

BESCHRIJVENDE NOTA

Bilzen, 15 mei 2026

Begeleidende nota voor een bouwaanvraag.

Aanvragers: Charlotte Meertens en Koen Lecossois
Broekdam-Noord 76
9150 Kruibeke

Perceel: Horpmaalstraat 13
3870 Heers
Heers – 9de afdeling, sectie A, nr. 717b

1. Voorwerp van de aanvraag:

De bouw van een ééngezinswoning.

2. Ruimtelijke context:

2.1. Feitelijk uitzicht:

Het perceel gelegen te Horpmaalstraat 13 te Heers bevindt zich binnen een residentiële verkaveling in een rustige, landelijke omgeving. De straat wordt gekenmerkt door vrijstaande ééngezinswoningen met private tuinen en een overwegend groen karakter. De omgeving wordt hoofdzakelijk ingevuld door hedendaagse gezinswoningen met variërende architecturale uitwerkingen, waarbij zowel traditionele als moderne vormgeving voorkomen.

Het perceel is momenteel onbebouwd en bestemd voor residentieel gebruik in het kader van de bestaande verkaveling. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid en een kwalitatief woonkarakter.

GEPLANDE WERKEN OF HANDELINGEN:

De bouw van een ééngezinswoning.

2.2. Zoneringsgegevens:

Het goed is volgens:

- ☒ Het gewestplan **“Sint Truien – Tongeren”** goedgekeurd bij K. B. I op 5 april 1977, gelegen in de zone: ‘woongebied met landelijk karakter’ voor 100%
- ☐ Het bijzonder plan van aanleg van de gemeente: /
- Goedgekeurd op –
 - Gelegen in (de) zone(s): -
 - Met de volgende belangrijkste voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn: -
- ☐ Het PRUP: /
- Goedgekeurd op –
 - Gelegen in (de) zone(s): -
 - Met de volgende belangrijkste voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn: -
- ☐ De gemeentelijke bouwverordeningen: /
- Verordening Woonkwaliteit goedgekeurd op 26/04/2011 door de gemeenteraad van de stad Hasselt
 - Enkel de relevante voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn: -
- ☒ Onderdeel van een verkaveling:
‘Overhemsestraat - Horpmaalstraat Horpmaal’
- met REF omgevingsloket: OMV_2023125340
 - met REF gemeente: V2023 00005
 - Goedgekeurd op 29/11/2024
 - Enkel de relevante voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn:
Zie plannr. 73033-10084
Zie verkavelingsvoorschriften; bea_vergunning_20240124_134009_0
 -
- ☐ Verslag van bespreking met Ruimtelijke Ordening in bijlage

Voor het goed gelden verder volgende zaken:

- ☐ Het betreft een beschermd monument, stads- of dorpsgezicht, landschap
- Naam: -
 - Goedkeuringsbesluit van -/-/19-

- Met de volgende belangrijkste voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn: -

-

☐

Het goed is gelegen aan een gewestweg

- Namelijk de: -
- (Indien de aanvrager de volgende gegevens heeft kunnen inkijken): volgens het desbetreffende bestuur zijn de volgende belangrijkste voorschriften van toepassing op het ontwerp: -

Andere gegevens die belang hebben bij de beoordeling van de aanvraag:

☐

Voor het betrokken goed werd eerder een stedenbouwkundig attest verleend (een kopie van het attest is als bijlage bij de nota gevoegd).

☐

Gegevens van de voor het goed verleende milieuvergunning(en): -

VERANTWOORDINGSNOTA

OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE CONTEXT, DE RUIMTELIJKE CONTEXT EN INTEGRATIE IN DE OMGEVING:

3. Inleiding en doel van de aanvraag

De aanvraag betreft de oprichting van een vrijstaande nieuwbouw ééngezinswoning met carport op het perceel gelegen aan de Horpmaalstraat 13 te Heers.

Het ontwerp omvat een hedendaagse woning bestaande uit twee bouwlagen (gelijkvloers en verdieping) afgewerkt met een plat dak. De woning werd ontworpen met bijzondere aandacht voor woonkwaliteit, lichtinval, ruimtelijke beleving en integratie binnen de rustige landelijke context van de omgeving.

