



BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Kitty BOTTU
Algemeen directeur wnd.

Gino DEBROUX
Burgemeester

Gelekd door: Kitty Bottu (Signature)
Gelekd op: 2023-04-24 09:37:17 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Kitty Bottu

Gelekd door: Gino Debroux (Signature)
Gelekd op: 2023-04-20 10:07:34 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Gino Debroux

Referentie omgevingsloket:	OMV_2022162435
Referentie gemeente:	2022/NV/00011
Projectnaam omgevingsloket:	Stationsstraat 22 te Landen
Projectnaam gemeente:	het afsplitsen van een bouwperceel bestemd voor één meergezinswoning in gesloten verband
Ligging:	Stationsstraat 22, 3400 Landen

De door u ingediende aanvraag, zoals hierboven vermeld, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 18 april 2023.

Het betreft een aanvraag tot het afsplitsen van een bouwperceel bestemd voor één meergezinswoning in gesloten verband.

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_2022162435;
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_2022162435 + 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_2022162435

Dossiernummer: 2022/NV/00011

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

De aanvraag ingediend door Geogeens BV gevestigd te Lenkestraat(ITE) 13 te 2222 Heist-op-den-Berg, werd ingediend op 12 december 2022.

De procedure werd opgestart op 17 februari 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Stationsstraat 22, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie A nrs. 1353V3 en 1353W3.

Het betreft een aanvraag tot het afsplitsen van een bouwperceel bestemd voor één meergezinswoning in gesloten verband.

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.

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De omgevingsvergunningsaanvraag omvat het afsplitsen van een bouwperceel bestemd voor één meergezinswoning in gesloten verband.

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2022162435

Dossiernummer gemeente Landen: 2022/NV/00011

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

gewestplan Tienen-Landen, goedgekeurd op 24 maart 1978

bestemming: woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

/

Andere zoneringsgegevens

/

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 overwelden 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:

- Stedenbouwkundige vergunning (1971/BA1/11) voor bouw van een woning - goedgekeurd op 26/08/1971.
- Stedenbouwkundige vergunning (1981/GO/191) voor onderhoudswerken aan voorgevel - goedgekeurd op 28/07/1981.
- Stedenbouwkundige vergunning (1985/BA/534) voor bouwen van een kantoorgebouw, apotheek en 1 woongelegenheid - goedgekeurd op 11/03/1986.
- Stedenbouwkundige vergunning (1987/GO/661) voor uitbreiden van een bestaand café + verbouwing van de voorgevel - goedgekeurd op 20/10/1987.
- Stedenbouwkundige vergunning (1997/GO/1472) voor plaatsen van 2 muurtjes met in het midden een deur - goedgekeurd op 18/02/1997.
- Stedenbouwkundige vergunning (2000/GO/1967) voor het plaatsen van een dubbelzijdige lichtkast haaks op de gevel - goedgekeurd op 20/06/2000.
- Stedenbouwkundige vergunning (2001/GO/2100) voor plaatsen dubbelzijdige lichtreclame - goedgekeurd op 22/05/2001.

- Stedenbouwkundige vergunning (2014/BA/3343) voor verbouwen van apotheek naar cm kantoor met hoorcentrum - goedgekeurd op 12/03/2015.
- Stedenbouwkundig attest 1985/SA.2/5 voor volledige nieuwbouw (gelijkvloers - kantoren - apotheek), (verdieping: 1 woongelegenheid) - positief gevonden op 12/11/1985.
- Melding 2017/ME/152 voor regularisatie aanbouw bijgebouw- door het college van burgemeester en schepenen in akte genomen op 11/05/2017.
- Milieuvergunning 93/752.3/1103/479 voor 3 tanks ondergronds op de parking, 2 tanks met inhoud van 5000 en 1 van 10000 l - GEEN BESLISSING.
- Gebouwen en constructie dossier 1930/GB/110 voor registratie gebouw
- Gebouwen en constructie dossier 1932/GB/3 voor bouwen handelshuis - opname in register op 01/09/2009.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het afsplitsen van een bouwperceel bestemd voor één meergezinswoning in gesloten verband.

