

VERKAVELING

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op zes mei.

Voor mij, Meester **Eric LERUT**, notaris met standplaats te Tielt-Winge.

IS VERSCHENEN:

(...).

Hierna genoemd "de comparant".

Welke comparant mij, notaris, overeenkomstig artikel 4.2.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, verzocht heeft de verdelingsakte van de verkaveling op te stellen, als volgt.

1. VERKAVELINGSVERGUNNING

Bij een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Landen werd op 23 mei 2023 een verkavelingsvergunning verleend aan de comparant voor wat betreft het hierna beschreven goed.

En onmiddellijk heeft de comparant in handen van ondergetekende notaris neergelegd, om aan deze akte toegevoegd te worden en om er samen mee ter registratie te worden aangeboden, na door partij en mij, notaris "ne varietur" te zijn getekend:

a) Het door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurde verkavelingsplan; opgesteld door de heer Jean-Luc Smolders, landmeter-expert, te Tienen op 15 november 2022;

b) de omgevingsvergunning de dato 23 mei 2023 dragende nummer OMV_2022162134 als referentie voor de stedenbouw;

c) de lasten en voorwaarden door de verkavelingsvergunning opgelegd;

d) de stedenbouwkundige voorschriften door de verkavelingsvergunning opgelegd;

e) een attest afgegeven door het Schepencollege op 6 september 2023 dat de werken en lasten opgelegd door de verkavelingsvergunning volledig uitgevoerd zijn.

2. BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN - OORSPRONG

Beschrijving in globo van het goed waarop deze basisakte betrekking heeft:

Stad LANDEN, negende afdeling ELIKSEM

Een perceel grond ter plaatse genaamd "Au Chemin des Prairies (lot 1)", grenzende aan de Grote Steenweg, gekadastreerd volgens titel onder grotere oppervlakte sectie A, nummer 230/C en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, 230/D P0000 met een oppervlakte volgens meting en kadaster van veertien are twintig centiare (14a 20ca).

Plan - Meting

Dit eigendom komt voor onder lot 1 op een grondplan ervan opgemaakt door landmeter-expert de heer Jean-Luc Smolders, te Tienen op 15 november 2022.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 24024-10029; alle partijen verklaren dat dit plan niet meer werd gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris "ne varietur" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie worden aangeboden.

Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Ondergetekende notaris verzoekt de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie om overschrijving in toepassing van artikel 3.30, § 3 Burgerlijk Wetboek.

BEWIJS VAN EIGENDOM

(...)

3. BIJZONDERE BEPALINGEN: GEBRUIK EN PACHT

De comparant verklaart dat voorbeschreven goed thans kosteloos in gebruik is bij (...).

In een akte verleden voor ondergetekende notaris op 18 december 2023, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Leuven 1 op 27 december daarna, onder formaliteitsnummer 072-T-27/12/2023-14694 hebben (...), voornoemd, verklaart voorbeschreven goed ten kadaster gekend onder nummer 230/D P0000 ter vrije beschikking te stellen na het ruimen van de thans wassende vruchten.

4. ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD

Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdienstbaarheden, zal de verkavelaar bij deze gehouden zijn de geschillen die hier gebeurlijk zouden kunnen uit voortvloeien te zijnen laste te nemen en aldus gehouden zijn de schadeloosstelling van de houders van die rechten te zijnen laste te nemen.

De comparant verplicht zich de eventuele schadeloosstelling daarvoor te dragen en te betalen, zonder verhaal tegenover de toekomstige kopers van kavels in de verkaveling, waarvan in deze akte sprake is.

De toekomstige kopers en eigenaars van kavels, begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de comparant, spruitende uit de erfdienstbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels, onder voorbehoud van wat hiervoor gezegd is en voor zover deze nog van toepassing zijn of niet gewijzigd zijn door beslissing van de bevoegde overheid.

5. SPLITSING - BESCHIJVING DER LOTEN

Hierop verklaart de comparant-verkavelaar, het voorbeschreven goed te willen verdelen, zoals hierna beschreven en zoals zij afgebeeld staan onder lot(en) 1 op het

aan deze akte gehecht proces-verbaal van opmeting met plan van de verdeling, opgemaakt door landmeter-expert de heer Jean-Luc Smolders, te Tienen op 15 november 2022, samen met de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot dit verkavelingsproject.

Lot 1: Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing, gelegen aan de Grote Steenweg, gekadastreerd sectie A, nummer 230/D P0000, groot volgens meting veertien are twintig centiare (14a 20ca).

6. BESTEMMING

Overeenkomstig de voorwaarden van de hiervoor vermelde verkavelingsvergunning, wenst de comparant de hiervoor vermelde kavel te vervreemden voor de oprichting van één eengezinswoning in halfopen verband.

7. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld in de vergunning en haar bijlagen worden bij de verkoop van het lot opgelegd.

8. VOORWAARDEN

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de bevoegde overheden zullen worden gelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

9. OPPERVLAKTE DER LOTEN

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door de landmeter-schatter van onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

10. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

11. ALGEMEEN PLAN VAN DE VERKAVELING

- Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen en door de plannen die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

- De privaatieve aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen als televisiedistributie en telefoonnet.

12. WERVEN

In geval van bouwen zullen de toekomstige eigenaars geen materialen, grond of werktuigen mogen deponeren op

naastliggende percelen zonder schriftelijke toelating van de eigenaars van deze percelen.

13. OVERSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

14. AFSCHRIFT

Elke koper van een perceel zal evenwel voor het verlijden der akte aankoop in het bezit gesteld te worden van een kopie van onderhavige verdelingsakte.

15. BEVESTIGING IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

16. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaart de comparant woonst te kiezen in hun hierboven vermelde woonplaats.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparant erkent dat hem door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Volmacht verbeterende akte

De comparant geeft hierbij volmacht aan de notaris en/of zijn medewerkers, elk alleen handelend, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële misslag of omissie, waarbij niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De comparant is gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De comparant verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

De comparant verklaart te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De comparant verklaart te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft de comparant toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via notaris.be).

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Tielt-Winge, in het kantoor.

De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 29 april 2024.

2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met mij, notaris.

Bylaage ochtē 21494 0101 06/05/2024

VERKAVELINGSAANVRAAG

ONTWORPEN TOESTAND

STAD LANDEN

Deelgemeente ELIKSEM

LOT 2 is uit de verkaveling gesloten en blijft zelfstandig bereikbaar vanaf de voorliggende straat

GROTE STEENWEG

Gekadastrerd of geweest zijnde Landen, 9^e Afdeling, Sectie A, nummer 230/c.

OMV_2022162134 d.d. 23/05/2023

COORDINATEN

"Lambert 72"

Pl.	X(m)	Y(m)
1	194843.19	163787.88
2	194852.83	163774.58
3	194893.85	163726.82
4	194874.89	163789.46
5	194906.85	163746.98
6	194888.90	163715.85
7	194867.61	163738.52

