



Dossiernummer: 2025/SA/7  
Datum aanvraag: 24 november 2025

## Gunstig Stedenbouwkundig attest Landen

### **Wat is de functie van dit attest?**

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

### **Hoelang is het attest geldig?**

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

### **Onder welke voorwaarden is het attest geldig?**

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## Gegevens van de aanvrager

Marie Josèphe Mathieu  
Steenweg op Sint-Truiden 497  
3401 Landen

## Gegevens van het perceel

Administratieve ligging: Hannuitsesteenweg zn.  
Kadastrale ligging: 3<sup>e</sup> afdeling, sectie A, perceel 303V

## Ingewonnen adviezen

geen

## Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Advies van 10 december 2025.

### **Beknopte beschrijving van de aanvraag**

Het stedenbouwkundig attest omvat de aanvraag om af te toetsen voor het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing op het perceel, kadastraal gekend als 3<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nummer 303V gelegen langs de Hannuitsesteenweg zn. te 3401 Landen. Aanvullend wordt ook het rooien van een haag aan de straatzijde aangevraagd.

### Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen + bijhorende voorschriften

Gewestplan Tienen-Landen, goedgekeurd op 24 maart 1978

- **Bestemming: woongebieden met landelijk karakter voor de eerste 50m zone**  
De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.
- **Bestemming: agrarische gebieden (achterliggend gedeelte)**  
De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

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

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende de goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

### Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

/

### Andere zoneringsgegevens

Het goed is aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied.

Deze dataset bevat de gebieden waarvoor de Vlaamse Regering (in 2009) de agrarische, natuur-, bos- en overige groengebieden van de bestaande geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigde. De 'herbevestigde agrarische gebieden' is dus de selectie van de gebieden met een 'agrarische bestemming' binnen deze dataset, voor die delen waar het gewestplan actueel nog van toepassing is (dus met uitsluiting van de zones die door een RUP gevat zijn dat het gewestplan ophief. De herbevestigde agrarische gebieden zijn één

van de gevolgen van de afbakeningsprocessen in de buitengebied regio's. Via dit planningsproces worden de bestaande gewestplannen beleidsmatig herbevestigd voor de gebieden van de agrarische structuur.

#### Andere reglementering

#### **Voorschriften die volgen uit verordeningen inzake:**

- A. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband, van kracht vanaf 21 juli 2017
- B. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, van kracht vanaf 01 maart 2010
- C. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, publicatie op 08 juli 2005
- D. Gewestelijke bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, publicatie op 29 april 1997
- E. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van kracht vanaf 02 oktober 2023
- F. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, van kracht vanaf 01 januari 2024
- G. Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen, van kracht vanaf 29 januari 2013
- H. Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, van kracht vanaf 01 januari 2024

#### **Richtlijnen en omzendbrieven**

- A. Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 december 2025 van de vaststelling van de parkeerrichtlijn duurzame mobiliteit Landen.
- B. De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing op de aanvraag.
- C. Het gecodificeerd decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid. De aanvraag moet onderworpen worden aan de watertoets.
- D. Het decreet van 01 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders is van toepassing op de aanvraag. Het is verplicht om correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen bij nieuwbouw en renovatiewerken.
- E. Het decreet van 08 december 2017 houdende diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving
- F. Het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.
- G. Het decreet van 07 juli 2023 tot wijziging van artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en van het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid

#### **Historiek**

Op 17 augustus 2022 werd een aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend voor de bouw van een ééngeswoning in open verband op het betreffende perceel. Op 20 september 2023 werd een gunstig advies verleend door de gemeentelijk omgevingsambtenaar. Een stedenbouwkundig attest heeft een geldigheid van 2 jaar na uitreiking van het attest. Er werd in die tijd geen aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend.

De inhoud van de nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundig attest – ingediend op 24 november 2025 – verschilt niet van de eerdere aanvraag. De aanvraag moet echter wel getoetst worden aan de meest recente voorschriften.

#### **Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

- **De bestaande toestand:** Het goed grenst aan de Hannuitsesteenweg gelegen aan de rand van het dorp van de deelgemeente Walshoutem. Het betreft een onbebouwd perceel, +/- 2,50 m hoger gelegen dan de voorliggende straat. De omgeving wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van zowel relatief recente woningen als oudere dorpswoningen of hoeses. Het bebouwingspatroon bestaat overwegend uit open en halfopen bebouwingen. De rechter bestaande open bebouwing is eveneens hoger gelegen t.o.v. de voorliggende straat en ligt op 21,1m van de as van de weg. De bestaande woning bestaat uit 1 volwaardige bouwlaag en een schilddak. Tussen de rechter bestaande open bebouwing en het betreffende perceel ligt nog een groot onbebouwd perceel, waar recent een verkaveling (2021/NV/00002) werd goedgekeurd voor het bouwen van 5 eengezinswoningen waarvan 4 halfopen bebouwingen en 1 open bebouwing. De linker bestaande halfopen ééngesinswoning ligt vlak tegen de Hannuitsesteenweg en ligt veel lager dan het onbebouwd perceel. Deze woning bestaat uit 1 volwaardige bouwlaag en een bouwlaag in de dakverdieping.