Type handelingen: Het verkavelen van gronden.

Beschrijving van de plaats

Bestaande toestand: Het goed grenst aan de Stationsstraat gelegen in het kernwinkelgebied in het centrum van de stad Landen. Alle diensten en winkels liggen op wandelafstand van het goed en in de directe omgeving zijn verschillende handel, diensten of horeca op het gelijkvloers aanwezig. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten verband met verschillende woontypologieën o.a. meergezinswoningen en grondgebonden woningen met op het gelijkvloers al dan niet een handelsruimte.

Op het aanpalend perceel ten noorden van de aanvraag staat een ouder gebouw, aanpalend aan de perceelgrens. Het gebouw bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen en een hellend dak, waarvan het gelijkvloers bestemd is als horeca.

Op het aanpalende perceel ten zuiden van het goed staat een gesloten bebouwing, het gelijkvloers bestemd als dienstverlening en het verdiep bestaande uit meergezinswoningen.

Het goed is bebouwd met een ouder herenhuis, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en een mansardedak, ingericht als dakverdieping. Het gebouw is nog in goede staat en blijft behouden en wordt uit de verkaveling gesloten. Het naastliggend onbebouwd terrein is de naastliggende tuinzone aan de herenwoning. De zijdelingse tuin is aan aan de straatzijde afgesloten met een laag gemetst muurtje en een toegangspoort. Op het goed is er een kleine achterbouw aan de herenwoning dat zal worden afgebroken. Op het goed staat een hoogstammige boom ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

Aan de achterzijde van het terrein ligt een erfdienstbare wege in gebruik door trage weggebruikers. Het terrein is liggend hellend en loopt af naar de straat.

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 met toepassing van de gewestplanbestemmingen, zijnde woongebied, is aangewezen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet het verkavelen van het perceel in 2 loten. Lot 1 is de aangevraagde bouwkwavel langs de Stationsstraat bestemd voor de bouw van een meergezinswoning in gesloten verband. Het gebouw zal verplicht aansluiten met de aanpalende gebouwen met hetzelfde gabararit als aanpalend

gebouw aan de rechterzijde, gekend als huisnummer 18. De breedte van de kavel aan de straatzijde bedraagt 12,8 m en aan de achterzijde versmalt de breedte naar 8,0 m.

Lot 2 is de bebouwde herenwoning en wordt uit de verkaveling gesloten.

Bij de aanvraag werd ook een voorstel van voorschriften, gekoppeld aan lot 1 toegevoegd.

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 27 februari 2023 t.e.m. 29 maart 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Op 17/02/2023 werd advies gevraagd aan **De Watergroep**.

Op 17/02/2023 werd advies gevraagd aan **Fluvius System Operator**.

Op 17/02/2023 werd advies gevraagd aan **Agentschap Wegen en Verkeer**.

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 milieu-effectenrapport worden opgesteld.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

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

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 Stationsstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

De aanvraag ligt langsheen een gewestweg en wordt getroffen door een rooilijn of een bouwvrije zone (rooi-/bouwlijn ligt op 7 m uit de as van de weg). Agentschap Wegen en Verkeer geeft een voorwaardelijk gunstig advies (zie advies).

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 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.

Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden niet in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het deel van de Stationsstraat ligt wel in een zone B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (bij regenval – pluviaal).

Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen moeten worden ingeschat.

Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van kombergings. 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

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 stadsontwikkeling 10b. 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.

Op basis van de ingediende MER-screenings-nota, waarbij wordt aangesloten, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld worden van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.

Natuurtoets

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

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

niet van toepassing

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 heeft betrekking op de toekomstige oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De eigenaar(s) van de/het aanpalende perce(e)l(en) werd(en) op de hoogte gebracht van de aanvraag in het kader van het openbaar onderzoek dat georganiseerd werd van 27 februari 2023 tot en met 29 maart 2023. Er werden geen bezwaren ingediend.

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 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 Stationsstraat, gelegen in het kernwinkelgebied van het centrum van Landen. Het betreft een tuinzone van de naastliggende herenwoning. Het perceel is, volgens het gewestplan Tienen – Landen, gelegen in volwaardig woongebied.

