



ARCHICON

BESCHRIJVENDE NOTA

DOSSIER VOOR DE AANVRAAG OM EEN BOUWVERGUNNING

Het betreft de werken waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is. Met name de bouw van een vrijstaande eengezinswoning met vrijstaande tuinberging.

1. Voorwerp van de aanvraag:

Aard bouwwerk:	Nieuwbouw van een vrijstaande eengezinswoning met vrijstaande tuinberging
Straat en nummer:	verkaveling Donkerstraat 25
Postnummer en gemeente:	3870 Heers
Kadastrale gegevens:	9de AFD/HEERS/Sectie A/perceelnr. 0238R
Beschermingsbesluiten:	n.v.t.
Verkavelingsvergunning	dd. 11/04/1991 ref. 7060.V.91/2

2. Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen:

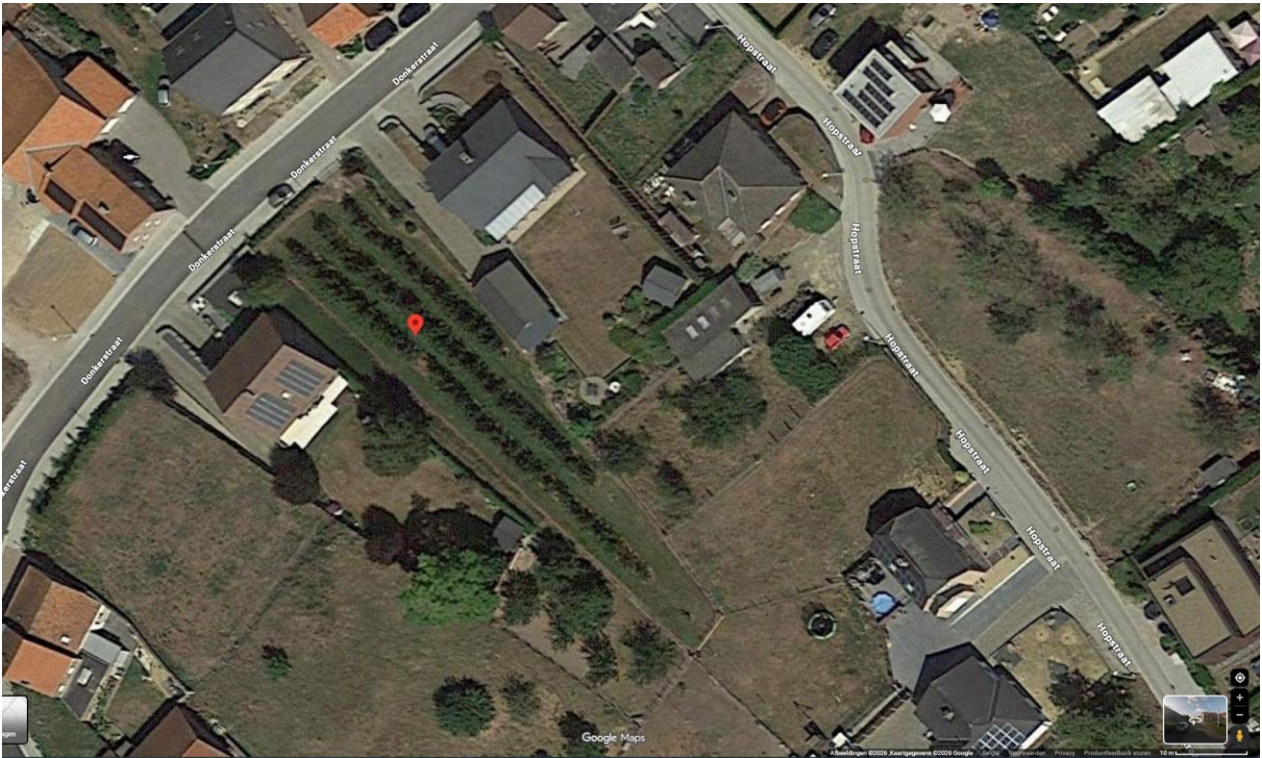
2.1 Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland.

Het perceel bevindt zich in de Donkerstraat en is rechtstreeks toegankelijk via deze gemeenteweg. De straat wordt momenteel gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen in een residentiële context. Zowel dit perceel als de aanpalende percelen liggen merkbaar hoger dan het straatniveau, wat te verklaren is door de ligging binnen een pluviaal risicogebied en de bijhorende noodzakelijke ophogingen.