Het gelijkvloers omvat een inkomhal met vestiaire en toilet, een bureauruimte, een ruime leefruimte en zowel een natte als droge berging. Hoewel de leefruimtes planmatig als één geheel worden opgevat, wordt er door middel van architecturale ingrepen een duidelijke ruimtelijke beleving gecreëerd. Zo zorgt een centraal ingeplante patio tussen bureau en zithoek voor een aangename lichtinval diep in de woning. Daarnaast wordt de leefruimte opgedeeld in verschillende gevoelsmatige zones door de zithoek 54 cm lager te voorzien, waardoor een verzonken zitruimte of “zitkuil” ontstaat.

De voorgevel wordt eerder gesloten vormgegeven om privacy te waarborgen, terwijl de achtergevel maximaal wordt geopend met grote glaspartijen die uitgeven op het terras en de tuin. Hierdoor ontstaat een sterke relatie tussen binnen- en buitenruimte en wordt een maximale lichtinval gegarandeerd.

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een masterbedroom met dressing, evenals een badkamer en afzonderlijk toilet. Alle ruimtes worden voorzien van voldoende natuurlijke lichtinval door middel van grote raampartijen.

In de zijtuinstrook wordt een carport voorzien met een oppervlakte kleiner dan de maximaal toegelaten 21 m² conform de verkavelingsvoorschriften. Door de carport deels onder het bouwvolume van de woning te integreren, wordt een optimaal ruimtegebruik gerealiseerd en kan deze naast het parkeren van een wagen eveneens dienst doen als fietsenstalling en afvalberging. Hierdoor wordt de noodzaak aan bijkomende bijgebouwen beperkt.

4. Overeenstemming met de wettelijke en planologische context

4.1. Bestemmingsvoorschriften

Het perceel is gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling bestemd voor residentieel wonen in de vorm van ééngezinswoningen.

De aanvraag stemt functioneel overeen met de geldende bestemming aangezien de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning volledig aansluit bij het residentiële karakter van de omgeving en de voorschriften van de verkaveling.

De woning respecteert de vooropgestelde bouwzones, inplanting en hoofdbestemming zoals voorzien binnen de verkavelingsvergunning.

4.2. Bouwvolume en stedenbouwkundige voorschriften

Het voorgestelde bouwvolume bestaat uit twee bouwlagen onder een plat dak en sluit qua schaal en typologie aan bij de hedendaagse bebouwing binnen de omgeving.

Er worden twee beperkte afwijkingen aangevraagd ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften:

A. Overschrijding maximale kroonlijsthoogte

De maximale toegelaten kroonlijsthoogte van 6,50 meter wordt beperkt overschreden met slechts 4 centimeter.

Deze minimale afwijking vloeit voort uit de wens om kwalitatieve plafondhoogtes te realiseren op het gelijkvloers. De oorspronkelijk beoogde vrije hoogte van 3,00 meter werd reeds gereduceerd naar circa 2,89 meter om tegemoet te komen aan de verkavelingsvoorschriften en een optimale trapverhouding te behouden. Ondanks deze optimalisatie blijft een uiterst beperkte overschrijding van 4 centimeter bestaan.

Gezien de zeer beperkte aard van deze afwijking en het feit dat deze visueel noch ruimtelijk een negatieve impact veroorzaakt op de omgeving, kan deze als aanvaardbaar beschouwd worden.

B. Afwijking maximale inritbreedte

Er wordt eveneens een afwijking gevraagd op de maximaal toegelaten inritbreedte van 3,00 meter ter hoogte van het openbaar domein.

De aanvraag hiervoor is ingegeven vanuit functioneel gebruiksgemak. De woning beschikt over een carport in de zijtuinstrook en een bijkomende parkeerplaats in de voortuin. Beide bewoners beschikken over een eigen wagen die frequent gebruikt wordt voor woon-werkverkeer en privéverplaatsingen. Een onafhankelijk gebruik van beide parkeerplaatsen is bijgevolg noodzakelijk.

Indien de tweede wagen voor de carport geparkeerd zou moeten worden, ontstaat een hinderlijke situatie waarbij voertuigen elkaar blokkeren. Bovendien zou de totale hoeveelheid verharding niet significant afnemen indien met een smallere inrit alsnog manoeuvreerruimte voorzien moet worden om toegang te geven tot de afzonderlijke parkeerplaats.

De gevraagde afwijking is bijgevolg functioneel verantwoord en heeft geen onevenredige impact op het straatbeeld of de ruimtelijke kwaliteit.

4.3. Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voldoet aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerp houdt rekening met de schaal van de omgeving, de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners en de impact op aangrenzende percelen. De woning wordt op een kwalitatieve en doordachte manier ingeplant binnen het perceel en draagt bij aan een hedendaagse en verzorgde uitstraling van de straat.