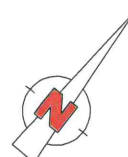
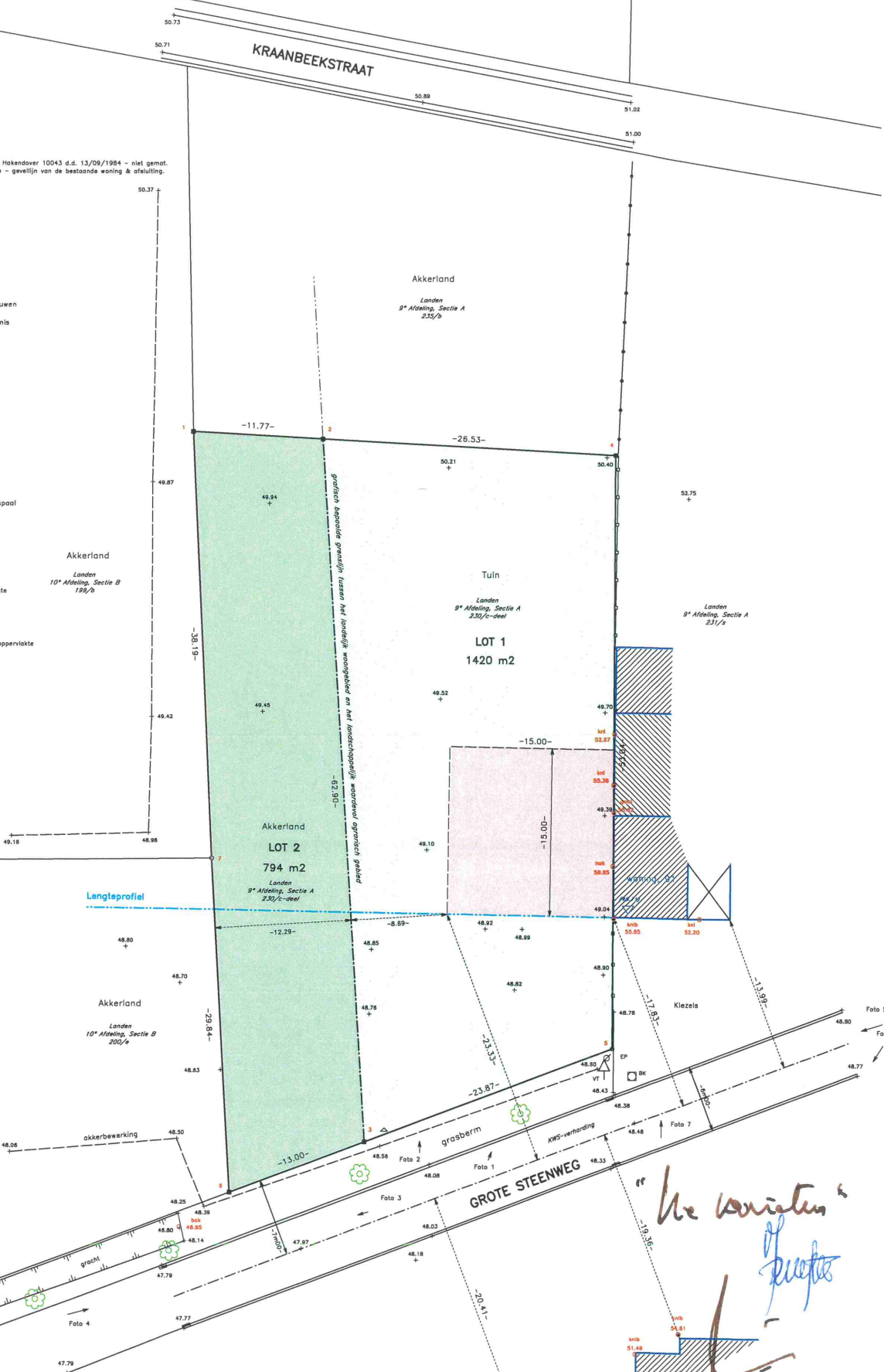
Toelichting :

4-2-1-7-6-3-5 : grenslijn volgens plannen van de Ruilverkaveling Hakendover 10043 d.d. 13/09/1984 - niet gemet.
5-4 : grenslijn volgens overtuigende mat. elementen op het terrein - gevallijn van de bestaande woning & afsluiting.

- Niet gemet. punt
- Nieuwe grenspaal

VERKLARING

- Bestaande gebouwen
- Bestaande wegen
- Sleutelmond
- Inspectieput
- Straotkoek
- Verlichtingspaal
- Muur
- Niveau
- Elect.-kast
- Afsluiting draad
- Afsluiting beton
- Bestaande grenspaal
- Verkeersbord
- Tv-kast
- Brandkraan
- Dorpel
- Kroonlijst/nokhoogte
- Talud
- Rand verharding
- Max. bebouwbare oppervlakte



Schaal 1/250

Opgemeten en op plan gebracht door de ondergetekende Landmeter-expert
Jean - Luc Smolders voor de BVBA Smolders-Stevens, met kantoren te
Tienen, Dokter J. Geensstraat 30

Opgemaakt te Tienen, 15 november 2022 Lan 040629 t4304/7593.

Handwritten signature and notes in brown and blue ink.



BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Kitty BOTTU
algemeen directeur wnd.

Gino DEBROUX
burgemeester

Getekend door:Kitty Bottu (Signature)
Getekend op:2023-05-30 10:12:07 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Kitty Bottu

Getekend door:Gino Debroux (Signature)
Getekend op:2023-05-25 20:32:30 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Gino Debroux

Referentie omgevingsloket: OMV_2022162134
Referentie gemeente: 2022/NV/00010
Projectnaam omgevingsloket: Landen, Grote steenweg naast 91
Projectnaam gemeente: het creëren van 1 bouwkaavel
Ligging: Grote Steenweg 89, 3400 Landen (Eliksem)

De door u ingediende aanvraag, zoals hierboven vermeld, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 23 mei 2023.

Het betreft een aanvraag tot het creëren van 1 bouwkaavel.
De aanvraag omvat: Het verkavelen van gronden.

U vindt hierbij:

- het besluit van het college van burgemeester en schepenen over uw aanvraag. Wij raden u aan dit besluit nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn,
- de tekst voor de bekendmaking van de beslissing,
- bijlagen aan de beslissing.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking beslissing

- De beslissing moet bekendgemaakt worden door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden.
- De gemeente stelt de tekst ter beschikking die gebruikt wordt voor de bekendmaking. U vindt deze tekst in deze bundel, achter het besluit van het college van burgemeester en schepenen, met de titel "Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning". De tekst van de

aanplakking moet met zwarte letters op een gele affiche van minimaal A2-formaat afgedrukt worden. **De vergunningverlenende overheid zal u via aangetekende post deze affiche toesturen.**

- De affiche geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen (die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking) onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.
De affiche moet geplakt worden op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het Omgevingsloket

U bent verplicht de stad op de hoogte te brengen van de aanplakking van de 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning'. U geeft deze melding door via het Omgevingsloket.

Doe dit dezelfde dag als de dag waarop u de bekendmaking heeft aangeplakt, want het Omgevingsloket staat niet toe te dateren op een dag uit het verleden. Voeg een foto van de aangeplakte affiche toe bij uw melding.

3. Melden van begin en einde van de werken via het Omgevingsloket.

U bent verplicht de stad op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het Omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag na de dag van aanplakking (het is de gemelde datum in het Omgevingsloket die telt!), op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst Omgeving van de stad Landen.

Beroepsmogelijkheden

U kan, als aanvrager, een beroep instellen tegen deze beslissing.

Het beroepschrift moet op straffe van onontvankelijkheid via een beveiligde zending ingediend worden. Dit kan op één van volgende wijzen:

- digitaal via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.be) – Provincie Vlaams-Brabant;
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant
Provincieplein1
3010 Leuven

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Het beroepschrift moet ingediend worden binnen de 30 dagen te rekenen vanaf de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing.

Bezorg gelijktijdig via het Omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen
Stationsstraat 29
3400 Landen

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam, hoedanigheid en adres
2. volgende referentie: OMV_2022162134;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

- Rekeningnr.: IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- Verplichte mededeling: "RMT-VGN-LANDEN OMV_2022162134 + naam indiener van het beroep".

Binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van het indienen van een beroep wordt aan de beroepsindiener het resultaat van het ontvankelijkheidsonderzoek meegedeeld.

De deputatie zal binnen een termijn van 60 dagen volgend op de dag van volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring, een beslissing nemen over uw beroep indien deze de vereenvoudigde procedure doorliep bij het college van burgemeester en schepenen en binnen een termijn van 120 dagen voor de overige gevallen. Ingeval van samenvoeging van meerdere beroepen over eenzelfde dossier start deze termijn de dag volgend op de datum van het laatste ontvankelijk bevonden beroep.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 e.v. van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2022162134

Dossiernummer: 2022/NV/00010

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door
ingediend op 7 december 2022.