De gemeenteweg is langs beide zijden uitgerust met een goot en een berm, wat bijdraagt aan de afwatering en de scheiding tussen rijweg en aanpalende percelen. De omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door gevelmetselwerk in diverse kleurtonen en door het overwegend gebruik van hellende daken, wat het straatbeeld een gevarieerd maar samenhangend karakter geeft.



ARCHICON



Luchtfoto google maps dd. 2013 (bron: zie linksonderaan foto)

Deze bron toont een perceel waar een dence beplanting is van fruitbomen. Onderstaande fotoreportage van het perceel tonen aan dat dit vandaag niet het geval is.



Luchtfoto geopunt winteropname dd. 2024 (bron: zie rechts v.d. foto)



ARCHICON

Foto's van de bestaande toestand



Foto 01



Foto 02



ARCHICON



Foto 03



Foto 04



ARCHICON



Foto 05



Foto 06



ARCHICON



Foto 07



Foto 08

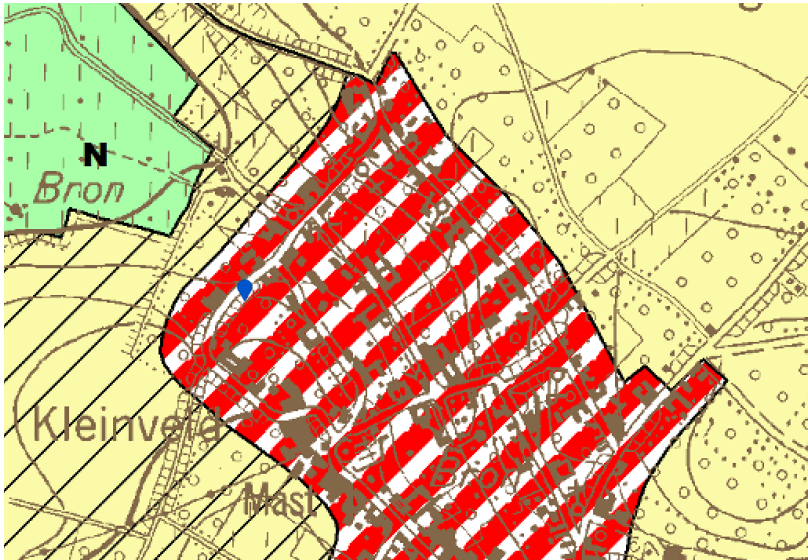
2.2 Zoneringsgegevens van het goed

Het perceel is gelegen langs de Donkerstraat en beschikt over een rechtstreekse toegang tot deze gemeenteweg. Kadastraal is het goed geregistreerd onder **HEERS, 9de afdeling, Borgloon, sectie A, nummer 0238R**.

Volgens het gewestplan *Sint-Truiden – Tongeren* (K.B. van 04/1977 en latere wijzigingen) bevindt het perceel zich binnen een **woongebied met landelijk karakter**, wat een residentiële invulling met behoud van het landelijke straatbeeld ondersteunt.



ARCHICON



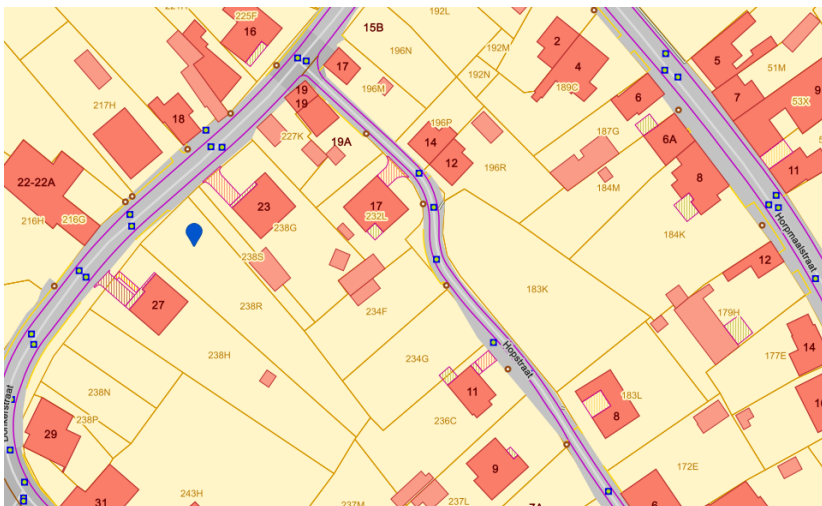
Uitsnede gewestplan

Bestemming - gewestplan

Artikel 1.0.woongebieden : 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.

