



AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER
EN SCHEPENEN VAN HEERS

BETREFT: INTERNE VERBOUWING VAN EEN ÉÉNGEZINSWONING

GEGEVENS

Aanvrager: Mevan & Marlene Isa-Delcour
Project adres: Paardskerkhofstraat 42, 3870 Heers
Kadastrale gegevens: 73022A0443/00Y003
Datum: 24/02/2026

STEDENBOUWKUNDIGE WETGEVING

Het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren goedgekeurd op 05 april 1977, is van toepassing.
Dit perceel is gelegen in Woongebieden

Er zijn geen voorgaande vergunningen gekend op de gemeente.

VERKLARING VAN ARCHITECTONISCHE EN RUIMTELIJKE KEUZES IN HET ONTWERP

Deze bestaande woning is toe aan een grondige renovatie, waarbij de leefruimtes meer licht en ruimte krijgen. Momenteel bestaat de woning uit traditionele, kleine en afgesloten ruimtes. In de nieuwe aanvraag wordt het grondplan op het gelijkvloers meer opengewerkt, zodat keuken, leefruimte en eethoek één geheel vormen.

Door de achtergevel open te werken, ontstaat er een sterkere relatie met de tuin en wordt er aanzienlijk meer natuurlijk licht in de woning gebracht.

Op de verdieping is momenteel geen badkamer aanwezig. Deze wordt ingericht in één van de kleinere kamers. Een andere kleine slaapkamer wordt omgevormd tot dressing. De master bedroom blijft aan de voorgevel gelegen. Op deze manier wordt het leefcomfort verhoogd voor de bewoners die voldoende hebben aan één slaapkamer.

Verder wordt een vaste trap naar de zolder voorzien, zodat ook deze ruimte optimaal benut kan worden.

De volledige woning wordt voorzien van een isolatieschil en afgewerkt met een crepigevel. De garage krijgt een witte schilderbeurt, waardoor het geheel een frisse uitstraling krijgt. De ramen worden vervangen door zwart aluminium buitenschrijnwerk.

Op deze manier wordt de woning volledig geactualiseerd en voorzien van het nodige comfort om energiezuinig en comfortabel een tweede leven te krijgen.

Achteraan in de tuin wordt de bestaande duiventil afgebroken, zodat de tuin volledig vrij is van constructies. Aangezien er voldoende bergruimte in de woning aanwezig is, is bijkomende tuinbebouwing niet nodig. De verhardingen worden tot een minimum beperkt en infiltreren volledig op eigen terrein.

HEMELWATERVERORDENING

Aangezien er geen aanpassingen gebeuren aan de afvoeren van de woning en er geen uitbreiding wordt gerealiseerd, zijn er geen bijkomende verplichtingen vanuit de hemelwaterverordening. De verhardingen in de tuin infiltreren volledig in de onverharde tuinzone.

IMPACTSCORE STIKSTOFDEPOSITIE

Er wordt door de verbouwing van de ééngezinswoning weinig tot geen extra verkeersoverlast verwacht.

De stikstofdepositie gerelateerd aan mobiliteit zal hierdoor niet toenemen.

Wanneer we de locatie van de woning bekijken, merken we dat de afstand tot het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied ongeveer 1390 m bedraagt.

Indien we er van uitgaan dat er 4 personen per dag gemiddeld 2 vervoersbewegingen maken komen we aan (4 x 2 x 365) 2 920 verplaatsingen per jaar.

Dit getal ligt ruim onder de norm van 70 000 verkeersbewegingen die toegestaan zijn volgens de tabel KDW 6 op een afstand van 0m.

Er kan dus met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% bedraagt.

Hopend op een positief advies,

Het Team van Curious Architects bv