

AANGETEKEND
Landmeterskantoor Houben
Bochtlaan 32B
3600 Genk

Bekendmaking beslissing aanvraag stedenbouwkundig attest - Individuele kennisgeving

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	AB-nummer	datum
		20238		26 februari 2024

Beste

De stad Genk heeft op 27 december 2023 een aanvraag ontvangen tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest voor het project oprichten van een appartementsgebouw tp hasseltweg en verkavelen van het perceel tp kneippstraat in 4 loten voor halfopen bebouwing.

Voorliggend dossier werd op 20 februari 2024 behandeld door het college van burgemeester en schepenen.

In bijlage sturen we u het stedenbouwkundig attest met dossiernummer 20238.

Vriendelijke groeten

10 
Huri Ozciftci

Cindy Westhovens
Gemeentelijke omgevingsambtenaar.

OPMERKING

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1. In de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*
- 2. De verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*
- 3. Het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Let op ! Een attest is nog geen vergunning voor stedenbouwkundige handelingen, en de erop vermelde informatie inzake bestemming en de opgelegde voorwaarden blijft twee jaar geldig te rekenen vanaf de uitreiking van het attest.



College van burgemeester en schepenen

Besluit

Zitting van 20 februari 2024
Afdeling OMV - Omgevingsvergunning

27	2024_CBS_00522	OMV-SA - Stedenbouwkundig attest – 20238 – Oprichten van een appartementsgebouw tp Hasseltweg en verkavelen van het perceel tp Kneippstraat in 4 loten voor halfopen bebouwing – Hasseltweg - Kneipsstraat zn. - Goedkeuring onder voorwaarden
----	----------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

Wim Dries, Burgemeester - voorzitter; Anniek Nagels, 1ste schepen; Kathleen Parthoens, 2de schepen; Alessandro Cucchiara, 4de schepen; Toon Vandeurzen, 5de schepen; Karel Kriekemans, 6de schepen; Yilmaz Kurtal, 7de schepen; Sara Roncada, 8ste schepen; Hilde De Wilde

Verontschuldigd:

Erhan Yilmaz, 3de schepen

Beschrijving

Aanleiding en context

Op 27 december 2023 werd een aanvraag van een stedenbouwkundig attest ingediend bij de het college van burgemeester en schepenen met dossiernummer stad Genk 20238.

Aanvrager, locatie en omschrijving van de stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag werd ingediend door Landmeterskantoor Houben, Bochtlaan 32B, 3600 Genk en heeft betrekking op een terrein met als adres Hasseltweg - Kneipsstraat zn, Genk en met als kadastrale omschrijving (afd. 6) sectie G 215 C43 en betreft oprichten van een appartementsgebouw tp Hasseltweg en verkavelen van het perceel tp Kneippstraat in 4 loten voor halfopen bebouwing.

Argumentatie

Overeenkomstig artikel 5.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft het stedenbouwkundig attest op basis van een plan aan of een overwogen project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.

Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

Op 23 januari 2024 werd er door de gemeentelijke omgevingsambtenaar een verslag opgemaakt dat het project toetst aan deze aspecten.

Voorafgaand aan de beslissing neemt het college van burgemeester en schepenen kennis van dit verslag. Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt als bijlage in het besluit opgenomen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten (VCRO).

Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen.

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en uitvoeringsbesluiten.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Overeenkomstig artikel 5.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het stedenbouwkundig attest afgeleverd door de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Overeenkomstig artikel 15 van het omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor volgende aanvragen van:

1. De gemeentelijke projecten
2. Andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is

De aanvraag heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project.

Het college van burgemeester en schepenen is dan ook bevoegd om over voorliggend project een uitspraak te doen en een stedenbouwkundig attest af te leveren.

Financiële en beleidsinformatie

Visum: geen visum noodzakelijk

Financiële informatie

Er zijn geen financiële gevolgen verbonden aan dit besluit.

Beleidsinformatie

BD12 'Stad Genk is performant, mens- en marktgericht georganiseerd'

AP9: De fysieke en digitale dienstverlening wordt kwalitatief en toegankelijk georganiseerd.

A1: De stedelijke dienstverlening efficiënt, kwaliteitsvol en toegankelijk organiseren

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen reikt een positief stedenbouwkundig attest uit op basis van de in het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar vermelde overwegingen en in het bijzonder de opgenomen argumentatie, voor het project oprichten van een appartementsgebouw tp hasseltweg en verkavelen van het perceel tp Kneippstraat in 4 loten voor halfopen bebouwing.

Het stedenbouwkundig attest werd aangevraagd door Landmeterskantoor Houben, Bochtlaan 32B, 3600 Genk en heeft betrekking op een terrein met als adres Hasseltweg - Kneippstraat zn , Genk en met als kadastrale omschrijving (afd. 6) sectie G 215 C43.

Het voorgestelde project kan de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening doorstaan mits rekening wordt gehouden met de voorwaarden.

Artikel 2 Voorwaarden

Algemeen:

- Aanwezig (waardevol) inheems groen dient maximaal te worden behouden en geïntegreerd;
- Bij de inplanting van de bouwvolumes dient men rekening te houden met het bestaande terreinverloop, (kunstmatige) ophogingen/aanvullingen zijn niet wenselijk;
- De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing;
- De richtlijnen van de groennorm 'Genk Future Proof' zijn te volgen in het kader van een klimaatbestendige stad;

Bouwvolume(s) te Kneippstraat:

- Minimaal 5m bouwvrije zijtuinstroken, conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bouwvrije strook;
- Bij de ontsluiting van de percelen dient men rekening te houden met de waardevolle bomen op het openbaar domein, deze bomen dienen gevrijwaard te blijven;

Bouwvolume(s) te Hasseltweg:

- De ontsluitingen het project evenals de verhardingen op de site dienen zich tot een minimum te beperken. Zo dienen (bezoekers)parkeerplaatsen, de toegang tot de ondergrondse (parkeer)kelder, etc. zich vooraan op de site te bevinden, zodoende merendeel van het goed verkeersvrij kan worden ingericht;
- Inritten naar ondergrondse parkeerplaatsen dienen inpandig in het bouwvolume geïntegreerd te worden;

Artikel 3

Het stedenbouwkundig attest blijft 2 jaar geldig te rekenen vanaf de uitreiking van het attest.