De omgeving heeft lokaal een bescheiden uitgerust voorzieningsniveau met enkele buurtwinkels en dienstverlening. In de nabijgelegen grotere woonkernen van Landen en Hannuit zijn alle noodzakelijke voorzieningen en diensten te vinden. De ontsluiting naar grotere uitvalswegen zijn goed met de wagen alsook op het openbaar vervoer, met een bushalte voor het perceel, de E40 en de steenweg op Hannuit/St.-Truiden/Landen in de onmiddellijke omgeving.

Een deel van het onbebouwd perceel is gelegen in het agrarisch gebied en het terrein helt omhoog in oostelijke richting en richting het centrum van Landen. Aan de voorzijde van het goed, ligt een inrijstrook van een bushalte aansluitend aan de gewestweg. De voorliggende straat telt een verharde rijweg & voetpad/fietspad.

- **De beleidsmatig gewenste ontwikkeling:** Het gebied wordt ontwikkeld met respect voor artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een toekomstgerichte ordening van de plaats in toepassing van de gewestplanbestemmingen, zijnde woongebied met landelijk karakter, is aangewezen.
- **Omschrijving van de aanvraag:** Het stedenbouwkundig attest omvat de aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing. De voorgevel van de woning ligt op 21,00 m uit de as van de voorliggende weg en heeft een breedte van 7,50 m. Aan beide zijden van de woning wordt een bouwvrije strook van 3,00 m voorzien. De voorgestelde bouwdiepte bedraagt max. 15,00 m op het gelijkvloers en 12,00 m op de verdieping. De voorgestelde bouwhoogte onder de kroonlijst bedraagt max. 2 bouwlagen.

#### **Externe en interne adviezen**

Er werden geen adviezen gevraagd.

De adviezen die vereist zijn conform artikel 35 t.e.m. 38 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning zullen ingewonnen worden tijdens de procedure van de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvraag in een latere fase. De vergunningverlenende overheid kan eveneens subadviezen inwinnen. Ook deze adviezen zullen ingewonnen worden tijdens de procedure van de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvraag in een latere fase. Er kan advies gevraagd worden aan de bevoegde nutsmaatschappijen. Mogelijks zijn er uitbreidingswerken of netaanpassingen nodig voor de aansluiting van het project op de nutsleidingen. De kosten voor deze uitbreidingswerken, aanpassingswerken of capaciteitsinname zijn ten laste van de aanvrager.

Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventueel later, tijdens de vergunningsprocedure, aan te vragen (sub)adviezen.

**Standaardadvies en algemene voorwaarden van de dienst Planning & Werken van de stad Landen:**

1. Nieuw aan te leggen verhardingen. De provinciale verordening is van toepassing op het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen. Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden mits grondige motivatie op basis van de regelgeving.
2. Hemelwater op het privé domein. U bent verplicht om het hemelwater dat op een verharding valt, op het eigen terrein in de bodem te laten infiltreren. Het is met andere woorden verboden het hemelwater van verhardingen op te vangen en af te voeren naar een waterloop, een gracht, een RWA-leiding of een gemengde riolering. Het hemelwater mag ofwel doorheen de - doorlatende - verharding ofwel naast de verharding in de bodem dringen. Als u kiest voor infiltratie doorheen de verharding, moet de doorlatendheid van de verharding minstens even groot zijn als die van de bodem. Indien de verharding is opgebouwd uit verschillende lagen, moet elke laag minstens even doorlatend zijn als de bodem. Een doorlatende eindlaag op een ondoorlatende of slecht waterdoorlatende fundering is immers nutteloos.
3. Het hemelwater, afkomstig van (bestaande) niet waterdoorlatende en (nieuwe) half waterdoorlatende materialen (zoals waterdoorlatende klinkers), moet steeds aangesloten worden op de hemelwaterput en/of een infiltratievoorziening, en mag bijgevolg niet afwateren naar buurpercelen en naar het openbaar domein zoals de stoep en/of straat en/of berm. De fundering van waterdoorlatende en half waterdoorlatende materialen moeten eveneens waterdoorlatend zijn.
4. Zichtbaarheid bij het uitrijden. In de onmiddellijke omgeving van de toegangen (inrit aan de rooilijn) mogen geen bijkomende constructies, of delen ervan, beplantingen of hindernissen worden aangebracht waardoor de zichtbaarheid wordt verhinderd (verkeersveiligheid > voetgangers en fietsen). Het zicht vanaf de private perceelsgrens op het openbaar verkeer (voetgangers, fietsers, gemotoriseerd verkeer) moet zodanig zijn dat de uitweg veilig kan worden gebruikt. Private vegetatie moet met dit doel beheerd worden.
5. Aantal toegangen voor voertuigen. Slechts één toegang voor voertuigen wordt toegestaan. Bijkomende parkeerplaatsen, (naast deze van de toegang van de garage), op het privéterrein (indien deze stedenbouwkundig kunnen toegelaten worden) zijn toegestaan als de verhardingen voor deze parkeerplaatsen bestaan uit volledig waterdoorlatende materialen (zoals kiezel eventueel in roosters). Er worden geen

afzonderlijke en/of bijkomende toegangen vanaf het openbaar domein voor deze bijkomende parkeerplaatsen toegestaan. Deze toegang moet dezelfde zijn als deze van de normale (hoofd)garagetoegang. Elke in- en uitrit levert een mogelijke conflictsituatie op. Het is dan ook noodzakelijk om het aantal in- en uitritten tot het noodzakelijke te beperken.

