Sint-Lievens Houtem

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

ZITTING VAN 10 SEPTEMBER 2026

Aanwezig: Tim De Knyf, Burgemeester.
Jo Vermeulen, Tim De Groote, Arno Ponnet, Jan Van den Bossche, Sabrina Coppens, schepenen.
Kirsten De Sutter, Algemeen directeur wnd.

GOEDKEUREN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN: HET SLOPEN EN BOUWEN VAN EEN EENGEZINSWONING, KEIBERG 62, 9521 SINT-LIEVENS-HOUTEM

Dossiernummer Omgevingsloket: **OMV_2026076718**
Gemeentelijk dossiernummer: **O/2026/89**

De aanvraag, ingediend door [redacted] **voor** [redacted], Eigenstraat 192 A, 9450 Haaltert, werd op 19 juni 2026 via het omgevingsloket ontvangen.
De projectinhoudversie V1 werd op 15 juli 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.
De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te **Keiberg 62,** 9521 Sint-Lievens-Houtem, 3de afdeling, sectie B, nr(s). 0116 L en 0633 A.
De aanvraag tot omgevingsvergunning omvat stedenbouwkundige handelingen (SH): **het slopen en bouwen van een eengezinswoning.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het Omgevingsvergunningsdecreet (OVD), het Decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het Decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige gegevens

Ligging volgens plan van aanleg
Het terrein is, overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij KB van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Ligging volgens bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)
Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP.

Ligging volgens verkaveling
Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Verordeningen
- Gewestelijke verordening *wegen voor voetgangersverkeer* (29 april 1997)
- Gewestelijke verordening *hemelwater* (10 februari 2023)
- Gewestelijke verordening *openluchtrecreatieve verblijven* (8 juli 2005)
- Gewestelijke verordening *toegankelijkheid* (5 juni 2009)
- Provinciale verordening *weekendverblijven* Oost-Vlaanderen (13 juli 2015)

- Gemeentelijke verordening *vrijstelling van de vergunningsplicht* (28 januari 2016)
- Gewestelijke verordening *breedband* (9 juni 2017)
- Gewestelijke verordening *publiciteit* (12 mei 2023)

Richtlijnen en omzendbrieven

Is van toepassing op voorliggende aanvraag:

- Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Andere relevante zoneringsgegevens

- Het terrein ligt, volgens het geactualiseerd zoneringsplan, in collectief te optimaliseren buitengebied.
- Het terrein ligt, volgens de kaarten van overstromingsgevoelige gebieden, niet in een fluviaal doch deels in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het terrein en gebouw kregen resp. een perceelscore B en gebouwscore B.
- Het terrein ontsluit op de gemeenteweg Keiberg, een volledig uitgeruste weg en gecategoriseerd als een lokale weg type II (gebiedsontsluitingsweg), waarvoor het op 22 oktober 2025 goedgekeurd rooilijnplan 'Keiberg' bestaat.

Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant inzake ruimtelijke ordening:

- Op 27 december 2024 werd aan Danny ELIANO een vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning (dossiernummer gemeente: 2024/179).

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant inzake milieu:

- /

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het terrein situeert zich ten noorden van de dorpskern van de woonkern Letterhoutem. Het terrein ontsluit op de gemeenteweg Keiberg.

De directe omgeving van de site wordt gekenmerkt door haar ligging in een woonlint, overwegend eengezinswoningen ingeplant in zowel open, halfopen als gesloten bebouwing, het voorliggend open en het achterliggend ingesloten landbouwgebied.

Het terrein zelf en het rechts aanpalend perceel zijn bebouwd. Het links aanpalend perceel is onbebouwd doch recentelijk werd een vergunning verleend voor het bouwen van een woning (dossiernummer gemeente: O/2026/27).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, namelijk het bouwen van een eengezinswoning.

Na sloping van de bestaande woning wordt de nieuwe woning ingeplant op identiek dezelfde plaats, in halfopen bebouwing, met de voorbouwlijn in het verlengde van de voorbouwlijn van de geplande links aanpalende woning en op 5,47 m van de rechter kavelgrens.

