

Aan de Burgemeester en de Schepenen van de gemeente Leuven

Onze ref. : AV25.014 Quentin Vlasselaerts

Datum : 06 august 2026

Betreft: **VERKLARENDE NOTA bij omgevingsvergunning voor het verbouwen van een ééngezinswoning.**

Aanvrager: meneer Quentin Vlasselaerts
Gelindenstraat 119, 3870 Heers

Bouwplaats: Gelindenstraat 119, 3870 Heers
(73049B0430/00N000)

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Wij vragen een omgevingsvergunning aan voor:

- sloop van de bestaande constructies achteraan.
- het verbouwen en uitbreiding van een ééngezinswoning.

B. ZONNERINGSGEGEVENS VAN HET GOED – JURIDISCHE CONTEXT



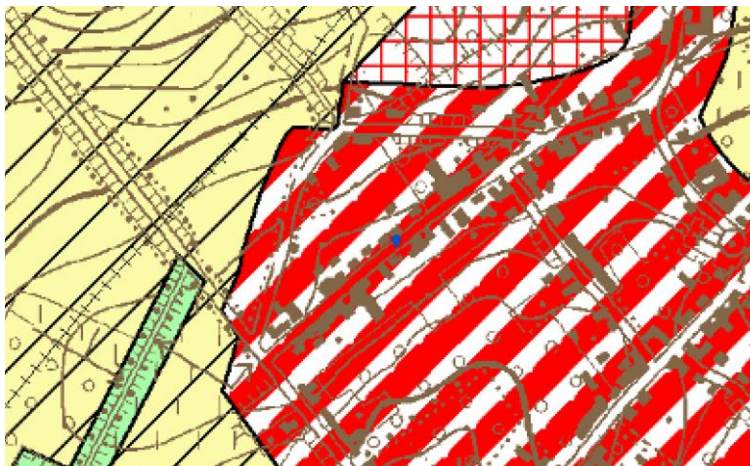
Luchtfoto



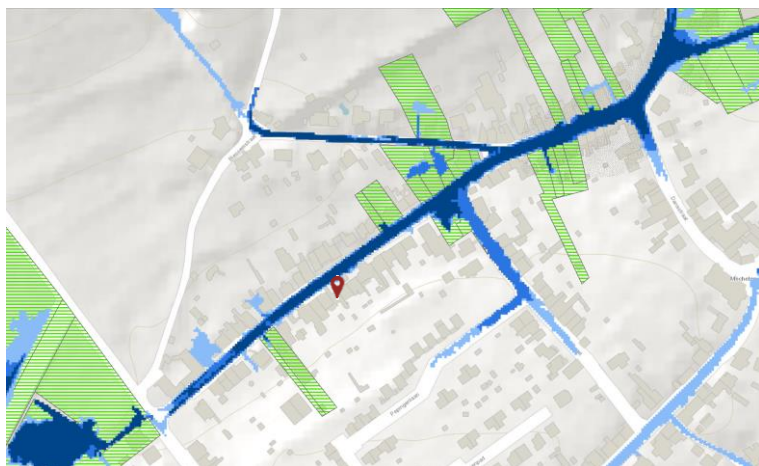
Omgevingscheck

FEITEN EN CONTEXT

- Kadastrale gegevens:
 - 11 Afd. MECHELEN-BOVELINGEN, Sectie B, nr. 430N
- Volgens Origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren KB 05 april 1977, gelegen in "woongebieden met landelijk karakter"



- Geen Gemeentelijk RUP aanwezig
- Geen Provinciaal RUP aanwezig
- Watertoetskaart: Gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied



C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

C1. Toetsing aan de wettelijke ordening

- **Gewestplan Leuven**
 - Volgens het gewestplan bevindt het project zich in "woongebied"
 - Zie rubriek E "de watertoets-hemelwater"

C2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

C2.1. Functionele inpasbaarheid:

Met betrekking tot de regelgeving en de functionaliteit van het perceel worden er een paar acties ondernomen:

- Sloop van enkele aangebouwde en vrijstaande constructies aan de achterzijde van het gebouw.
- Verwijderen van de serre in de achtertuin.
- Toevoegen van een nieuwe uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw.
- Nieuwe gevelmaterialen ter verbetering van de energie-efficiëntie van de binnenruimtes.
- Aanpassingen aan de garage zodat deze geschikt is voor autostallen.
- Verfijnen van het ontwerp van de voortuin.