6. De diepte van het parkeervak (in de voortuinstrook) moet minstens 5.00 m zijn zodat het voertuig volledig op het privéterrein kan staan zonder over het openbaar domein te komen.
7. Breedte van de toegang. De toegang voor voertuig(en) wordt toegestaan met een maximumbreedte van 4,00 m aan de stoepzijde. De borduren kunnen (indien geen verlaagde borduren aanwezig zijn) verlaagd worden, op schriftelijk verzoek van de bouwheer, over een breedte van max. 4.00 m (2 x overgangsborduren + 2 x verlaagde borduren) ter hoogte van de inrit aan de straat.
8. Plaats van de inrit/toegang(en). Het ontwerp van inritten en ingangen moet rekening houden met de verlichtingspalen, voetpadkasten enz. op het openbaar domein. De eventuele verplaatsing van verlichtingspalen of voetpadkasten gebeurt op kosten van de bouwheer. Bovendien moet de inrit/toegang voor voertuigen minstens 5.00 m uit het begin van de bocht liggen.
9. Bestaande bermen en stoepen. De bermen of stoepen worden na de bouwwerken door de bouwheer terug hersteld in de oorspronkelijke staat en indien nodig aangepast voor de toegankelijkheid van de voetgangers, binnen een periode van een maand na de voltooiing der werken en de ingebruikname van het gebouw. De bouwheer kan geen schadevergoeding en/of voorwaarden eisen als later op deze plaats een stoep wordt aangelegd door de stad Landen.
10. De aansluiting van de privé inrit/toegang tot de weg over het openbaar domein (onverharde berm) moet bestaan uit volledig waterdoorlatende materialen (steenslag eventueel in rooster).
11. Hellingen voor inritten en toegangen mogen slechts beginnen vanaf de perceelgrens (rooilijn tussen openbaar domein en privé domein). Hierbij moet rekening gehouden worden met een zwakke helling van de stoep van 1 % à max. 1,5 % vanaf deze rooilijn afwaterend naar de weg. Deze helling mag nooit groter zijn dan deze waarde. Zie toegankelijkheid voor voetgangers, rolstoelen enz. Het lengte- en dwarsprofiel van de bestaande stoep mag niet gewijzigd worden.
12. Afsluitingen: de afsluiting, brievenbussen en/of haag/beplanting naast het wandelpad/voetweg of aan de rooilijn/perceelsgrens met het openbaar domein, moet volledig op het privé-eigendom worden ingeplant.
13. Er mogen geen privé leidingen, putjes, onderzoekkamers, verluchttingsroosters, keldergaten, enz. op het openbaar domein (zoals in de stoep) worden ingeplant. Zie politiecodex.
14. Bouwmaterialen (zand, stenen enz.) alsook mortel (cement, beton, kalk enz.) mogen niet op het openbaar domein (weg, stoep, plein, fietspad enz.) worden geplaatst, aangemaakt, of verwerkt.
15. Charter Werftransport – de stad Landen ondertekende het “Charter Werftransport” ism Bouwunie, Confederatie Bouw en FEMA, om bij te dragen tot een maximaal bereikbare, leefbare en veilige omgeving tijdens private en publieke bouw- en wegenwerken. Deze voorwaarden worden in een apart document toegevoegd aan deze bouwvergunning.

