

Plaats: Mottaerstraat 3 – 3870 Heers
Ref. arch.: 20251014

MOTIVERING



Mottaerstraat 3
3870 Heers

Samenvattende Beschrijving
Referentie architect: **20251014**

1. Algemene inlichtingen

Betreft: Verbouwen van woning
Ligging: Mottaerstraat 3 – 3870 Heers
Kad. geg.: 1^e afdeling, kad. sectie C – nr. 64/A
Gewestplan: Sint-Truiden - Tongeren
Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

2. Technische verantwoording

De ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen, meer bepaald:

- het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland;

De betreffende woning is gelegen langs de Mottaerstraat (een gemeenteweg in asfalt). De woning (open bebouwing) bestaat uit een 1 bouwlaag en is afgewerkt met een piramidedak.
De woning bestaat uit een splitlevel en is deels onderkelderd.
Het maaiveld ligt aan de voorgevel zo'n 0.98 m hoger dan het nieuwe afgewerkte vloerpeil (inkom) van de woning. Via een trappenpartij is de woning toegankelijk.
Aan de achtergevel ligt het maaiveld zo'n 1.24 hoger dan het nieuwe afgewerkte vloerpeil van de woning. Een verhoogd terras aansluitend tegen de achtergevel van de woning vangt dit hoogteverschil op.

Verder is er een grote hoeveelheid verharding aanwezig.
Zo is de volledige voortuin aangelegd met een grindverharding.
De grindverharding loopt door in de zijtuin rechts langs de woning tot helemaal achteraan het perceel. In de zijtuin links bevindt zich een betonverharding.

De omgeving bestaat uit eengezinswoningen zowel van het type open als halfopen bebouwing. Wat betreft stijl en uitvoering is er weinig harmonie en eenheid tussen de verschillende woningen onderling.

- de zoneringsgegevens van het goed;

- Volgens het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren is het gebied gedefinieerd als woongebied met landelijk karakter.

De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

Voor het gebied, waarin het perceel gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg of Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Voor het bouwen van de woning werd een vergunning afgeleverd in 1967.
Het verhoogde terras is later bijgebouwd, maar is heden niet vergund.

De integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving.

De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning.
Het ontwerp bestaat erin een eengezinswoning te maken die voldoet aan een eigentijdse en kwaliteitsvolle manier van wonen.

Inplanting:

Het bestaande hoofdvolume, de eigenlijke woning blijft behouden.
De verbouwing situeert zich voornamelijk binnenin de woning en in het dakvolume.

De totale breedte van de woning blijft dan behouden en bedraagt 12.75 m.
De totale diepte van de woning blijft ook behouden en bedraagt 12.51 m.
De totale bebouwde grondoppervlakte van de woning is ook ongewijzigd en bedraagt 147.03 m² (incl. overdekt terras).

Het lagergelegen deel van de gelijkvloers verdieping (inkom, leefruimte, keuken en wasberging) zal voorzien worden van vloerverwarming.
De bestaande vloeropbouw zal vervangen worden door een nieuwe vloeropbouw geschikt voor vloerverwarming. Hierdoor ligt het nieuwe vloerpeil 0.04 m hoger dan het oorspronkelijke vloerpeil van de hoofdwoning.

Aansluitend tegen de achtergevel van de woning bevindt zich een verhoogd terras.
Dit terras vangt het hoogteverschil op tussen het lagergelegen maaiveld en het afgewerkte vloerpeil binnenin de woning.
Het bestaande verhoogde terras wordt deels uitgebreid.
Over een breedte van 4.64 m wordt het terras vergroot met 1.50 m.
Langs de zijgevel links bedraagt de totale diepte van het verhoogde terras nu 2.97 m.
Langs de zijgevel rechts is de diepte van het verhoogde terras beperkt tot 1.58 m.
De totale breedte van het verhoogd terras bedraagt nu 9.11 m.
De hoogte van dit terras bedraagt 1.05 m.
Het verhoogde terras is heden niet vergund. Binnen deze aanvraag wordt dit (vergrote) terras dan ook voorwerp tot aanvraag.

Bouwvolume:

Het bestaande hoofdvolume bestaat uit 1 bouwlaag met piramidedak.
De verbouwing situeert zich voornamelijk binnenin de woning en in het dakvolume.
Heden is de woning ingericht op de gelijkvloerse verdieping. De bovenliggende verdieping wordt gebruikt als zolder (bergruimte). Binnen deze verbouwing zal de zolderverdieping ingericht worden met 2 slaapkamers, een extra badkamer en een apart toilet.
Om voldoende hoogte te bekomen binnenin de nieuwe kamers, wordt geopteerd de bestaande dakconstructie volledig af te breken en te vervangen door een nieuw dakvolume.

Het bestaande piramidedak, met een dakhelling van 30°, wordt vervangen door een nieuw piramidedak met een helling van 40°.
De bestaande kroonlijsthoogte blijft behouden en bedraagt 3.24 m (gemeten tussen het afgewerkte vloerpeil van de woning en de bovenzijde van de kroonlijst).
De nokhoogte van de woning verhoogt bedraagt nu 8.18 m (gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van de woning).

De gevelconfiguratie volgt voornamelijk uit de ligging van de ruimten. Het is de bedoeling door de schikking van volumes en de daken een coherent geheel te bekomen van de woonfuncties. Zo kunnen we op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.

Indeling:

Het ontwerp van de woning bestaat uit 3 niveaus (kelder, gelijkvloers en ingerichte zolder).

