

VERANTWOORDINGSNOTA VAN DE ARCHITECT

01 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het dossier betreft een vergunningsaanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning met aanpalende schuur tot een ééngesinswoning met een praktijkruimte voor kinesithérapie. Het perceel is gelegen langs Daalstraat 1 te 3870 Heers (Klein-Gelmen) en is kadastraal gekend als Afdeling 7, Sectie A, Nr(s) 565/D.

02 RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANEDE WERKEN OF HANDELINGEN

01.01 Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland

Het perceel is gelegen in een omgeving die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door ééngesinswoningen in halfopen en open bebouwing met een landelijk karakter, verspreid langs de straat.

01.02 Geldende bestemmingsvoorschriften

Het perceel is volgens het geldende gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

01.03 Overige planologische en feitelijke gegevens

1. Het perceel en de aanwezige bebouwing maken deel uit van een beschermd dorpsgezicht Klein-Gelmen: agrarische context.
2. Het achterste deel van het perceel is volgens de Watertoets 2023 gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied (klasse D – middelgrote kans bij overstromingen).
3. Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in centraal gebied.

03 DE OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

03.01 Toelichting bestaande toestand

De bestaande toestand betreft een eengezinswoning met aanpalende schuur en een achterliggende stal. De totale bebouwde constructie heeft een volume van circa 1.259 kubieke meter.

De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt gemiddeld 5,90 meter aan de linkerzijde en 0,75 meter aan de rechterzijde. De afstand tot de perceelgrens aan de straatzijde varieert tussen 2,75 meter en 5,45 meter. Zowel de woning als de aanpalende schuur zijn voorzien van een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt respectievelijk 6,70 meter voor de woning en 3,40 meter voor de schuur, gemeten vanaf de nulpas, zijnde het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers van de woning. De nulpas van de woning bevindt zich 0,80 meter hoger dan het aansluitende maaiveld. De nulpas van de schuur varieert en sluit zowel vooraan als achteraan aan op het maaiveld.

De aanpalende schuur bevindt zich momenteel in bouwvallige staat en vertoont diverse bouwfysische gebreken, waardoor het gebouw niet langer voldoet aan de hedendaagse eisen inzake stabiliteit, duurzaamheid en gebruikskomfort. Ook het woongedeelte in het hoofdvolume verkeert in een verouderde toestand en dient grondig te worden gerenoveerd om te kunnen beantwoorden aan de huidige normen op het vlak van woonkwaliteit, comfort en energieprestatie.

Achter de schuur bevindt zich een stal, die in het kader van de geplande ingrepen volledig zal worden gesloopt. Daarnaast zijn er op het perceel verschillende buitentrappen en verhardingen aanwezig in zowel de voor- als achtertuin. Deze bestaande verhardingen zullen worden verwijderd en vervangen door nieuwe verhardingen, met het oog een kwalitatieve herinrichting van de buitenruimten.

03.02 Toelichting ontwerp

Inplanting

De inplanting van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd. Achter het hoofdvolume van de woning wordt een uitbreiding voorzien. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan de linkerzijde varieert tussen 6,00 meter en 6,10 meter. De totale bouwdiepte van de woning, inclusief de geplande uitbreiding, bedraagt 15,80 meter.

Omschrijving hoofdvolume

De nieuwe uitbreiding heeft een breedte van 7,30 meter en een diepte van 6,30 meter. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaande achtergevel wordt een insnijding in het volume voorzien om voldoende lichtinval te creëren voor de achterliggende ruimte in het bestaande hoofdvolume.

De uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 3,40 meter, gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil.

De bestaande bebouwing wordt gekenmerkt door een niveauverschil van 0,80 meter tussen het maaiveld en het afgewerkte vloerpeil. Om de relatie tussen de binnenruimte en de tuin te versterken, wordt ervoor gekozen om de nulpas van de uitbreiding 0,60 meter lager te plaatsen, zodat een betere aansluiting met de tuin ontstaat.

Het bestaande hoofdvolume wordt intern grondig verbouwd en heringericht tot een hedendaagse ééngezinswoning.

