



Gemeente Tessenderlo

Dossiernummer: SA/2022\_2

Datum aanvraag: 05/03/2022

## Stedenbouwkundig attest Tessenderlo

### **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 verkavelingsvergunning 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

Heidi Vanhorebeek  
Modest Ghyselenstraat 20  
8670 Koksijde

## Gegevens van het perceel

Terlaak 13 3980 Tessenderlo  
Kadastraal gekend als:  
(afd. 2) sectie B 1532 Z

## Verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

### **Voorschriften inzake ruimtelijke ordening**

#### **Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften**

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 3 april 1979 - Gewestplan Hasselt-Genk gelegen in

- woongebied met landelijk karakter (eerste 50m)
- agrarisch gebied (achterliggend)

Het perceel is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

#### **Overeenstemming met het plan/afwijkingsbepalingen**

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de van kracht zijnde plannen.

#### **Verordeningen**

Het Vlaams Gewest wenst een geïntegreerd waterbeleid te realiseren; De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 05/07/2013 zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, en latere wijzigingen, is van toepassing;

Bij het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag zal deze moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening

### **Omschrijving van de aanvraag**

De aanvraag beoogt het bepalen van de bebouwbaarheid van een perceel;

De aanvrager wenst zekerheid te verkrijgen over de mogelijkheid tot het bouwen van een eengezinswoning in half open bebouwing.

Het betreft een onbebouwd perceel begroeid met gras en wat struikgewas.

Het linker aanpalend perceel is bebouwd met een eengezinswoning in half open bebouwing.

Het rechter aanpalend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. Achteraan grenst het perceel aan een bedrijventerrein.

De rechtstreekse omgeving wordt gekenmerkt door woningen in open en half open bebouwing met achterliggend een bedrijventerrein.

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

Het betreft een perceel grond gelegen aan Terlaak in een omgeving met voornamelijk woningen in half open en open bebouwing.

Er werd een opmetingsplan toegevoegd aan het dossier.

Het perceel heeft ter hoogte van de rooilijn een breedte van 13,79m en een totale diepte van ca. 104,40m.

Achteraan bedraagt de perceelbreedte 13,43m. De oppervlakte van het perceel bedraagt 15a27ca.

Enkel de eerste 50m is gelegen in woongebied met landelijk karakter. De overige diepte bevindt zich in agrarisch gebied.

De aanvrager wenst de bouwmogelijkheden van het perceel te kennen voor het bouwen van een eengezinswoning, aansluitend op de bestaande woning.

Het aanpalende perceel links is bebouwd met een eengezinswoning in half open bebouwing en sluit aan op de gemeenschappelijke perceelgrens.

De woning is ingeplant op 5,12m van de rooilijn.

Het betreft een perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. In de rechtstreekse omgevingen bevinden zich vrijstaande eengezinswoningen en het perceel is voldoende breed om een eengezinswoning in half open bebouwing op te kunnen realiseren.

Als voorschriften gelden de algemene richtlijnen:

Inplanting:

- Voorbouwlijn gelijk met deze van de aanpalende woning
- Zijgevel op minstens 3m van de rechter perceelgrens

Bouwdiepte:

- Gelijkvloers: 17m
- Verdieping: 10m

Dakvorm:

- Hoofddak aansluitend op deze van de aanpalende woning (hellend dak)
- Meerdiepte op het gelijkvloers: plat dak

*De kroonlijsthoogte van de hoofdbouw kan eventueel iets hoger voorzien worden dan de aanpalende woning omwille van energiezuinige maatregelen, maar de dakhelling moet dezelfde zijn, zodat dit evenwijdig aansluit op de aanpalende woning.*

Scheidingsmuren:

- Geacreëerde meerdiepte of meerhoogte moet steeds esthetisch verantwoord worden afgewerkt (bv. in leien of gevelsteen).

Bijgebouwen:

- In de tuinzone op 1m van de perceelgrenzen
- Totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt max. 40m<sup>2</sup>
- Totale hoogte bedraagt max. 3,50m

De tuinzone ligt achter de woning tot op 50m van de rooilijn. Achterliggend ligt agrarisch gebied, dit mag niet vertuind worden.

### **Conclusie:**

**Gunstig** voor het bepalen van de bouwmogelijkheden op het perceel.

## Standpunt van het college van burgemeester en schepenen dd. 10/05/2022

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar en levert een Positief stedenbouwkundig attest af.

**Gunstig voor het bepalen van de bouwmogelijkheden op het perceel.**

Te Tessenderlo,

Namens het college van burgemeester en schepenen



Tom Thijsmans  
algemeen directeur



Karolien Eens  
burgemeester