Bijlagen

1. VerslagGOA_SA_20240123_152415_0.pdf
2. SA Hasseltweg-Kneippstraat_kadastraal plan.pdf
3. Inplantingsplan Kneippstraat-Hasseltweg.pdf
4. SA Hasseltweg-Kneippstraat.pdf
5. SA Hasseltweg-Kneippstraat_Bijkomende informatie .pdf
6. SA Hasseltweg-Kneippstraat_fotos.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het college van burgemeester en schepenen

Verslag stedenbouwkundig attest Gemeentelijke Omgevingsambtenaar

Dossiernummer stad Genk: 20238

1. De aanvraag

Overeenkomstig artikel 5.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het stedenbouwkundig attest afgeleverd door de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Overeenkomstig artikel 15 van het omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor volgende aanvragen van:

1. De gemeentelijke projecten
2. Andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is

De aanvraag heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project.

De stad Genk heeft op 27 december 2023 een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest ontvangen.

Projectnummer: 20238

Stedenbouwkundige handeling

Gegevens van de aanvrager: Landmeterskantoor Houben, Bochtlaan 32B, 3600 Genk
Ligging van het project: Hasseltweg - Kneipsstraat zn
Kadastrale gegevens: (afd. 6) sectie G 215 C43
Omschrijving: oprichten van een appartementsgebouw tp Hasseltweg en verkavelen van het perceel tp Kneippstraat in 4 loten voor halfopen bebouwing

2. Situering en omschrijving

Zoneringsgegevens

Gewestplan	Origineel gewestplan Hasselt - Genk Bestemming: woongebied
Gemeentelijk RUP	/
Gewestelijk RUP	Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt - Genk

BPA	/
Verkaveling	/

Historiek

Stedenbouwkundige handelingen:	
Stedenbouwkundige vergunningen	Niet van toepassing
Geacteerde meldingen	Niet van toepassing
Stedenbouwkundige attestaten	Niet van toepassing
Overtredingen	Niet van toepassing
OMV	Niet van toepassing
Voorbespreking	Nee

Stedenbouwkundige handelingen

Voorwerp van de aanvraag

Oprichten van een appartementsgebouw tp Hasseltweg en verkavelen van het perceel tp Kneippstraat in 4 loten voor halfopen bebouwing

De aanvraag omvat volgende werken:

- SH voor het oprichten van een appartementsgebouw (11WE)
- VK voor het verkavelen van het perceel in 4 loten voor halfopen bebouwing

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen:

VK- De aanvrager wenst op het perceel ter hoogte van Kneippstraat te verkavelen in 4 loten voor halfopen bebouwing. Elk lot heeft een bouwzone van min. 10,35 m breed en 17m diep. De bouwzone wordt ingeplant op 8 meter van de rooilijn.

SH- De aanvraag ter hoogte van de Hasseltweg betreft een appartementsgebouw met 11 wooneenheden. De voorgevellijn ligt op 19 meter uit de as van de Hasseltweg. Het bouwvolume meet 35 meter diep en heeft een totale breedte van circa 29,53 meter. De breedte wordt bekomen door twee volumes van elk 18 meter breed te verschuiven ten opzichte van eenzelfde as. Ten opzichte van de laterale perceelsgrenzen wordt er aan weerszijde een bouwvrije strook van 10 meter voorzien. De constructie telt 4 bouwlagen, de 4^{de} bouwlaag is terugspringend, volgens de 45° regel. Het plat dak wordt voorzien op circa 15 meter hoogte.

Op de eerste 3 bouwlagen zullen er 6 wooneenheden worden voorzien, op de hoogste bouwlaag worden er 2 wooneenheden voorzien.

3. Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Datum aanvraag	27/12/2023
Verslag GOA	Cindy Westhovens, dd. 23 januari 2024

4. MER-screening

Uit de aangereikte gegevens kan niet opgemaakt worden of de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage I, II en III van het besluit inzake projectmilieueffectrapportage van 10 december 2004 en latere wijzigingen.

5. Adviezen

Er werden geen adviezen gevraagd.

6. Toetsing voorschriften

6.1 PLANOLOGISCHE TOETS EN VERKAVELINGEN

Gewestplan

Het project is gelegen in het gewestplan 'Origineel gewestplan Hasselt - Genk' (K.B. 3 april 1979) in 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.

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het project is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt - Genk' goedgekeurd door Besluit Vlaamse Regering op 20 juni 2014 in Afbakeningszone Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

De locatie van de aanvraag is niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

BPA

Het project is niet gelegen in een BPA.

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

6.1.1. Bepaling plan van toepassing

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het meest recente plan van aanleg, zijnde het gewestelijke RUP, volgt de aanvraag de bestemmingscategorie van de grondkleur. De bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, zijnde deze van het gewestplan, blijven onverminderd van toepassing.

6.1.2. Overeenstemming met de voorschriften van dit plan

Alle stedenbouwkundige handelingen worden uitsluitend uitgevoerd in woongebied. Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het woongebied.

6.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

6.2.1. Gewestelijke verordeningen

Breedband

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband d.d. 9 juni 2017. De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedband-klaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier, bijgevolg zal dit als een voorwaarde opgenomen worden;

6.2.2. Gemeentelijke verordeningen

Gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening betreffende de bouwvrije strook

Het Besluit van de deputatie van het provinciebestuur Limburg betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook d.d. 4 februari 2017.

Het gevraagde is in overeenstemming met de verordening betreffende de bouwvrije strook.

6.3 DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

Uitgeruste weg

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de betreffende straat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

6.4. ANDERE VOORSCHRIFTEN & REGELGEVING

Rookmelder

In toepassing van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (Boek 3, Deel 1. Art. 3.1), moet elke woning voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met 1 of meer rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een brand/updetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De bouwplannen toegevoegd aan de omgevingsaanvraag moeten hieraan voldoen.

7. Omgevingstoets

Toetsing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening

Overeenkomstig art 5.3.1. VRO geeft het stedenbouwkundig attest aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.

Volgende aspecten zijn relevant in voorliggend dossier:

Functionele inpasbaarheid:

Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het gebouw past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande en geplande functies.