In de onmiddellijke omgeving van het goed zijn verschillende woontypologieën aanwezig in gesloten verband, hoofdzakelijk appartementen of boven-winkelwonen. Er is variatie in verschillende bouwlagen met 2 of 3 bouwlagen en al dan niet met hellende daken. De omgeving heeft een groot voorzieningsniveau. Winkels, dienstverlening, horeca, scholen, recreatie en het station situeren zich in de stadskern van Landen en in de directe omgeving van het goed. De stationsomgeving ligt op wandelafstand van het goed. Achter de site ligt een erfdienstbaarheidsweg voor de verbinding met

de achterliggende schoolomgeving. Het perceel kan volwaardig bebouwd worden in gesloten orde, aansluitend met het gabarit van de aangelande gebouwen.

Het terrein is licht hellend en loopt af naar de straat. Ook van noord naar zuid loopt de straat op richting de stationsomgeving.

Het verkavelingsconcept voorziet het creëren van 1 bouwlot voor een gesloten bebouwing. De bouwbreedte van het gebouw bedraagt aan de straatzijde 12,8 m en naar achter toe versmalt de breedte naar 8,0 m. De kroonlijst van het gebouw moet aansluiten met gabariten van de aanpalende woningen.

Er wordt 1 toegang tot de site aan de voorzijde van de Stationsstraat toegelaten met een maximale breedte van 4 m. Er wordt een ondergrondse parkeergarage verplicht voorzien binnen het bouwvolume, indien er meer dan 2 wooneenheden worden ingericht. De fietsstalplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en wordt bij voorkeur gelijkvloers gerealiseerd.

Er wordt geopteerd voor een gelijkvloerse handel-, dienst- of horecaruimte maar mits afwijking kan hier ook een woonentiteit toegelaten worden. Op verdieping zijn meergezinswoningen toegestaan. Indien er een handel/ horeca of dienstruimte wordt voorzien moet er een aparte toegang zijn naar de voorziene wooneenheden. Een hogere verdiepingshoogte op het gelijkvloers laat andere functies toe en maakt wonen kwalitatiever. Een gevelritmiek in de voorgevel is verplicht om aan te sluiten met de bestaande verticale geleding van de directe omgeving en de naastliggende herenwoning, Stationsstraat 22.

Elke wooneenheid moet voorzien worden van een bruikbare buitenruimte met een terras van minimaal 10 m². De wooneenheden op verdieping moeten voldoende leefkwaliteit hebben en moeten ingericht worden dat de leefruimten grenzen aan minstens 2 gevelzijden zodat er voldoende lichtinval is. Elke wooneenheid moet voldoende bergingsruimte voorzien binnen de woonunit.

De dakvorm van het hoofdvolume is vrij te bepalen maar de kroonlijsthoogte moet aansluiten met de aanpalende woningen. De tuinzone is westelijk georiënteerd. De tuinzone kan collectief gebruikt worden en de verharding blijft tot een minimum beperkt. Het groen wordt aangeplant met streekeigen groen, voldoende gevarieerd met bloemdragende soorten ter bevordering van de biodiversiteit.

Rekening houdend met de percelering, de huidige bebouwing op de omliggende percelen en de oriëntatie is dit functioneel inpasbaar in de omgeving.

Oriëntatie

De tuinzone is westelijk georiënteerd waardoor de tuinzone van het lot vooral in de late namiddag en 's avonds kan profiteren van het zonlicht en de daarbij horende warmte.