Het gebouw omvat een hoofdvolume (breedte: 7,50 m, diepte: 9 m, 2 bouwlagen, zadeldak onder een helling van 42° met de kroonlijst en nok op resp. 5,68 m en 9,80 m, gemeten t.o.v. het vloerpaspeil) en een gelijkvloerse uitbreiding achteraan (breedte: 7,50 m, diepte: 3 m, 1 bouwlaag, plat dak met het dakrandprofiel op resp. 3,15 m, gemeten t.o.v. het vloerpaspeil 000).

De gevels worden opgetrokken in een witte of lichtgrijze gevelsteen. Het buitenschrijnwerk van de raam- en deuropeningen wordt uitgevoerd in antracietkleurig aluminium. Antracietkleurige dakpannen worden als dakbedekking voorgesteld.

Aansluitend op de woning wordt in de rechterzijtuinstrook een carport (breedte: 5,50 m, diepte: 5 m, plat dak met het dakrandprofiel op 2,91 m, gemeten t.o.v. het vloerpaspeil 000 van de woning) opgericht, ingeplant 30 cm achter de voorgevelbouwlijn van de woning.

De verhardingen blijven beperkt tot de oprit naar de carport en het pad naar de woning in de voortuinstrook en een terras in de achtertuin. Er worden geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen voorgesteld.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten
Niet van toepassing.

Beschrijving van de inrichting/bedrijf
Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten
Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen
Niet van toepassing.

Raadpleging eigenaar(s) binnen verkaveling
Niet van toepassing.

Raadpleging aanpalende eigenaar(s) m.b.t. scheidingsmuren
De aanpalende kaveleigenaars werden op 27 juli 2026 in kennis gesteld van de aanvraag. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

Openbaar onderzoek
Niet van toepassing.

Adviezen
- Er werden geen externe adviezen gevraagd.
- De aanvraag diende niet voor advies aan de POVC te worden voorgelegd.
- De aanvraag werd niet voor advies aan de GECORO voorgelegd.

Project-MER / project-mer-screeningsnota
Het ontwerp komt niet voor op de lijsten bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg diende er geen goedgekeurd project-MER of een project-mer-screeningsnota te worden gevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

Zaak van de wegen
Voorliggende aanvraag gaat niet gepaard met de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

Zakelijk Karakter / Erfdienstbaarheden
De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

Fasering
Voorliggende aanvraag maakt geen melding van een gefaseerde uitvoering van het bouwproject.

Duur van de omgevingsvergunning
Een omgevingsvergunning geldt voor onbepaalde duur. De vergunningsaanvrager vraagt geen afwijking aan.

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA)

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van 3 september 2026 en het voorwaardelijk gunstig advies van de GOA.

(…)
De gemeentelijke omgevingsambtenaar verleent een voorwaardelijk gunstig advies.
Aan de vergunning worden volgende bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden gekoppeld:
- Alle op de plannen aangeduide te slopen gebouwen, constructies en verhardingen, moeten volledig worden gesloopt. Alle vrijgekomen materialen, puin en eventuele ondergrondse constructiedelen moeten onmiddellijk worden afgevoerd en verwerkt overeenkomstig de geldende milieuwetgeving en de richtlijnen van OVAM.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:
Niet van toepassing.
Duur van de vergunning:
Deze omgevingsvergunning geldt voor onbepaalde duur.
Gefaseerde uitvoering:
Er wordt geen gefaseerde uitvoering van het bouwproject voorzien.

Aandachtspunten:

- Binnenkort worden wegeniswerken opgestart waarbij het openbare rioleringstelsel gescheiden wordt aangelegd en wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie. Na beëindigen van deze werken zal het grijs afvalwater moeten worden losgekoppeld van de septische put. Hou er bij de aanleg van het privaat rioleringsstelsel nu al rekening mee dat dit vlot kan gebeuren.

(…)

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften

Een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter waarvoor art. 5.1.0. en 6.1.2.2. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van toepassing zijn.