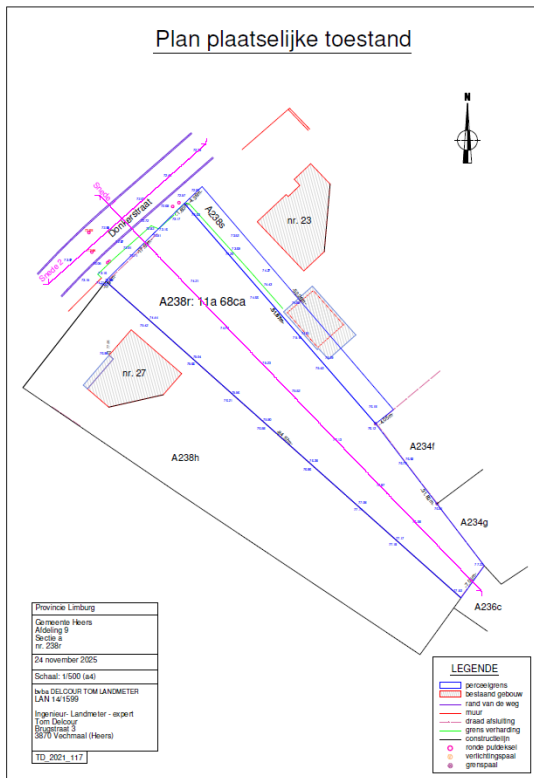
Artikel 1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;



Uitsnede kadasterplan



ARCHICON



Opmetingsplan – landmeter

2.3 De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context. (Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Sint-Truiden – 9 februari 2018)

Bij het opmaken van het ontwerp is volledig rekening gehouden met de momenteel geldende stedenbouwkundige voorschriften en randvoorwaarden. Het perceel bevindt zich binnen een woongebied met landelijk karakter, zoals bepaald in het geldende gewestplan. Voor deze locatie werd eerder reeds een verkavelingsvergunning afgeleverd op 11/04/1991 onder referentie 7060.V.91/2, waarvan de bepalingen eveneens in acht zijn genomen bij de uitwerking van het ontwerp.

De nieuw te bouwen woning heeft als hoofdbestemming het wonen en zal dienen als hoofdverblijfplaats voor een gezin. Het betreft een open bebouwing. De voorgevel van de woning wordt gepositioneerd op 17,00 m vanaf de as van de weg. De voortuin, inclusief de oprit die toegang geeft tot de in de kelder geïntegreerde garage, heeft een diepte van 10,92 m.

Aan beide zijden van de woning wordt een bouwvrije strook van 5,14 m gerespecteerd, conform de voorschriften voor open bebouwing. De woning heeft een bouwdiepte van 10,00 m en een gevelbreedte van 8,10 m.

De niet-bebouwde delen van het perceel worden volledig ingericht als tuin. Hierbij wordt voorzien in een vrijstaande tuinberging en in de noodzakelijke functionele infrastructuur, waaronder waterdoorlatende verhardingen voor de oprit en het toegangspad naar de voordeur, in overeenstemming met de principes van duurzaam waterbeheer.

Het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt, wordt volledig op eigen terrein geïnfiltreerd.



ARCHICON

De woning bestaat uit twee volwaardige bouwlagen en wordt volledig gefundeerd op een kelderverdieping. De kroonlijsthoogte van de woning bedraagt 5,91 m ten opzichte van de nulpas. Het hoofdvolume wordt afgewerkt met een plat dak.

Achteraan op het perceel wordt een vrijstaande tuinberging voorzien, eveneens met een plat dak. De kroonlijsthoogte van deze bijbouw bedraagt 2,90 m, gemeten vanaf de nulpas van de garage. De tuinberging heeft een bouwdiepte van 6,00 m en wordt ingeplant op 1,00 m van de perceelsgrens.

De woning beschikt over een bruto gelijkvloerse oppervlakte van 81,00 m². Via de inkom betreedt men de inkomhal, het gastentoilet en de aansluitende woonruimtes. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een berging, een bureau, een toilet en een badkamer, bereikbaar via een vaste trap vanuit de inkomhal. De bijkeuken sluit aan op de keuken op het gelijkvloers.

