

Beschrijvende nota | Bouwen van een nieuwe ééngezinswoning

1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Ligging van het goed: Hekslaan ZN, 3870 Heers
Kadastrale gegevens: Afdeling 8, Sectie B, Nr. 333L
Aard van het bouwwerk: Nieuwbouw

De aanvraag omvat onderstaande handelingen:

- 1) Woning: Bouwen van een nieuwe woning – ‘Bouwen of herbouwen’
- 2) Verharding: Aanleggen van een oprit, tuinpad en terras in waterdoorlatende klinkers – ‘Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen’
- 3) Verharding: Aanleggen van een parkeerplaats in kiezel– ‘Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen’

2. RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN

2.1. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het project is gelegen aan de Hekslaan ZN (zonder nummer), tussen de huisnummers 111 en 115 te Heers, in een omgeving die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door gemengde vrijstaande en halfopen bebouwing met eengezinswoningen. De Hekslaan is een volledig uitgeruste gemeenteweg met een asfaltverharding.

Het terrein ter hoogte het betreffende perceel helt met een variërende helling af vanaf de straatzijde richting naar de achterliggende zone.

Op het perceel is momenteel onbebouwd en er zijn geen verharding aanwezig.

De rechtergevel van de aanpalende woning aan de linkerzijde, evenals de aansluitende bijgebouwen, zijn uitgevoerd in een baksteenafwerking.

De voorliggende aanvraag betreft de oprichting van een nieuwe eengezinswoning, met een aansluitende carport, alsook bijhorende terrassen en een parkeerplaats. Hieronder volgt een beschrijving van de verschillende onderdelen van de aanvraag:

1. Bouwen van een nieuwe woning

Binnen de met de gemeente afgestemde bouwkader voor het hoofdgebouw, met een voortuinstrook van 3,5 m, wordt een nieuwe eengezinswoning opgericht met aansluitende carport. Het betreft een volume bestaande uit één bovengrondse bouwlaag met een plat dak. De vorm en het volume van het gebouw werden afgestemd met de gemeente.

De woning wordt op het gelijkvloers ingedeeld met een inkomhal, toilet, leefruimte, badkamer, drie slaapkamers en een wasruimte met technische installaties.

Het bouwvolume wordt uitgevoerd in een modulaire houtskeletconstructie. De twee modules worden geprefabriceerd en kant-en-klaar aangevoerd, ter plaatse geplaatst, samengevoegd en afgewerkt. De gevelafwerking bestaat uit gebeitst hout.

De constructie wordt ingeplant tot tegen de perceelsgrens aan de linkerzijde. Deze grens en de rechtergevel van de aanpalende woning aan de linkerzijde vertonen over de volledige lengte een lichte afwijking van een haakse lijn ten opzichte van de perceelsgrens aan de straatzijde. Ter hoogte van het project bedraagt deze afwijking circa 18 cm. De rechthoekige modulaire elementen worden uitgelijnd op de bouwlijn aan de straatzijde en afgestemd op de voorgevellijn van de rechterbuur.

Het platte dak sluit over de volledige lengte aan op de bestaande linkerzijgevel van de aanpalende woning en wordt waterdicht afgewerkt. De tussenruimte tussen deze constructies wordt opgevuld met isolatie met een minimale dikte van 2 cm en voorzien van een beschermende afdekfolie.

Ter hoogte van de voor- en achtergevel worden de aansluitingen van de wanden zorgvuldig uitgewerkt in het verlengde van de bestaande gevelvlakken, met gebeitste houten gevelbekleding in op maat gemaakte panelen, afgestemd op de afwerking van de linkerbuur.

In het kader van de terreinvoorbereiding worden de fruitbomen binnen de bouwzone langs de rechterzijde van de aanpalende woning verwijderd. Het terrein wordt plaatselijk opgehoogd ter hoogte van de geplande woning, waarbij langs de linker perceelsgrens een strook van minimaal 1 m met het bestaande terreinprofiel behouden blijft. Langs de aanpalende woning wordt een noppenfolie met grindkoffer voorzien in de vereiste hoogte en afmetingen, teneinde oppervlakkig afstromend hemelwater langs de perceelsgrens gecontroleerd af te leiden en waterophoping ter hoogte van de aanpalende constructie te voorkomen.

Ter hoogte van het achterliggende terras worden langs de perceelsgrens keerwanden geplaatst om het opgehoogde terrein te ondersteunen. De ruimte tussen deze keerwanden en het aanpalende gebouw wordt eveneens voorzien van een noppenfolie en grindkoffer, zodat oppervlakkig afstromend hemelwater gecontroleerd wordt afgevoerd via de grindstrook langs de aanpalende woning en geen waterdruk of waterophoping ontstaat tegen de bestaande gevel.

De parkeerplaatsen in de voortuin, evenals het terras en het tuinpad langs de woning in de zij- en achtertuin, worden na uitvoering van de werken definitief aangelegd.