De functie wonen ter hoogte van de Kneippstraat is in overeenstemming met de kenmerkende woonfuncties in de buurt. De buurt van de Hasseltweg wordt gekenmerkt door een mix van één- en meergezinswoningen. De functie van meergezinswoning is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving;

Mobiliteitsimpact:

Een project genereert in de meeste gevallen een parkeerbehoefte. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte geheel of gedeeltelijk wordt afgewenteld op het openbaar domein, dient het parkeren maximaal op eigen terrein te worden voorzien.

Uit het ingediende ontwerp kan niet worden afgeleid dat er voldaan wordt aan de stedelijke bouwverordening inzake de parkeerplaatsen, goedgekeurd door de deputatie dd. 2 februari 2008;

Ruimtegebruik, bouwdichtheid & schaal:

Het voorgestelde project is voor betreft de schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid inpasbaar in de omgeving;

De vier woningen in halfopen bebouwing zijn minimaal 10,35m breed, hebben een totale bouwdiepte van maximaal 7m en een ruime diepte tuin van minimaal 10 meter. De bouwvrije zijtuinstroken (van minimaal 5m) worden gerespecteerd;

Het bouwvolume gelegen aan de Hasseltweg voldoet aan de vernietigende voorschriften van het RUP 'Hasseltweg deel 4', dewelke nog steeds een relevant uitgangspunt hebben betreffende de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het voorstelde bouwvolume een referentie naar het appartementsgebouw te Hasseltweg 159.

Heden kunnen er geen uitspraken gedaan worden over de technische haalbaarheid van bouwdichtheid of het mogelijk te ontwikkelen aantal wooneenheden bij het appartementsgebouw, gezien het ontwerp enerzijds hiervoor niet voldoende is uitgewerkt en anderzijds nog diverse factoren dient te implementeren zoals VMSW-normering, groenrichtlijnen, gewestelijke verordening hemelwater, gemeentelijke parkeerverordening, eventuele externe adviesinstanties (Fluvius/AWV/brandweer,..) etc.

Gezondheid:

Genk is de groenste centrumstad van Vlaanderen en als groene stad streven we voor maximaal behoud van de waardevolle bomen. Bomen zijn van groot belang voor ons milieu en hebben tal van voordelen zowel voor mens als voor dier. Ze spelen een belangrijke rol voor onze luchtkwaliteit. Ze filteren koolstofdioxide uit de lucht en geven zuurstof vrij. Bomen en bossen kunnen overstromingen tegen gaan, voorkomen overmatige verdamping en zorgen voor verkoeling. Ze bieden schaduw, creëren een rustgevende sfeer en hebben een grote cultuurhistorische waarde.

In het klimaatplan 2030 van Stad Genk is daarom opgenomen dat er een ambitieus bomenbeleid zal uitgewerkt worden (klimaatactie 49). In het meerjarenplan 2020-2025, heeft Stad Genk onder

beleidsdoelstelling 8, actiepoint 1 opgenomen dat het haar natuur wenst te versterken, onder meer door het groene karakter van wijken te garanderen en de meest waardevolle bomen te beschermen. In het college van 18 oktober 2022 werd een geïntegreerd bomenbeleid uitgewerkt, bestaande uit 4 pijlers: stimuleren, beschermen, onderhouden en handhaven en herstellen.

Daarom zal als voorwaarden worden opgelegd om de waardevolle bomen op het perceel te vrijwaren;

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande argumenten is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, mits rekening gehouden wordt met de opgelegde voorwaarden;

8. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert op basis van de hierboven vermelde overwegingen een positief stedenbouwkundig attest uit te reiken voor het oprichten van een appartementsgebouw tp Hasseltweg en het verkavelen van het perceel tp Kneippstraat in 4 loten voor halfopen bebouwing.

Het stedenbouwkundig attest werd aangevraagd door Landmeterskantoor Houben, Bochtlaan 32B, 3600 Genk en heeft betrekking op een terrein met als adres Hasseltweg - Kneipsstraat zn te Genk en met als kadastrale omschrijving (afd. 6) sectie G 215 C43.

Het voorgestelde project kan de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening doorstaan mits rekening wordt gehouden met de voorgestelde voorwaarden.

Voorwaarden

Algemeen:

- Aanwezig (waardevol) inheems groen dient maximaal te worden behouden en geïntegreerd;
- Bij de inplanting van de bouwvolumes dient men rekening te houden met het bestaande terreinverloop, (kunstmatige)ophogingen/aanvullingen zijn niet wenselijk;
- De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing;
- De richtlijnen van de groennorm 'Genk Future Proof' zijn te volgen in het kader van een klimaatbestendige stad;

Bouwvolume(s) te Kneippstraat:

- Minimaal 5m bouwvrije zijtuinstroken, conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bouwvrije strook;
- Bij de ontsluiting van de percelen dient men rekening te houden met de waardevolle bomen op het openbaar domein, deze bomen dienen gevrijwaard te blijven;

Bouwvolume(s) te Hasseltweg:

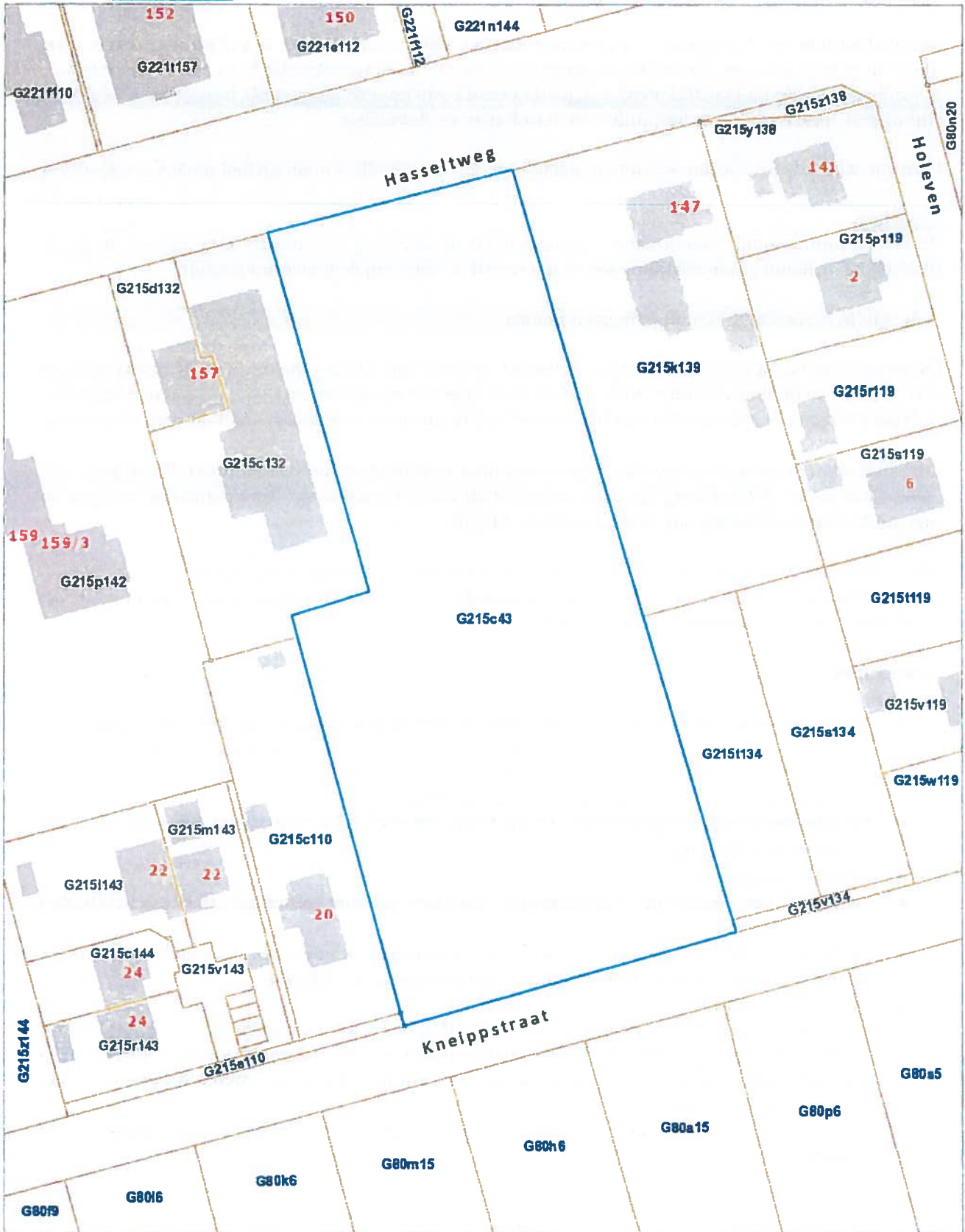
- De ontsluitingen het project evenals de verhardingen op de site dienen zich tot een minimum te beperken. Zo dienen (bezoekers)parkeerplaatsen, de toegang tot de ondergrondse (parkeer)kelder, etc. zich vooraan op de site te bevinden, zodoende merendeel van het goed verkeersvrij kan worden ingericht;
- Inritten naar ondergrondse parkeerplaatsen dienen inpandig in het bouwvolume geïntegreerd te worden;



Uittreksel uit het kadastraal perceleplan

Gecentreerd op:
GENK 6 AFD

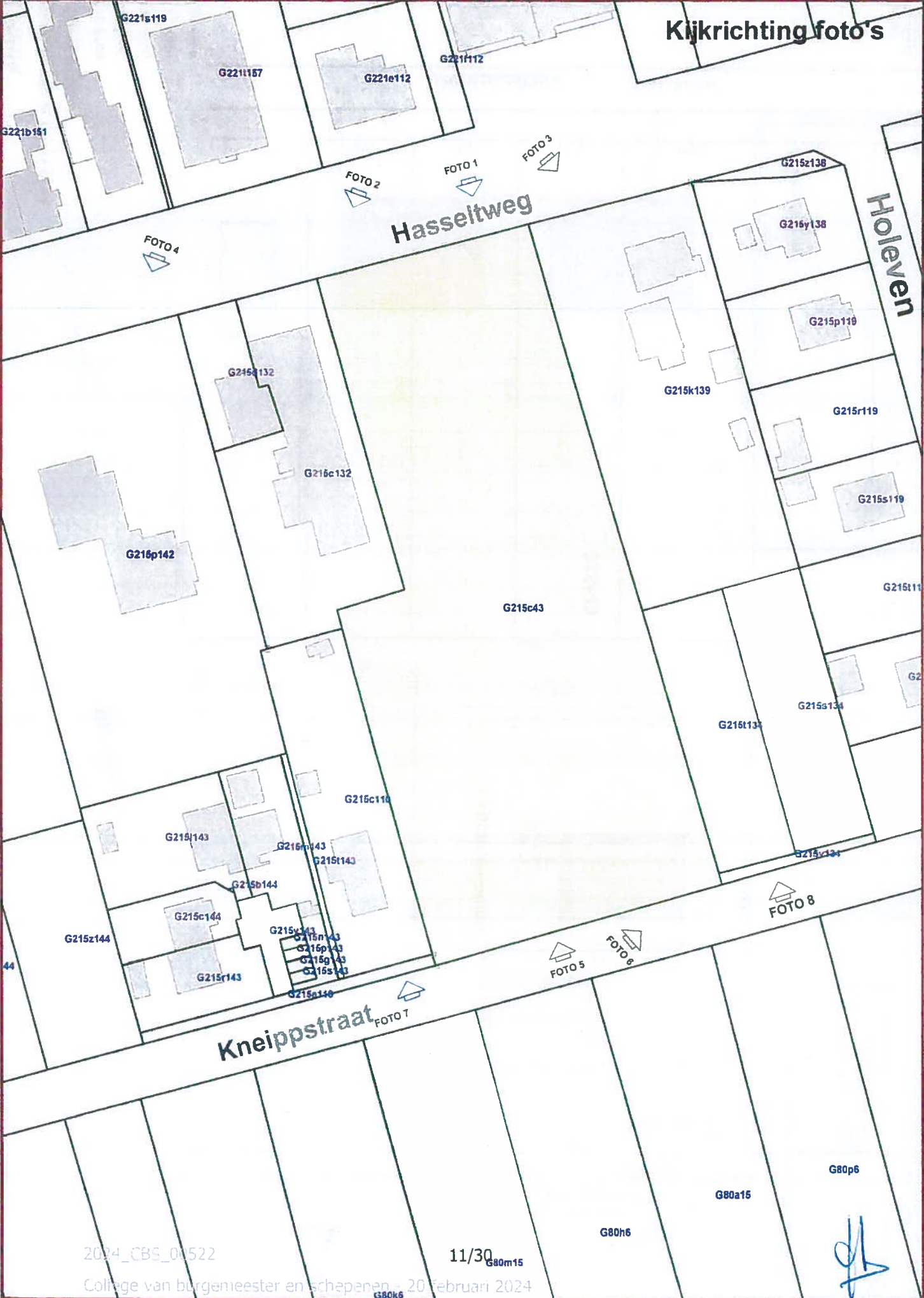
Meest recente toestand
Aangemaakt op 23/08/2023
Schaal: 1:1000



De AAPD is de auteur van het kadastraal perceleplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal perceleplan geleidelijk vervangen door een dataset van de Binnendienst van de Provincie (gebouwen(gewesten)) beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal perceleplan.