Op kelderniveau bevinden zich de technische berging, de fietsenberging en de garage. Deze ruimtes zijn intern bereikbaar via een trap in de hal op het gelijkvloers. De garage is daarnaast extern toegankelijk via een poort die aansluit op de oprit.

De woning wordt verwarmd met een warmtepompinstallatie (Meer info zie "5. Milieu").

Zoals eerder vermeld, wordt links achteraan in de tuin een tuinberging voorzien met een maximale oppervlakte van 30,00 m². Deze bijbouw wordt opgetrokken in materialen die aansluiten bij het hoofdvolume en wordt eveneens voorzien van een plat dak met een dakrandhoogte van 2,90 m, gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de garage.

Het hemelwater wordt opgevangen in een hemelwaterput van 10.000 liter. Het gerecupereerde water wordt gebruikt voor het doorspoelen van toiletten, de wasmachine, poetswater en een buitenkraan. Voor de infiltratie van overtollig hemelwater wordt een open infiltratievoorziening aangelegd op eigen terrein.

De nulpas van de woning ligt 15 cm boven de as van de weg. De voorgestelde inplanting, zoals opgenomen in de aanvraag, beoogt een minimale wijziging van het bestaande terreinprofiel.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde ingrepen bijdragen aan een harmonieuze integratie in het bestaande straatbeeld.

De volledige oppervlakte van het terrein bedraagt **1.167,79m²**

De bebouwing op het terrein is:

- Nieuwbouwwoning: 81 m² (*dakoppervlak*)
- Tuinberging: 30 m²
- Verharding: oprit 77,07 m² + pad naar inkom woning 13,71 m² + terras 31,61 m² = 122,39 m²
- Groen: 934,40 m²

2.4 De integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving

De woning krijgt een modern en strak karakter. Ze wordt opgetrokken met duurzame en kwalitatieve materialen. De gevels worden afgewerkt in lichtgrijze handvormbaksteen, gecombineerd met zwart aluminium buitenschrijnwerk, wat zorgt voor een hedendaagse en verfijnde uitstraling. De dakranden worden uitgevoerd in zwarte aluminium, waardoor een uniforme en sobere detaillering ontstaat. De gekozen materialen sluiten harmonieus aan bij de materiaal- en kleurgebruik in de directe omgeving.

- De kroonlijsthoogte van de voorgevel bedraagt ongeveer 5,91 m, gemeten vanaf de nulpas.



ARCHICON

- De woning heeft een plat dak, waardoor de nokhoogte samenvalt met de kroonlijsthoogte en eveneens ongeveer 5,91 m bedraagt, gemeten vanaf de nulpas.

3. Publieke toegankelijkheid

Niet van toepassing. Het betreft een privé gezinswoning

4. Waterhuishouding volgens hemelwaterverordening

Hiervoor verwijzen we naar de berekening in het omgevingsloket (addendum B25).

5. Milieu: nieuwe indeling(en) of activiteit(en)

De woning wordt uitgerust met een warmtepompinstallatie in combinatie met één ventilatie-unit, waarbij gekozen wordt voor een ventilatiesysteem D met warmterecuperatie. De warmtepomp heeft een vermogen van 12 kW, wat voldoende is om de volledige woning op een energie-efficiënte manier te verwarmen.

De buitenunit van de warmtepomp wordt geplaatst op het dak van de tuinberging (zie aanduiding op plan *P_N_Verdieping +1*). Deze locatie werd bewust gekozen om geluidshinder voor zowel de bewoners als de omliggende percelen tot een minimum te beperken en om de installatie visueel zo discreet mogelijk in te passen.

6. Mobiliteit

De woning genereert geen significante verkeersstroom.

7. Erfgoedimpact door beschrijving van de geplande werken

n.v.t.

8. Besluit

Uit het voorgaande blijkt dat de ontworpen woongelegenheden zich niet alleen naar vormgeving, functionaliteit en materiaalgebruik, maar ook met respect voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, op een harmonieuze en verantwoorde wijze integreert in de plaatselijke ruimtelijke en wettelijke context. Het ontwerp sluit aan bij het karakter van de omgeving en draagt bij aan een kwalitatieve en evenwichtige ontwikkeling van het straatbeeld.