

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid
ABCO - LIMBURG
Koningin Astridlaan 50 bus 6
3500 HASSELT
T 011 74 26 84
F 011 74 26 99
www.vlaanderen.be
adviesvraag.limburg@lv.vlaanderen.be

Collegé van Burgemeester en Schepenen
Kazernestraat 13
3800 Sint-Truiden

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
12/10/2017	DBA_2017034931	2017_005015	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Jan Cielen		011 74 26 90	13/10/2017
jan.cielen@lv.vlaanderen.be			

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het bijbouwen van een verdieping in houtskelet op bestaande gelijkvloerse woning.

Aanvrager: ████████, Luikersteenweg 462, 3800 Sint-Truiden.

Bouwplaats: SINT-TRUIDEN 12 AFD/GROOT-GELMEN: sectie A, 0546/00N000.

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag betreffende het uitbreiden van een zonevreemde woning vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een voorwaardelijk gunstig advies om volgende redenen:

Voorliggende plannen omvatten de uitbreiding van een zonevreemde woning, door het creëren van een bijkomende verdieping. De woning is volgens het gewestplan gelegen binnen agrarisch gebied. De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarisch of para-agrarische activiteiten.

De voorgestelde uitbreiding kan volgens art. 4.4.15 VCRO worden vergund voor zover het maximaal toelaatbaar bruto bouwvolume van 1000m³ niet wordt overschreden en het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De afdeling merkt op dat het bouwvolume moet worden berekend vanaf het huidig maaiveld en niet vanaf de nul-pas. Het bouwvolume wordt immers gemeten met inbegrip van de buitenmuren en dak en met uitzondering van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.


Daarnaast wordt vastgesteld dat ter hoogte van de voorgevel een gedeelte over de perceelgrens wordt gebouwd tot tegen de muur van de naastliggende woning. Dit kan enkel mits goedkeuring van de aanpalende eigenaars werd verkregen. Beide woningen staan immers niet tegen elkaar omwille van de eigendomsbegrenzing.

Verder worden op het perceel meerdere bijgebouwen waargenomen waarvan de vergunningstoestand bij ons niet is gekend. Niet vergunde constructies worden bij voorkeur afgebroken.

Gelet op de bestaande toestand en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek : onder die voorwaarden is de aanvraag voor het Departement Landbouw en Visserij aanvaardbaar. Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden binnen agrarisch gebied is niet toegelaten en moet worden uitgesloten.

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt i.k.v. dit dossier.

Hoogachtend,


Els Stevens
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij



W. de Maesseneer
13 oktober 2017

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
district Zuid-Limburg
Overhaamlaan 28
3700 Tongeren
Tel. 012/39.82.60 - Fax 012/39.82.82
www.wegenenverkeer.be

Het college van burgemeester en schepenen van en
te

3800 SINT-TRUIDEN

uw bericht van 12/10/2017	uw kenmerk 2017034931	ons kenmerk 719/B/BAV/2017/2563	bijlagen 1
vragen naar/e-mail Maarten Ernots		telefoonnummer	datum 16/10/2017

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot bouwen

Aanvrager:

■■■■ ■■■■
Luikersteenweg 462
3800 SINT-TRUIDEN

ligging van het perceel:

gewestweg Nr N3 - 0
vak : BRUSSEL - LUIK - AACHEN (D) (PART.L)
gemeente : 3800 SINT - TRUIDEN
kadastrale gegevens : Afd. 12 Sectie A Nr. 546N
straat : Luikersteenweg 462
tussen de kilometerpunten 67.765 - 67.785 / links

werkzaamheden: Bijbouwen van verdieping in houtskelet op bestaande
gelijkvloers woning.

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van mijn afdeling. Gelieve mij een afschrift van de
vergunning toe te sturen.