16. Wateropvangers van de wegen moeten steeds volledig worden vrijgehouden en vrij zijn van alle resten van bouwmaterialen (zand, steenslag, enz).
17. De bouwlijn kan enkel gecontroleerd worden op voorwaarde dat beide grensstenen van de rooilijn (grens tussen het openbaar domein en het privé domein) zijn ingeplant en zichtbaar zijn op het terrein.  
De bouwlijn zal vastgesteld worden op **21,00 m** uit de as van de voorliggende rijweg (door de bouwheer aan te vragen met formulier) door de dienst Planning & Werken van de stad Landen.
18. Deze bouwlijn moet uitgezet worden door middel van twee of meerdere paaltjes op het terrein en duidt enkel de voorgevellijn aan (als richtlijn) waarop de voorgevel van het gebouw of constructie moet gebouwd worden conform de goedgekeurde bouwplannen. Hiervan wordt een PV van vaststelling opgemaakt door de dienst Planning & Werken. Alle andere maten met betrekking tot gevels, om de juiste inplanting van het gebouw te bepalen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen enz., worden uitgezet door de ontwerper (architect, landmeter enz.) en in opdracht van de bouwheer. De bouwheer blijft volledig verantwoordelijk (voor de juiste inplanting van het gebouw) voor wat betreft de zijdelingse afstanden tot perceelsgrenzen, gevellengten, hoekmaten, bouwdiepte enz.. Voor bouwplaatsen binnen een goedgekeurde verkaveling zal de bouwlijn pas gecontroleerd worden vanaf het ogenblik dat grensstenen, om de perceelsgrenzen af te bakenen, werden ingeplant.
19. Inname van het openbaar domein (weg, stoep, berm, plein enz.). Als het openbaar domein moet ingenomen worden voor het plaatsen van materiaal en/of materieel door de aannemers der bouwwerken, moet er een vergunning (voor de inname openbaar domein, werfsignalisatie, omleiding enz.) worden aangevraagd. In sommige gevallen is het eveneens noodzakelijk dat er een tijdelijke politieverordening wordt opgesteld. Voor de inname van het openbaar domein moet men eveneens een retributie betalen, zoals opgenomen in het retributiereglement van de stad Landen. De aanvraag dient te gebeuren via [www.landens.be/inname-openbaar-domein](http://www.landens.be/inname-openbaar-domein).
20. Werken op het openbaar domein zijn niet toegelaten zonder voorafgaande toelating (schriftelijke vergunning) van het stadsbestuur (aanleggen van stoepen, inritten, plaatsen van leidingen enz.). Deze toelating is eveneens noodzakelijk voor voorlopige leidingen en kabels die tijdens de werken op het openbaar domein moeten gelegd worden.
21. Werken met betrekking tot het aanleggen van leidingen op het openbaar domein voor de aansluiting op nutsleidingen door de bouwheer of een aannemer in opdracht van de bouwheer, zijn niet toegelaten. De bouwheer en/of zijn aannemer zijn volledig verantwoordelijk voor schade en/of ongevallen die voortvloeien uit deze handelingen.

### **Standaardbepalingen Riolering Fluvius bouwvergunningen**

#### *1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer*

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van VLAREM II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius:

[www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). Fluvius bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan zowel de Gewestelijke als de Provinciale hemelwaterverordening. Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.
- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwning vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluchtingspijp door dak).

### 2. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op de website van Fluvius: [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be)).

### 3. Specifieke bepalingen betreffende riolering en waterafvoer voor dit bouwproject

- Het goed is gelegen in **centraal gebied**. De aansluiting op de riolering is verplicht. Bij voorkeur wordt er geen septische put geïnstalleerd, tenzij de gemeente of de rioolbeheerder dit wel nodig acht. In dat geval ben je verplicht om een septische put te plaatsen die enkel zwart/fecaal afvalwater opvangt (minimaal 2000 liter). Het plaatsen van een IBA is niet toegelaten.
- Volgens de GSV "hemelwater" dient een gescheiden stelsel voorzien te worden: de afvoer van het buitenterras/oprit dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in de naastliggende groenzones af te wateren.
- Volgens de GSV "hemelwater" dient een gescheiden stelsel voorzien te worden. Als de afvoer van het hemelwater noodzakelijk is ( bv. niet op eigen terrein geïnfiltreerd wordt, ... ) dan dient verplicht het hemelwater minstens tot aan het lozingspunt gescheiden af te voeren van het afvalwater.
- Volgens de GSV "hemelwater" dient een hemelwaterput voorzien te worden met een totale minimale inhoud van 5000 liter.

- Volgens de GSV hemelwater, dient voor de verharding en dakoppervlakte een infiltratievoorziening toegepast te worden.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimum 25 liter per vierkante meter referentieoppervlakte te bedragen. De grondwaterstand dient nagegaan te worden. Het buffervolume dient zich volledig tussen de gemiddelde grondwaterstand en het peil van de noodoverlaat te bevinden. De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 4 vierkante meter per begonnen 100 vierkante meter referentieoppervlakte te bedragen. De eventuele noodoverloop dient voldoende hoog voorzien te worden, en niet dieper dan 30 cm onder het laagste deksel of aangesloten kolk, zodat de noodoverlaat zich boven de hoogste grondwaterstand bevindt. Deze noodoverlaat dient te allen tijde inspecteerbaar en bereikbaar te zijn (bv. onder een deksel). Er wordt enkel een aansluiting met max. diam. 160 mm als overloop van de infiltratievoorziening toegestaan. We raden tevens aan om op de overloop van de infiltratievoorziening een terugslagklep te plaatsen. Indien een hemelwaterput gebouwd wordt dient de overloop van de hemelwaterput aangesloten te worden op de toevoer naar de infiltratievoorziening.

### **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd niet openbaar gemaakt.

In toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning hoofdstuk 5, afdeling 1 art. 16 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot een omgevingsvergunning en verkavelingsaanvragen, zal tijdens de procedure van de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvraag in een latere fase worden nagegaan worden of de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen moet worden. Indien een openbaar onderzoek vereist is zal dit plaatsvinden tijdens de procedure van de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvraag.

### **Watertoets**

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het betreffende perceel is volgens de recente watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig gelegen, noch fluviaal of pluviaal. De voorliggende weg is wel pluviaal overstromingsgevoelig. Maar door het hoogteverschil van het perceel ten opzichte van de straat, wordt het perceel hier niet door getroffen.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur. Daarom moet de aanvraag voldoen aan onderstaande verordeningen en voorwaarden.