Kijkrichting foto's



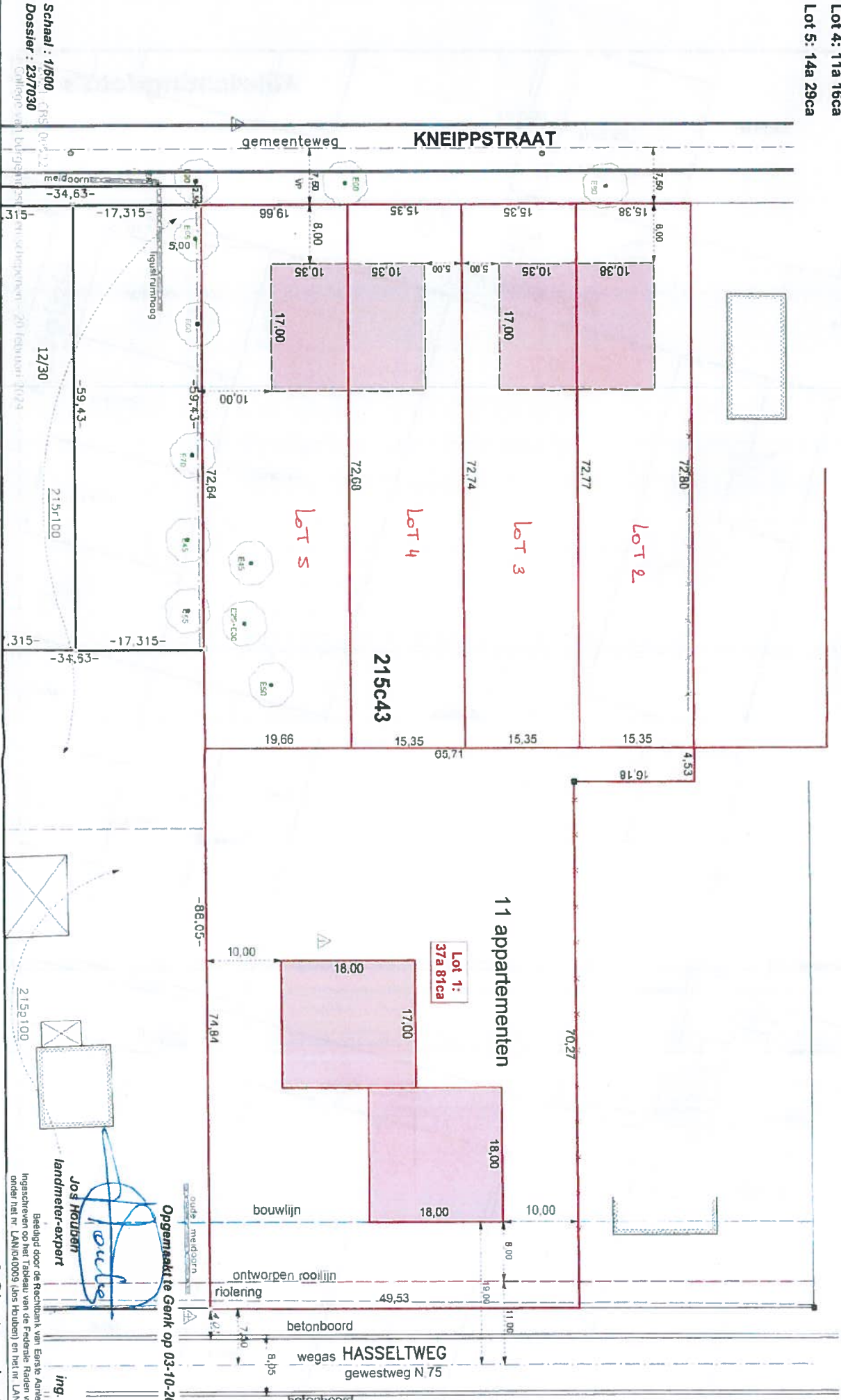
G80h6

G80a15

G80p6

Groot volgens meting:

- Lot 1: 37a 81ca
- Lot 2: 11a 18ca
- Lot 3: 11a 17ca
- Lot 4: 11a 16ca
- Lot 5: 14a 29ca



Opgemaakt te Genk op 03-10-2023 door

Jos Houbaert
landmeter-expert

Bart Houbaert
ing. landmeter-expert

Bereid door de Rechtenbank van Eerste Aanleg te Tongeren
Ingeschreven op het Tribunaal van de Federale Raaden van Landmeters Erkorten
onder het nr. LAN/040009 (Jos Houbaert) en het nr. LAN/121511 (Bart Houbaert)

Schaal : 1/1500
Dossier : 23/7030

Dochtersaan 322 1500 GENK

tel 089/30 62 63

e-mail: info@landmeterhoubaert.be

Genk, 23 oktober 2023

**LANDMETERSKANTOOR
HOUBEN**

B.V.

BOCHTLAAN 32 B
3600 GENK
Tel.: 089/30.62.63
info@landmeterhouben.be

*Jos Houben
Bart Houben
Peter Vandebosch*

Stad Genk
Omgevingsvergunning & Handhaving
Stadsplein 1
3600 Genk

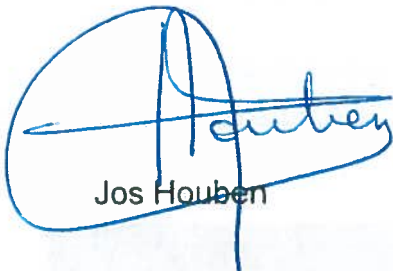
A
23/10

O. Ref.: 23/7030

Aanvraag stedenbouwkundig attest Hasseltweg-Kneippstraat sectie G nr.215C43

Kunnen wij een stedenbouwkundig attest bekomen van het perceel gelegen aan de Hasseltweg-Kneippstraat sectie G nr.215C43?

