



TONGEREN-
BORGLOON

Dossiernummer: SA/20260001

STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

De aanvraag werd via e-mail ingediend op 25 maart 2026 door dhr. Herckens Jorre, Stationstraat 17 te 3800 Sint-Truiden.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Truierweg z/n te 3840 Tongeren-Borgloon, kadastraal bekend: **afdeling 31, sectie A, nr. 708B**.

Het betreft een aanvraag van een stedenbouwkundig attest tot **het bouwen van een ééengezinswoning met 2 bouwlagen en een plat dak en het bouwen van een tuinhuis**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, waaronder de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (inzonderheid art. 5.3.1 en art. 4.3.1.), het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- De aanvraag is gelegen in het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (goedgekeurd op 5 april 1977), waarvoor het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen geldt. De aanvraag is gelegen in de bestemming 'woongebieden' en voor een klein gedeelte rechts achteraan in agrarisch gebied. 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.
- De aanvraag is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan .
- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een vergunde en niet vervallen verkaveling.

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.

Verordeningen

Volgende gewestelijke verordeningen zijn van toepassing:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

2. Historiek

Maastrichterstraat 10, B-3700 Tongeren-Borgloon

Inzage enkel op afspraak tel. 012 80 01 92 – 012 80 01 95 – info@tongerenborgloon.be

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Truierweg. Dit perceel is erg schuin gelegen t.o.v. de voorliggende weg (onder een hoek van ongeveer 45°). Het bestaande niveau van het terrein is vrij vlak.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan woningen. Het betreft voornamelijk panden in open of halfopen bouwvorm met één bouwlaag onder zadeldak of twee bouwlagen onder hellend of plat dak en een variatie aan inplantingen.

De aanvraag omvat het bouwen van een ééngezinswoning met 2 bouwlagen en een plat dak en het bouwen van een tuinhuis.

Het bouwkader dat voorzien wordt heeft de vorm van een parallellogram, met muren evenwijdig ten opzichte van de as van de weg en evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen. De inplanting wordt voorzien op 7,93m van de rooilijn, cf. de naastgelegen panden. Op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte van 17,00m voorzien, evenwijdig met de rooilijn en voorgevellijn. Op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 12,00m. Het vloerpeil wordt voorzien op 20cm boven het niveau van de as van de weg en de voorziene kroonlijsthoogte vanaf het vloerpeil bedraagt 6,70m.

Op een afstand van 20,27m, wordt links achter het hoofdvolume, een bijgebouw voorzien met een oppervlakte van 40m², op 1m van de perceelsgrenzen.

4. Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat Truierweg een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Omwille van de ligging van het betreffende perceel in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied werd advies gevraagd aan de Provincie Limburg, afdeling Waterbeheer. Deze afdeling heeft het project voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

*“Er mag gebouwd worden omdat er geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande **VOORWAARDEN***

- *Het vloerpeil (gelijkvloers) moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn;*

= 61,25 m TAW + 10 cm

= 61,35 m TAW = overstromingsveilig vloerpeil

Cfr. de terreinsnedes bij de aanvraag wordt het vloerpeil op niveau 61,42 m TAW voorzien.

Dit is 7 cm boven het overstromingsveilig vloerpeil en bijgevolg overstromingsveilig.

- *Er moet verplicht gebouwd worden op palen, balken of een overstroombare kruipkelder om te vermijden dat als gevolg van het bouwen van de woning al te veel overstromingsvolume verloren zou gaan en eventuele overlast verschoven wordt naar de buurpercelen.*
- *Het vloerpeil moet boven het niveau van het terrein uitsteken. Bij een vergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning op het perceel moet dit zichtbaar zijn op alle terreinsnedes, doorsnedes en gevelaanzichten.*
- *Toegangen tot het hoger gelegen vloerpeil moeten zoveel mogelijk gemaakt worden met trapjes of hellende vlakken.*
- *Het geadviseerde overstromingsveilig vloerpeil is een minimum peil. Indien dit omwille van de technische haalbaarheid van de roosteropeningen in de wanden van de kruipkelder vereist is en niet in conflict komt met andere adviezen, mag het vloerpeil in het kader van de watertoets ook verhoogd worden.*
- *Met uitzondering van kleine nivelleringen in functie van de tuinaanleg, zijn ophogingen van het terrein niet toegestaan.*

Maastrichterstraat 10, B-3700 Tongeren-Borgloon

Inzage enkel op afspraak tel. 012 80 01 92 – 012 80 01 95 – info@tongeren-borgloon.be

- Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het overstromingsveilig vloerpeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het overstromingsveilig vloerpeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Infiltratie van het opgevangen water van de eigen daken/verhardingen moet, na eventueel herbruik, overlopen naar de lager gelegen achtertuin.
- Het voorzien van een infiltratievoorziening in de voortuin met een overloop naar de openbare riolering is niet toegestaan.”