2.2 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Gewestplan: Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren (05-08-1976)
 - Woongebieden met landelijke karakter (68,07%)
 - Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (31,93%)
- BPA: niet van toepassing
- RUP: niet van toepassing
- Verkaveling: niet van toepassing

2.3 Andere planologische informatie

- Verordeningen
 - Gewestelijke algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer (29-04-1997)
 - Opgeheven: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten; infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (05-07-2013)

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (10-02-2023)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband (09-06-2017)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake publiciteitsinrichtingen (12-05-2023)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieven verblijven en richting van gebieden voor dergelijke verblijven (08-07-2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (05-06-2009)
- Ruilverkaveling: Grootloonaap – 0,87% overlap met het locatie
- Landinrichting: Water-Land-Schap – 100% overlap met het locatie
- Watertoets:
 - Niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied (noch fluviaal, noch pluviaal)
- Habitatrichtlijngebied: Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw – afstand tot het perceel: 190m

3. INFORMATIE OMTRENT WEGENIS EN INFRASTRUCTUUR

- Wegtoestand: gemeenteweg
- Wegdek: asfalt

4. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het perceel, gelegen aan de Heksiaan ZN (tussen nrs. 111 en 115), situeert zich grotendeels binnen woongebied met landelijk karakter. Ongeveer één derde van de achterzijde ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op het terrein is momenteel geen bebouwing of verharding aanwezig, enkel groenaanplant met enkele bomen. In het kader van de voorbereidende werken worden de bestaande bomen binnen de bouwkader van de woning en het geplande terras verwijderd.

De perceelsgrenzen, zoals vastgelegd in het door een landmeter opgemaakt opmetingsplan, werden integraal overgenomen in de voorliggende aanvraagplannen. Langs de straatzijde bevindt zich een verharding die functioneel deel uitmaakt van het trottoir, maar volgens het opmetingsplan binnen het betrokken perceel ligt. Deze verharding blijft behouden.

Volgens de watertoets is geen enkel deel van het perceel gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, noch fluviaal, noch pluviaal.

De aanvraag is conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften, de toepasselijke regelgeving en de vooraf met de gemeente afgestemde ontwerpprincipes en parameters, waaronder onder meer de inplanting van het hoofdgebouw met een voortuinstrook van 3,5 m. De beperkte schaal, de doordachte inplanting en de afgestemde volumewerking zorgen ervoor dat de woning op harmonieuze wijze aansluit bij de bestaande bebouwingsstructuur. De hedendaagse architectuur sluit aan bij de aanwezige bebouwing in de omgeving en vormt samen met de aanpalende woning een coherent en evenwichtig straatbeeld. De aanvraag respecteert de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en voldoet aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

5. TOEGANKELIJKHEID

De Vlaamse toegankelijkheidsverordening is niet van toepassing, aangezien het een privé project is dat niet publiek toegankelijk is.

6. WATERHUISHOUDING EN RIOLERING

In de kader van het nieuwbouwproject wordt er een volledige nieuwe hemel- en afvalwaterafvoer- en behandelingselementen aangelegd op het perceel.

In de nieuwe woning wordt het grijs afvalwater (badkamers, lavabo, wasplaats en keuken) apart van het zwart afvalwater van de toiletten afgevoerd naar een nieuw aangelegde huisaansluitput in de voortuin.

Het hemelwater van het nieuwe daken wordt opgevangen in een regenwaterput met een capaciteit van 10.000L. Van daaruit wordt het overtollige water afgevoerd naar een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi). De infiltratievoorziening heeft een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld, een buffercapaciteit van 3670L en een infiltratieoppervlakte van 10,54m². De overloop hiervan wordt binnen het perceel gescheiden gehouden tot aan de perceelgrens en daar aangesloten op de openbare riolering via de nieuwe huisaansluitput. Het opgevangen water wordt gebruikt voor toiletten, voor wasmachine en voor een buitenkraan.

De bestaande en de nieuwe verhardingen zijn uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers en kiezel, en hellen af naar het eigen perceel met een helling van minder dan 2 %. Hierdoor vallen deze verhardingen buiten de toepassing van de hemelwaterverordening en hoeven ze niet te worden meegenomen in de berekening van de infiltratievoorziening. Het perceel rondom de verhardingen beschikt over voldoende groenvlakken en infiltratiemogelijkheden voor deze verhardingen.

De geplande werken zijn in overeenstemming met de geldende hemelwaterverordening.

7. EFFECTEN OP DE OMGEVING - BIODIVERSITEIT (STIKSTOFDEPOSITIE)

Het dichtstbijzijnde SBZ-H-gebied bevindt zich op een afstand van 190m van het project.

Op basis van het beoordelingskader van het Stikstofdecreet en de berekeningsmethodiek zoals beschreven op Stikstof in Vlaanderen (AERIUS-berekening), kan worden vastgesteld dat de stikstofdepositie ten gevolge van het project, zowel tijdens de aanleg- als de exploitatiefase, leidt tot een impactscore kleiner dan of gelijk aan 1 % ten aanzien van de kritische depositiewaarden.

De berekeningen ter onderbouwing hiervan zijn toegevoegd aan het dossier in het Omgevingsloket onder het betreffende artikel. Bijgevolg is geen verdere passende beoordeling vereist.

Datum: 01 juni 2026

Élan architecten BV

vertegenwoordigd door Evelien Kumpen

De architect,