Het bestaande hellende dak wordt vervangen, waarbij kroonlijsthoogte en nokhoogte behouden blijven. Om bijkomende lichtinval te creëren worden dakvlakramen voorzien in zowel het voorste als het achterste dakvlak.

Omschrijving schuur

Om de gewenste functies binnen de woning te kunnen realiseren, wordt het woningbijgebouw (schuur) gedeeltelijk betrokken bij het hoofdvolume, wat ook in de bestaande toestand reeds gedeeltelijk het geval is. Aan het bijgebouw wordt geen uitbreiding voorzien.

Het resterende deel van de schuur wordt omgevormd tot een praktijkruimte voor kinesitherapie, bestaande uit twee behandelruimtes en een oefenruimte, verdeeld over het gelijkvloers en de verdieping.

De praktijkruimte krijgt een afzonderlijke toegang ter hoogte van de bestaande poortopening, die wordt vormgegeven via een terugliggende insnijding in de gevel.

Aan de achterzijde van de schuur wordt de gevel, die zich momenteel in slechte bouwkundige staat bevindt, gedeeltelijk opengewerkt om voldoende lichtinval in de praktijkruimte te voorzien.

Door het doortrekken van een muur evenwijdig met de achtergevel ontstaat een omsloten buitenruimte die kan worden gebruikt als buitenoefenruimte. Deze muur zorgt bovendien voor voldoende privacy tussen de praktijkruimte en de private tuin en het terras van de woning.

Net zoals bij de woning wordt ook hier het hellende dak vervangen, waarbij kroonlijst- en nokhoogte behouden blijven. Om bijkomende lichtinval te voorzien worden dakvlakramen geplaatst in het achterste dakvlak.

Niet-bebouwd gedeelte

Ter vervanging van de bestaande verhardingen worden op verschillende plaatsen nieuwe verhardingen aangelegd.

De verharding in de voortuin en zijtuin heeft een oppervlakte van 59,50 vierkante meter en wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Deze verharding dient als toegangspad tot de woning en als parkeerplaats.

In de achtertuin wordt een verharding voorzien in gepolierd beton, die niet waterdoorlatend is. Deze verharding heeft een totale oppervlakte van 78,94 vierkante meter. De verharding wordt afwaterend aangelegd richting aangrenzende groenzones, waar het hemelwater vervolgens kan infiltreren in de bodem.

03.03 Verordening hemelwater

De totale dakoppervlakte van de bestaand daken en de nieuwe uitbreiding bedraagt 195,77 vierkante meter.

De te vervangen en niet-overdekte verhardingen hebben een oppervlakte van 59,50 vierkante meter. Deze verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen met een hellingspercentage van maximum 2% en vallen bijgevolg niet onder de toepassing van de hemelwaterverordening.

De nieuw aan te leggen niet-waterdoorlatende verharding heeft een oppervlakte van 78,94 vierkante meter. Het water afkomstig van deze verharding wordt niet opgevangen in een goot en infiltreert op natuurlijke wijze in de tuin.

Conform de hemelwaterverordening worden de volgende voorzieningen getroffen:

- hemelwaterput: inhoud 10.000 liter
- infiltratievoorziening: inhoud 9.000 liter (> min. 7.917,03 liter voor een afwaterende oppervlakte van 239,91 vierkante meter)

Het hemelwater dat wordt opgevangen in de hemelwaterput wordt hergebruikt voor toiletspoeling, poetswater en een buitenkraan.

03.04 Watertoets

Uit de watertoets blijkt dat het perceel gelegen is in pluviaal overstromingsgebied (klasse D – middelgrote overstromingskans).

De voorgestelde ingrepen blijven echter beperkt en hebben geen ingrijpende impact op het bestaande terrein of het waterhuishoudkundig functioneren ervan. Het bouwvolume, de footprint en de totale verharde oppervlakte nemen slechts in beperkte mate toe, terwijl het maaiveld ongewijzigd blijft en de natuurlijke afstroming van hemelwater niet wordt verstoord.