De procedure werd opgestart op 2 maart 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Grote Steenweg 89, kadastraal bekend: afdeling 9 sectie A nr. 230C.

Het betreft een aanvraag tot het creëren van 1 bouwkavel.

De aanvraag omvat: Het verkavelen van gronden.

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

Beknorte beschrijving van de aanvraag

De omgevingsvergunningsaanvraag omvat het creëren van 1 bouwkavel.

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2022162134

Dossiernummer gemeente Landen: 2022/NV/00010

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

De aanvraag is gelegen binnen het gewestplan Tienen-Landen, goedgekeurd op 24 maart 1978, met bestemming: **woongebieden met landelijk karakter**

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

en bestemming: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Voorliggende aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan en de goede ruimtelijke ordening.

De stad Landen hanteert het beleidskader als zgn. 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' in samenhang met het beeldkwaliteitsplan LANDenSTAD. Voorliggende aanvraag dient m.a.w. eveneens gekoppeld te worden aan deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van leefbare dorpen.

Overeenstemming met dit plan

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De aanvraag dient evenwel getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Aangezien er slechts één bouwlot op het perceel gecreëerd wordt, en lot 2, zijnde de strook met bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied uit de verkaveling wordt gesloten, ligt voorliggende aanvraag in lijn met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zie meer info onder 'planologische toets'.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

niet van toepassing

Andere zoneringsgegevens

niet van toepassing

Andere reglementeringen

Voorschriften die volgen uit verordeningen inzake

- A. breedband (gewestelijk) in werking vanaf 21 juli 2017
- B. verhardingen (provinciaal) in werking vanaf 12 september 2014
- C. hemelwaterputten (gewestelijk) in werking vanaf 05 juli 2013
- D. het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen (provinciaal) in werking vanaf 19 december 2012
- E. toegankelijkheid (gewestelijk) in werking vanaf 10 juni 2011
- F. weekendverblijven (gewestelijk) in werking vanaf 08 juli 2005
- G. wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk) in werking vanaf 15 mei 1997

Richtlijnen en omzendbrieven

- A. De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing op de aanvraag.
- B. Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid is van toepassing. De aanvraag moet onderworpen worden aan de watertoets.
- C. Het decreet van 09 mei 2008 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.
- D. Het decreet van 8 december 2017 houdende diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.
- E. Het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant: /

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het creëren van 1 bouwkavel.

Type handelingen: Het verkavelen van gronden.

Beschrijving van de plaats

De plaats van de aanvraag is gelegen binnen de landelijke deelgemeente Eliksem. Het perceel bevindt zich buiten de kern, langsheen de gewestweg Grote Steenweg, tussen de kernen van Ezemaal en Eliksem. Het perceel van de aanvraag zoekt aansluiting bij de uitdeinende lintbebouwing

van Eliksem. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een sterke aanwezigheid van landbouwactiviteiten en voornamelijk eengezinswoningen in open en halfopen verband. De gebruikelijke bouwtypologie is laagbouw met 1 à 2 bouwlagen, al dan niet met een hellend dakvolume.

Het gebied wordt ontwikkeld met respect voor artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een toekomstgerichte ordening van de plaats met toepassing van de gewestplanbestemmingen, zijnde woongebied met landelijk karakter, is aangewezen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het creëren van 1 bouwkaavel langsheen de Grote Steenweg (N279). Het braakliggende perceel links van woning nr. 91 zal gedeeltelijk dienst doen als een zone voor het bouwen van een halfopen bebouwing met een maximale bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers, 12 m op verdiepingsniveau in een inplanting van de voorgevel op minimaal 17,83 m vanuit de as van de voorliggende gewestweg. De voorgevel kan eveneens 15 m uitgevoerd worden en ligt in hetzelfde vlak als de woning van de rechter aanpalende eigenaar (nr. 91). De halfopen eengezinswoning zal enkel ingericht worden op lot 1 van 1420 m². Lot 2, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zal blijven dienst doen als zijnde akkerland en is bijgevolg niet ontwikkelbaar als woonzone. De bebouwing op Lot 1 zal hierdoor het begin/einde vormen van de verlinte bebouwing van Eliksem.

Als bijgevoegd dossierstuk geeft de aanvrager een voorzet naar te hanteren voorschriften, deze worden verfijnd en verwerkt in de nieuwe verkavelingsvoorschriften, zie onder alinea 'goede ruimtelijke ordening'.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 13 maart 2023 t.e.m. 12 april 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

Op 02/03/2023 werd advies gevraagd aan **De Watergroep**;

op 02/03/2023 werd advies gevraagd aan **Watering De Kleine Gete**;

op 02/03/2023 werd advies gevraagd aan **PROXIMUS**;

op 02/03/2023 werd advies gevraagd aan **Agentschap Wegen en Verkeer**;

op 02/03/2023 werd advies gevraagd aan **Departement Landbouw en Visserij**;

op 02/03/2023 werd advies gevraagd aan **Agentschap voor Natuur en Bos**;

op 02/03/2023 werd advies gevraagd aan **Fluvius System Operator**;

op 02/03/2023 werd advies gevraagd aan **AQUAFIN**.

Project-MER

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlagen I en II van het Project-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Uit de aanvraag kan afgeleid worden dat de effecten op het milieu onbestaande of bijzonder gering zijn. Bijgevolg moet er geen milieueffectenrapport worden opgesteld.

de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van de artikelen 5, 6 en 7 van het decreet Integraal Waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het terrein is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone, noch binnen fluviale- of pluviale watergevoelige gebieden. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegen vallen buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen. Voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater moeten bij de latere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, in toepassing van de dan geldende verordeningen, opgenomen worden in de plannen om een schadelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding te voorkomen. Reliëfwijzigingen kunnen enkel uitgevoerd worden indien deze de waterhuishouding naar de buurpercelen niet beïnvloeden. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 en 6 van het decreet Integraal Waterbeleid.

Aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon

Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet de verkaveling de mogelijkheid voor de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens VLAREM (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van VLAREM I (art. 5.53.6.1.1 van VLAREM II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt eveneens verwezen naar VLAREM II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatig afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Aspecten erosiegevoelige gronden

De verkaveling is quasi volledig gelegen in een erosiegevoelig akkerperceel (volgens erosiekaart van de Vlaamse overheid – www.bodemverkenner.be). Dit betekent dat tijdens hevige regenbuien water- én modderstromen vanuit de omgeving 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

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende bepalingen van het gewestplan. Evenwel moet de toetsing aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening steeds gebeuren, alsook aan de zgn. 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van leefbare dorpen'.

De beleidsmatig gewenste ontwikkeling van leefbare dorpen heeft als doelstelling een kwalitatieve verdichting na te streven voor de kerngebieden rond de Gete (overkoepelde visie voor Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter en Zoutleeuw). Daarnaast dient een ander ruimtelijk beleid mogelijk gemaakt te worden voor de woongebieden buiten de kernen, waaronder Eliksem. Hier is verdichting immers niet wenselijk omwille van de perifere ligging ten opzichte van het overkoepelende dorpennetwerk en het lage voorzieningenniveau in de onmiddellijke omgeving. Binnen deze gebieden staat het versterken van de relatie met de omliggende open ruimte voorop. Binnen het beleidskader worden de kernen Landen en Neerwinden geselecteerd als hoogdynamische kernen, Attenhoven en Walshoutem als landelijke dorpskernen. De overige kernen binnen het grondgebied Landen zijn gelegen buiten de kernen. In deze overige kernen is een verdere verdichting langs verbindingswegen / lintbebouwing ongewenst.

Voorliggende verkavelingsaanvraag beoogt geen verdere verdichting van het perceel gelegen in woongebied (met landelijk karakter). Er wordt geen bijkomende bouwgrond gecreëerd. Wel wordt lot 2 als zijnde landschappelijke waardevol agrarisch gebied afgesplitst als onbebouwbare zone. Hierdoor ligt de aanvraag in lijn met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Wegenis

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 Grote Steenweg een voldoende uitgeruste openbare weg (gewestweg) is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Verder is het goed wel getroffen door een rooilijn, uit 9 m van de as van de weg. Zie eveneens advies van Agentschap Wegen en Verkeer (AWV). In dit advies wordt eveneens vermeld dat de zone van achteruitbouw 8 meter bedraagt en de minimaal te respecteren bouwlijn op 17 m ligt. Voorliggende aanvraag voldoet hieraan.