### **Inzake de hemelwaterverordening:**

Er moet aan de aan de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige hemelwaterverordening voldaan worden. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput die overloopt naar een bovengrondse infiltratievoorziening. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater moet worden hergebruikt. De voorziene hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening compenseren de te verhardende oppervlakte.

Het hemelwater dat op een verharding terechtkomt moet op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.

### **Algemene richtlijnen met betrekking tot de verharding:**

- Bij de aanleg van een waterdoorlatende verharding dient zowel de toplaag als de (onder)fundering voldoende waterdoorlatend te zijn. Zo dient elke laag van de verharding minstens even doorlatend te zijn als de bestaande ondergrond. Bijkomend mag het hellingspercentage maximaal 2% bedragen. Als de verharding niet aan deze twee voorwaarden voldoet, wordt deze niet als waterdoorlatend beschouwd. In dat geval moet het afstromend hemelwater aan de voet worden opgevangen en moet er infiltratie voorzien worden volgens de vereisten van de GSVH.

- Infiltreren naast de verharding is slechts toegelaten indien de onverharde zone een minimale oppervlakte heeft van één vierde van de afwaterende oppervlakte. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden, die verhinderen dat het hemelwater infiltreert (zoals ondergrondse parkeergarages, hemelwaterputten, septische putten, ...), wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone. Om deze reden worden hemelwater- of septische putten best geplaatst onder verharding, zoals terras of oprit.

- Om naast de verharding in de bodem te kunnen infiltreren:

- Worden er geen slikkers, noch afvoergoten toegelaten;
- Wordt de verharding zo aangelegd dat het afstromend hemelwater in de onverharde zone naast de verharding terechtkomt;
- Zijn borduren of keerwanden die verhinderen dat het hemelwater naar de onverharde zone kan afstromen, niet toegelaten.

- Het hemelwater dat op de verhardingen valt, mag niet rechtstreeks afstromen naar het openbaar domein of naar aangrenzende percelen.

- Afwatering van ondoorlatende verharding moet altijd naar onverharde zones gebeuren. Ook waterdoorlatende verharding wordt hierbij beschouwd als een verharde zone.

### **Aspecten over erosiegevoelige gronden:**

Het perceel is gelegen onderaan een erosiegevoelig akkerperceel (volgens erosiekaart van de Vlaamse overheid – [www.bodemverkenner.be](http://www.bodemverkenner.be)). Dit betekent dat tijdens hevige regenbuien water- én modderstromen vanuit dit akkerland de tuinen én/of toekomstige gebouwen kan binnenstromen.

De problematiek van bodemerosie én daarmee gepaard gaande modderoverlast is een gekend gegeven in Landen. Vandaar dat we mogen besluiten dat de voorgestelde ingrepen significant schadelijke effecten kunnen/zullen veroorzaken m.b.t. modderoverlast.

De aanvrager zal maatregelen moeten nemen om de tuinen/gebouwen optimaal te beschermen tegen modderstromen zonder evenwel de stromen af te leiden naar de buurpercelen! De vegetatie op het talud biedt hier al enige bescherming toe. Om deze reden mag de vegetatie op het talud niet gewijzigd worden.

#### **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

niet van toepassing

#### **Erfgoed-/archeologietoets**

Het goed is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of ligt niet in de nabijheid van een beschermd monument. Het perceel ligt niet binnen een archeologische zone of site en is kleiner dan 3000 m<sup>2</sup>, alsook de ingreep in de bodem is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>. Bijgevolg is een bekrachtigde archeologienota niet van toepassing.

#### **Mobiliteit**

Slechts één toegang voor voertuigen wordt toegestaan. Bijkomende parkeerplaatsen, (naast deze van de toegang van de garage), op het privéterrein (indien deze stedenbouwkundig kunnen toegelaten worden) zijn toegestaan als de verhardingen voor deze parkeerplaatsen bestaan uit volledig waterdoorlatende materialen (zoals kiezel eventueel in roosters). Er worden geen afzonderlijke en/of bijkomende toegangen vanaf het openbaar domein voor deze bijkomende parkeerplaatsen toegestaan. Deze toegang moet dezelfde zijn als deze van de normale (hoofd)garagetoegang. Elke in- en uitrit levert een mogelijke conflictsituatie op. Het is dan ook noodzakelijk om het aantal in- en uitritten tot het noodzakelijke te beperken.

De toegang voor voertuig(en) wordt toegestaan met een maximumbreedte van 4,00 m aan de stoepzijde. De borduren kunnen (indien geen verlaagde borduren aanwezig zijn) verlaagd worden, op schriftelijk verzoek van de bouwheer, over een breedte van max. 4,00 m (2 x overgangsborduren + 2 x verlaagde borduren) ter hoogte van de inrit aan de straat. Bijkomend wordt de toegang enkel toegestaan ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens. De rest van het talud dient in zijn huidige staat te worden bewaard. De vegetatie op het talud mag niet worden gewijzigd. De toegang mag op geen enkele manier hinder veroorzaken voor het bedienen van de bushalte. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

De inrit/toegang voor voertuigen moet minstens 5,00 m uit het begin van een eventuele bocht liggen.

