend door Karel Bauters (Signature)
Datum: 07/04/2026 15:12:43

Karel Bauters
Algemeen directeur

Digitaal ondertekend door Louis Vanderbeken (Signature)
Datum: 07/04/2026 15:10:00

Louis Vanderbeken
Burgemeester

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

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 beroepsindiener;

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) 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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.