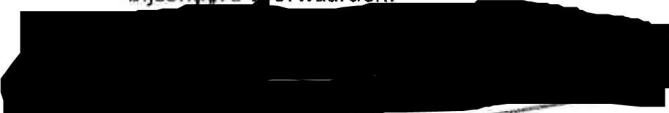
De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere
voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Peil van de dorpels dient hoger gesitueerd te zijn dan dat van de kruin van de weg.
2. Diepte van de zone van achteruitbouw : 8 m
3. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg :
 - a) de grens van het openbaar domein ligt op 12,70 m .
 - b) de ontworpen rooilijn is gelegen op 13 m uit de bestaande weg en dit overeenkomstig de vigerende wegnormen.
 - c) de bouwlijn ligt op minimum 21 m. De voorgevel van de bestaande woning blijft behouden in zijn huidige lijnrichting op 21,10 m uit de as van de weg.
4. Voor private woningen en gebouwen met een beperkte economische activiteit wordt slechts één gemeenschappelijke In- en uitrit met een maximum breedte van 4,5 m toegestaan.
5. De aanleg van parkings dient integraal te worden voorzien achter de ontworpen rooilijn.
6. **Bij verbouwing:** uiterlijk bij het beëindigen van de verbouwingswerken dient de eigendomsgrens grenzend aan de gewestweg niet overrijdbaar afgesloten te worden over de volledige breedte van het perceel minus de eventueel stedenbouwkundig vergunde in-/uitrit(ten).

BESLUIT :

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden.


ing. Kris Huygen
adjunct van de directeur
districtschef

ALGEMENE VOORWAARDEN

- 1.- Voorbouwsels, erkers, portalen, trappen en andere uitstekende delen zijn toegelaten op voorwaarde dat...
 - a) ze ten hoogste slechts met één vierde van de breedte van de zone van achteruitbouw voorbij het vlak van de voorgevel reiken en ze op een afstand van de aangrenzende eigendommen blijven, gelijk aan de grootte van de toegelaten uitsprong;
 - b) ze geen elementen bevatten die betrekking hebben op de structuur zelf van het gebouw, zoals hoofdleidingen voor gas, elektriciteit, water, trapkasten, enz...
- 2.- Het eigendom wordt volgens de voorgeschreven rooilijn afgesloten.

Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 m, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 m niet overschrijden. Boven 1,50 m moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplaatst op 0,50 m achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 m stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomin draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 m hoogte.
- 3.- In de onder 2.- par. 1 en 2 genoemde afsluitingen worden inritten toegelaten die grotere hoogteafmetingen mogen hebben dan de in 2.- par. 1 en 2 vermelde. Deze inritten mogen in geen geval aangebracht worden tegenover de aanwezige bomen van de weg.
- 4.- In de zone zoals die volgt uit de toepassing van de teruggelegde rooilijn en in de zone van achteruitbouw zoals die aangegeven is in de bijzondere voorwaarden (5e), mogen geen gemetselde of betonnen beer- of vuilnisput, noch afritten naar souterrains gemaakt worden. Septic tanks, drinkputten, slijk- en vetafscheidingen zijn eveneens verboden. Het is verboden er gemene afsluitingen van meer dan 1,50 m hoogte op te richten. Brandstofreservoirs worden toegelaten zonder gebruik van metselwerk.

In de eerste 2 m van de zone van achteruitbouw vanaf de grens van het gewestdomein of van de eventuele rooilijn zijn beplantingen toegelaten tot maximum 1,50 m hoogte of 0,75 m hoogte ter hoogte van de wegaansluitingen.

In het overige deel van de zone van achteruitbouw mogen de beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordeningen.
- 5.- Het peil der dorpels van de deuren, poorten of van het om het even welke toegang ten opzichte van het peil van het voetpad of de uiterste rand van de verharding, wordt aangegeven in de bijzondere voorwaarden (1^a). Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.
- 6.- Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...)
- 7.- De afdekking van afsluitingsmuren moet zo ontworpen worden dat het daarop vallende water naar het privé-domein afvloeit.
- 8.- De ontworpen werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat ze de afwatering van de weg nooit hinderen.
- 9.-
 - a) Materialen of andere voorwerpen, die moeten dienen voor de ontworpen werkzaamheden, mogen op het trottoir of de berm van de weg gestapeld worden overeenkomstig de voorschriften van de gemeenteverordening.
 - b) Bij ontstentenis van een gemeenteverordening moet de opslagplaats zich beperken tot de breedte van het eigendom, met een in de bijzondere voorwaarden te bepalen maximumdiepte (4^a). Die opslagplaats moet op minstens 1,50 m hoogte stevig afgesloten zijn. De stapels mogen slechts gedurende de strikt noodzakelijke tijd blijven liggen. Ze worden niet meer geduld na voltooiing, het staken van de werkzaamheden of tijdens de schorsing ervan.
 - c) De stapels mogen nooit de afwatering van de weg belemmeren en moeten 's nachts verlicht zijn.
 - d) De vergunninghouder is steeds aansprakelijk voor de ongelukken en moeilijkheden die de stapels eventueel zouden kunnen veroorzaken.
 - e) Bij ontstentenis van een gemeenteverordening mogen geen materialen of andere voorwerpen, die moeten dienen voor de ontworpen werkzaamheden, op het trottoir of de berm van de weg gestapeld worden.
- 10.- Het staat de vergunninghouder vrij het terrein tussen de buitenrand van de berm en de voor het gebouw vastgestelde rooilijn aan te vullen tot op de hoogte van de berm, maar hij is dan ertoe gehouden op de eerste vordering van de Vlaamse Overheid, Wegen en Verkeer, een dulker ter lengte van dat gebouw aan te leggen. De vergunninghouder mag de sloot pas dempen nadat hij daarin een dulker gebouwd heeft. Hij moet daarvoor eerst een vergunning in de vereiste vorm aanvragen aan de Vlaamse Overheid, Wegen en Verkeer.

