

Bilzen-Hoeselt, 25 december 2025

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Heers.

Zeer Geacht College,

Mogen wij u bij deze de nodige ingevulde formulieren en plannen laten worden voor een Stedenbouwkundige Vergunning.

Voorwerp van de aanvraag : HET BOUWEN VAN EEN EENGEZINSWONING EN EEN TUINBERGING

Bouwterrein gelegen te : Veulenstraat 10
3870 Heers
4^e Afd., sectie B, nr. 858W

Opdrachtgever : Dhr. Gert-Jan Deglin
Sint-Truidersteenweg 476
3840 Borgloon

Architect : BIJNENS – KELLENS architecten
Arch. Bram Bijmens
Stationlaan 55
3740 Bilzen-Hoeselt

VERANTWOORDINGSNOTA

Ligging & Eigenschappen van het perceel en zijn omgeving

Het goed is gelegen in de Veulenstraat te Heers. Het betreffende perceel is gekend als volgt; Nr. 858W en is gelegen in sectie B van de 4^{de} afdeling van de gemeente Heers. Het perceel is sterk hellend. Het betreft een onbebouwd perceel. Het perceel gelegen aan de linkerzijde is bebouwd en het perceel gelegen aan de rechterzijde is ook bebouwd. Er zijn voor dit perceel geen bijzondere voorschriften uit een RUP, BPA of verkaveling van toepassing. Het goed bevindt zich volgens het gewestplan in woongebied met landelijk karakter van Sint-Truiden-Tongeren. Het achterste gedeelte van het perceel behoort volgens het gewestplan tot landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

Project & Programma

Het betreffende perceel helt zeer sterk omhoog naar achteren toe en bevat 2 hoogstammige fruitbomen. De voorste fruitboom zal worden gerooid, vermits er zal gebouwd worden in deze zone. Er wordt een nieuwe hoogstammige fruitboom geplant achteraan het perceel, ter compensatie van de gerooide boom.

Het perceel zal gedeeltelijk worden afgegraven voor de bebouwing. De linkerbuur ligt momenteel al een stuk lager dan het huidige terrein. De rechterbuur ligt nog lager dan het huidige terrein. Om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw en het perceel gelijkliggen met de omliggende burens, wordt er dus een deel afgegraven.

Er zal een eengezinswoning worden gebouwd, met hellend dak aan de voorkant en een plat dak aan de achtergevel. Ze bevat een grondoppervlakte van 108m² en een bouwdiepte van 12m.

Omdat de nieuwbouw woonst gebouwd wordt tegen de linker gelegen bestaande buur, zullen de dorpelhoogtes, voorste kroonlijsthoogtes en nokhoogtes gelijkliggen met elkaar.

De voorgevel ligt gelijk met die van de linkerbuur en zal vervaardigd worden uit een lichte rode gevelsteen.

De kroonlijst zal dezelfde hoogte hebben als die van de linkerbuur, namelijk 6m04, gemeten vanaf de dorpel van de voordeur. Deze ligt ook gelijk met die van de linkerbuur. De nokhoogte van het hellend dak zal 10m12 bedragen, gemeten vanaf de voordeurdorpel.

Het buitenschrijnwerk zal vervaardigd worden uit zwarte aluminium en het dak zal bestaan uit vlakke zwarte pannen.

BIJNENS - KELLENS

ARCHITECTEN

De woonst zal beschikken over een kleine kelder, te gebruiken voor het organiseren van de technieken en meters. Op de gelijkvloers bevinden er zich een inkomhal met apart toilet, een leefruimte, een keuken, een berging en een sas met de achterdeur.

Boven de keuken is er geen verdieping, maar een plat dak. Dit dak zal een hoogte bevatten van 3m48, gemeten vanaf het terras.

In de inkomhal bevindt zich een vaste trap om de eerste verdieping te betreden. Hier bevinden zich een nachthal, een badkamer, een apart toilet en twee slaapkamers.

In de nachthal bevindt er zich nog een vaste trap om de zolderverdieping te betreden. Deze zolder is ingericht als een mancave.

De bovenverdiepingen springen 2m50 terug ten opzichte van de achtergevel, waardoor er een andere kroonlijsthoogte ontstaat aan de achterkant van het hellend dak. Deze bedraagt 7m17, gemeten vanaf het terras.

Vermits het huis niet de volledige gedeelde muur van de linkerbuur bedekt, zal de blootgestelde gemeenschappelijke muur worden afgewerkt met witte trespa gevelplaten.

Rondom het huis zal een waterdoorlatende asfaltverharding liggen. Hierin zal een oprit voorzien worden met breedte 3m, en een pad naar de voordeur toe met breedte 1m.

Aan de achtergevel zal een terras gelegd worden, met een bouwdiepte van 5m.

Er wordt achteraan de woonst ook een tuinberging gebouwd. Aangezien de aard van het perceel, zal deze hoger liggen dan de woning zelf, om zo minder afgraving te moeten voorkomen. Deze zal te betreden zijn via een kleine trap, gesitueerd aan de linker achterkant van het terras. Alsook is het mogelijk om er met de auto te geraken, vermits er een helling zal worden aangelegd, vertrekkende 1m vanaf de achtergevel, met een overspanning van 6m en een afwisseling in hellingsgraden.

De tuinberging zelf zal een grondoppervlakte van 38,2m² hebben en bevat een hellend dak.

De ruimte rondom de tuinberging zal worden aangelegd in grasdallen, om zo de waterdoorlatendheid van de grond te behouden. Er is genoeg plaats om de auto eventueel naast de tuinberging te parkeren, alsook om een eventuele aanhangwagen te stallen aan de voorzijde van de tuinberging.

De tuinberging staat ingeplant op 11m achter de achtergevel van de woonst, bevat een bouwdiepte van 5m26 en ligt 1m van de linkse perceelsgrens.

De tuinberging zal worden afgewerkt in dezelfde materialen als de woning.

Brandweer, Toegankelijkheid & Hemelwater

BRANDWEER

NVT

TOEGANKELIJKHEID

NVT

HEMELWATER

De verordening hemelwater is van toepassing.

De regenwaterput, infiltratieput en gemengde riolering zal worden toegepast conform de voorschriften. De woning zal beschikken over een hemelwaterput van 7.500L. Een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 20,3m² en een buffervolume van 5.768L zal toegepast worden, zoals voorgeschreven in de verordening hemelwater. Al het hemelwater dat terechtkomt op de verhardingen zal door of naast deze verharding infiltreren in de groenzone op eigen terrein. Het hemelwater dat terechtkomt op de tuinberging zal infiltreren in de groenzone op eigen terrein.

Hopende op een positieve afhandeling van onze aanvraag, verblijven wij,
met de meeste hoogachting,

Bilzen-Hoeselt, 25 december 2025

Arch. Bram Bijmens

BIJNENS - KELLENS

ARCHITECTEN