#### **Toegankelijkheidstoets**

De handelingen hebben geen betrekking op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies, of delen ervan, die publiek toegankelijk zijn. Bijgevolg is het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 niet van toepassing.

#### **Scheidingsmuren**

De aanvraag heeft geen betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

#### **Project-MER-screening**

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project-MER besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Bijgevolg moet er geen project-MER-screening uitgevoerd worden.

### **Milieuaspecten**

De milieuvoorwaarden voor niet-ingedeelde inrichtingen uit deel 6 van VLAREM II zijn van algemene toepassing. Deze bepalingen hebben betrekking op:

- ▣ de lozing van afvalwater
- ▣ verwarmings- en koelinstallaties
- ▣ stookolietanks
- ▣ bodem- en grondwaterverontreiniging
- ▣ geluidshinder
- ▣ lichthinder
- ▣ asbestbeheersing
- ▣ elektromagnetische golven
- ▣ verbranding in open lucht
- ▣ de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken
- ▣ installaties met betrekking tot gefluoreerde broeikasgassen of ozonlaagafbrekende stoffen
- ▣ niet-ingedeelde elektrische apparaten en niet-ingedeelde inrichtingen voor de opslag van elektriciteit

De opgesomde bepalingen zijn louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt men geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepaling na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van VLAREM is raadpleegbaar op de milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator>.

### **Planologische toets**

Gezien de inplanting, het volume en het voorkomen van de constructie, is de aanvraag in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan, zoals hierboven aangehaald. Evenwel moet de toetsing aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening steeds gebeuren.

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de codex: functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

### **Functionele inpasbaarheid**

De aanvraag voorziet in de verdere invulling van de lintbebouwing langsheen de Hannuitsesteenweg. De aanvraag voorziet in de bouw van een eengezinswoning in open bebouwing tussen de goedgekeurde verkaveling met ref. 2021/NV/00002 en de linker aanpalende woning Hannuitsesteenweg 432.

Tussen de eerste rechter bestaande woning en het betreffende perceel ligt nog een groot stuk onbebouwd perceel, waar in 2021 een verkaveling (2021/NV/00002) werd goedgekeurd voor het bouwen van 5 eengezinswoningen waarvan 4 halfopen bebouwingen en 1 open bebouwing. Tot op heden is men nog niet gestart met de uitvoering van deze verkaveling.

De aanvraag stedenbouwkundig attest voorziet in de verdere invulling van de woonfunctie. Er worden geen andere of bijkomende functies gecreëerd. De hoofdbestemming van de woning is een grondgebonden ééngesinswoning. Enkel een eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoningen wordt toegelaten. Functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de complementaire functie beslaat een kleinere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

Voorgaande wordt opgenomen als voorwaarde.

#### Mobiliteitsimpact

Op het perceel zelf moeten minstens 2 parkeergelegenheden voorzien worden. Op deze manier wordt er weinig of geen parkeeroverlast naar het openbaar domein verlegd.

Er wordt slechts één toegang voor voertuigen toegestaan met een maximumbreedte van 4,00 m. Om het bestaande talud zo veel als mogelijk te behouden en gezien de aanwezige bushalte voor het perceel, wordt er maximaal 1 inrit toegestaan van maximaal 4,00 m breed ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens. De hellingsgraad van de inrit moet voor de rooilijn 0% bedragen, tussen de rooi- en bouwlijn mag deze max. 4% bedragen. De toegang mag op geen enkele manier hinder veroorzaken voor het bedienen van de bushalte. Dit wordt als voorwaarde opgenomen.

Elke in- en uitrit levert een mogelijke conflictsituatie op. Het is dan ook noodzakelijk om het aantal in- en uitritten tot het noodzakelijke te beperken. In de onmiddellijke omgeving van de toegangen (inrit aan de rooilijn) mogen geen bijkomende constructies, of delen ervan, beplantingen of hindernissen worden aangebracht waardoor de zichtbaarheid wordt verhinderd. Het zicht vanaf de private perceelsgrens op het openbaar verkeer (voetgangers, fietsers, gemotoriseerd verkeer) moet zodanig zijn dat de uitweg veilig kan worden gebruikt. Private vegetatie moet met dit doel beheerd worden. Voornoemde voorwaarden maken deel uit van de algemene voorwaarden van de dienst Planning & Werken die als voorwaarde opgenomen worden.

#### Schaal

Het stedenbouwkundig attest omvat de aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing. De voorgevel van de woning ligt op 21,00 m uit de as van de voorliggende weg en heeft een breedte van 7,50 m. Aan beide zijden van de woning wordt een bouwvrije strook van 3,00 m voorzien. De voorgestelde bouwdiepte bedraagt max. 15,00 m op het gelijkvloers en 12,00 m op de verdieping. De voorgestelde bouwhoogte onder de kroonlijst bedraagt max. 2 bouwlagen.

Het perceel wordt gekenmerkt door een steil talud aan de straatzijde. Het hoogteverschil tussen de voorliggende weg en de bovenzijde van het talud bedraagt ca. 2,50m. Ook de

aanpalende ééngesinswoning, links van het goed, is een stuk lager gelegen dan het betreffende perceel.