Mits naleving van de voorwaarden en opmerkingen vermeld in dit advies is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen en de beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Mer-screening

De aanvraag bevat geen informatie of inschatting over de mogelijke milieueffecten van het project.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Een bijkomende woning is functioneel inpasbaar in de omgeving. De schaal van het beoogde gebouw, nl. een open bebouwing met een kroonlijsthoogte van 6,70m en een plat dak, is aanvaardbaar in het straatbeeld. De voorbouwlijn is aanvaardbaar gezien deze in lijn ligt met de naastliggende bebouwing van nrs. 47 en 51.

De schuine perceelsconfiguratie wordt als uitgangspunt gebruikt voor de contouren van de woning. De aanvraag bevat echter geen informatie over het materiaalgebruik, verhardingen, het parkeren, de inrichting van de niet-bebouwde ruimte, oppervlakten en indeling van de woonruimten,... Deze elementen kunnen bijgevolg niet beoordeeld worden aangezien het louter een principiële aanvraag betreft over de mogelijkheid tot het bouwen van een woning.

De schuine perceelsconfiguratie vraagt echter wel om hedendaagse kwalitatieve architectuur.

Het tuinhuis wordt gesitueerd achter de hoofdbouw waardoor het straatbeeld niet beïnvloed wordt.

Bij de aanvraag zijn twee terreinprofielen gevoegd. Hieruit blijkt dat het terrein vrij vlak is, waardoor de impact van de nieuw te bouwen woning op het bodemreliëf zeer beperkt zal zijn.

Op basis van bovenstaande overwegingen kan het stedenbouwkundig attest gunstig worden geadviseerd. De voorliggende principiële aanvraag wordt aanvaardbaar geacht binnen de goede ruimtelijke ordening.

Adviezen

- Het advies van Provincie Limburg - Afdeling Waterbeheer afgeleverd op 18 mei 2026 is voorwaardelijk gunstig.

In een latere omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning, zal advies gevraagd worden aan de nutsmaatschappijen Fluvius en De Watergroep. De initiatiefnemer zal steeds moeten voldoen aan alle voorwaarden en reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

Besluit en advies van de omgevingsambtenaar

Gunstig.

Maastrichterstraat 10, B-3700 Tongeren-Borgloon
Inzage enkel op afspraak tel. 012 80 01 92 – 012 80 01 95 – info@tongeren-borgloon.be

Er wordt een gunstig advies verleend voor de aanvraag van een stedenbouwkundig attest voor **het bouwen van een ééngezinswoning met 2 bouwlagen en een plat dak en het bouwen van een tuinhuis**, op het perceel gelegen te Truierweg z/n te 3840 Tongeren-Borgloon, kadastraal bekend: **afdeling 31, sectie A, nr. 708B**.

5. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar. Wat betreft de beoordelingselementen is een correcte beoordeling gebeurd door de omgevingsambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen maakt zich het advies van de omgevingsambtenaar eigen.

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

BESLUIT IN ZITTING VAN 5 JUNI 2026

De aanvraag, ingediend door dhr. Herckens Jorre, Stationstraat 17 te 3800 Sint-Truiden, om een stedenbouwkundig attest te verkrijgen **het bouwen van een ééngezinswoning met 2 bouwlagen en een plat dak en het bouwen van een tuinhuis** op een terrein, gelegen te Truierweg z/n te 3840 Tongeren-Borgloon, kadastraal bekend: **afdeling 31, sectie A, nr. 708B**, wordt ingewilligd.

Er wordt een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd.

Luc Houbrechts
de algemeen directeur

in opdracht van burgemeester Jo Feytons
Johnny Vrancken
schepenen van ruimtelijke ordening, wonen en patrimonium

Maastrichterstraat 10, B-3700 Tongeren-Borgloon
Inzage enkel op afspraak tel. 012 80 01 92 – 012 80 01 95 – info@tongeren-borgloon.be

Wat is de functie van dit attest?

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

Hoelang is het attest geldig?

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

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

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

Maastrichterstraat 10, B-3700 Tongeren-Borgloon
Inzage enkel op afspraak tel. 012 80 01 92 – 012 80 01 95 – info@tongeren-borgloon.be