Bovendien stelt AWV dat er slechts één inrit toegelaten wordt van maximaal 4,50 m breedte, dat er voor de rooilijn geen constructies, verhardingen of parkings toegelaten worden behoudens de inrit en dat de bouwvrije strook geen ondergrondse constructies bv. hemelwaterput mag omvatten. Op het openbaar domein worden eveneens geen verdeelbare materialen zoals kiezels toegelaten. Om de aanvraag in lijn te brengen met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse, worden bovenstaande voorwaarden opgelegd bij deze vergunning. Op die manier wordt er op vlak van wegenis niet meteen een negatieve impact verwacht.

Op het landbouwperceel (329B) bevond zich eveneens buurt- en voetweg n°9. Deze is niet meer zichtbaar aanwezig op het terrein en werd eerder afgeschaft binnen de ruilverkaveling Hakendover.

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan

dat de voorgestelde ingrepen significant schadelijke effecten kunnen/zullen veroorzaken m.b.t. water- en modderoverlast. De verkavelaar zal maatregelen moeten nemen om de tuin/gebouw optimaal te beschermen tegen modderstromen zonder evenwel de stromen af te leiden naar de buurpercelen:

- aanleg drempel bovenaan afhellende inrit om instroom van regenwater vanuit de straat te vermijden ;
- bescherming van openingen in de buitenmuren: (tijdelijke en permanente) afdichtingen
- op de vrije zijdelingse perceelgrens wordt het maaiveld, concaaf, geulvormig aangelegd zodat het hemelwater van het achterliggend perceel tussen de woningen door (in de bouwvrije zone) naar de straat kan afvloeien.

MER-screening

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten. Dit zijn de categorieën van projecten waarvoor een projectmilieueffectrapportage of een project-MER-screeningsnota moet worden opgesteld. De aanvraag heeft meer bepaald betrekking op rubriek 10b) stadsontwikkeling. De aanvrager heeft de velden die betrekking hebben op de MER-screening ingevuld. Een MER-screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

De aanvrager van de verkaveling verduidelijkt de aanvraag aan de hand van de verschillende verplichte disciplines. Wat de volgende mogelijke effecten van het project betreft, kan het volgende worden opgemerkt:

- Mobiliteit: omgeving vlot bereikbaar en vlotte verkeersafwikkeling. De leefbaarheid en veiligheid komen niet in het gedrang. De omliggende verkeersassen betreffen geen verzadiging. Het gaat om een niet noemenswaardige toename in aantal vervoersbewegingen door de realisatie van 1 bijkomende bouwkaavel. Deze redenering kan bijgetreden worden.
- Bodem: Er worden geen afvalwaters of gevaarlijke producten gestockeerd of geproduceerd/verwerkt die een risico vormen op de verontreiniging van de bodem of grondwater. De argumentatie van de aanvrager wordt bijgetreden.
- Water: Doordat er geen noemenswaardige reliëfwijzigingen plaatsvinden, voldaan dient te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, het vloerpeil 30 cm boven het TAW-peil wordt uitgevoerd, er compensatie is van de ingenomen ruimte, verhardingen maximaal in waterdoorlatende materialen worden voorzien en overige voorzorgsmaatregelen worden genomen, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat voorliggende aanvraag geen nadelige impact heeft op vlak van de waterhuishouding ter plaatse.
- Lucht: De globale effecten op de luchtmissies is niet aanzienlijk en er wordt gebruik gemaakt van alternatieve energiebronnen (zonnepanelen, warmtepomp,...). Deze argumentatie kan bijgetreden worden.
- Geluid en trillingen: Huishoudelijke taken veroorzaken geen bijzonder overlast inzake trillingen of geluid en zijn bovendien gereguleerd in het politiereglement.
- Biodiversiteit: Geen waardevolle elementen aanwezig in de onmiddellijke omgeving. Op de bewuste locatie is volgens de aanvrager geen sprake meer van een noemenswaardige

biodiversiteit, gezien de inrichting van akkerland en de mechanische bewerking van de bodem, monocultuur en gebruik van pesticiden. Bovendien worden er geen bomen gekapt, waardoor er op vlak van biodiversiteit geen aanzienlijke impact te verwachten valt.

- Risico/Veiligheid: Wordt niet vermeld in de aanvraag. Risico's dienen te worden geminimaliseerd tijdens de bouwfase, alsook de veiligheid te worden gegarandeerd.
- Onroerend erfgoed: Geen woningen in omgeving met enige erfgoedwaarde. Op meer dan 300 m bevinden zich een burgerhuis en parochiekerk, maar deze aanvraag heeft geen invloed op deze historische waarden. Andere erfgoed gebouwen bevinden zich op ruimere afstand.
- Licht of straling: Geen stralingen of bijzondere lichtbronnen die schadelijke milieueffecten kunnen veroorzaken.
- Productie van afvalstoffen: Werd behandeld onder discipline 'bodem'.
- Andere effecten: Niet van toepassing.
- Cumulatieve effecten: Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende MER-screenings-nota, waarbij wordt aangesloten, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd en het hier om een beperkt bijkomend bouwprogramma van één bouwlot gaat. Indien voldaan aan alle voorwaarden, wordt er geen negatieve impact verwacht.

Natuurtoets

De aanvraag is niet gelegen nabij een speciale beschermingszone (SBZ). De geplande handelingen of activiteiten veroorzaken geen vermijdbare schade aan de natuur.

Het perceel van de aanvraag is bovendien niet gelegen binnen biologisch waardevol gebied conform de biologische waarderingskaart versie 2. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat voorliggende aanvraag geen nadelige aspecten omvat die voor aantasting kunnen zorgen van waardevol gebied. Bovendien is het perceel niet gelegen in een VEN/IVON gebied, noch in Natura 2000 gebied.

Erfgoed-/archeologietoets

Het goed is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of ligt niet in de nabijheid van een beschermd monument. Op meer dan 300 m van de aanvraag bevindt zich vastgesteld bouwkundig erfgoed (bouwkundig element conform wetenschappelijk inventaris). Aangezien het historisch burgerhuis (en de parochiekerk iets verder) in de Brouwerijstraat gelegen zijn, kan gezien de omvang en aard van de aanvraag geredeneerd worden dat er geen nadelige impact ontstaat op deze bouwkundige elementen.

Het perceel ligt bovendien niet binnen een archeologische zone of site en is kleiner dan 3000 m² wat betreft de oppervlakte van de nieuwe loten, alsook is de ingreep in de bodem kleiner dan 1000 m². Bijgevolg is een bekrachtigde archeologienota niet van toepassing.

Mobiliteit

De geringe omvang van de werken, en bijgevolg het beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen, zorgt ervoor dat er geen mobiliteitsstudie diende opgemaakt te worden m.b.t. voorliggende aanvraag. Indien de voorwaarden van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer gevolgd worden, valt er geen nadelige impact te verwachten op vlak van mobiliteit.

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.

Decreet grond- en pandenbeleid

niet van toepassing

Scheidingsmuren

De vergunningsaanvraag tot verkaveling heeft geen betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, aangezien er op eigen perceel tegen de bestaande wachtgevel gebouwd wordt.

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.

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 het VLAREM is raadpleegbaar op de milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator>.

