



Dossiernummer: 2026/SA/1
Datum aanvraag: 28 januari 2026

Gunstig Stedenbouwkundig attest Landen

Wat is de functie van dit attest?

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

Hoelang is het attest geldig?

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

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

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

Gegevens van de aanvrager

Architect Jan Robben BV
Stationsstraat 112
3400 Landen

Gegevens van het perceel

Administratieve ligging: Braakkouterstraat 13 te 3400 Landen
Kadastraal bekend als : afd. 7, sectie B, nr. 197 S

Ingewonnen adviezen

geen

Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Advies van 11 februari 2026

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het stedenbouwkundig attest omvat de aanvraag om af te toetsen voor het slopen van de restanten van een woning en het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het betrokken kadastraal perceel.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Gewestplan Tienen-Landen, goedgekeurd op 24 maart 1978

- **bestemming: woongebieden met landelijk karakter**

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

- **bestemming: parkgebied (hoek rechts achteraan)**

Parkgebieden moeten in hun staat bewaard blijven of zijn bestemd om op een bepaalde manier in te richten. Dit zodat ze in wel of niet verstedelijkte gebieden hun sociale functie kunnen waarmaken .

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

De stad Landen hanteert het beleidskader als zgn. ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’ in samenhang met het beeldkwaliteitsplan Land&Stad. 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 vigerende bepalingen van het gewestplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

/

Andere zoneringsgegevens

/

Andere reglementering

Voorschriften die volgen uit verordeningen of richtlijnen

- A. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband, van kracht vanaf 21 juli 2017
- B. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, van kracht vanaf 01 maart 2010
- C. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, publicatie op 08 juli 2005
- D. Gewestelijke bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, publicatie op 29 april 1997
- E. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van kracht vanaf 02 oktober 2023
- F. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, van kracht vanaf 01 januari 2024
- G. Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen, van kracht vanaf 29 januari 2013
- H. Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, van kracht vanaf 01 januari 2024
- I. Besluit van burgemeester en schepenen van 4 december 2025 voor de goedkeuring van de gemeentelijke parkeerrichtlijn ‘Parkeren - duurzame mobiliteit’

Voorschriften die volgen uit omzendbrieven of decreten

- 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 gecodificeerd decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid. De aanvraag moet onderworpen worden aan de watertoets.

- C. Het decreet van 01 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders is van toepassing op de aanvraag. Het is verplicht om correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen bij nieuwbouw en renovatiewerken.
- D. Het decreet van 08 december 2017 houdende diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving
- E. Het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.
- F. Het decreet van 07 juli 2023 tot wijziging van artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en van het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (2015/BA/3376) voor verbouwen van één eengezinswoning tot 3 wooneenheden - goedgekeurd op 30/07/2015.
- Stedenbouwkundig misdrijf 2017/874.6/07 voor het uitvoeren van werken zonder vergunning en zonder medewerking van een architect (Stedenbouwkundige vergunning uit 2015 vervallen).
- Stedenbouwkundig attest (2025/SA/1) voor het bouwen van een meergezinswoning met drie wooneenheden – negatief door het college van burgemeester en schepenen op 08/05/2025.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

- **de bestaande toestand:** Het goed bestaat uit één kadastraal perceel dat grenst aan de uitgeruste gemeenteweg Braakkouterstraat en achteraan aan de Laarstraat (voetweg nr. 5), die onverhard is op de plaats waar deze grenst aan het betrokken perceel.

Het perceel is gelegen aan de rand van de dorpskern van Neerwinden, deelgemeente van de stad Landen en in de directe omgeving van het treinstation van Neerwinden. Het perceel heeft een oppervlakte van 11a07ca.

Op het betrokken perceel zijn momenteel nog overblijfsels terug te vinden van de start van de werken van de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd op 30/07/2015.

De bebouwing/morfologie van de omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen met een typologie van gesloten, halfopen en open bebouwingen. Deze werden hoofdzakelijk uitgerust met één à twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. In de wijde omgeving zijn geen meergezinswoningen terug te vinden.

Het betrokken perceel bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van het treinstation van Eliksem.