De hoogte wordt bepaald door de omliggende woningen. Aangezien de woning boven op het talud wordt ingeplant, is ze veel hoger gelegen dan de woningen in de omgeving. Enkel de naastliggende rechterwoning is ingeplant bovenop het talud en bestaat uit 1 volwaardige bouwlaag en een schilddak. De voorschriften van de recent goedgekeurde verkaveling op het rechter aanpalende perceel voorzien in woningen ingeplant op het talud, bestaande uit 1 volwaardige bouwlaag op het gelijkvloers en 1 verdieping onder het hellend dak. De bouwhoogte van de kroonlijst bedraagt minimaal 4,50 m en maximaal 5,50 m t.o.v. maaiveld in het midden van de voorgevel. Het vloerpeil mag maximaal 0,1 meter boven het oorspronkelijk maaiveld liggen (ter hoogte van midden van voorgevel). De dakvorm is hellend tussen 25° en 40°. De meerdiepte van de woning mag met een plat dak afgewerkt worden. De nieuw te bouwen woning moet hierbij aansluiten. Er wordt geroepen voor een gelijkvloerse woning met een bouwlaag onder het hellend dak, met een kroonlijsthoogte van maximum 5,5 m t.o.v. maaiveld in het midden van de voorgevel van de open bebouwing. Voorgaande bepalingen worden dan ook als voorwaarde opgenomen.

Rekening houdend met bovenstaande, het terrein, het volume en de aanwezige bebouwing in de omgeving, zal de bouw van een vrijstaande eengezinswoning zich qua schaal aansluiten op de bebouwingvorm in de omgeving.

#### Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid is er slechts één eengezinswoning op het perceel ingeplant en wordt de draagkracht naar de omgeving toe niet overschreden. Het stedenbouwkundig attest omvat de aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing. De voorgevel van de woning ligt op 21,00 m uit de as van de voorliggende weg, conform de rechter aanpalende verkaveling, en heeft een breedte van 7,50 m. Aan beide zijden van de woning wordt een bouwrijze strook van 3,00 m voorzien. De voorgestelde bouwdiepte bedraagt max. 15,00 m op het gelijkvloers en 12,00 m op de verdieping.

Het achterste gedeelte van het perceel dat gelegen is in agrarisch gebied moet in professioneel agrarisch landbouwgebruik blijven, conform de vigerende gewestplanbestemming.

#### Visueel vormelijke elementen

De woning moet gebouwd worden uit materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

#### Cultuurhistorische aspecten:

Het goed is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of ligt niet in de nabijheid van een beschermd monument. Het perceel ligt niet binnen een archeologische zone of site en is kleiner dan 3000 m<sup>2</sup>, alsook de ingreep in de bodem is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>. Bijgevolg is een bekrachtigde archeologienota niet van toepassing.

#### Het bodemreliëf:

Het perceel ligt hoger dan de voorliggende wegen en wordt hierdoor afgebakend door een steil talud. Het hoogteverschil tussen de voorliggende weg en de bovenzijde van het talud bedraagt circa 2,50 m. Ook de aanpalende ééngesinswoning, links van het goed, is een stuk lager gelegen dan het betreffende perceel. Het natuurlijk terrein en het bestaande talud moeten zoveel als mogelijk behouden worden. Er wordt maximaal 1 insteek ter hoogte van de

linker zijdelingse perceelsgrens toegestaan van maximaal 4,00 m breed ten behoeve van de toegang voor voertuigen. De hellingsgraad van de inrit moet voor de rooilijn 0% bedragen, tussen de rooi- en bouwlijn mag deze max. 4% bedragen. De rest van het talud dient in zijn huidige staat te worden bewaard. De vegetatie op het talud mag niet worden gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruikersgenot en veiligheid in het algemeen:

De nieuwbouwwoning moet voldoen aan het aan de geldende energieprestatieregelgeving. De woningen moeten beveiligd worden door optische rookmelders. Bij verder ontwerp van de woningen moet aandacht aan lichten en zichten besteed worden. Het project vormt geen bijkomende hinder t.o.v. de omgeving. Noch tijdens de uitvoeringsfase noch tijdens de latere gebruiksfase zijn er hinderlijke aspecten te verwachten. Het ontwerp heeft geen negatieve implicaties op de veiligheid van bewoners, bezoekers, passanten of buurtbewoners.

Het voorstel voort het bouwen van een eengezinswoningen in open bebouwing voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

**Uitgeruste weg**

Met toepassing van de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Hannuitsesteenweg, een gewestweg, een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

**Gemeentelijke rooilijn**

Ter hoogte van het goed is een gewestelijk rooilijnplan van toepassing. Conform artikel 35 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning zal er tijdens de procedure van de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvraag advies gevraagd worden aan de wegbeheerder, zijnde het Agentschap Wegen en Verkeer.

Op basis van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 24 augustus 2021 over de verkavelingsaanvraag die recent vergund werd met ref. 2021/NV/00002 voor de verkaveling van het rechter aanpalende perceel, kan gesteld worden dat:

- de rooilijn ligt op 15 meter volgens plan K.5727;
- de rooilijn valt samen met grens openbaar domein;
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 17 meter.