Goede ruimtelijke ordening

Algemeen

Het goed is gelegen aan de Grote Steenweg in de landelijke deelgemeente Eliksem. Het betreft een groot perceel grond dat braak ligt. In de onmiddellijke omgeving van het goed zijn verschillende woontypologieën aanwezig, hoofdzakelijk eengezinswoningen bestaande uit 1 à 2 bouwlagen en een hellend dak, al dan niet als gekoppelde bebouwing. De omgeving heeft een bescheiden voorzieningsniveau. Winkels, dienstverlening, scholen en het station situeren zich in de stadskern van Landen op een 10-tal minuten van het goed. Het goed is gelegen op een 10-tal minuten van de oprit van de E40. Via de E40 zijn de steden Brussel en Luik bereikbaar. Het verkavelingsconcept voorziet het creëren van 1 bouwlot, geschikt voor een halfopen bebouwingen. Lot 2 is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en wordt als dusdanig uitgesloten als bouwzone. In de motiveringsnota wordt een bouwdiepte van 15 m beoogd en een breedte van 15 m.

Oriëntatie

De bouwzone op lot 1 wordt opgevat als een halfopen eengezinswoning waarbij er tot tegen te rechter aanpalende wachtgevel gebouwd wordt. De bouwlijn van de gekoppelde bouwvolumes worden op elkaar afgestemd. Met een maximale breedte van 15 m blijft de linker zijgevel minimaal 8,69 m van de linker zijdelingse perceelsgrens. De tuinen van de nieuw in te planten woning is noord georiënteerd. In de zijtuin bestaat de mogelijkheid om eveneens een tuinzone in te richten die voldoende zonlicht kan ontvangen doorheen de dag.

Functies

Binnen de aanvraag geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat er op lot 1 één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf, behoudens complementaire nevenfuncties. Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning. Het naastliggende lot 2 blijft bestemd als landschappelijk waardevolle agrarisch gebied.

Gekozen woningtypologie

Lot 1 is geschikt voor halfopen bebouwing met twee volledige bouwlagen over een diepte van 15,00 m op het gelijkvloers. De bouwdiepte op verdieping wordt op 12,00m voorzien. Bovenop het verdiepniveau is eveneens een dakvolume mogelijk, waarbij over een afstand van min. 2 m aansluiting wordt gezocht op het dakgabarit van de aansluitende (bestaande) woning aan de rechterzijde van het perceel.

De nieuw in te planten woning moeten bovendien een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Bij het ontwerp moet het wegniveau als uitgangspunt gebruikt worden.

Graad van privacy

Het nieuw gevormde lot 1 beschikt over een achterliggende en zijdelingse privétuin. De graad van privacy is afhankelijk van de wensen van de bouwheer. Iedere bouwheer kan door middel van het ontwerp van huis en tuin de gewenste privacy creëren.

Parkeervoorziening

Op het perceel zelf wordt minstens één parkeergelegenheid voorzien. Op deze manier wordt er weinig of geen parkeeroverlast naar het openbaar domein verlegd. Bovendien dient conform het advies van Agentschap Wegen en Verkeer een maximale breedte van 4,5 m als toegang tot lot 1 te worden voorzien. Indien de voorwaarden nageleefd worden van de diverse adviesinstanties, wordt er geen aanzienlijke impact verwacht op vlak van mobiliteit of parkeren.

Inrichting van het openbaar domein

De verkaveling sluit aan op de Grote Steenweg. In deze weg zijn alle nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, verlichting en telecommunicatie voorhanden. Nieuwe aansluitingen dienen wel aangevraagd te worden, zie eveneens advies van Fluvius. Ook mogen in de bouwvrije zone bepaalde boven- en ondergrondse constructies niet gebouwd worden conform het advies van AWW. Deze voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd.

Verkeersafwikkeling

De voorgestelde ontwikkeling creëert 1 bijkomende woonegelegenheid waardoor geen bijkomende verkeershinder zal ontstaan. Zie eveneens behandeling MER-screening.

Groenvoorzieningen

Er worden geen bijkomende maatregelen getroffen op vlak van groenvoorzieningen. Bij voorkeur gebeuren aanplantingen binnen het jaar na de ingebruikname van het gebouw met inheemse gewassen.

Water

De eigenaar van de kavel dient zelf voorzieningen te treffen opdat de aanpalende eigendommen gespaard blijven van wateroverlast, komende van zijn perceel. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De adviezen van Aquafin, De Watergroep en Fluvius en de opgesomde voorwaarden blijven van toepassing, alsook de gewestelijke verordening hemelwater.

Dichtheid

De totale oppervlakte van het perceel binnen woongebied bedraagt 1420 m²

Met 1 bijkomende woningen zal de dichtheid ter plaatse ca. 7,0 woningen per hectare bedragen.

Deze dichtheid is in lijn met de goede ruimtelijke ordening en de heersende dichtheden in de onmiddellijke omgeving.

Verkavelingsvoorschriften

Bij voorliggende aanvraag werd een voorstel tot verkavelingsvoorschriften voorzien. Hieronder volgt een overzicht van de te hanteren stedenbouwkundige voorschriften, op basis van bovenstaande toetsing van de goede ruimtelijke ordening en de bijgevoegde motiveringsnota van de aanvrager:

Algemene voorschriften

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Inzake de bestemming:</p> <p>Meergezinswoningen op de bouwloten zijn uitgesloten uitgezonderd de voorzieningen noodzakelijk bij zorgwoningen (regelgeving zie Vlaamse Codex R.O.).</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfuncties, vrij beroep,... zijn toegelaten, mits de activiteiten niet meer dan 100 m² van de bewoonbare oppervlakte in beslag neemt.</p> <p>De aansluitende lagere bijgebouwen binnen de 15 m bouwdiepte hebben een woonfunctie of zijn aanvullend mits verzoenbaar met de voornoemde hoofdfunctie zoals een bestemming als bureel- / ontspanningsruimte of berging.</p> <p>Om het perceel bouwrijp te maken zijn er geen afbraakwerken vereist. Ook zijn er geen bomen of andere ecologische elementen op het perceel. Het perceel kent een gebruik als akkerland.</p>	<p>Hoofdbestemming: lot 1 is bestemd voor ééngzinswoningen waarbij de woonfunctie primeert. Eventuele nevenfuncties dienen complementair te zijn met de woonfunctie en blijven ondergeschikt aan de woonfunctie.</p> <p>Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten en blijft behouden als akkerland/landschappelijk waardevol agrarisch gebied.</p>

Voorschriften lot 1

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De terrasoppervlakte blijft beperkt tot een oppervlakte achter de woning. Deze kan over de volledige breedte van de woning .</p>	<p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m²) mits ze afwateren naar de tuin en een onmiddellijke bezinking mogelijk is of aangesloten zijn op een infiltratiestructuur of aanwendbaar voor hergebruik.</p>
<p>Verhardingen zijn toegelaten mits de verordening inzake hemelwater wordt nageleefd.</p> <p>De niet bebouwde zijtuinstrook is uitsluitend in gebruik als tuin aangevuld met eventueel verzoenbare infrastructuur zoals een tuinpad of inrit / carport. Waar mogelijk zullen deze gekoppeld worden.</p>	<p>In de zijtuinstrook kan een voetpad of inrit (met eventueel carport) worden aangelegd mits het gebruik van een waterdoorlatende verharding.</p> <p>De overgang naar het oorspronkelijke peil in de tuin heeft een hellingsgraad van max. 30°</p>
<p>De voorgestelde gabarithoogte sluit aan met de meest voorhanden typologie in de straat bestaande uit woningen met meestal 1 of 2 bouwlagen en een mogelijk ingerichte zolderverdieping onder de dakbedekking in geval met een hellend dak gebouwd wordt.</p>	<p>De geplande woning telt twee volwaardige bovengrondse bouwlagen en een hellend dakvolume.</p> <p>De bouwvolumes van de gekoppelde woningen zullen op elkaar afgestemd worden met een gelijke nok en voorste kroonlijsthoogte wat een coherente architectuur toelaat. De dakhelling ligt tussen 25-45°.</p> <p><u>GABARIT</u></p> <p>Bouwhoogte onder de kroonlijst bedraagt 5.50 m +/- 1 m t.o.v. de gemiddelde maaiveldhoogte tussen de voorste en achterste bouwlijn. Voor de uitbouw achteraan bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3.50 m.</p> <p>Enkel hellende daken zijn toegelaten in aansluiting met het naastliggende bouwvolume (nr. 91).</p>
<p>De voortuinstrook is vrij van constructies tenzij eventueel een keermuur, palissade, afsluitingsmuur in metselwerk evenwijdig met het voetpad met bijhorende steunpilaren voor hekwerk, brievenbus etc. dit zonder een limitatieve opsomming te willen maken.</p>	<p>De voortuinstrook is in principe vrij van constructies.</p>
<p>Het groene karakter zal zoveel mogelijk hersteld of verbeterd worden met gebruik van inheemse soorten.</p>	<p>Elk perceel zal binnen de twee jaar na de oprichting van de woning de tuin een groene invulling krijgen met zowel (liefst inheemse) loofbomen als heesterpartijen, reliëfwijzigingen in de tuinzone achteraan zijn niet toegestaan.</p>
<p>Buiten de contouren van de max. bebouwbare oppervlakte zijn bepaalde extensies mogelijk.</p> <p>Een carport kan voorzien worden langs de woning en buiten de op plan aangegeven max. bebouwbare oppervlakte wanneer het om een open constructie gaat. Een veranda zal opgenomen worden in de max. bebouwbare oppervlakte. Een luifel of zonnewering /</p>	<p>Een carport naast de woning is toegelaten wanneer deze zijdelings aansluit op het hoofdgebouw, deze een open karakter heeft, opgericht is met degelijke materialen en architecturaal aansluiting vindt met het hoofdgebouw . De max. oppervlakte bedraagt 20 m².</p> <p>Een gesloten garage-volume in de tuin wordt niet toegelaten, aangezien hier steeds verharding aangebracht</p>

