

Notaris Georges HOUGAERTS

Van: Stedenbouw <stedenbouw@tongerenborgloon.be>
Verzonden: woensdag 3 juni 2026 10:17
Aan: Notaris Georges HOUGAERTS
Onderwerp: FW: Advies inzake [REDACTED] weide te Rutten (m/ref: 26-HP-0156/001)
Raam/Haccostraat
Bijlagen: Kadaster legger Rutten A-0700BP0000 (23-03-2026 11-02-31).pdf; Kadastraal plan Rutten A-0700BP0000 (Schaal 1-1000) (Meest recente toestand).pdf; Stedenbouwkundig Uittreksel - 2026-03-23T085022.577.pdf; Gewestplan.pdf; Perceelrapport Onroerend Erfgoed_73073A0700-00B000_20260323.pdf

Beste,

Het perceel is grotendeels bestemd als 'woongebied met landelijk karakter' volgens het gewestplan (zie rood-wit gestreepte zone op de figuur hieronder). Een strook van ca. 10m aan de grens met perceel 700D is bestemd als 'agrarisch gebied' (zie gele zone).



Het gedeelte 'woongebied' van het perceel komt in aanmerking voor bebouwing. Enkel een grondgebonden woning is toegelaten. Appartementen zijn niet toegestaan. Gelet op de omvang en vorm van het perceel en de hoekligging, is het mogelijk om 1 open bebouwing op te richten, zodoende er nog voldoende private zij- en/of achtertuinzone overblijft binnen de 'woonzone'.

Nieuwe woningen moeten zich inpassen in de onmiddellijke omgeving wat betreft inplanting, typologie, bouwhoogte, dakvorm, materiaalgebruik, privacyhinder,...

We hanteren o.a. volgende algemene bepalingen m.b.t. ruimtelijke ordening.

- Bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 17 m;
- Bouwdiepte op de verdieping maximaal 12 m;
- min. 3m afstand van bebouwing t.o.v. zijdelingse perceelsgrens (als onbebouwde zijtuinstrook behoudens open carport).
- De voorgevel wordt bij voorkeur evenwijdig aan de voorliggende weg ingeplant;
- Verhardingen moeten tot een minimum en het functioneel noodzakelijke beperkt worden;
- Het bestaande maaiveld moet maximaal behouden blijven. Niveauverschillen moeten zoveel mogelijk opgevangen worden met natuurlijke taluds. Keerwanden moeten vermeden worden.
- Er moet steeds een vrije tuinzone van min. 10m overblijven achter de achtergevel.
- Het parkeren moet op eigen terrein voorzien worden.

In Tongeren is de stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit van toepassing. Alle nieuwe woningen moeten voldoen aan de bepalingen van deze verordening: zie link: [stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit](#).

Het perceel betreft een belangrijke zichtlocatie (op de kop van de straat Raam en in het gezichtsveld van de 'Evermarusweide' (die [beschermd is als monument](#)). De gevels en voortuinzones moeten kwalitatief afgewerkt worden.

Het perceel is overstromingsgevoelig en aangeduid op de 'watertoets advieskaart'. Dat betekent dat er bij een omgevingsvergunningaanvraag advies gevraagd moet worden aan de bevoegde waterbeheerder, in dit geval de [afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg](#). Het staat de eigenaar vrij een preadvies te vragen (contactpersoon: Ward Prikken, 011 23 73 17, 0478 76 12 01, ward.prikken@limburg.be). Dit advies kan bijkomende voorwaarden of verplichtingen met zich meebrengen voor de bebouwing of verharding op het perceel, een eventuele onderkeldering of het te hanteren vloerpeilniveau.

We zijn steeds bereid een concreet voorstel (schetsontwerp) te bekijken en te adviseren.

Dit advies is onder voorbehoud van een volledig aanvraagdossier en de eventuele adviezen en resultaten uit het openbaar onderzoek.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten,

Jo Schoefs
stafmedewerker
Dienst Omgeving



jo.schoefs@tongerenborgloon.be
012 80 01 91

Maastrichterstraat 10
B-3700 Tongeren-Borgloon
www.tongeren-borgloon.be