Functies

Binnen de aanvraag geeft ,wonen/handel de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op de kavel wordt geopteerd voor een gelijkvloerse handel-, dienst- of horecaruimte maar mits afwijking kan hier ook een woonentiteit toegelaten worden. Op verdieping zijn meergezinswoningen toegestaan. Indien er een handel-/horeca- of dienstruimte wordt voorzien moet er een aparte toegang zijn naar de voorziene wooneenheden. Een hogere verdiepingshoogte op het gelijkvloers laat andere functies toe en maakt wonen kwalitatiever. Voorzieningen voor een inwonende ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

Gekozen woningtypologie

Het verkavelingsvoorstel voorziet een gesloten bebouwing met een gevelbreedte van 12,8 m. De hoogte wordt bepaald door de omliggende woningen. Een gevelritmiek in de voorgevel is verplicht om aan te sluiten met de bestaande verticale geleding van de directe omgeving en de naastliggende herenwoning, Stationsstraat 22 en woning aan de Stationsstraat 18.

De dakvorm van het hoofdvolume is vrij te bepalen maar de kroonlijsthoogte sluit aan met de aanpalende woningen. De bouwmogelijkheden worden bepaald in de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften.

Schakeling van de woningen

Een gesloten bebouwing stemt overeen met de bebouwingsvorm in de omgeving. Een gevelritmiek in de voorgevel is verplicht om aan te sluiten met de bestaande verticale geleding van de directe omgeving en de naastliggende herenwoning, Stationsstraat 22 en woning aan de Stationsstraat 18.

Het gebouw wordt ingeplant, rekening houdend met het bestaande terreinniveau.

Graad van privacy

Het nieuw gevormde lot beschikt over een achterliggende privétuin, al dan niet semi-privaat. 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. De hinder qua inkijk en schaduw naar de aangrenzende woningen en tuinen moet tot een minimum beperkt blijven.

De bouwlijn ligt op de rooilijn en ligt op 7 meter uit de as van de weg. Indien er een handel-/horeca- of dienstruimte wordt voorzien moet er een aparte toegang zijn naar de voorziene wooneenheden vanaf de Stationsstraat.

Parkeervoorziening

Er wordt 1 toegang tot de site aan de voorzijde van de Stationsstraat toegelaten met een maximale breedte van 4 m. Er wordt een ondergrondse parkeergarage verplicht voorzien binnen het bouwvolume, indien er meer dan 2 WE worden ingericht. De fietsstalplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en wordt bij voorkeur gelijkvloers gerealiseerd.

Inrichting van het openbaar domein

De verkaveling sluit aan op de Stationsstraat. In deze weg zijn alle nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, verlichting en telecommunicatie voorhanden.

Verkeersafwikkeling

De voorgestelde ontwikkeling creëert een meergezinswoning met handel op het gelijkvloers. De bijkomende verkeersafwikkeling is beperkt door een toename van een aantal wooneenheden. De voorliggende weg kan deze verkeersafwikkeling opvangen, waardoor geen bijkomende verkeershinder zal ontstaan, gezien het karakter van de voorliggende wegenis.

Niveaoverschillen

Het perceel ligt +/- 50 à 80 cm hoger dan de voorliggende weg en wordt afgebakend door een gemetst muurtje. Het op te vangen niveauverschil van noord naar zuid van de Stationsstraat zal binnen het bouwvolume moeten worden opgevangen.

Reliëfwijzigingen kunnen enkel uitgevoerd worden indien deze de waterhuishouding naar de buurpercelen niet beïnvloeden.

Groenvoorzieningen

De aanplantingen moeten het jaar na de ingebruikname van het gebouw worden aangeplant met inheemse gewassen. De tuinzone kan collectief gebruikt worden en de verharding blijft tot een minimum beperkt. Het groen wordt aangeplant met streekeigen groen, voldoende gevarieerd met bloemdragende soorten ter bevordering van de biodiversiteit

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 infiltratie mogelijk is.

Dichtheid

Totale oppervlakte = 4a 30ca - woongelegenheid 2 - ca. 25 woningen/ha (met handel op gelijkvloers)

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikelen 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 27 februari 2023 tot en met 29 maart 2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De adviesinstantie agentschap Wegen en Verkeer leverde een gunstig advies af op 10 maart 2023 met volgende voorwaarde, die door de aanvrager strikt moet worden nageleefd:

- Er wordt slecht één inrit van maximaal 4,50 meter breed toegelaten.

Voor het volwaardig advies wordt verwezen naar de bijlage die integraal deel uitmaakt van de verkavelingsvergunning.