<p>tent is wel buiten de max. bebouwbare oppervlakte toegelaten.</p> <p>Alle aansluitende constructies worden tevens opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij ook hier een samenhangend geheel vormen met de woning.</p>	<p>dient te worden richting de garage. In functie van het beperken van de verhardingsgraad (of ontharding) en ligging in erosiegevoelig gebied wordt dit niet toegelaten.</p>
<p>De niet verharde oppervlakten krijgen een volwaardige groene invulling tevens dienstig als afwateringszone voor de verharde oppervlakten. Groenaanplantingen worden zoveel mogelijk behouden of hersteld, tussen de weg en het openbaar domein kan een haag de feitelijke afbakening verzorgen.</p>	<p>Minimum 60 % van de voortuin krijgt een groen en onverhard karakter. Hagen kunnen in de scheiding mits akkoord van de aanpalende . In het andere geval op 50 cm. De hoogte is beperkt tot 2 m. Ter hoogte van de rooilijn blijft de hoogte van hagen en struikgewassen beperkt tot maximaal 80 cm in functie van zichtbaarheid en verkeersveiligheid bij het in- en uitrijden.</p>
<p>Verhardingen zijn toegelaten mits de verordening inzake hemelwater wordt nageleefd.</p> <p>Zoals overall in de omgeving palen de kavels rechtstreeks aan het openbaar domein. Rekening houdend met het feit de percelen gelegen zijn langs een rijksweg en er een zeker niveau verschil is tussen de percelen en de rijweg is het wenselijk is de in – en uitrit van de percelen te koppelen. De toegang vanaf of tot de openbare weg is aanvaardbaar gezien de algemeen goede zichtbaarheid, de verkeersdensiteit is overwegend laag. en brede grondstrook tussen de rooilijn en rijweg.</p>	<p>De voortuin kan slechts gedeeltelijk verhard (max. 40 %) worden mits het gebruik van een waterdoorlatende verharding. De verhardingen zijn dienstig als parkeerstrook, inrit en toegangspad naar de woning. Voor het perceel is slecht één insnijding / inrit toegestaan met een maximumbreedte van 4,5 m.</p>
<p>De afsluiting kan met een paal en draadafsluiting of levende haag.</p>	<p>De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van max. 2 m hoog of / en een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale betonnen dwarsplaat van max. 0.40 m hoogte. De totale afsluitingshoogte bedraagt max. 2 m. (t.o.v. omliggend maaiveld).</p>
<p>Een ondergrondse bouwlaag of kruipkelder is toegelaten.</p> <p>In de inritzone zal het grondpeil genormaliseerd kunnen worden tot de voorliggende weg zodat de bereikbaarheid voor personen / voertuigen naar het perceel / woning correct kunnen verlopen met een helling van max. 30%.</p>	<p>De kelder heeft een gebruik als bergruimte, technische voorzieningen of is complementair aan de woonfunctie zoals bv een hobbyruimte of garage.</p> <p>Het voorzien van een buitentoegang tot de ondergrondse ruimten is niet toegelaten onder het overstromingspeil.</p> <p>Komberging die verloren gaat door de bouw van de woning of omliggende grondwerken zal door omliggende reliëfwijzigingen op het eigen perceel gecompenseerd worden tenzij er overstroombare kelders voorzien worden en de er geen andere ophogingen uitgevoerd werden.</p>
<p>De toekomstige woningen tellen twee volwaardige bovengrondse bouwlagen met al dan niet een zolderverdieping in het hellend dak volume. Het</p>	<p>De kroonlijsthoogte voor de loten bedraagt 5,50 m +/-1 m t.o.v. de gemiddelde maaiveldhoogte tussen de voorste en achterste bouwlijn voor het hoofdgebouw</p>

<p>eventueel aansluitend bijgebouw telt daarentegen slechts één bouwlaag .</p>	<p>(bouwdiepte tot max. 12 m) en max. 3,50 m voor het aansluitende bijgebouw (bouwdiepte tot max. 15 m) .</p>
<p>Een tuinhuis of andere losstaand bijgebouw is toegelaten op max. 25 m van de voorste bouwlijn met een max. grondoppervlakte van 30 m². Een inplanting al dan niet gekoppeld op de grens is slechts mogelijk mits schriftelijk akkoord van aanpalende eigenaar(s). In het andere geval is een inplanting mogelijk op min. 2 m van de perceelsgrens.</p> <p>De constructies hebben een nokhoogte van max. 3,50 m en zijn opgericht in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.</p> <p>In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een sier/zwem/vijver, rotstuintje, enz. ... toegelaten.</p>	<p>De niet bebouwde delen zijn uitsluitend in gebruik als tuin met eventueel een verzoenbare infrastructuur zoals tuinpaden, zwembad of vijver, tuinornamenten, ...conform de vigerende regelgeving en het vrijstellingsbesluit</p>
<p>De inplanting is in die hoedanigheid opgesteld dat de privacy en het grondgebruik zo efficiënt mogelijk is waarbij de mogelijkheid er in bestaat te parkeren voor, in of naast de woning. De voorgevellijn werd afgestemd op de bestaande woningen in de straat / bouwlijn als de mogelijkheid te parkeren tussen de ventweg en de nieuwe woningen.</p>	<p>De inplanting werd grafisch aangegeven op plan waarbij een inplanting voorgesteld wordt in navolging van de andere woningen in de straat. De voorgevellijn situeert zich in het verlengde van de rechter aanpalende woning. De gekoppelde woningen hebben een gelijke voorgevellijn. De bouwdiepte bedraagt max. 15 m op de gelijkvloers en 12 m op de verdieping en zoals aangegeven in rode tint op plan.</p> <p>Zijdelingse bouwvrije strook van min. 3 m .</p>
<p>De te verkavelen oppervlakte is gelegen in het landelijk woongebied en komt in aanmerking voor één bouwkevel (lot 1) voor een woning in halfopen verband.</p> <p>De max. bebouwbare oppervlakte op betrokken kavels werd op plan afgebakend in een rode tint waarbij het de max. bouwdiepte en breedte op maaiveldniveau aangeeft. De gekoppelde woningen hebben een gelijke en op elkaar aansluitende voorste bouwlijn. De max. bebouwbare oppervlakte (excl. de losstaande bijgebouwen of carport) bedraagt ca. 220 m² voor de individuele bouwkevel.</p> <p>De naastgelegen oppervlakte (lot 2) gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is uit de verkaveling gesloten. Dit lot blijft zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg.</p>	<p>De max. bebouwbare diepte bedraagt op het gelijkvloers 15 m, op de verdieping 12 m.</p> <p>Buiten de afgebakende max. bebouwbare oppervlakte, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zijn geen aanbouwen aan het hoofvolume mogelijk, gezien de grote oppervlakte aan bouwzone op lot 1.</p>
<p>Noodzakelijke voorzieningen zoals tuinpaden en andere voorzieningen kunnen mits ze opgenomen worden in een volwaardige kwaliteitsvolle groene tuinzone.</p>	<p>Binnen de zone van de achtertuin mogen grasperken al dan niet aangevuld worden met heesterpartijen en hoogstambomen of andere inrichtingen rekening houdend met de vigerende regelgeving en het vrijstellingsbesluit.</p>