Met vriendelijke groeten



Jos Houben

Aanvraag van een stedenbouwkundig attest

GEMEENTE

GENK

In te vullen door de behandelende
gemeente

dossiernummer

datum van ontvangst

Persoonlijke gegevens

1 Vul hieronder uw persoonlijke gegevens in.

aanschrijftitel de heer mevrouw

voornaam en achternaam Houben Jos

Landmeterskantoor Houben

eventueel organisatie

straat en nummer Bochtlaan 32B

postnummer en gemeente 3600 Genk

telefoonnummer 089 30 62 63

Gegevens van het perceel

2 Vul hieronder de kadastrale gegevens van het perceel in.

De kadastrale gegevens kunt u terugvinden in uw aankoopakte van het goed, of op het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing. Bijvoorbeeld 3^{de} afdeling, sectie C, nr. 123b2.

straat en nummer Hasseltweg-Kneippstraat

postnummer en gemeente 3600 Genk

kadastrale gegevens 6^{de} afdeling, sectie G nr. 215C43

3 Geef aan welke werkzaamheden u op het perceel wilt uitvoeren of welke handelingen u wilt verrichten. In geval van gecombineerde aanvragen geeft u meerdere mogelijkheden aan.

bouwen, herbouwen of verbouwen

meer bepaald : **het bouwen van een appartementsgebouw kant Hasseltweg, conform het project Hasseltweg 159, op het perceel sectie G nr. 215P142 en het verkavelen van het gedeelte van de eigendom gelegen aan de Kneippstraat**

slopen

meer bepaald : (korte omschrijving)

ontbossen

meer bepaald : (korte omschrijving)

vellen van hoogstammige bomen, alleenstaand of in groeps- of lijnverband

meer bepaald : (korte omschrijving)

aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem

meer bepaald : (korte omschrijving)

het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, allerhande materialen, materieel of afval

meer bepaald : (korte omschrijving)

het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens

meer bepaald : (korte omschrijving)

het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt

meer bepaald : (korte omschrijving)

het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel, hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden

meer bepaald : (korte omschrijving)

geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed

meer bepaald : (korte omschrijving)

een woning opsplitsen / wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande

meer bepaald : (korte omschrijving)

plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of aanplakborden

meer bepaald : (korte omschrijving)

Bij te voegen bewijsstukken

4 Voeg bij dit formulier de volgende bewijsstukken:

- **een inplantingsplan op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250, 1/500, 1/1000 of 1/1250**, met vermelding van de huidige toestand van het goed, met name:
 - het goed en de belangrijkste afmetingen ervan
 - de noordpijl
 - de breedte en de naam van de aanpalende wegen
 - de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen, en de afmetingen ervan
 - het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting
- **minstens drie foto's van de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen**
- **de profieltekeningen van de gebouwen op de aanpalende percelen**, met vermelding van de ingeschreven maten, zo er zich gebouwen op deze percelen bevinden
- **een opgave van de erfdienstbaarheden**
- **een of meer schetstekeningen op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250 of 1/500**
- **stedenbouwkundig attest dossier SA20204**

In geval van ...	dan vermeldt u op de tekening ...
bouwen, herbouwen of verbouwen	<ul style="list-style-type: none"> • de voorgestelde plaatsing op het terrein • het aantal verdiepingen, de hoogte, de breedte en de diepte van de ontworpen hoofd- en bijgebouwen • de bestemming en de afmeting van de terreingedeelten die niet bebouwd worden of die geen hinder van de werkzaamheden zullen ondervinden (achteruitbouwstrook, binnenplaatsen en tuinen, garage...) • in voorkomend geval, de af te breken gebouwen en de te verwijderen beplantingen • in voorkomend geval de ontworpen wegen en beplantingen
slopen	<ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing op het terrein • de hoogte, breedte en diepte van het af te breken gebouw of constructie
ontbossen	<ul style="list-style-type: none"> • de ligging en oppervlakte van het te ontbossen gedeelte • de houtsoorten • de gemiddelde ouderdom van het houtbestand

vellen van hoogstammige bomen, alleenstaand of in groeps- of lijnverband	<ul style="list-style-type: none"> de stand, het aantal en de soort van de te vellen bomen
aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem	<ul style="list-style-type: none"> terreinprofielen (in lengte en breedte) van het nieuwe reliëf maatcijfers ten opzichte van de bestaande terreinhoogte de benaderende omvang van het grondverzet in kubieke meter
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, allerhande materialen, materieel of afval	<ul style="list-style-type: none"> de plaatsing op het terrein, met weergave van hoogte, breedte en diepte de weergave van welke zaken op het terrein zullen worden opgeslagen
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens	<ul style="list-style-type: none"> de plaatsing op het terrein het aantal voertuigen, wagens of aanhangwagens
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt	<ul style="list-style-type: none"> de plaatsing op het terrein de aard en het aantal van de te plaatsen inrichtingen
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel, hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden	<ul style="list-style-type: none"> de plaatsing op het terrein het aantal te plaatsen inrichtingen
geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed	<ul style="list-style-type: none"> de bestaande functie en de nieuwe functie van het goed
wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande	<ul style="list-style-type: none"> het bestaande aantal woonegelegenheden en de aard ervan het nieuwe aantal woonegelegenheden en de aard ervan
plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of aanplakborden	<ul style="list-style-type: none"> de plaatsing op het terrein of de plaatsing ten aanzien van het gebouw de afmetingen van de publiciteitsinrichting of het aanplakbord
aanleggen of wijzigen van een recreatief terrein, zoals een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld en een zwembad	<ul style="list-style-type: none"> de plaatsing op het terrein het precieze gebruik van het terrein
verkavelen	<ul style="list-style-type: none"> de te verkavelen oppervlakte het aantal kavels de oppervlakte van de kavels de benaderende afmetingen van de te bouwen hoofd- en bijgebouwen