Door de combinatie van een compacte bouwvorm, kwalitatieve materiaalkeuzes en een doordachte organisatie van binnen- en buitenruimtes ontstaat een duurzaam en ruimtelijk verantwoord woonproject.

5. Ruimtelijke inpassing en integratie in de omgeving

5.1. Stedenbouwkundige schaal en straatbeeld

De woning sluit qua schaal, hoogte en volumewerking aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het ontwerp kiest voor een hedendaagse architectuur met strakke lijnen en een evenwichtige volumewerking zonder hierbij storend aanwezig te zijn binnen het straatbeeld.

Door de eerder gesloten voorgevel wordt rust gecreëerd in het straatbeeld, terwijl de openheid zich voornamelijk richt naar de private tuinzijde.

De carport wordt geïntegreerd in het totaalconcept van de woning waardoor een harmonieus geheel ontstaat.

5.2. Invloed op de omliggende percelen

De woning respecteert de geldende bouwvrije zijstroken en behoudt voldoende afstand ten opzichte van de burelen. De grote glaspartijen zijn voornamelijk georiënteerd naar de achtertuin waardoor inkijk naar aangrenzende percelen beperkt blijft.

Door de compacte volumewerking en de beperkte bouwhoogte wordt geen buitensporige schaduwhinder veroorzaakt.

5.3. Functionele integratie

De woning functioneert volledig als ééngezinswoning en sluit aan bij de residentiële functie van de omgeving.

De voorziene parkeeroplossingen gebeuren volledig op eigen terrein waardoor de impact op het openbaar domein beperkt blijft. De integratie van fietsenstalling en afvalberging binnen de carport draagt bijkomend bij aan een ordelijke inrichting van het perceel.

6. Materialisatie en architecturale uitwerking

De woning wordt uitgewerkt in een hedendaagse en kwalitatieve materialisatie.

Er wordt gekozen voor een rode gevelsteen gecombineerd met zwarte accenten. De zwarte gevelbekleding van de carport, uitgevoerd met een lamellenstructuur, wordt doorgetrokken over delen van de voorgevel waardoor een sterk architecturaal geheel ontstaat.

Ook het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwarte kleuraccenten, wat de moderne en strakke uitstraling van de woning versterkt.

De combinatie van warme baksteenarchitectuur met donkere accenten zorgt voor een tijdloze en hoogwaardige uitstraling die zich kwalitatief inpast binnen de omgeving.

7. Duurzaamheid, waterbeheer en energieprestaties

Bij het ontwerp van de woning wordt bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheid, energiezuinigheid en hedendaags wooncomfort.

Door de grote glaspartijen aan de tuinzijde wordt maximaal gebruik gemaakt van natuurlijke lichtinval, wat bijdraagt aan het wooncomfort en het beperken van energieverbruik.

De compacte bouwvorm en performante gebouwschil zorgen voor een energie-efficiënte woning conform de geldende EPB-regelgeving.

Wat betreft hemelwaterbeheer wordt maximaal ingezet op buffering en infiltratie conform de geldende hemelwaterverordening. Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien, zodat maximaal kan worden ingezet op hergebruik van regenwater. Verder wordt een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd om het resterende hemelwater geleidelijk in de bodem te laten dringen. Tot slot wordt op de

nieuwe achterbouw een groendak aangebracht, dat bijkomend bijdraagt aan waterbuffering, een vertraagde afvoer en verbeterde thermische prestaties.

Daarnaast wordt de hoeveelheid bijkomende verharding beperkt gehouden en wordt het perceel grotendeels groen ingericht.

8. Conclusie

De aanvraag voor de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning met carport te Horpmaalstraat 13 in Heers betreft een kwalitatief en hedendaags woonproject dat zich zorgvuldig integreert binnen de bestaande verkaveling en de landelijke omgeving.

Het ontwerp houdt rekening met woonkwaliteit, architecturale uitstraling, duurzaamheid en ruimtelijke integratie. De aangevraagde beperkte afwijkingen zijn functioneel en stedenbouwkundig verantwoord en veroorzaken geen negatieve impact op de omgeving of het straatbeeld.

Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat de aanvraag verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening en in aanmerking komt voor vergunningverlening.

Architect:

Michèle Moors – MICHELE MOORS architect

Aanvragers:

Charlotte Meertens en Koen Lecossois
Broekdam-Noord 76
9150 Kruiseke