(…)

1.0. De 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.

(…)

1.2.2. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

(…)

De gevraagde handelingen, het slopen en bouwen van een woning, zijn principieel verenigbaar met de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het gebied en kunnen als zone-eigen worden beschouwd.

De aanvraag is derhalve in overeenstemming met de geldende planologische voorschriften.

Toetsing aan een goede ruimtelijke ordening

Een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Deze beoordeling is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en houdt rekening met de beoordelingsgronden zoals opgenomen in artikel 4.3.1, §2 van de VCRO.

- Functionele inpasbaarheid: De onmiddellijke bebouwde omgeving wordt gekenmerkt door overwegend residentiële bebouwing bestaande uit eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten verband. Voorliggende aanvraag, die strekt tot het slopen en bouwen van een eengezinswoning, wordt functioneel inpasbaar geacht in de onmiddellijke omgeving.
- Mobiliteitsimpact: De aanvraag resulteert niet in een vermeerdering van het aantal woongelegenheden en introduceert geen nieuwe functie die bijkomende verkeersstromen of een hogere bezoekersaantrekkende werking genereert. Derhalve kan redelijkerwijze worden geoordeeld dat de mobiliteitsimpact beperkt en aanvaardbaar is.
- Schaal: Het terrein is qua oppervlakte, breedte en diepte toereikend om de oprichting van een eengezinswoning in halfopen verband te verantwoorden. Het voorgestelde bouwvolume en gabarit sluiten aan bij de kenmerken van de bebouwde omgeving en worden ruimtelijk inpasbaar geacht in het straatbeeld en de onmiddellijke omgeving.
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: De aanvraag houdt geen wijziging in van het aantal woongelegenheden en leidt niet tot een aanmerkelijke toename van de verharde oppervlakte.
- Visueel-vormelijke elementen: De woning wordt uitgevoerd in een hedendaagse architectuur. Het voorgestelde materiaalgebruik en de vormgeving zijn kwalitatief en verenigbaar met het karakter van de omgeving.
- Cultuurhistorische aspecten: Het perceel en de bestaande constructies beschikken niet over bijzondere cultuurhistorische of erfgoedwaarden waarmee rekening dient te worden gehouden.

- Bodemreliëf: De gevraagde handelingen gaan niet gepaard met een aanmerkelijke reliëfwijziging. Het bestaande bodemreliëf blijft nagenoeg behouden.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Er zijn geen hinderaspecten inzake privacy, schaduwvorming, geluidsoverlast … voor de aangelanden ingevolge de gevraagde handelingen te verwachten.
  De gevraagde handelingen gaan gepaard met de sloop van gebouwen. De omvang van deze gebouwen is niet van die aard dat een sloopopvolgingsplan in het aanvraagdossier moet worden bijgevoegd. Het is evenwel aangewezen volgende bepalingen als voorwaarde op te nemen in de beslissing:
  - Alle op de plannen aangeduide te slopen gebouwen, constructies en verhardingen, moeten volledig worden gesloopt. Alle vrijgekomen materialen, puin en eventuele ondergrondse constructiedelen moeten onmiddellijk worden afgevoerd en verwerkt overeenkomstig de geldende milieuwetgeving en de richtlijnen van OVAM.
- Beleidsmatige gewenste ontwikkeling en ruimtelijk rendement: De gevraagde handelingen zijn niet strijdig met een gemeentelijke visie inzake de beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voorliggende aanvraag resulteert niet in een efficiënter ruimtegebruik en leidt evenmin tot een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De aanvraag is derhalve verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Voldoende uitgeruste weg
Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het herbouwen van een gebouw in functie van wonen. Het terrein is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg zodat de aanvraag in navolging van art. 4.3.5. VCRO voor vergunning vatbaar is.

Bedrijfswoning
Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning zodat artikel 4.3.6. VCRO niet van toepassing is.

Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
Voorliggende aanvraag valt niet binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening, zodat art. 4.3.7. VCRO niet van toepassing is.