C2.2. Mobiliteitsimpact:

De woning zal geen mobiliteitsimpact genereren naar de omgeving.

D. ARCHITECTONISCHE EN RUIMTELIJKE OPVATTING

D1. sloop van de bestaande uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw

Cijfergegevens te slopen achterbouw:

- Oppervlakte: 44,80m²
- Volume: 130,6m³

D2. Verwijderen van de serre in de achtertuin

- Oppervlakte: 17,40m²
- Volume: 38,2m³

D3. Achterbouw uitbreiding

- Er is een uitbreiding aan de achterkant van het gebouw om meer comfortabele ruimte te bieden voor de binnenzone, en deze kan worden gebruikt als keuken en zithoek met maximaal zonlicht.
- Er is een terras voorzien dat diep genoeg is om buitenruimte voor het gebouw te bieden.
- Het dak van deze uitbreiding is bedoeld als een groen dak.

D4. Volledige renovatie van het gebouw

Het gebouw zelf zal volledig gerenoveerd worden om een comfortabele woonruimte te creëren.

- Het kelder zal worden opgevuld en er zal een nieuwe vloerplaat worden toegevoegd om op hetzelfde niveau als de begane grond te zijn, zodat de ruimte kan worden gebruikt als eetkamer.
- Op het gelijkvoers zijn er een bureau, woonruimte, keuken en eetkamer. Deze verdiep is verbonden met de eerste verdieping via de SAS en de entreehal. Deze SAS fungeert ook als filter tussen de garage en het pad naar de achtertuin.
- Op de eerste verdieping zal de lege ruimte tussen de buur (afd11.secB.nr431L) worden toegevoegd aan het volume van het gebouw. Er zijn een aparte WC, een badkamer en 2 slaapkamers. In de achtergevel van dit niveau is er een dakkapel voorzien om meer loopruimte te creëren in de slaapkamer en de badkamer.

D5. Garage

In de bestaand toestand is de garage te klein om deze als parkeerplaats te gebruiken, daarom is deze op het gelijkvoers aangepast om ruimte te bieden voor een parkeerplaats. De eerste verdieping van dit gebouw blijft als opslagruimte.

D6. Voortuin

De voorkant is herontworpen om één extra parkeerplaats buiten te creëren en om wat groene beplanting toe te voegen om de privacy van het interieur te waarborgen.

D7. Volume en Materiaal

Het volume van het gebouw is in overeenstemming met de naburige gebouwen. Het hellende dak is verhoogd naar hetzelfde niveau als het gebouw aan de linkerkant, wat meer ruimte op de eerste verdieping mogelijk maakt en ook zorgt voor betere isolatie.

Het materiaal is in harmonie met de omgeving. Warme materialen zoals Thermowood in een natuurlijke houtkleur, witte crepi en lichtbeige dakpannen zijn gekozen om een nieuwe kleur aan de buurt te geven.



E. DE WATERTOETS - HEMELWATEROPVANG

Volgens de berekening voor het regenwater is er een wadi voorzien in de achtertuin waar het water naartoe zal worden gepompt vanuit de regenwatertank, aangezien het niveau van de achtertuin hoger is dan dat van de voorkant.

Al het regenwater zal worden verzameld in het regenwatertank. Het materiaal voor de parkeerplaats is waterdoorlatende kiezel die het water absorbeert. De betontegels aan de voorkant van het huis zullen aflopen naar het kiezelgedeelte.

Het tuinhuisje in de achtertuin infiltreert ook in de tuin.

Regenwatertank; 10 000L (berekening 7 500L)

Wadi: 4 592L – 13.12m² (berekening 3 752L – 9.09m²)

Verharding berekening:

Bestaand:

- Grass	450.1 m ²
- Verharding	59.9 m ²
- Dak	117.8 m ²
- Serre	17.4 m ²
- Tuinberging	29.5 m ²
- Muurkap	2.3 m ²
Tot.opv.	677 m²

Nieuw:

- Grass	434.2 m ²
- Verharding	7.6 m ² (naar eiegn terrein)
- Dak	100.3 m ²
- Terrastegels	35.8 m ²
- Tuinberging	29.5 m ² (naar eiegn terrein)
- Wadi	13.1m ²
Tot.Opv.	677 m²

F. ARCHEOLOGIE

Er is **GEEN archeologienota** vereist.

De architect,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vahid NaeliBadr', with a stylized flourish extending to the left.

Vahid NaeliBadr,
architect