Concreet stijgt de totale bebouwde en verharde oppervlakte van 302,59 vierkante meter naar 334,21 vierkante meter, wat neerkomt op een beperkte toename van 31,62 vierkante meter. Deze bijkomende verharding wordt ruimschoots gecompenseerd door het voorzien van een vergrote infiltratiecapaciteit. Waar volgens de hemelwaterverordening een volume van 7.917,03 liter volstaat, wordt een infiltratievoorziening van 9.000 liter gerealiseerd. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de geldende normen, maar wordt ook een extra buffer voorzien om piekafvoer op te vangen.

Daarnaast wordt in het ontwerp expliciet rekening gehouden met de hoogteligging van de bebouwing. Het afgewerkte vloerpeil van de bestaande woning bevindt zich 0,80 meter boven het maaiveld. De uitbreiding wordt bewust lager ingeplant om een betere aansluiting met de tuin te creëren, maar blijft met een vloerpeil van 0,20 meter boven het maaiveld voldoende beschermd tegen mogelijke wateroverlast. Ook het afgewerkte vloerpeil van het bijgebouw wordt verhoogd met 0,50 meter aan de voorzijde en met 0,20 meter aan de achterzijde, zodat ook hier het risico op waterinsijpeling wordt beperkt.

Door deze maatregelen blijft de waterhuishouding van het perceel in essentie behouden en wordt de beperkte toename aan verharding adequaat opgevangen. Het ontwerp veroorzaakt dan ook geen bijkomende belasting op het afvoersysteem en leidt niet tot een verhoogd risico op wateroverlast, noch op het perceel zelf, noch in de omgeving.

03.05 Stikstofdecreet

Op basis van onderstaande motivatie kan gesteld worden dat de voorgestelde werken geen impact hebben op emissies van ammoniak en stofstofoxiden.

Fase tijdens aanleg

Op basis van een Nederlandse studie van TNO kan aangenomen worden dat de NOx-emissies voor de bouw van een ééngezinswoning in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NOx/jaar.

Aan de hand van de VITO-tabel voor de aanlegfase komen we met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een jaarlijkse emissie van 76 kg NOx uit op een afstand van 150 m. Deze afstand is volgens de tabel de afstand tot het habitatype met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) opdat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde. Aangezien we werken met worst-case-aannames, kunnen we stellen dat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde op een afstand van 150 meter tot de grens van het dichtsbijgelegen habitatrichtlijngebied.

In het TNO-rapport wordt voor het bepalen van de NOx-emissies van de bouw van een woning ook rekening gehouden met de aanvoer van materiaal e.d., maar hierbij wordt geen rekening gehouden met de locatie van de aanvoerroute. Er kan echter uitgesloten worden dat door de locatie van de aanvoerroute de impactscore alsnog hoger dan 1% zou kunnen zijn. Op basis van de VITO-tabel voor de aanlegfase wordt een jaarlijkse emissie van 95 kg NOx weergegeven bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 150 m. De worst-case-emissies voor het bouwen van een eengezinswoning bedragen dus slechts 80% van de waarde uit de VITO-tabel voor de aanlegfase. Het aantal jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen waarmee de drempelwaarde van 1% niet kan worden overschreden, kan bepaald worden met de VITO-tabel voor verkeer bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m. Dit aantal bedraagt 9.000 jaarlijkse verkeersbewegingen. 20% hiervan komt op 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen. Hiervan kunnen we aannemen dat het vrachtwagenverkeer voor het bouwen van een ééngezinswoning ruim onder 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen van zware voertuigen zal zitten. Bijgevolg zal voor de bouw van een woning op meer dan 150 m van Habitatrichtlijngebied de combinatie van de emissies van de aanlegfase met een worst-case-locatie van de aanvoerroute, niet tot een impactscore van meer dan 1% leiden.

Op basis van bovenstaande motivering werd aangetoond dat de impactscore van de bouw van een ééngezinswoning op meer dan 150 m van Habitatrichtlijngebied niet meer dan 1% bedraagt.