Het goed van voorliggende aanvraag was vroeger bebouwd met één eengezinswoning in open bebouwing. In 2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van deze eengezinswoning tot 3 wooneenheden. Echter werd de stedenbouwkundige vergunning niet tijdig uitgevoerd en werd nadien zonder de medewerking van een architect aan de werken begonnen. Een deel van de woning is ingestort en het overige deel was onvoldoende stabiel. De bouwwerf was niet afgesloten. Er werd dan ook een stedenbouwkundig bouw misdrijf vastgesteld. Momenteel is het perceel nog bebouwd met de overblijfselen de te laat gestarte werken, die gedeeltelijk overwoekerd zijn.

- **de beleidsmatig gewenste ontwikkeling:** Het gebied wordt ontwikkeld met respect voor artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een toekomstgerichte ordening van de plaats in toepassing van de gewestplanbestemmingen, zijnde woongebied met landelijk karakter, is aangewezen.
De stad Landen hanteert het beleidskader als zgn. 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' in samenhang met het beeldkwaliteitsplan Land&Stad. Voorliggende aanvraag dient m.a.w. eveneens gekoppeld te worden aan deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van leefbare dorpen.
- **omschrijving van de aanvraag:** Het stedenbouwkundig attest omvat de aanvraag voor het bouwen van één eengezinswoning op het betrokken kadastraal perceel, grenzend aan de Braakkouterstraat. De eengezinswoning wordt ingeplant op minstens 7m09 uit de as van de voorliggende weg,

Braakkouterstraat. De maximale bebouwbare oppervlakte voorziet een bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de eerste verdieping. De voorgevel heeft een max. breedte van 8m40 en de achtergevel een max. breedte van 13 m. De max. kroonlijsthoogte bedraagt 6m20 en voorziet maximaal 2 bouwlagen en kan worden afgewerkt met plat of hellend dak (helling tussen 30° en 45°). De vrijstaande gevels worden op minstens 3 m van de perceelsgrenzen ingeplant.

Er dient een inpandige garage te worden voorzien. De totale oppervlakte met betrekking tot bijgebouwen bedraagt 40m². Bijgebouwen worden op minimum 2 m van de perceelsgrens ingeplant of op de perceelsgrens met akkoord van de aanpalende eigenaar. Bijgebouwen dienen te liggen binnen de 50 m woonzone.

Het bestaande reliëf wordt maximaal gerespecteerd.

Wat betreft afsluitingen, voorziet het attest een open draadafsluiting, al dan niet in combinatie met vegetatie, met een max. van 2m hoogte. Het gebruik van betonproducten wordt tot het minimum beperkt, enkel palen.