5 Kruis alle bewijsstukken aan die u bij dit formulier voegt.

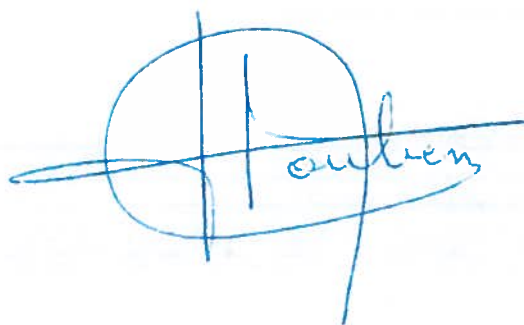
- een inplantingsplan-kadasterplan schaal 1/1000
- foto's van de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen
- profieltekeningen van de omliggende gebouwen
- een opgave van de erfdienstbaarheden
- Opmetingsplan 1/500
- volmacht

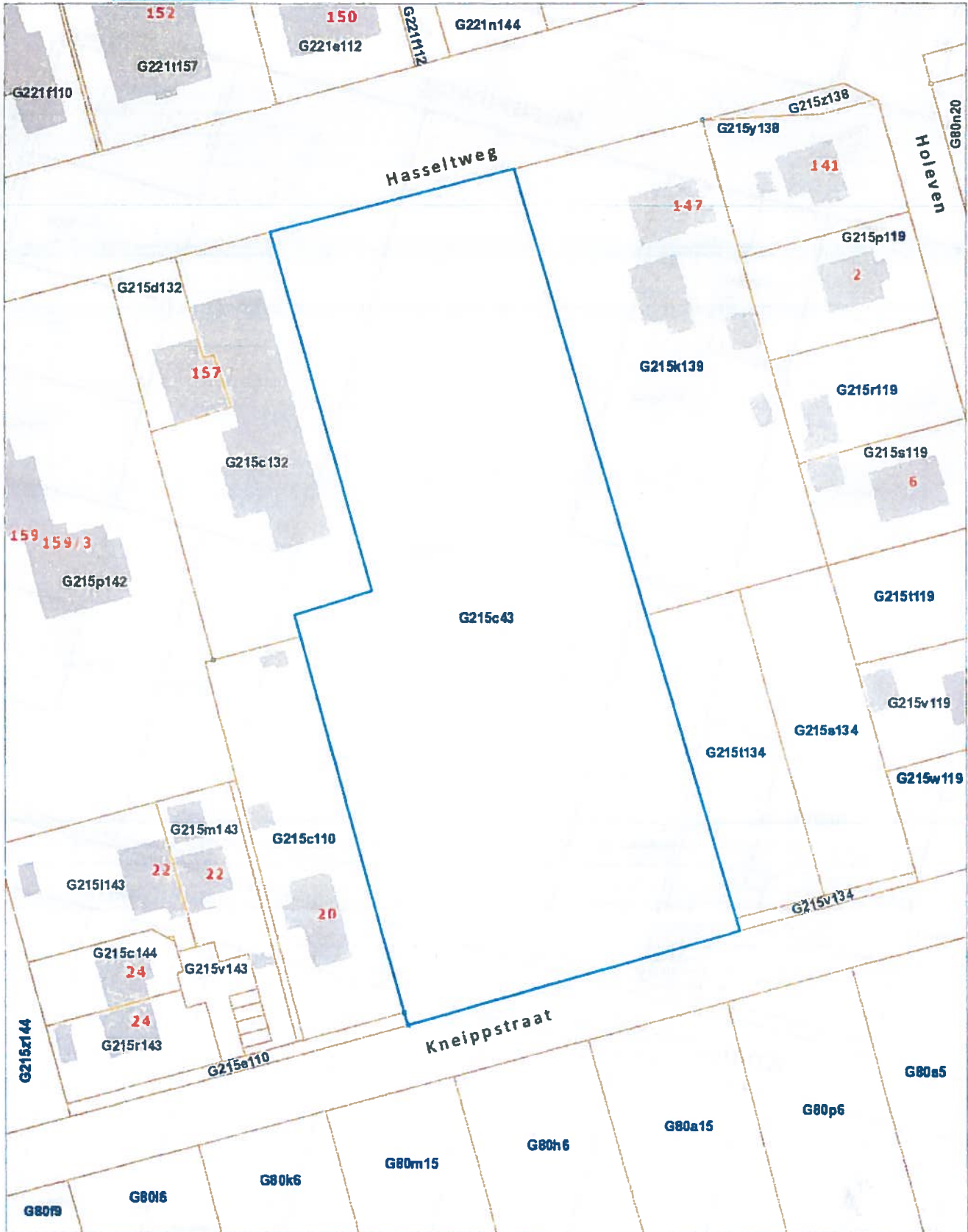
Ondertekening**6 Vul de onderstaande verklaring in.**

Ik bevestig dat alle gegevens in dit formulier en de bijgevoegde bewijsstukken naar waarheid ingevuld zijn.