Fase na aanleg

Het aantal vervoersbewegingen van een ééngezinswoning wordt bepaald als volgt: 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

De 2920 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor een ééngezinswoning, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%.

03.06 Vooradvies

Dienst Ruimtelijke Ordening

Het voorontwerp werd op 28 juli 2025 voorgelegd aan Els Vanstapel van de dienst Ruimtelijke Ordening om de vergunbaarheid af te toetsen. Het voorontwerp werd positief beoordeeld. Er werd evenwel geadviseerd om het dossier eveneens terug te koppelen naar het Agentschap Onroerend Erfgoed en het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Agentschap Onroerend Erfgoed

Op advies van de dienst Ruimtelijke Ordening werd een eerste versie van het voorontwerp op 25 augustus 2025 teruggekoppeld aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Naar aanleiding van het negatieve vooradvies van 4 september 2025 werd een aangepast voorontwerp overgemaakt op 31 oktober 2025. Dit ontwerp werd positief beoordeeld, mits naleving van een aantal voorwaarden. Bij de uitwerking van de vergunningsaanvraag werd rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen en de voorgestelde materialisatie. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste aandachtspunten:

- Voor de raamposities waar het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen, wordt gebruik gemaakt van houten raamprofielen.
- De nieuwe raamopeningen in de uitbreiding en ter hoogte van de praktijkruimte worden uitgevoerd in aluminium schrijnwerk.
- Het bestaande gevelmetselwerk blijft behouden en zal waar nodig gerenoveerd en hersteld worden.
- Voor de uitbreiding wordt gekozen voor een witte gevelsteen of een wit geschilderde gevelsteen, om een duidelijk contrast te creëren tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ingrepen.
- De nieuwe muur die als insnijding onder de bestaande poortopening wordt voorzien, zal eveneens worden uitgevoerd in een contrasterend materiaal, zijnde een witte of wit geschilderde gevelsteen.
- De houten lateien die vervangen moeten worden, worden uitgevoerd in beton, eveneens om een contrast te creëren tussen bestaande en nieuwe elementen.
- In lijn met het beton van de lateien worden ook de trappen aan de voorgevel en de buitenverhardingen achteraan uitgevoerd in beton.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in antracietkleurige keramische dakpannen.
- De bestaande buitenmuren worden langs de binnenzijde geïsoleerd.
- De bestaande raamopeningen in de voorgevel blijven behouden.

Het ontwerp werd opgesteld met het nodige respect voor de waardevolle elementen van de bestaande toestand, zowel op het vlak van de architectuur van de gebouwen als in de inrichting van de buitenruimte. Hierbij wordt uitgegaan van het principe dat respect voor het bestaande niet noodzakelijk betekent dat alle elementen integraal behouden moeten blijven. Ook een hedendaagse invulling kan getuigen van aandacht en waardering voor het bestaande karakter.

Binnen het ontwerp werd daarom bewust gekozen om consequent te werken met een contrast (baksteen vs. beton, hout vs. aluminium buitenschrijnwerk) tussen de bestaande elementen en de nieuwe ingrepen.

Agentschap Landbouw & Zeevisserij

Op advies van de dienst Ruimtelijke Ordening werd een eerste versie van het voorontwerp op 25 augustus 2025 teruggekoppeld aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Naar aanleiding van het negatieve vooradvies van 1 september 2025 werd een aangepast voorontwerp overgemaakt op 31 oktober 2025, dat opnieuw negatief werd geëvalueerd op 24 december 2025. Bij de verdere uitwerking van de vergunningsaanvraag werd rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen. Hieronder volgt een overzicht van de genomen maatregelen:

- Een bouwvrije afstand van 3 meter blijft gerespecteerd aan de linkerzijde van het perceel. Aan de rechterzijde bevindt de bestaande bebouwing zich reeds dicht tegen de perceelgrens.
- De tuinzone blijft beperkt tot maximaal 30 meter achter de woning. Het resterende deel van het perceel blijft behouden als weiland.
- Het totale bouwvolume bedraagt circa 1.303 kubieke meter. Het volume van het woongedeelte wordt echter beperkt tot 926,39 kubieke meter (< 1.000). Een tekening met aanduiding van de volumes werd toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.
- De schuur naast de woning wordt ingericht als praktijkruimte voor kinesitherapie. Deze functie is complementair en ondergeschikt aan de woonfunctie, waarbij de oppervlakte wordt beperkt tot 70,15 vierkante meter (< 100).

