



CURIOUS ARCHITECTS

AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER
EN SCHEPENEN VAN HEERS

BETREFT: VERBOUWING VAN EEN ÉÉNGEZINSWONING

GEGEVENS

Aanvrager: Dieter & Maja Jansen - Hollon
Project adres: Suskesstraat 27, 3870 Heers
Kadastrale gegevens: 73087A0122/00P000
Datum: 18/12/2025

STEDENBOUWKUNDIGE WETGEVING

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

In 1974 werd er een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een verdieping op de garage

VERKLARING VAN ARCHITECTONISCHE EN RUIMTELIJKE KEUZES IN HET ONTWERP

Dieter en Maja wensen hun woning grondig te verbouwen. Momenteel kampt de woning met ernstige vochtproblemen ter hoogte van de veranda en de achterbouw. Daarnaast ontbreekt het zicht op de tuin en is de woning sterk opgedeeld, wat zorgt voor een bedrukt en gesloten gevoel.

Vanuit deze problematieken zijn we vertrokken bij het ontwerp. De bijgebouwen achteraan de woning worden verwijderd om opnieuw maximaal zicht te krijgen op de tuin. Ook aan de woning zelf worden enkele uitbreidingen gesloopt, waardoor de bestaande vochtproblematiek meteen wordt aangepakt. Bovendien zijn sommige ruimtes disproportioneel groot om te behouden en zijn de houten draagvloeren in het rechterdeel van de woning aan vervanging toe.

Door het slopen van de bijgebouwen en het openwerken van enkele interne muren kon volgende nieuwe indeling worden bekomen:

De ingang wordt verplaatst naar de voormalige garagepoort. Op deze locatie is er ruimte voor een ruime inkomhal met aansluitend een berging en een toilet. De berging beschikt over een tweede deur die toegang geeft tot de keuken. Rechts van de gang bevindt zich een deur naar de nieuwe trap naar de kelder, die verplaatst wordt naar de voorzijde van de woning.

Wanneer men vanuit de gang via de brede doorgang de leefruimte betreedt, ontstaat onmiddellijk een ruim zicht op de tuin dankzij de grote glaspartij in de leefruimte. De leefruimte grenst aan de eetkamer en

de keuken, die zich in het linkerdeel van de woning bevinden. Op deze manier ontstaat er een sterke connectie tussen zithoek, eetruimte en keuken, zonder dat alles één grote open ruimte vormt. Zo behoudt de zithoek haar knusse karakter.

Aansluitend aan de zithoek bevindt zich een bureau-ruimte aan de voorgevel en een trap naar de verdieping. Doordat de houten draagvloeren vervangen dienen te worden, kon de trap – die voordien de woning sterk opdeelde – verplaatst worden. Hierdoor ontstaat een flexibelere en meer open indeling.

Op de verdieping bevindt zich in het linkerdeel van de woning de master suite, bestaande uit een slaapkamer, dressing en badkamer. In het rechterdeel zijn er twee kinderkamers en een aparte badkamer voorzien.

Verder wordt een vaste trap naar de zolder voorzien. Doordat het platte dak boven het linkerdeel van de woning wordt vervangen door een hellend dak, ontstaan twee ruime zolderkamers die kunnen worden ingericht als speelruimte.

Door het toevoegen van een hellend dak krijgt de woning een landelijkere uitstraling. Ondanks het slopen van een aanzienlijk deel van de bestaande constructies blijft er zo alsnog voldoende bergruimte behouden.

De woning wordt volledig bekleed met isolatie en afgewerkt met een witte gekaleide steenstrip. Het nieuwe dak wordt voorzien van zwarte, vlakke dakpannen en het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium.

Aan de linkerkant van de woning wordt gekozen voor een zo dun mogelijke isolatie-opbouw met crepi-afwerking, om de totale wandopbouw te beperken. Dit is noodzakelijk aangezien de isolatie hier gedeeltelijk over de perceelsgrens komt.

Aangezien de tuin momenteel hoger ligt dan de nulpas van de woning, wordt een beperkte afgraving voorgesteld zodat het terrein rond de woning tot ongeveer 10 cm onder de nulpas wordt gebracht. Hierdoor wordt toekomstige vochtproblematiek vermeden en wordt de toegang tot de tuin aanzienlijk verbeterd.

HEMELWATERVERORDENING

Doordat een groot deel van de verhardingen en bijgebouwen wordt afgebroken en de verbouwing zich beperkt tot het hoofdvolume – zonder volumevergroting – blijft het tracé van de DWA ongewijzigd. Het RWA-tracé wordt enkel aangepast om nieuwe afvoeren in de grond te voorzien en een regenwaterput van 10.000 liter te plaatsen.

De verhardingen op het perceel wateren af naar onverharde zones of zijn infiltrerend uitgevoerd. De verharding aan de voorzijde van de woning is reeds zichtbaar op foto's uit de vorige vergunning van 1974 en wordt als vergund geacht.

Bijgevolg worden er geen bijkomende verhardingen of dakoppervlakken toegevoegd die onderworpen zijn aan de hemelwaterverordening.

IMPACTSCORE STIKSTOFDEPOSITIE

Er wordt door de verbouwing van een eengezinswoning 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 680m bedraagt.

Indien we er van uitgaan dat er 4 personen per dag gemiddeld 2 vervoersbewegingen maken komen we aan $(4 \times 2 \times 365)$ 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