Rooilijn/Reservatiestrook
1. Het terrein is gelegen aan een gemeenteweg waarvoor een goedgekeurd rooilijnplan bestaat. Er worden geen constructies en gebouwen opgericht die de rooilijn overschrijden zodat de aanvraag in navolging van art. 4.3.8. §1 VCRO voor vergunning vatbaar is.
2. Het terrein is niet gelegen in een reservatiestrook zodat artikel 4.3.8. §2 van de VCRO niet van toepassing is.

Riooltoets
Het terrein is, ingevolge het geactualiseerd zoneringsplan, gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Derhalve is het goed gelegen in een gebied waar de aanleg van een riolering gepland is. Conform de regelgeving wordt de DWA gescheiden van de RWA aangelegd en uitgerust met een septische put 'alle waters' met een inhoud van 3.000 l.
Recentelijk werd evenwel een vergunning verleend voor wegenis- en rioleringswerken 'Aansluiting Keiberg' en de start van de werken is voorzien december 2026.
Gelet op de geplande heraanleg van de voorliggende gemeenteweg waarbij de aanleg van een gescheiden openbaar rioleringsstelsel is voorzien is het zinvol volgende bepaling als aandachtspunt op te nemen in de beslissing.

- Binnenkort worden wegeniswerken opgestart waarbij het openbare rioleringstelsel gescheiden wordt aangelegd en wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie. Na beëindigen van deze werken zal het grijs afvalwater moeten worden losgekoppeld van de septische put. Hou er bij de aanleg van het privaat rioleringsstelsel nu al rekening mee dat dit vlot kan gebeuren.

Toetsing inzake bescheiden woonaanbod - Decreet grond- en pandenbeleid
Niet van toepassing.

Watertoets
Het terrein is, volgens de kaarten van overstromingsgevoelige gebieden, niet gelegen in een fluviaal doch deels in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het terrein en gebouw kregen resp. een perceelscore B en gebouwscore B. Het terrein is niet opgenomen in de watertoetsadvieskaart.
Gezien, volgens de beschikbare overstromingskaarten, er slechts een kleine overstromingskans onder de klimaatsverandering werd gemodelleerd en de mogelijke overstromingsgevoelige zone zich op de voorliggende gemeenteweg bevindt moet in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact van de gevraagde handelingen op de waterhuishouding in het gebied voldoende wordt gemilderd indien de normen vervat in de gewestelijke hemelwaterverordening strikt worden gerespecteerd.
De RWA wordt gescheiden van de DWA aangelegd en uitgerust met een hemelwaterput (7.500 l) met de nodige voorzieningen voor hergebruik en de aanleg van een open infiltratievoorziening (7,1 m² infiltratieopp. en 2.900 l buffervolume) zonder noodoverloop op de voorliggende riolering.
De nodige maatregelen worden derhalve genomen om de impact van de verharde grond- en dakoppervlakten te milderen conform de gewestelijke hemelwaterverordening.

Erosie, afstroming en grondverschuiving
De potentiële bodemerosiekaart is stilzwijgend over de erosiegevoeligheid van het terrein. De achterliggende gronden zijn zeer laag gevoelig voor bodemerosie. Op het terrein ligt, volgens de afstromingskaarten, geen afstromingslijn van hemelwater. Het terrein heeft, volgens de grondverschuivingsgevoeligheidskaart, een lage gevoeligheid voor grondverschuivingen.

Kleinhandelsactiviteiten – Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid
Niet van toepassing.

Vegetatiewijzigingen
Niet van toepassing.

Natuur- en stikstoftoets
Het terrein is, volgens de biologische waarderingskaart, biologisch minder waardevol en werd gekarteerd als minder dichte bebouwing.
De basisvoorwaarde van de natuurtoets is het standstillbeginsel, hetgeen inhoudt dat de natuur in geen geval achteruit mag gaan. De gevraagde handelingen hebben geen significante impact op natuurwaarden op het terrein en terreinen in de onmiddellijke omgeving.
In het aanvraagdossier werd geen stikstofnota ingesloten. Gezien de beperkte handelingen (het slopen en bouwen van een woning op een gevormde huiskavel) moet in alle redelijkheid geoordeeld worden dat deze handelingen geen significante emissies van stikstofoxiden zullen veroorzaken die een impact kunnen hebben op de SBZ-H-gebieden, gelegen op ruime afstand van het projectgebied.