- 11.- De vergunninghouder mag de sloot pas dempen nadat hij daarin een duiker gebouwd heeft. Daartoe moet vooraf door de vergunninghouder een vergunning in de vereiste vorm aangevraagd en door Wegen en Verkeer verleend worden.
- 12.- Het lozen van huishoudwater in de wegsloot wordt geduld indien er geen riolering bestaat en op voorwaarde zich te schikken naar de wetten en verordeningen op de openbare hygiëne en eventueel de plaatselijke politieverordeningen.
Dit recht op afvoer naar de openbare weg gaat nochtans niet zover, dat ongezonde of hinderlijke toestanden mogen geschapen worden door slijkvormende, rotbare afvalstoffen. Dat is te vermijden door in de afvoerleidingen een slijk- en vetafscheiding in te schakelen.
- 13.- De langs- en dwarshellingsen van de wegberm mogen niet gewijzigd worden zonder voorafgaande vergunning van de Vlaamse Overheid, Wegen en Verkeer.
- 14.- Tengevolge van de voorgestelde rooilijn kan het voorkomen dat een perceel grond, af te nemen van het eigendom van de vergunninghouder, bij de openbare weg gevoegd wordt of omgekeerd, dat behoort tot de openbare weg en bij het eigendom van de vergunninghouder gevoegd dient te worden. Deze transactie wordt pas behandeld bij de verwezenlijking van de voorgestelde rooilijn.
Tot op dat ogenblik wordt het onderhoud en de aanleg van de volledige in punt 4.- bedoelde strook door de particulier uitgevoerd.
Het eigendom mag zolang worden afgesloten op de grens van het openbaar domein, maar uitsluitend door middel van een voorlopige afsluiting.
- 15.- De geldigheidsduur van onderhavig advies is beperkt tot twee jaar.
- 16.- De goedgekeurde plannen, alsmede de bouwvergunning met de bijbehorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren voorgelegd kunnen worden.
- 17.- De vergunninghouder mag de werkzaamheden maar aanvangen nadat hij van de districtschef van Wegen en Verkeer de daartoe nodige aanwijzingen heeft ontvangen.
- 18.- Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn, de bouwrijpe zone en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de wetten en voorschriften, zowel algemene als plaatselijke, inzonderheid naar de bepalingen van de wet inzake de Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.
- 19.- Het pelt van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn.

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer

district Zuid-Limburg
Overhaamlaan 28
3700 Tongeren
Tel. 012/39.82.60 - Fax 012/39.82.82
www.wegenenverkeer.be

Aan
RO Vlaanderen

Koningin Astridlaan 50 1
3500 HASSELT

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		719/B/BAV/2017/2563	1
Maarten Ernots		telefoonnummer	datum
			16/10/2017

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot bouwen

Aanvrager:

■■■■ ■■■■
Luikersteenweg 462
3800 SINT-TRUIDEN

ligging van het perceel:

gewestweg Nr N3 - 0

werkzaamheden: Bijbouwen van verdieping in houtskelet op bestaande gelijkvloers woning.

Geacht college,

Hierbij laat ik u weten dat het advies van mijn afdeling is toegestuurd aan Het college van burgemeester en schepenen van en te 3800 SINT-TRUIDEN. Een afschrift van dit advies vindt u als bijlage.

Ing. Kris Huygen
adjunct van de directeur
districtschef