plaats Genkdatum dag 1 9 maand 1 0 jaar 2 0 2 3

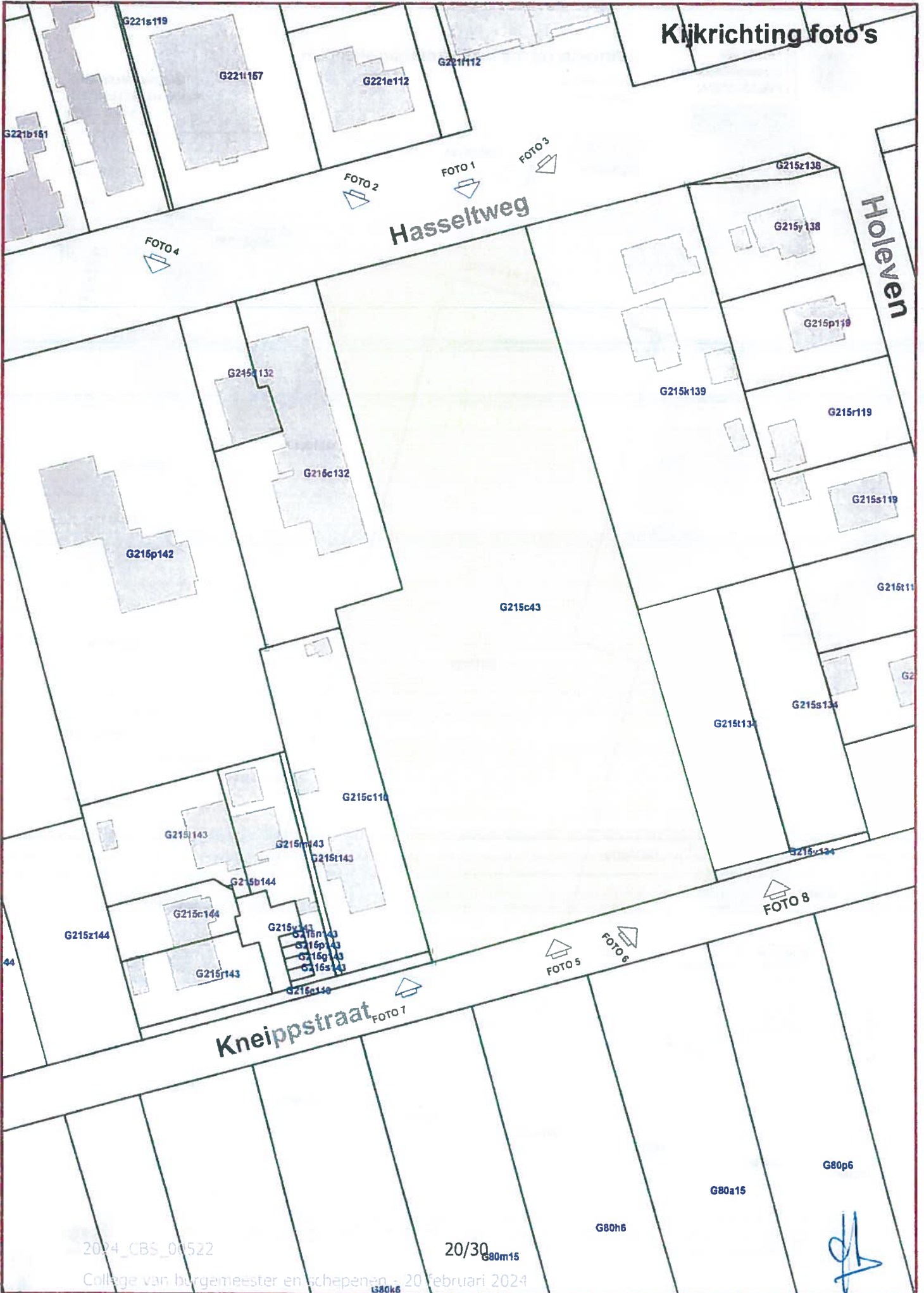
handtekening

voornaam en naam Jos Houben



De AAPD is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal percelenplan geleidelijk vervangen door een dataset (zgn. Bpnr) (Bijz. nftewel Gebouwen(gewesten)) beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal percelenplan.

Kijkrichting foto's



**Aanvraag stedenbouwkundigattest Hasseltweg-Kneippstraat
Genk 6^{de} afdeling sectie G nr. 215C43**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 7



Foto 8



Foto 5



Foto 6

Beste Melissa

Zie in bijlage het aangepast plan en antwoorden op uw vragen i.v.m. het stedenbouwkundig attest Hasseltweg-Kneippstraat.

Voor de Hasseltweg verwijs ik naar de stedenbouwkundige voorschriften van het vernietigd RUP "Hasseltweg deel 4" en de bouwvergunning van het appartementencomplex Hasseltweg 159.

Ik zal het plan nog afdrukken en het aan de balie afgeven.

- Achteruitbouwstrook vanaf de rooilijn t.h.v. Hasseltweg;

Er is een ontworpen rooilijn die gelegen is op 11,00m uit de as van de Hasseltweg. De bouwlijn ligt op 19,00m uit de as van de Hasseltweg of op 8,00m vanaf de ontworpen rooilijn volgens het KB van 20/8/1934.

- Aantal bouwlagen;

Max. 4 bouwlagen, waarvan de 4de bouwlaag terug springt volgens de 45° regel.

- Aantal wooneenheden per bouwlaag;

6 wooneenheden voor de bouwlagen 1,2 en 3 met een oppervlakte van telkens 630m².
2 wooneenheden voor de 4 de bouwlagen.

- De hoogte van het bouwvolume;

4 bouwlagen met een plat dak, hoogte ca 15,00m.

- Afwerking dak: hellend/plat

Plat dak

- Ondergrondse parkeerkelder? > inrit/verhardingen etc.

Volgens de watertoetskaarten ligt het perceel niet in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal. M.i. is een ondergrondse betonnen gegoten parkeerkelder mogelijk voorzien van een autolift. Er is slechts één inrit toegelaten verhard met waterdoorlatende klinkers.

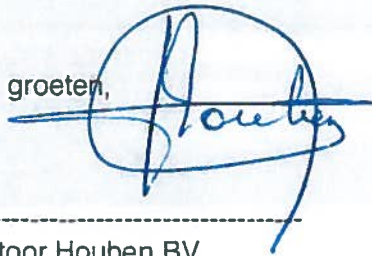
Bouwvolume(s) te Kneippstraat

Is er een reden waarom de bouwdiepte van de woningen te Kneippstraat beperkt blijft tot 15 meter op het gelijkvloers, gezien de algemene bouwvoorschriften een bouwdiepte tot 17 meter toelaat?

De bouwdiepte is aangepast naar 17,00m.

Met vriendelijke groeten,

Jos Houben



Landmeterskantoor Houben BV

Adres: Bochtlaan 32B B-3600 Genk

Tel: (+32)(0)89/30.62.63

E-mail: info@landmeterhouben.be

**Aanvraag stedenbouwkundigattest Hasseltweg-Kneippstraat
Genk 6^{de} afdeling sectie G nr. 215C43**



Foto 1



Foto 2

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.



Foto 3



Foto 4



Foto 7



Foto 8

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.



Foto 5



Foto 6

Algemeen directeur
Hilde De Wilde

Burgemeester
Wim Dries



Ondertekend door Hilde De Wilde (Signature)
Datum: 2024 02 23 17 25:52 CET
Functie: Algemeen directeur
Locatie: CSSIGN



Ondertekend door Wim Dries (Signature)
Datum: 2024 02 23 18:11:03 CET
Functie: Burgemeester
Locatie: CSSIGN