De adviesinstantie De Watergroep leverde een gunstig advies af op 20 februari 2023, met volgende voorwaarden, die door de aanvrager strikt moeten worden nageleefd:

- 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.

Voor het volwaardig advies wordt verwezen naar de bijlage die integraal deel uitmaakt van de verkavelingsvergunning.

De adviesinstantie Fluvius leverde een gunstig advies af op 21 februari 2023, met volgende voorwaarden, die door de aanvrager strikt moeten worden nageleefd:

- Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.
- Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de gemengde riolering in de Stationsstraat.

Voor het volwaardig advies wordt verwezen naar de bijlage die integraal deel uitmaakt van de verkavelingsvergunning.

Het standaardadvies van de dienst Planning & Werken van de stad Landen is van toepassing.

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.

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.

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.

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).

Nieuwe inrit of garagepoort. 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.

Garagepoort op perceelsgrens. De garagepoort dient voldoende breed te worden voorzien zodat het zijdelings zicht op de voetgangerszone gegarandeerd kan worden aangezien men meteen de stoep oprijdt.

Nieuwe inrit of garagepoort. 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.

Nieuwe inrit of garagepoort. 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.

Nieuwe inrit of garagepoort. 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.

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.

De aansluiting van de privé inrit/toegang tot de weg over het openbaar domein (onverharde berm) moet bestaan uit volledig waterdoorlatende materialen.

Nieuwe inrit of garagepoort. 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.

Ondergrondse garagetoegang Voor ondergrondse garage moet er een vlak van minstens 4,5 meter diepte aansluiten op de straat/stoep met een helling van max. 5% (om de veiligheid bij het uitrijden te verzekeren – zichtbaarheid)

Afsluitingen. De afsluiting, brievenbussen en/of haag/beplanting naast het wandelpad/voetweg of aan de rooilijn/perceelsgrens met het openbaar domein, moet volledig op de privé eigendom worden ingeplant.

Er mogen geen privé leidingen, putjes, onderzoekkamers, verluchttingsroosters, keldergaten, enz. op het openbaar domein (zoals in de stoep) worden ingeplant. Zie politiecodex.

Voorgevel op perceelsgrens. De regenwaterafvoeren moeten in de gevel worden ingewerkt en mogen bijgevolg niet uitsteken op de gevellijn.

Voorgevel op perceelsgrens. Garagepoorten, hekken, poorten, deuren enz. mogen niet naar buiten opendraaien over het openbaar domein (stoep, fietspaden enz.), gelet op de veiligheid van voetgangers en fietsers. – zie politiecodex

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.

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 verkavelingsvergunning.

Wateropvangsers van de wegen moeten steeds volledig worden vrijgehouden en vrij zijn van alle resten van bouwmaterialen (zand, steenslag, enz).

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. Hiervoor neemt men best vooraf contact op met de verkeerspreventie van de politie:

Contactpersoon: Guido Thierie

Bureau: Populierendreef 2 – 3400 Landen 011/884 884

Mailadres: Pz.getevallei.vergunningen@police.belgium.eu

Het aanvraagformulier maakt deel uit van de bijlage aan de verkavelingsvergunning.

Retributie voor inname openbaar domein. Voor de inname van het openbaar domein moet men eveneens een retributie betalen, zoals opgenomen in het retributiereglement van de stad Landen. Deze retributie wordt geïnd door de dienst TULO (tel. 011/789450, TULO@landen.be).

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.

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

Om voorgenoemde redenen is het ingediende verkavelingsproject planologisch en stedenbouwkundig, architecturaal verantwoord.

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

Voorwaarden:

1. De bijgevoegde aangepaste stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) moeten geëerbiedigd worden.
2. De werken worden zo uitgevoerd zodat het vrije voetgangersverkeer op de stoep niet gehinderd wordt.
3. De voorwaarden gesteld in het advies van De Watergroep van 20 februari 2023 maakt integraal deel uit van deze beslissing en worden stipt nageleefd.
4. De voorwaarden gesteld in het advies van de Agentschap Wegen en Verkeer an 10 maart 2023 maakt integraal deel uit van deze beslissing worden stipt nageleefd.