De inkomhal omvat een vestiairekast en een gastentoilet.

Een dubbele deur in de inkomhal geeft toegang tot de leefruimte met zitruimte vooraan en eetruimte achteraan. Aansluitend de eetruimte wordt een open keuken ingericht.

De raampartijen in de leefruimte en keuken bieden maximaal licht en zicht naar de tuin.

Hierdoor ontstaat er een betrokkenheid met de tuin en de omgeving, hetgeen de woonkwaliteit zeker benadrukt. Aan de keuken wordt een berging voorzien.

Op het tussenniveau wordt er 1 slaapkamer, een badkamer en 2 nieuwe bureaus ingericht.

De trap in de nachthal leidt naar de overloop op de 1^{ste} verdieping, waar er 2 slaapkamers, een 2^{de} badkamer en een apart toilet worden ingericht. De overige ruimte op de zolderverdieping wordt benut als bergruimte.

Een nieuwe trap op de overloop leidt naar de zolderruimte waar de nieuwe ventilatie-unit wordt geplaatst.

De bestaande kelderverdieping, met garage en 2 kelderruimtes, blijven behouden.

Materialen:

Wat betreft het materiaalgebruik, zijn de gebruikte materialen sober en wordt de verscheidenheid tot een minimum beperkt.

gevels: baksteenmetselwerk, kleur : rood-bruin

plint: baksteenmetselwerk, kleur : rood

dakbedekking hoofdvolume: dakpannen, kleur : antraciet

schrijnwerk : in pvc, kleur : wit

goten en afvoeren : in zink

Het is de bedoeling hedendaagse woningen te ontwerpen, opgebouwd uit duurzame en tijdloze materialen.

Riolering:

Met betrekking tot de riolering, is de verbouwing zodanig ingericht dat alle nieuwe afvoeren van vuil- en fecaal water kunnen worden aangesloten op de bestaande riolering van de woning. De bestaande aansluiting op de straatriolering zal ook behouden blijven.

Wat betreft de hemelwaterverordening, wordt de eigenlijke woning uit de verordening gesloten, daar er geen werken aan de afwatering zullen gebeuren.

De bestaande regenwaterafvoeren blijven hier behouden en zijn gekoppeld op de bestaande aanwezige riolering.

Het verhoogde terras achteraan de woning wordt voorzien van een nieuwe niet-waterdoorlatende terrastegel. Deze worden zo aangelegd dat het regenwater kan afwateren naar de achterliggende betonverharding.

Deze betonverharding is zo aangelegd dat deze vervolgens afwatert naar de tuinzone.

Het regenwater kan zo infiltreren in eigen bodem.

Toegang en buitenruimte:

Heden is er een redelijke hoeveelheid verharding aanwezig op het betreffende perceel:

- grindverharding in voor- en zijtuin: 256 m²
- grindverharding in achtertuin: 219 m²
- betonverharding rondom verhoogd terras: 104 m²

Deze bestaande verhardingen zullen deels opgebroken worden en tot een minimum gereduceerd tot de meest noodzakelijke verharding:

- grindverharding aan rooilijn: 38 m²
- grindverharding in voortuin (incl. karrenspoor): 76 m²
- grindverharding in zij- en achtertuin: 109 m²
- betonverharding rondom verhoogd terras: 88 m²

Voor de toegang tot de woning zal de grindverharding deels opgebroken worden. Er zal een toegangspad, met een breedte van 1.00 m, aangelegd worden tot aan de woning. De bestaande grindverharding langs de woning rechts blijft behouden, maar wordt beperkt in lengte.

In de voortuin zal er tweemaal een karrenspoor aangelegd worden voor het vormen van 2 parkeerplaatsen. De grindverharding in de voortuin wordt op deze wijze beperkt tot 76 m².

Langs de woning rechts blijft de bestaande grindverharding behouden. Deze zorgt voor een toegang tot de ondergrondse garage, dewelke toegankelijk is via de poort in de achtergevel. De oppervlakte van deze verharding bedraagt 71 m².

In de achtertuin zal de bestaande grindverharding gereduceerd worden tot een karrenspoor tot achteraan de tuin. Deze verharding bedraagt nog 38 m².

Helemaal vooraan het perceel, t.h.v. de rooilijn zal er strook grindverharding aangelegd worden (met een opp. van 38 m²). Deze strook is een verlengde van de verharding vooraan de woningen op de naastliggende percelen links en rechts. Daar voorliggend voetpad een smalle strook betreft, zeker t.h.v. de perceelsgrens rechts, is deze verharding een verbreding van het bestaande voetpad.

Al deze grindverhardingen zijn van het type waterdoorlatende verharding. Het regenwater kan hier dus rechtstreeks infiltreren in eigen bodem.

Achter het bestaande verhoogde terras en in de zijtuin links, is er een betonverharding aangelegd. Deze betonverharding doet mede dienst als tweede terras bij de woning. Na uitbreiding van het verhoogde terras, heeft deze betonverharding nog een totale oppervlakte 88 m².

De niet-waterdoorlatende betonverharding is zo aangelegd dat het regenwater dat hierop valt, kan afwateren naar achterliggende eigen terrein en vervolgens infiltreren in eigen bodem.

Op architecturaal vlak is het geheel in harmonie met de omgeving en dit zowel inzake inplanting als bouwvolume.

De architecturale uitwerking van dit ontwerp sluit harmonisch aan bij de bestaande entiteiten, waardoor op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie wordt gerealiseerd.

Opgemaakt door DFM Architecten op 14/01/2026.