Erfgoed- en archeologietoets
Op het terrein en in de onmiddellijke omgeving zijn geen gebouwen en/of terreinen aanwezig die werden beschermd als monument, stads- of dorpszicht of werden opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.
Het terrein is niet gelegen in een vastgesteld gebied waar geen archeologie te verwachten valt doch de totale oppervlakte van het terrein bedraagt minder dan 3.000 m². Bijgevolg diende er geen bekrachtigde of ter bekrachtiging ingediende archeologienota bij de aanvraag te worden gevoegd.

Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)
Niet van toepassing.
De ondergrens voor de opmaak van een mobiliteitstoets (100 woningen) of een mobiliteitsstudie/MOBER (250 woongelegenheden) wordt niet bereikt.

Milieuaspecten
Er zijn geen relevante potentiële effecten op de omgeving te verwachten.

Resultaten onderzoek scheidingsmuren/openbaar onderzoek
Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking ontvangen adviezen
Niet van toepassing.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN BOVENVERMELDE ZITTING HET VOLGENDE:

De aanvraag tot omgevingsvergunning, ingediend door [redacted] **voor** [redacted], voor stedenbouwkundige handelingen: **het slopen en bouwen van een eengezinswoning,** gelegen te **Keiberg 62**, 9521 Sint-Lievens-Houtem, wordt **goedgekeurd.**

Aan de vergunning worden volgende bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden gekoppeld:

- Alle op de plannen aangeduide te slopen gebouwen, constructies en verhardingen, moeten volledig worden gesloopt. Alle vrijgekomen materialen, puin en eventuele ondergrondse constructiedelen moeten onmiddellijk worden afgevoerd en verwerkt overeenkomstig de geldende milieuwetgeving en de richtlijnen van OVAM.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:
Niet van toepassing.
Duur van de vergunning:
Deze omgevingsvergunning geldt voor onbepaalde duur.
Gefaseerde uitvoering:
Er wordt geen gefaseerde uitvoering van het bouwproject voorzien.
Aandachtspunten:

- Binnenkort worden wegeniswerken opgestart waarbij het openbare rioleringstelsel gescheiden wordt aangelegd en wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie. Na beëindigen van deze werken zal het grijs afvalwater moeten worden losgekoppeld van de septische put. Hou er bij de aanleg van het privaat rioleringsstelsel nu al rekening mee dat dit vlot kan gebeuren.

Volgende algemene voorwaarden zijn van toepassing.

- De nodige maatregelen moet men nemen om schade aan het openbaar domein en mogelijke hinder voor de omwonenden tot een minimum te beperken. Zo moet de bouwheer, onmiddellijk na afgifte van de vergunning, de verschillende nutsmaatschappijen tegelijkertijd contacteren zodat deze in staat zijn hun werken op elkaar af te stemmen en eventueel gezamenlijk uit te voeren. Om verstopping te vermijden moet de bouwheer er ook op toezien dat geen materialen (mortelspecie, zand …) in de straatkolken terechtkomen, voetpaden moeten beschermd worden d.m.v. het plaatsen van rijplaten. Na het beëindigen van de werken moet het openbaar domein volledig worden hersteld op kosten van de bouwheer, ongeacht of eventuele schade rechtstreeks of onrechtstreeks werd aangebracht door de bouwheer. Bij niet of slechte uitvoering zal de gemeente op kosten van de bouwheer, de herstelwerken (laten) uitvoeren.
- Artikel 8 – werktuigen
  Het gebruik in de open lucht van houtzagen, grasmaaiers of andere werktuigen aangedreven door ontploffings- of elektrische motoren, is alleen toegestaan tussen 8 uur en 20 uur. Op zondagen en wettelijke feestdagen is het gebruik van dergelijke toestellen enkel toegestaan tussen 10 en 12 uur. Dit artikel is niet van toepassing voor de normale exploitatie van landbouwgronden.
- De nodige maatregelen moet men nemen om aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum te beperken.
- Een verplaatsing van bestaande leidingen of installaties (elektriciteitspaal, hydrant …) is pas mogelijk nadat de aanvrager de noodzaak tot verplaatsing uitvoerig motiveert, de nutsmaatschappijen de technische haalbaarheid en financiële consequenties hebben onderzocht en deze ingrepen werden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. De kosten die gepaard gaan met deze ingrepen zijn ten laste van de aanvrager.
- Een gedeeltelijke inbuizing van een gracht, het aanleggen van een verharding op openbaar domein … is pas mogelijk na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen. De werken worden uitgevoerd door de gemeente, na betaling van de retributie zoals bepaald in het retributiereglement 'uitvoeren werken', goedgekeurd door de gemeenteraad.
- Deze vergunning stelt de bouwheer niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Niet limitatieve lijst:

- toelating van de burgemeester voor het signaleren van werken en verkeersbelemmeringen op de openbare weg.
- Bij het in gebruik nemen van het openbaar domein moet u een belasting betalen.
  Voor het ontlenen van signalisatie en nadarafsluitingen wordt eveneens een belasting geheven.

- toelating van het college van burgemeester en schepenen voor werken op het openbaar domein (de aanleg van bijkomende verhardingen, inbuizen van grachten …).
  Voor deze werken moet u ook een retributie betalen.

Bijkomende informatie kan u op de gemeente, dienst grondgebiedszaken, bekomen.
Contactpersoon: Christa De Pauw, tel. 053 60 72 27, christa.depauw@sint-lievens-houtem.be.

– Deze vergunning stelt de bouwheer niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van verplichte keuringen, als die nodig zouden zijn.

Niet limitatieve lijst:

- keuring van de elektrische installatie
- keuring van de aardgasinstallatie
- keuring van de waterinstallatie
- keuring van de privéwaterafvoer
  Ongeacht de aanduidingen van de privéwaterafvoer op de goedgekeurde plannen moeten de lozingsvoorwaarden, die conform het meest geactualiseerd zoneringsplan van toepassing zijn, gerespecteerd worden.
- keuring van de personenlift
- keuring van de LPG-binneninstallatie (Butaan / Propaan)
- keuring van de centrale verwarmingsinstallatie
- keuring van de LPG-opslagplaats
- keuring van de stookolieopslagtank

– De geldende reglementeringen uitgevaardigd door de verschillende nutsmaatschappijen moeten strikt worden nageleefd.

- Farys is de beheerder van het rioleringsstelsel in onze gemeente. **Zij alleen zorgen voor de rioolaansluiting tot aan de rooilijn.** Bijkomende informatie, de geldende reglementering en het aanvraagformulier 'nieuwe huisaansluiting riolering' kan u terugvinden en downloaden op de website www.farys.be.
- Fluvius is de distributienetbeheerder voor elektriciteit en aardgas in onze gemeente. Bijkomende informatie, de geldende reglementering en een aanvraag tot nieuwe aansluiting kan u terugvinden en online aanvragen op de website www.fluvius.be.
- Voor televisie, internet en vaste telefonie via het kabelnetwerk moet u zich wenden tot Telenet en/of Proximus.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.
De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:
1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.
De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.
Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.
§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.
§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.
§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.
§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in

voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.
Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.
In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.
Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 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 onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift 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 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.

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

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 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) 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.

Beroepsmogelijkheden – regeling "wegenberoep" (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

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.
De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.
§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.
§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.
De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.
§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:
1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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

Op bevel:

Kirsten De Sutter
Algemeen directeur wnd.

Tim De Knyf
Burgemeester

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Kirsten De Sutter
Algemeen directeur wnd.

Tim De Knyf
Burgemeester

Digitally signed by Kirsten De Sutter
(Signature)
Date: 2026.09.16 08:26:38 +02:00

Digitally signed by Tim De Knyf
(Signature)
Date: 2026.09.15 11:41:10 +02:00