<p>De woning zal opgericht worden in een combinatie van nieuwe en traditionele materialen waarbij een hedendaagse vormgeving de vernieuwing accentueert evenwel met respect en in harmonie met het bestaande karakter van de lokale woonkern.</p>	<p>De woning wordt opgericht met degelijke en gebruikelijke materialen zoals metselwerk, beton, hout, metaal of andere met oog voor ecologie en duurzaamheid.</p> <p>GEVELMATERIALEN Alle constructies worden opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij een samenhangend geheel vormen met de omgeving als tussen de nieuwbouwwoningen zelf</p>
<p>De daken kunnen hellend of plat zijn. Alle dakconstructies worden opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij een samenhangend geheel kunnen vormen.</p>	<p>DAKVORM Zadeldak is verplicht. Het zadeldakvolume moet minstens over een breedte van 2 m aansluiten op het dakvlak van de rechter aanpalende woning. De nok- en kroonlijsthoogte komen hierbij overeen. Overige dakhellingen kunnen uitgevoerd worden met een hellingshoek gelegen tussen 25° en 45°.</p>
<p>Architecturaal worden dakoversteken toegelaten mits deze beperkt blijven tot max. 50 cm. Deze worden niet meegerekend in de max. bebouwbare oppervlakte.</p> <p>Balkons, erkers of andere oversteken al dan niet in het metselwerk zijn toegelaten binnen de contouren van de max. bebouwbare oppervlakte.</p>	<p>Oversteken, balkons.. zijn toegelaten binnen de contouren van de max. bebouwbare oppervlakte om een zo groot mogelijke vrijheid te geven en te kunnen komen tot een kwaliteitsvolle architectuur.</p>
<p>Verhardingen zijn toegelaten mits de verordening inzake hemelwater wordtnageleefd.</p> <p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot max. een terras van 40 m² achter het gebouw eventueel op niveau van de vloerpas van het gelijkvloers. Alle verhardingen blijven beperkt tot deze strikt noodzakelijke rond de woning. In de achtertuin zelf zijn geen noemenswaardige verharde oppervlakten toegelaten. Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten.</p>	<p>De noodzakelijke (uitgezonderd terras) paden worden aangelegd met waterdoorlatende verhardingen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is of ze aangesloten zijn op een infiltratiestructuur of aanwendbaar voor hergebruik.</p>
<p>De hoogte van de voorste en max. 3,50 m voor het aansluitende bijgebouw (bouwdiepte tot max. 15m) of 30 cm boven het nog te bepalen TAW-peil indien deze hoger ligt dan het voorliggende maaiveld . Bij het overstromingspeil bij T = 100 jaar zal m.a.w. nog een TAW-peil worden ingeschat. Als veilig vloerpeil voor het gelijkvloers is een peil van TAW-peil + 30cm vereist.</p>	<p>De kroonlijsthoogte bedraagt 5,50 m +/-1 m boven de gemiddelde maaiveldhoogte tussen de voorste en achterste bouwlijn voor het hoofdgebouw (bouwdiepte tot max. 12 m) en max. 3,50 m voor het aansluitende bijgebouw (bouwdiepte tot max. 15 m) . De voorgevellijn staat haaks op de zijdelingse perceelsgrens en loopt niet helemaal evenwijdig met het niet rechtlijnige wegtracé.</p>
<p>Het voldoende breed bouwlot 1 komt in aanmerking voor 1 halfopen bebouwing waarbij de bouwrijve strook gerespecteerd wordt of meer zoals aangegeven op plan.</p>	<p>Eén ééngzinswoning in halfopen verband is voorzien op de lot 1, met een hedendaags familiaal karakter.</p>
<p>Bij het zadeldak zal de noklijn evenwijdig met de wegas liggen. De nokhoogte voor beide gekoppelde woningen</p>	<p>De nokhoogte zal vallen binnen een dakhellingsgraad van 25° tot 45° t.o.v. de kroonlijst, hierdoor is enkel een</p>

zal op elkaar worden afgestemd en is van die aard dat de zolderverdieping een nuttig gebruik kan krijgen.	hellend dak mogelijk, die minstens over een breedte van 2 m aansluit het rechter aanpalende dakvlak.
De zijtuinstrook zal zoveel mogelijk als groenbuffer opgevat worden zodat de privacy t.o.v. omliggende woningen max. gegarandeerd wordt.	Hagen kunnen in de scheiding mits akkoord van de aanpalende . In het andere geval op 80 cm. De hoogte is beperkt tot 2 m Groenaanplantingen worden binnen de twee jaar na de bouw van de woning voorzien.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking, van 13/03/2023 tot en met 12/04/2023.

Resultaat: er werden geen bezwaren ingediend.

Bespreking adviezen

Het advies van Agentschap Natuur en Bos d.d. 04.04.2023 betreft 'geen advies': *De aanvraag valt buiten de adviesperimeter van het Agentschap. In toepassing van de zorgplicht is het raadzaam in het besluit de voorwaarde op te nemen dat de bomen langsheen de rijweg bij de realisatie van de verkaveling niet mogen worden geveld of beschadigd.*

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer d.d. 19.03.2023 is voorwaardelijk gunstig: dit advies wordt bijgetreden en werd reeds besproken onder 'mobiliteit'. De voorwaarden zoals geformuleerd in het advies dienen te worden nageleefd. Het volledige advies is in bijlage te vinden.

Het advies van Aquafin d.d. 02.03.2023 is gunstig: *Wij hebben geen bezwaar aangezien er geen leidingen van Aquafin of leidingen van VMM in het beheer van Aquafin op deze percelen gelegen zijn.*

Het advies van De Watergroep d.d. 03.03.2023 is voorwaardelijk gunstig:

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

- *een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel*
- *een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project*

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers. Bijkomende informatie kan u vinden op : www.dewatergroep.be

Dit advies wordt bijgetreden en opgelegd als voorwaarde bij de vergunning.

Het advies van Departement Landbouw en Visserij d.d. 31.03.2023 is voorwaardelijk gunstig:

De voorgelegde verkavelingsaanvraag heeft betrekking tot 2 loten. Het gevraagde voorziet in de creatie van 1 bouwkael links van de woningen 91 en een lot 2. Dit lot 2 is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en tevens herbevestigd agrarisch gebied. Lot 2 dient dan ook in gebruik te blijven voor professionele landbouw in de ruime zin en dient op een hedendaagse wijze ontsloten te blijven voor hedendaagse landbouwmachines. Een annexatie van lot 2 bij lot 1 eventueel met oog op

vertuining is uit landbouwkundig standpunt ongewenst en niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.

De voorwaarden zoals gesteld in het advies dienen te worden nageleefd.

Het advies van Fluvius System Operator d.d. 16.03.2023 is voorwaardelijk gunstig:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de gemengde riolering in de Grote Steenweg.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten eerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen. De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen. Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Dit advies wordt bijgetreden en de voorwaarden opgelegd bij de vergunningsverlening.

