

datum	uw kenmerk	ons kenmerk	
9 juni 2021	-	EJ/HW/877.4/2021.006/	
afdeling	contactpersoon	telefoonnummer	bijlage(n)
Ruimte	Herman Wauters	011 80 82 33	-

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden. 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

Aanvrager:	
------------	--

straat: Generaal Lemanstraat	nummer: 7
postnummer: 3500	gemeente: Hasselt
telefoonnummer: 011 96 51 76	

Gegevens van het perceel

straat: M. Scheperslaan	nr: zn
postnummer: 3550	gemeente: Heusden-Zolder
kadastrale gegevens:	(afd. 3) sectie A 949 L
Het perceel is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in bufferzone volgens het gewestplan Hasselt-Genk goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 april 1979.	
Het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 betreffende toepassing van de gewestplannen regelt het gebruik van deze grond.	
Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een Bijzonder Plan van Aanleg.	
Het goed is niet gelegen in een verkaveling.	
Voor het perceel geldt de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater; vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2014.	
Het goed is gelegen binnen het gebied van het rooilijnplan van de M. Scheperslaan van 13 augustus 1947.	
Voorgestelde bestemming:	Is het perceel bebouwbaar met een half open eengezinswoning?

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het perceel is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in bufferzone volgens het gewestplan Hasselt-Genk goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 april 1979

Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden (artikel 14 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een Bijzonder Plan van Aanleg of Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen het gebied van het rooilijnplan van de M. Scheperslaan van 13 augustus 1947.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorzijde van het perceel grenst aan een voldoende uitgeruste openbare weg, de M. Scheperslaan.

De eerste 50 meter van het perceel te tellen vanaf de M. Scheperslaan is gelegen in woongebied met landelijk karakter. De rest van het perceel ligt in bufferzone.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag betreft de vraag of het perceel bebouwbaar is met een woning in half open verband.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan voor zover er gebouwd wordt binnen het deel dat in woongebied met landelijk karakter ligt.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

Verordeningen

De aanvraag tot het bebouwen van het perceel met een eengezinswoning moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Er is geen archeologienota vereist.

Adviezen

Er werd geen intern of extern advies gevraagd.

Het openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek gevoerd.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

Decreet grond- en pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid is niet van toepassing op de aanvraag.

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Historiek

Er werden voor dit perceel nog geen vergunningen verleend.

Waterparagraaf

Het project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. In alle redelijkheid concluderen wij dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

Milieueffectenbeoordeling

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties (vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, niet recent omgeploegde en ingezaaide graslanden, loofbossen (ongeacht of de boomlaag is aangeplant of niet) en houtachtige beplantingen) of kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de M. Scheperslaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is aan de oostelijke zijde van de bebouwingsstrook Boekt-Zolder gelegen. In de buurt zijn weinig voorzieningen.

De aanvraag heeft tot doel een stedenbouwkundig attest te verkrijgen waarbij de bebouwbaarheid van het perceel met een half open eengezinswoning wordt bevestigd.

Er worden geen voorschriften of ontwerpen bij de aanvraag gevoegd.

Als bijlage wordt een landmetersplan toegevoegd, zonder aanduiding van het bouwvlak. Uit het opmetingsplan blijkt dat het perceel 12m breed is en 80m lang is.

Op het linker aangrenzende perceel staat een oudere woning tegen de rechter perceelsgrens. Het gaat hier om een woning met 2 bouwlagen en een zadeldak. De nok ligt parallel met de M. Scheperslaan. Deze woning heeft in de rechter zijgevel geen ramen. Er zijn geen uitsprongen aan de rechterzijde van de woning.

Het perceel rechts van de woning is niet bebouwd en begroeit met gras.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijk gezien ligt dit perceel te ver van de kern en de voorzieningen om verdere verdichting toe te laten. In deze zone laten we halfopen bebouwingen toe op brede percelen zodat ook een ruime zijtuinstrook behouden kan blijven.

Het perceel is te smal voor een open bebouwing.

Uit de inplanting en ontwerp van de woning op het linker perceel kunnen we afleiden dat het de bedoeling was om tegen deze woning aan te bouwen.

Rekening houden met bovenstaande elementen kunnen we enkel concluderen dat het perceel enkel bebouwbaar is met een half open bebouwing, anders blijft het een onbebouwbaar perceel wat niet strookt met het principe van een duurzaam gebruik van de ruimte.

Om aan te sluiten bij het principe van ruime zijtuinstroken, moet er voorzien worden in een bouwvrije zijtuinstrook van 4m.

Ruimtelijk zal het ontwerp moeten aansluiten op de bestaande woning.

Elke bouwaanvraag zal ruimtelijk beoordeeld worden. Dit betekent dat bij elke aanvraag zal nagegaan worden of het ontwerp ruimtelijk past binnen de omgeving en op voldoende wijze aansluit bij de aanpalende woning.

Om deze reden kan best voorafgaand aan het indienen van een aanvraag tot omgevingsvergunning een ontwerp aan de gemeente worden bezorgd

Algemene conclusie

Het perceel is bebouwbaar met een grondgebonden half open eengezinswoning.

Conclusie

GUNSTIG voor het voor het bouwen van een half open eengezinswoning op het deel van het perceel dat ligt binnen het woongebied met landelijk karakter mits het respecteren van een minimale zijtuinstrook van 4m.

Digitaal ondertekend door Els
Jennen (Signature)
Datum: 16-09-2021 15:57:06

Digitaal ondertekend door
Isabelle Thielemans (Signature)
Datum: 16-09-2021 15:53:17

Bij delegatie (art. 283 decreet lokaal bestuur)
Omgevingsambtenaar

Bij delegatie (art. 280 decreet lokaal bestuur)
Isabelle Thielemans
Derde schepen