Toegankelijkheidsbureau

Op 9 januari 2026 werd contact opgenomen met het Toegankelijkheidsbureau om de toegankelijkheid van de praktijkruimte te toetsen.

Aangezien de praktijkruimte een oppervlakte heeft van minder dan 150 vierkante meter, dient volgens de geldende regelgeving enkel de toegangsdeur toegankelijk te zijn.

Gezien het een verbouwing betreft waarbij reeds verschillende niveauverschillen aanwezig zijn, werd door de bevoegde instantie meegedeeld dat een afwijking kan worden aangevraagd in de vergunningsaanvraag. Hieronder volgt een motivatie:

- Het gebouw is gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht, waardoor het toevoegen van een hellend vlak niet wenselijk is.
- De beperkte oppervlakte van de voortuin en de aanwezigheid van een waardevolle boom laten het niet toe een hellend vlak te voorzien.
- De praktijk zal uitsluitend op afspraak werken, waardoor patiënten vooraf geïnformeerd kunnen worden over de toegankelijkheid van de praktijkruimte. Indien nodig kunnen patiënten bovendien geholpen worden bij het betreden van de praktijkruimte. De bouwheer kan daarnaast voorzien in een mobiele oprijplaat wanneer dit noodzakelijk blijkt.

03.07 Verplaatsen verlichtingspaal

Om de aanleg van een parkeerplaats in de linker zijtuin mogelijk te maken, wordt een aanvraag gedaan om de bestaande verlichtingspaal te verplaatsen naar de perceelgrens. Op deze manier wordt voldoende manoeuvreerruimte gegarandeerd en wordt vermeden dat hinder of onveilige situaties ontstaan bij het in- en uitrijden van de parkeerplaats.

04 DE INTEGRATIE VAN DE GEPLANEDE WERKEN OF HANDELING IN DE OMGEVING

De voorgestelde verbouwing en uitbreiding worden vormgegeven met een sobere, heldere en eigentijdse architectuur. Er wordt bewust gekozen voor een ingetogen vormtaal die een tijdloos geheel oplevert en respectvol omgaat met zowel de bestaande bebouwing als de ruimtelijke context. De ingrepen blijven beperkt, zodat het oorspronkelijke volume leesbaar blijft en de uitbreiding zich duidelijk maar evenwichtig onderscheidt.

De uitbreiding wordt uitgevoerd in contrasterende, duurzame en kwalitatieve materialen. Hierdoor ontstaat een duidelijke gelaagdheid tussen oud en nieuw, zonder afbreuk te doen aan de samenhang met de omgeving.

Binnen de heterogene context van de omgeving, gekenmerkt door een variatie aan bouwstijlen en materialen, integreert het ontwerp zich op een natuurlijke en evenwichtige manier in het straatbeeld. De beperkte schaal en zorgvuldige afstemming op de bestaande bebouwing zorgen ervoor dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel behouden blijft.

Het project houdt rekening met de specifieke kenmerken van het perceel, zoals de inplanting, perceelsgrenzen en de relatie met de omliggende bebouwing. De uitbreiding sluit functioneel en architecturaal aan bij het bestaande gebouw en versterkt het geheel zonder de ruimtelijke kwaliteit aan te tasten.

In vormgeving, materialisatie en proporties wordt gestreefd naar een harmonieus geheel dat aansluit bij de omliggende woningen. Zo draagt het project bij aan een kwalitatieve en verzorgde uitstraling, met respect voor de landschappelijke en ruimtelijke context.

Opgemaakt te Sint-Truiden op 20 maart 2026.

De bouwheer,
Dhr. en Mevr. Rouvrois - Luyck

De architect,
Peter Medart