Er wordt slechts 1 toegang van max. 4,5 m breedte toegelaten. Deze breedte wordt door de stad Landen verder beperkt tot maximaal 4,00 m.

De hellingsgraad van de inrit moet voor de rooilijn 0% bedragen, tussen de rooi- en bouwlijn mag deze max. 4% bedragen.

Bovenstaande wordt als voorwaarde opgenomen.

Algemene conclusie

**GUNSTIG** onder volgende voorwaarden:

- De hoofdbestemming van de woning is een grondgebonden ééngezinswoning. Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
  - 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
  - 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.
- Het achterste gedeelte van het perceel dat gelegen is in agrarisch gebied moet in professioneel agrarisch landbouwgebruik blijven, conform de vigerende gewestplanbestemming.
- Gabarit: bestaande uit 1 volwaardige bouwlaag op het gelijkvloers (max. 15 m diep) en 1 verdieping (max. 12 m diep) onder het hellend dak. De bouwhoogte van de kroonlijst bedraagt minimaal 4,50 m en maximaal 5,50 m t.o.v. maaiveld in het midden van de voorgevel. Het vloerpeil mag max. 0,1 meter boven het oorspronkelijk maaiveld liggen (ter hoogte van midden van voorgevel). De dakvorm is hellend tussen 25° en 40°. De meerdiepte van de woning mag met een plat dak afgewerkt worden.
- Er wordt maximaal 1 insteek ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens toegestaan van maximaal 4,00 m breed ten behoeve van de toegang voor voertuigen. De hellingsgraad van de inrit moet voor de rooilijn 0% bedragen, tussen de rooi- en bouwlijn mag deze max. 4% bedragen. De rest van het talud dient in zijn huidige staat te worden bewaard. De vegetatie op het talud mag niet worden gewijzigd. De toegang mag op geen enkele manier hinder veroorzaken voor het bedienen van de bushalte.
- De aanvrager zal maatregelen moeten nemen om de tuinen/gebouwen optimaal te beschermen tegen modderstromen zonder evenwel de stromen af te leiden naar de buurpercelen.
- Het standaardadvies en algemene voorwaarden van de dienst Planning & Werken van de stad Landen worden strikt nageleefd.
- De standaardbepalingen van Fluvius riolering worden strikt nageleefd.
- Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventueel later, tijdens de vergunningsprocedure, aan te vragen (sub)adviezen.
- Dit stedenbouwkundig attest is geen omgevingsvergunning. Er moet nog steeds een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

### Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Beslissing van 18 december 2025: **GUNSTIG** voor de bouw van een vrijstaande eengezinswoning onder volgende **voorwaarden**:

- De hoofdbestemming van de woning is een grondgebonden ééngezinswoning. Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
  - 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

- 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.
- Het achterste gedeelte van het perceel dat gelegen is in agrarisch gebied moet in professioneel agrarisch landbouwgebruik blijven, conform de vigerende gewestplanbestemming.
  - Gabarit: bestaande uit 1 volwaardige bouwlaag op het gelijkvloers (max. 15 m diep) en 1 verdieping (max. 12 m diep) onder het hellend dak. De bouwhoogte van de kroonlijst bedraagt minimaal 4,50 m en maximaal 5,50 m t.o.v. maaiveld in het midden van de voorgevel. Het vloerpeil mag max. 0,1 meter boven het oorspronkelijk maaiveld liggen (ter hoogte van midden van voorgevel). De dakvorm is hellend tussen 25° en 40°. De meerdiepte van de woning mag met een plat dak afgewerkt worden.
  - Er wordt maximaal 1 insteek ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens toegestaan van maximaal 4,00 m breed ten behoeve van de toegang voor voertuigen. De hellingsgraad van de inrit moet voor de rooilijn 0% bedragen, tussen de rooi- en bouwlijn mag deze max. 4% bedragen. De rest van het talud dient in zijn huidige staat te worden bewaard. De vegetatie op het talud mag niet worden gewijzigd. De toegang mag op geen enkele manier hinder veroorzaken voor het bedienen van de bushalte.
  - De aanvrager zal maatregelen moeten nemen om de tuinen/gebouwen optimaal te beschermen tegen modderstromen zonder evenwel de stromen af te leiden naar de buurpercelen.
  - Het standaardadvies en algemene voorwaarden van de dienst Planning & Werken van de stad Landen worden stipt nageleefd.
  - De standaardbepalingen van Fluvius riolering worden stipt nageleefd.
  - Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventueel later, tijdens de vergunningsprocedure, aan te vragen (sub)adviezen.
  - Dit stedenbouwkundig attest is geen omgevingsvergunning. Er moet nog steeds een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Getekend door: Bottu Kitty Marie J  
Getekend op: 2025-12-22 11:48:37 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed

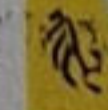
Bottu Kitty



Vlaamse  
overheid

Getekend door: Reynaerts Didier Theo S  
Getekend op: 2025-12-21 22:26:56 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed

Reynaerts Didier



Vlaamse  
overheid

Kitty BOTTU  
algemeen directeur

Didier REYNAERTS  
burgemeester