5. De voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius System Operator van 21 februari 2023 maakt integraal deel uit van deze beslissing worden stipt nageleefd.
6. Het standaardadvies en de algemene voorwaarden van de dienst Planning en Werken (zie bespreking adviezen) worden stipt nageleefd.
7. De gebouwen aansluitend aan de herenwoning en het losstaand bijgebouw moeten afgebroken worden. Zolang de afbraak niet voltooid is, is de verkaveling niet uitvoerbaar.

Lasten:

1. Het betalen van de dossiertaks ten bedrage van 200,00 EUR op rekeningnummer IBAN BE67 0910 0016 1087 – BICC GKCCBEBB met vermelding van het dossiernummer OMV_2022_NV_0001 en dit voor 02 mei 2023. Gelieve het betalingsbewijs per mail aan te leveren via omgeving@landen.be.
2. Het betalen van de kosten voor het aanschrijven van de aanpalende eigenaars in kader van art. 83 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Gelieve deze kosten ten bedrage van 67.5 EUR te betalen op rekeningnummer IBAN BE67 0910 0016 1087 – BICC GKCCBEBB met vermelding van het dossiernummer . OMV_2022_NV_0001. en dit vóór 02 mei 2023. Het betalingsbewijs moet per mail verstuurd worden naar omgeving@landen.be.
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.
5. 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.

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 APRIL 2023

HET VOLGENDE:

De aanvraag ingediend door Geogeens BV gevestigd te Lenkestraat(ITE) 13 te 2222 Heist-op-den-Berg, 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:

De vergunning wordt afgegeven onder volgende last(en):

Nog te bepalen

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 aantoonst 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. *De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.*

§ 2/2. *De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het*

wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De 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 beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

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

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

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

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_2022162435
Referentie gemeente: 2022/NV/00011
Projectnaam omgevingsloket: Stationsstraat 22 te Landen
Projectnaam gemeente: het afsplitsen van een bouwperceel bestemd voor één
meergezinswoning in gesloten verband
Ligging: Stationsstraat 22, 3400 Landen

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Geogeens BV gevestigd te Lenkestraat(ITE) 13 te 2222 Heist-op-den-Berg, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 18 april 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 afsplitsen van een bouwperceel bestemd voor één meergezinswoning in gesloten verband.

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: De Deputatie van de provincie Limburg, T.a.v. Directie Omgeving, Dienst Omgevingsvergunningen, Universiteitslaan 1, 3500 HASSELT.

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_2022162435);
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 Limburg, BE18 0910 1811 3565 (BIC: GKCCBEBB) met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (OMV_2022162435)' 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.

VERKAVELINGSPLAN

Nieuwe toestand

PERCELEN BINNEN AANVRAAG
LANDEN 1°afd.
Sectie A nrs. 1353/V3 & 1353/W3

OPGEMAAKT DOOR :



GEENS Pieter
Landmeter-expert (LAN 171719)
Wettelijk beëdigd door de Rechtbank van
Eerste Aanleg te Leuven op 12.03.2012

TERREINNIVEAU

Het reliëf van het terrein wordt weergegeven via hoogtepunten en profielen. Deze terreinhoogten werden ingemeten in het TAW-stelsel.

Landen 1°afd.
Sectie A nr. 1353/T3

Landen 1°afd.
Sectie B nr. 1233/W

1
±4a30ca

Landen 1°afd.
Sectie A nr. 1353/R3

Landen 1°afd.
Sectie B nr. 1233/V

Schaal : 1/250

Oppervlaktes en afmetingen zijn
benaderend en worden pas definitief
bepaald na afpaling van de grenzen.

Landen 1°afd.
Sectie A nr. 1353/F3

Stationsstraat (N283)

BUS

- voetpad in klinkers (=1.66m)
- betonboord (=0.20m)
- parkeerstrook (=1.97m)
- rijbaan in asfalt (=6.14m)
- parkeerstrook bus in asfalt (=2.32m)
- betonboord (=0.20m)