Externe en interne adviezen

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

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

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

1. Nieuw aan te leggen verhardingen. De provinciale verordening is van toepassing op het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen. Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden mits grondige motivatie op basis van de regelgeving.
2. Hemelwater op het privé domein. U bent verplicht om het hemelwater dat op een verharding valt, op het eigen terrein in de bodem te laten infiltreren. Het is met andere woorden verboden het hemelwater van verhardingen op te vangen en af te voeren naar een waterloop, een gracht, een RWA-leiding of een gemengde riolering. Het hemelwater mag ofwel doorheen de - doorlatende - verharding ofwel naast de verharding in de bodem dringen. Als u kiest voor infiltratie doorheen de verharding, moet de doorlatendheid van de verharding minstens even groot zijn als die van de bodem. Indien de verharding is opgebouwd uit verschillende lagen, moet elke laag minstens even doorlatend zijn als de bodem. Een doorlatende eindlaag op een ondoorlatende of slecht waterdoorlatende fundering is immers nutteloos.
3. Het hemelwater, afkomstig van (bestaande) niet waterdoorlatende en (nieuwe) half waterdoorlatende materialen (zoals waterdoorlatende klinkers), moet steeds aangesloten worden op de hemelwaterput en/of een infiltratievoorziening, en mag bijgevolg niet afwateren naar buurpercelen en naar het openbaar domein zoals de stoep en/of straat en/of berm. De fundering van waterdoorlatende en half waterdoorlatende materialen moeten eveneens waterdoorlatend zijn.
4. 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 één toegang voor voertuigen wordt toegestaan. 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. Breedte van de toegang. De toegang voor voertuig(en) wordt toegestaan met een maximumbreedte van 4,00 m aan de stoepzijde. De borduren kunnen (indien geen verlaagde borduren aanwezig zijn) verlaagd worden, op schriftelijk verzoek van de bouwheer, over een breedte van max. 4,00 m (2 x overgangsborduren + 2 x verlaagde borduren) ter hoogte van de inrit aan de straat.
 8. Plaats van de inrit/toegang(en). Het ontwerp van inritten en ingangen moet rekening houden met de verlichtingspalen, voetpadkasten enz. op het openbaar domein. De eventuele verplaatsing van verlichtingspalen of voetpadkasten gebeurt op kosten van de bouwheer. Bovendien moet de inrit/toegang voor voertuigen minstens 5,00 m uit het begin van de bocht liggen.
 9. Bestaande bermen en stoepen. De bermen of stoepen worden na de bouwwerken door de bouwheer terug hersteld in de oorspronkelijke staat en indien nodig aangepast voor de toegankelijkheid van de voetgangers, binnen een periode van een maand na de voltooiing der werken en de ingebruikname van het gebouw. De bouwheer kan geen schadevergoeding en/of voorwaarden eisen als later op deze plaats een stoep wordt aangelegd door de stad Landen.
 10. De aansluiting van de privé inrit/toegang tot de weg over het openbaar domein (onverharde berm) moet bestaan uit volledig waterdoorlatende materialen (steenslag eventueel in rooster).
 11. Hellingen voor inritten en toegangen mogen slechts beginnen vanaf de perceelgrens (rooilijn tussen openbaar domein en privé domein). Hierbij moet rekening gehouden worden met een zwakke helling van de stoep van 1 % à max. 1,5 % vanaf deze rooilijn afwaterend naar de weg. Deze helling mag nooit groter zijn dan deze waarde. Zie toegankelijkheid voor voetgangers, rolstoelen enz. Het lengte- en dwarsprofiel van de bestaande stoep mag niet gewijzigd worden.
 12. Afsluitingen. De afsluiting, brievenbussen en/of haag/beplanting naast het wandelpad/voetweg of aan de rooilijn/perceelsgrens met het openbaar domein, moet volledig op het privé eigendom worden ingeplant.
 13. Er mogen geen privé leidingen, putjes, onderzoekkamers, verluchttingsroosters, keldergaten, enz. op het openbaar domein (zoals in de stoep) worden ingeplant. Zie politiecodex.
 14. Bouwmaterialen (zand, stenen enz.) alsook mortel (cement, beton, kalk enz.) mogen niet op het openbaar domein (weg, stoep, plein, fietspad enz.) worden geplaatst, aangemaakt, of verwerkt.
 15. Charter Werftransport – de stad Landen ondertekende het “Charter Werftransport” i.s.m. 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 omgevingsvergunning.
 16. Wateropvangers van de wegen moeten steeds volledig worden vrijgehouden en vrij zijn van alle resten van bouwmaterialen (zand, steenslag, enz).
 17. De bouwlijn kan enkel gecontroleerd worden op voorwaarde dat beide grensstenen van de rooilijn (grens tussen het openbaar domein en het privé domein) zijn ingeplant en zichtbaar zijn op het terrein.
De bouwlijn zal vastgesteld worden op *minstens 6m66 en maximum 8m65* uit de as van de voorliggende rijweg (door de bouwheer aan te vragen met formulier) door de dienst Planning & Werken van de stad Landen.

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

Standaardbepalingen Riolering Fluvius bouwvergunningen

Indien voor het bouwproject een (her)aansluiting op een openbare netwerk noodzakelijk is of gesloopt moet worden dan dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning hiertoe een aanvraag in te dienen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Als u een aanvraag start vindt u onder de knop "Alles over aansluitingen" wat u moet weten voor de correcte aanleg van uw private installatie (aardgas, elektriciteit, kabeltelevisie of riolering).

U dient als bouwheer zelf in te staan voor het plaatsen van de privéinstallatie van het bouwproject en bent verplicht deze uit te voeren volgens de geldende wettelijke bepalingen ter zake. Indien de privéinstallatie niet correct werd uitgevoerd en u niet beschikt over een positief keuringsverslag, behoudt Fluvius zich het recht om de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel van dit perceel te schorsen.

Om verloren kosten te vermijden is het van groot belang dat u uw aanvraag tot aansluiting bij Fluvius indient, en dat de rioolaansluiting is uitgevoerd, alvorens te starten met uw bouwwerkzaamheden op privédomein. Fluvius bepaalt nl. de locatie (en diepte) van de aansluitingen en kan deze niet garanderen voor de realisatie van de aansluiting.

Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd niet openbaar gemaakt.

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

Watertoets

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

Het betreffende perceel en de voorliggende straat zijn volgens de recente watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig gelegen, noch fluviaal of pluviaal.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

Er moet aan de aan de geldende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige hemelwaterverordening voldaan worden.

Het stedenbouwkundig attest voorziet nog geen gegevens over een mogelijke hemelwaterput of bovengrondse infiltratievoorziening. De inhoud van deze voorzieningen moet conform de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening zijn.

De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput die overloopt naar een bovengrondse infiltratievoorziening, die geen overloop mag hebben naar de riolering. Alle verhardingen met een hellingsgraad groter dan 2 % moeten opgenomen worden in de berekening van de watertoets. In de effectieve aanvraag moeten alle afmetingen en oppervlaktes van alle verhardingen, ook de waterdoorlatende, duidelijk vermeld worden, net als de hellingsgraad en richting van de afwatering van alle verhardingen.

Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater moet worden hergebruikt. De voorziene hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening compenseren de te verharden oppervlakte. Het hemelwater moet infiltreren op eigen terrein en mag niet afwateren op naastgelegen percelen en het openbaar domein. Hiervoor moeten dan ook de nodige maatregelen getroffen worden. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Algemene richtlijnen met betrekking tot de verharding:

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

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

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

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

- Het hemelwater dat op de verhardingen valt, mag niet rechtstreeks afstromen naar het openbaar

domein of naar aangrenzende percelen.

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

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod
niet van toepassing

Erfgoed-/archeologietoets

Het goed is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of ligt niet in de nabijheid van een beschermd monument. Het perceel ligt niet binnen een archeologische zone of site en is kleiner dan 3000 m², alsook de ingreep in de bodem is kleiner dan 1000 m². Bijgevolg is een bekrachtigde archeologienota niet van toepassing.

Mobiliteit

De voorliggende aanvraag legt al één inpandige garage op.

De aanvraag vermeldt geen gegevens over mogelijke fietsenstalling.

De effectieve omgevingsvergunningsaanvraag dient te voldoen aan de parkeerrichtlijnen die de Stad Landen hanteert en werden goedgekeurd op 04 december 2025. Dit perceel ligt binnen de stationsperimeter van Neerwinden.

Wat betreft de fietsparkeernormen, gaat het over een 'grondgebonden eengezinswoning', wat betekent dat er 1 fietsparkeerplaats per slaapkamer en 1 extra per woongelegenheid dient te worden voorzien.

Wat betreft de autoparkeernormen, gaat het over een 'andere grondgebonden woning' volgens de parkeerrichtlijn, wat betekent dat er 1 autoparkeerplaats dient te worden voorzien. De aanvraag tot dit stedenbouwkundig attest voldoet hier aan.

Het perceel grenst achteraan aan de Laarstraat. Deze straat is een onverharde voetweg, die voornamelijk als wandelweg en als toegangsweg naar de achterliggende landbouwpercelen gebruikt wordt. Dit betekent dat deze weg hoofdzakelijk gebruikt wordt door landbouwvoertuigen en door voetgangers. Het is niet de bedoeling om het betrokken perceel langs de Laarstraat te ontsluiten. De toegang tot het perceel mag voor gemotoriseerde voertuigen enkel voorzien worden langs de Braakkouterstraat. Dit zal als voorwaarde bij de beslissing worden opgenomen.

Toegankelijkheidstoets

De handelingen hebben geen betrekking op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies, of delen ervan, die publiek toegankelijk zijn.

Bijgevolg is het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 niet van toepassing.

Scheidingsmuren

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

Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventueel later, tijdens de vergunningsprocedure, ingediende standpunten of bezwaren.

Project-MER-screening

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieurapportage (kortweg m.e.r.-besluit) van het Project-MER besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Bijgevolg moet er geen project-MER of MER-screening uitgevoerd worden.

Milieuaspecten

De milieuvorwaarden voor niet-ingedeelde inrichtingen uit [deel 6 van VLAREM II](#) zijn van algemene toepassing. Deze bepalingen hebben betrekking op:

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

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

Planologische toets

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

Binnen het beleidskader worden de kernen Landen en Neerwinden geselecteerd als hoogdynamische kernen, Attenhoven en Walshoutem als landelijke dorpskernen. In de overige kernen is een verdere verdichting langs verbindingswegen/lintbebouwing ongewenst.