Het advies van Proximus d.d. 08.03.2023 is gunstig: *Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Het advies van **Watering De Kleine Gete** d.d. 06.03.2023 is voorwaardelijk gunstig:

Aanvullend willen we er op wijzen dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten ontworpen worden:

1. *Hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);*
2. *De afwatering moet voldoen aan de GSV;*
3. *Per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;*
4. *Hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht.*

Het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater bladzijde 23 vermeldt het volgende:

Op niveau van de verkaveling. Indien men een verkavelingsaanvraag (als vermeld wordt in artikel 4.2.15, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) indient waarbij voorzien wordt in de aanleg van nieuwe wegenis, zijn er ook collectieve voorzieningen noodzakelijk. Zo dient elke verkaveling te worden uitgerust met een infiltratievoorziening. Bij bebouwing en aanleg van de onbebouwde gedeelten van het perceel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande verhardingen en het gebruik van waterdoorlatende materialen. Bovendien dient degewestelijke verordening met betrekking tot hemelwater uiteraard nageleefd te worden.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

De voorwaarden zoals gesteld in het advies dienen te worden nageleefd.

Het standaardadvies en algemene voorwaarden van de **dienst Planning & Werken** van de stad Landen is eveneens van toepassing en dient nageleefd te worden:

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. Bijkomende verhardingen. De bouwheer zal een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag indienen voor alle bijkomende verhardingen en/of constructies en/of nieuwe toegangen en inritten, die hij in de toekomst wenst aan te brengen of te bouwen (nog niet voorzien op voorliggend plan)

5. 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.
6. Aantal toegangen voor voertuigen. Slechts 1 toegang voor voertuigen wordt toegestaan, met een maximumbreedte van 4,5 m . Bijkomende parkeerplaatsen, (naast deze van de toegang van de garage), op het privé terrein (indien deze stedenbouwkundig kunnen toegelaten worden) zijn toegestaan als de verhardingen voor deze parkeerplaatsen bestaan uit volledig water doorlatende 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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).
10. 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.
11. Er mogen geen privé leidingen, putjes, onderzoekkamers, verluchttingsroosters, keldergaten, enz. op het openbaar domein (zoals in de stoep) worden ingeplant. Zie politiecodex.
12. 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.
13. Wateropvangsers van de wegen moeten steeds volledig worden vrijgehouden en vrij zijn van alle resten van bouwmaterialen (zand, steenslag, enz).
14. 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.landen.be/inname-openbaar-domein
15. 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.
 16. 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.

Algemene conclusie

Advies: GUNSTIG, mits naleving van de hierna genoemde voorwaarden en lasten.

Voorwaarden:

1. Het statuut van de verkaveling is nog niet uitvoerbaar zolang de verkavelaar aan zijn voorwaarden en lasten niet heeft voldaan. Er kan maar worden overgegaan tot vervreemding van de kavels zodra er door het college van burgemeester en schepenen, of diens gedelegeerde, met toepassing van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, door middel van een attest vastgesteld is dat door de verkavelaar aan de voorwaarden werd voldaan.
2. De aangepaste stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in deze beslissing (in vervanging van de voorgestelde) moeten geëerbiedigd worden.
3. De werken worden zo uitgevoerd zodat het vrije voetgangersverkeer op de stoep niet gehinderd wordt.
4. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie Agentschap Wegen en Verkeer worden stipt nageleefd.
5. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie Departement Landbouw en Visserij worden stipt nageleefd.
6. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie Watering Kleine Gete worden stipt nageleefd.
7. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie Fluvius worden stipt nageleefd.
8. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie De Watergroep worden stipt nageleefd.
9. Het standaardadvies en de algemene voorwaarden van de dienst Planning en Werken (zie bespreking adviezen) worden stipt nageleefd.
10. 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.
11. 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.landen.be/inname-openbaar-domein

Lasten:

1. Eventuele schade aan derden en/of wegaanhorigheden vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.
2. Eventuele schade aan de voorliggende stoep moet ten laatste één maand na beëindiging van de ruwbouwwerken hersteld worden.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar wnd. en sluit zich hierbij aan.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23 MEI 2023

HET VOLGENDE:

De aanvraag ingediend door Magda De Ruyter wonende te Menegaard 31 te 3300 Tienen, wordt voorwaardelijk vergund. De aanvrager is ertoe verplicht het college van burgemeester en schepenen via het Omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en lasten:

Voorwaarden:

12. Het statuut van de verkaveling is nog niet uitvoerbaar zolang de verkavelaar aan zijn voorwaarden en lasten niet heeft voldaan. Er kan maar worden overgegaan tot vervreemding van de kavels zodra er door het college van burgemeester en schepenen, of diens gedelegeerde, met toepassing van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, door middel van een attest vastgesteld is dat door de verkavelaar aan de voorwaarden werd voldaan.
13. De aangepaste stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in deze beslissing (in vervanging van de voorgestelde) moeten geëerbiedigd worden.
14. De werken worden zo uitgevoerd zodat het vrije voetgangersverkeer op de stoep niet gehinderd wordt.
15. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie Agentschap Wegen en Verkeer worden stipt nageleefd.
16. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie Departement Landbouw en Visserij worden stipt nageleefd.
17. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie Watering Kleine Gete worden stipt nageleefd.
18. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie Fluvius worden stipt nageleefd.
19. De voorwaarden gesteld in het advies van de instantie De Watergroep worden stipt nageleefd.
20. Het standaardadvies en de algemene voorwaarden van de dienst Planning en Werken (zie bespreking adviezen) worden stipt nageleefd.

21. 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.
22. 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

Lasten:

3. Eventuele schade aan derden en/of wegaanhorigheden vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.
4. Eventuele schade aan de voorliggende stoep moet ten laatste één maand na beëindiging van de ruwbouwwerken hersteld worden.

De vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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 aantoonde 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 gedeeltes, 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

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

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

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

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

Mededeling

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

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket: OMV_2022162134
Referentie gemeente: 2022/NV/00010
Projectnaam omgevingsloket: Landen, Grote steenweg naast 91
Projectnaam gemeente: het creëren van 1 bouwka­vel
Ligging: Grote Steenweg 89, 3400 Landen (Eliksem)

Rovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van , werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 23 mei 2023.

De aanvrager is ertoe verplicht de stad op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding moet doorgegeven worden via het Omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot het creëren van 1 bouwka­vel.
De aanvraag omvat: Het verkavelen van gronden.

De beslissing kan worden ingekeken via het Omgevingsloket <https://omgevingsloketpubliek.omgeving.vlaanderen.be> of op de dienst Omgeving van de stad Landen tot 30 dagen te tellen vanaf de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be), of
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan: Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan vanaf de datum van aanplakking. Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van van de stad Landen, Stationsstraat 29 te 3400 Landen

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;

2. de volgende referentie: (*OMV_2022162134*);
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Vlaams-Brabant, IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (*OMV_2022162134*)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.



Referentie omgevingsloket: OMV_2022162134
Referentie stad: 2022/NV/00010
Projectnaam omgevingsloket: Landen, Grote steenweg naast 91
Projectnaam stad: het creëren van 1 bouwkaavel
Ligging: Grote Steenweg 89, 3400 Eliksem

ATTEST

In uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 mei 2023 met betrekking tot de toepassing van artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd tot op heden, bevestigen ondergetekenden dat:

- aan de voorwaarden en lasten opgelegd bij de verkavelingsvergunning, met nummer 2022/NV/00010, gelegen Grote Steenweg 89, kadastraal gekend als afdeling 9 sectie A nr. 230C, afgegeven op 23 mei 2023 aan Tienen is voldaan.

Gedaan te Landen, 6 september 2023

Namens het college van burgemeester en schepenen

Getekend door: Kitty Bottu (Signature)
Getekend op: 2023-09-06 14:15:11 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Bottu Kitty



Vlaamse
overheid

Getekend door: Gino Debroux (Signature)
Getekend op: 2023-09-07 12:05:49 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Debroux Gino



Vlaamse
overheid

Bottu Kitty
Algemeen directeur

Gino Debroux
Burgemeester

„ke verichten“