Voorliggende aanvraag voorziet het bouwen van een eengezinswoning op één perceel. Dit is in overeenstemming met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet in het bouwen van één eengezinswoning, wat een verdere invulling van de woonfunctie betekent.

Er worden geen andere of bijkomende functies gecreëerd. De hoofdbestemming van het nieuwe gebouw is een grondgebonden eengezinswoning. Oorspronkelijk was het perceel bebouwd met een eengezinswoning.

Mobiliteitsimpact

De parkeerrichtlijn van de Stad Landen is goedgekeurd op 04 december 2025 door het college van

burgemeester en schepenen en dient te worden gevolgd bij de effectieve omgevingsvergunningaanvraag met betrekking tot het aantal en de uitvoering.

Het parkeren mag niet worden afgewenteld op het openbaar domein, en al zeker niet al op het parkeerterrein van het naastgelegen station. Bijgevolg voorziet het stedenbouwkundig attest een inpandige garage. Hierdoor is er al minstens één autoparkeerplaats aanwezig. Volgens de parkeerrichtlijnen van Stad Landen dient een grondgebonden ééngezinswoning te beschikken over minstens 1 autoparkeerplaatsen.

Wat betreft de fietsparkeerplaatsen, hier is geen info over toegevoegd in de voorliggende aanvraag. Voor een grondgebonden ééngezinswoning moet er per slaapkamer een fietsparkeerplaats worden voorzien en bijkomend nog één extra per woongelegenheden.

Er mag slechts één toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden met een max. breedte van 4 m en dit enkel langs de Braakkouterstraat. Het perceel mag niet ontsloten worden via de achterliggende Laarstraat.

Elke in- en uitrit levert een mogelijke conflictsituatie op. Het is dan ook noodzakelijk om het aantal in- en uitritten tot het noodzakelijke te beperken.

In de onmiddellijke omgeving van de toegangen (inrit aan de rooilijn) mogen geen bijkomende constructies, of delen ervan, beplantingen of hindernissen worden aangebracht waardoor de zichtbaarheid wordt verhinderd. Het zicht vanaf de private perceelsgrens op het openbaar verkeer (voetgangers, fietsers, gemotoriseerd verkeer) moet zodanig zijn dat de uitweg veilig kan worden gebruikt. Private vegetatie moet met dit doel beheerd worden.

Voorname voorwaarden maken deel uit van de algemene voorwaarden van de dienst Planning & Werken die als voorwaarde openomen worden.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het stedenbouwkundig attest omvat de aanvraag voor het bouwen van één eengezinswoning, gelegen aan de voorliggende weg, de Braakkouterstraat.

De woning wordt ingeplant op 7m09 uit de as van de voorliggende weg. De bouwlijn van de naastgelegen woning met huisnummer 11 wordt gevolgd. De voorgevel bedraagt max. 8m40 en de achtergevel bedraagt max. 13m. De max. bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m en op de eerste verdieping 12 m.

Er worden max. 2 bouwlagen voorzien die kunnen afgewerkt worden met een plat dak of een hellend dak. Er wordt een kroonlijsthoogte van 6m20 voorgesteld.

Platte daken komen in de wijde omgeving niet voor en bijgevolg is het niet wenselijk om de woning af te werken met een plat dak.

Achter het betrokken perceel bevindt zich nog één eengezinswoning in tweede bouworde. Het betrokken perceel is iets hoger gelegen dan het achterliggend perceel. Om de inkijk te beperken, wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot 6m, afgewerkt met een hellend dak met een helling tussen 30° en 45°. Het beperken van de kroonlijsthoogte tot 6m wordt opgenomen als voorwaarde bij de beslissing. Net als de plaatsing van de ramen, deze dient op zulke manier te gebeuren dat de inkijk bij de achterliggende woning tot het minimale wordt beperkt.

Visueel vormelijke elementen

De eengezinswoning moet gebouwd worden met materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

Het goed is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of ligt niet in de nabijheid van een beschermd monument. Het perceel ligt niet binnen een archeologische zone of site en is kleiner dan 3000 m², alsook de ingreep in de bodem is kleiner dan 1000 m². Bijgevolg is een bekrachtigde archeologienota niet van toepassing.

Het bodemreliëf

De voorliggende aanvraag voorziet een beperkte reliëfwijziging om de woning toegankelijk te maken. In de effectieve aanvraag dienen voldoende terreinprofielen, zowel lengte- als dwarsprofielen met de overgang naar de naastgelegen percelen, te worden toegevoegd zodat deze correct kunnen beoordeeld worden. Ook van de naast- en achtergelegen woningen dienen de kroonlijst- en nokhoogtes te worden toegevoegd op de terreinprofielen.

Ook de hellingsgraad moet worden vermeld in kader van de hemelwaterverordening. Alle verhardingen met een helling groter dan 2% moeten opgenomen worden in de berekening van de watertoets. Er moeten ook voldoende maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afstroomt op de naastgelegen percelen en op het openbaar domein.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruikersgenot en veiligheid in het algemeen:

De eengezinswoning moet voldoen aan het aan de geldende energieprestatieregelgeving en moet beveiligd worden door optische rookmelders.

Bij verder ontwerp van de woning moet de nodige aandacht aan lichten en zichten besteed worden om de inijk bij de omliggende woningen tot het minimale te beperken.

Het project vormt geen bijkomende hinder t.o.v. de omgeving. Noch tijdens de uitvoeringsfase, noch tijdens de latere gebruiksfase zijn er hinderlijke aspecten te verwachten.

Het ontwerp heeft geen negatieve implicaties op de veiligheid van bewoners, bezoekers, passanten of buurtbewoners.

Algemene conclusie

Het voorstel voor het bouwen van een ééngezinswoning op het betrokken perceel voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen.

De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 6 m. De woning bestaat uit max. 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak, met een helling tussen 30° en 45°. Een plat dak wordt uitgesloten, aangezien in de wijde omgeving platte daken niet aanwezig zijn.

De plaatsing van de ramen dient zo te gebeuren dat er minimale inijk is in de naastgelegen woningen.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Uitgeruste weg

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

Gemeentelijke rooilijn

In de Braakkouterstraat is een gemeentelijk rooilijnplan van toepassing. De voorgestelde handelingen bevinden zich achter de vastgestelde rooilijn.

Algemene conclusie

GUNSTIG, onder de volgende voorwaarden:

- een plat dak wordt niet toegestaan, wegens het ontbreken van platte daken in de ruime omgeving;
- de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 6m;
- de plaatsing van de ramen dient op zulke manier te gebeuren dat de inijk bij de achterliggende woning in tweede bouworde tot het minimale wordt beperkt;
- de toegang tot het perceel mag voor gemotoriseerde voertuigen enkel voorzien worden langs de Braakkouterstraat met een max. breedte van 4m;
- de effectieve omgevingsvergunningsaanvraag dient te voldoen aan de goedgekeurde parkeerrichtlijn van de stad Landen.
- Het standaardadvies en algemene voorwaarden van de dienst Planning & Werken van de stad Landen worden stipt nageleefd.
- De standaardbepalingen van Fluvius riolering worden stipt nageleefd.

- Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventueel later, tijdens de vergunningsprocedure, aan te vragen (sub)adviezen.
- Dit stedenbouwkundig attest is geen omgevingsvergunning. Er moet nog steeds een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Beslissing van 26 februari 2026: **GUNSTIG** voor het slopen van de restanten van een woning en het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning onder volgende **voorwaarden**:

- Een plat dak wordt niet toegestaan, wegens het ontbreken van platte daken in de ruime omgeving.
- De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 6m.
- De plaatsing van de ramen dient op zulke manier te gebeuren dat de inkijk bij de achterliggende woning in tweede bouworde tot het minimale wordt beperkt.
- De toegang tot het perceel mag voor gemotoriseerde voertuigen enkel voorzien worden langs de Braakkouterstraat met een max. breedte van 4m.
- De effectieve omgevingsvergunningsaanvraag dient te voldoen aan de goedgekeurde parkeerrichtlijn van de stad Landen.
- Het standaardadvies en algemene voorwaarden van de dienst Planning & Werken van de stad Landen worden stipt nageleefd.
- De standaardbepalingen van Fluvius riolering worden stipt nageleefd.
- Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventueel later, tijdens de vergunningsprocedure, aan te vragen (sub)adviezen.
- Dit stedenbouwkundig attest is geen omgevingsvergunning. Er moet nog steeds een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Kitty BOTTU
algemeen directeur

Didier REYNAERTS
burgemeester