
DOSSIER VOOR DE AANVRAAG VAN EEN BOUWVERGUNNING VOOR :

- werken waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat (1)
 - technische werken en/of terreinaanlegwerken (1)
 - werken waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is (1)
- (1) doorhalen wat niet past
-

1. Het voorwerp van de aanvraag :

Aard van het bouwwerk : **bouwen van 6 halfopen ééngezinswoningen**
 Straat en nummer : **Bovelingenstraat 274**
 Postnummer en gemeente : **3870 HEERS**
 Kadastrale gegevens : afdeling **11**, sectie **C**, nr(s) **120c2 / 120d2 / 122b / 122c / 123b**

2. De ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen :

2.1. Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland:

De percelen dewelke het voorwerp van deze aanvraag uitmaken zijn gelegen tussen het centrum van de deelgemeente Mechelen-Bovelingen en de deelgemeente Rukkelingen-Loon te HEERS. Het terrein grenst aan de gewestweg “Bovelingenstraat”, en situeert zich tussen de zijstraten Altenastraat en Sterstraat.

Volgens het gewestplan is het perceel deels gelegen in woongebied met landelijk karakter (eerste 50m). Vanaf de 50m grens ligt het terrein in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit agrarisch gebied vormt een landelijke buffer naar de parkzone van de Kasteelhoeve van het voormalig Kasteel van Bovelingen.

Op dit ogenblik is enkel het perceel afd. 11 Sie C., nr. 122b bebouwd met een te slopen ééngezinswoning.

Beeldbepalend voor de bebouwing op de percelen in de onmiddellijke omgeving zijn grondgebonden woningen, type gesloten, halfopen & open bebouwing, omvattend één & twee bouwlagen met platte of hellende daken.

Er zijn geen specifieke bouwvoorschriften van toepassing.

2.2. De zoneringsgegevens van het goed :

- * het gewestplan **SINT-TRUIDEN - TONGEREN**
 - KB van 1977-04-05
 - gelegen in : deels **woongebied met landelijk karakter**, deels **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**

Voor het project gelden verder volgende zaken :

- * het betreft geen beschermd monument, stads- of dorpsgezicht, landschap
- * gelegen aan een **gewestweg : N743 _ BOVELINGENSTRAAT**
- * het goed **niet** gelegen in een risicozone voor overstromingen
 overstromingsrapport (zie bijlages):
 - perceelscore: **A – 122c / 120c2 / 120d2**
 - perceelscore: **B – 122b / 123b**
 - gebouwscore: **A – 122b / 122c / 120d2**

3. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

Het projectgebied is volgens het gewestplan deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het projectgebied situeert zich niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk

uitvoeringsplan (RUP).

Het projectgebied bevindt zich niet binnen het gebied van een vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Vandaar zijn de voorschriften van het gewestplan van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gebied volgens het gewestplan.

Het ontwerp wijkt niet af van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Het ontwerp wijkt af van de GSV Hemelwater 2023 naar de berekening voor de dimensionering van de hemelwaterput en infiltratie, dit in functie van een groter herbruik. (zie verder onder 4.3 waterhuishouding en berekeningen in bijlage).

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

4.1 ontwerpnota

Rekening gehouden met (1) de ligging _ in het woongebied met landelijk karakter langsheen de bestaande uitgeruste weg Bovelingenstraat, (2) de typologie van omliggende bebouwing _ voornamelijk open, halfopen, en enkele gesloten bebouwingen, (3) de socio- economische verantwoording _ de vraag naar betaalbare wooneenheden en (4) de vigerende bouwvoorschriften, is op deze plaats het bouwen van 6 eengezinswoningen, type halfopen bebouwing, verantwoord.

Voorliggende aanvraag voorziet in de realisatie van 6 grondgebonden wooneenheden in halfopen bouwvorm. Het ontwerp van de 6 woningen is opgevat als 3 vrijstaande bebouwingen, met telkens bouwvrije zijtuinstroken, teneinde de doorzichten naar het achterliggende waardevol agrarisch gebied te behouden. Via de bouwvrije zijtuinstroken kan eveneens afstromend hemelwater van het hogergelegen achterliggende gebied langsheen de woningen geleid worden.

Gezien de bestaande helling van het terrein, het nieuwe vloerpeil (nodig om afstromend water langs de woningen heen te laten), de diepte van de funderingsaanzet (na afbraak bestaande woning met kelder), en om grondaanvoer te beperken, wordt overwogen de woningen volledig te onderkelderen. Het nieuwe project zal de bebouwing in de onmiddellijke omgeving respecteren en de continuïteit ervan bestendigen.

Het totale terrein heeft volgens opmeting een oppervlakte van 3.484 m².

Met de voorziene ontwikkeling van 6 grondgebonden woningen, wordt er een woondichtheid van 17,22 won/ha nagestreefd.

De woningen zijn opgevat als rechthoekige volumes met twee bovengrondse bouwlagen.

Aan de hand van de kleuren van gevelsteen en buitenschrijnwerk, het volumespel, insprongen, luifels,... is getracht om ieder bouwblok als een individueel en authentiek geheel te ontwerpen.

De tuinen zijn west geïntendeerd.

4.2 mobiliteit

Het bewonersparkeren wordt per kavel georganiseerd.

Voor de woning op lot 1 wordt een ondergrondse garage met 2 parkeerplaatsen voorzien.

Voor de woningen op lot 2 tot lot 6 wordt een carport voor de woningen voorzien voor 1 wagen.

Een bijkomende tweede wagen kan in de voortuinezone (diepte 8m00) op de inrit geparkeerd worden.

De inritten zijn in breedte beperkt tot 3m20 (resp. 3m60 bij asverschuivingen).

Er worden dus 12 parkeerplaatsen voorzien voor 6 woontiteiten.

Op vraag van AWW worden, wanneer het aantal loten beperkt is, de toegangen zoveel mogelijk geclusterd. Per twee loten wordt een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter voorzien ter hoogte van de tussenliggende perceelsgrens.

Eveneens worden op vraag van AWW de regenwaterputten, wadi's, ... en dergelijke achter de bouwlijn ingeplant.

Voor iedere woning is daarenboven een tuin- / fietsenberging geïntegreerd in de architectuur met een buitendeur, grenzend aan de carport.

De dichtstbijzijnde bushalte situeert zich ten zuiden van het perceel. Deze bevindt zich op circa 100m tot 170m wandelafstand van het projectgebied. Dit betreft de bushalte “Mechelen-Bovelingen Steegske” en voorziet in een stopplaats voor de lijnbus 924 Bettincourt (Wareme) - Sint-Truiden.

4.3 waterhuishouding

Het ganse terrein is niet gelegen in een van nature overstroombare gebied. Volgens de nieuwe pluviale overstromingskaarten is een gedeelte van het perceel omschreven als “kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering” waardoor volgende voorzorgsmaatregelen genomen worden. Door het afhellende terrein worden de vloerpeilen en alle dorpels van de nieuwe woningen boven het niveau van de tuinzone ter hoogte van de achtergevel ingeplant als bescherming tegen afstromend water.

Daarnaast worden de zijtuinstroken bouwvrij gehouden, om afstromend hemelwater van het achterliggende perceel tussen de bouwblokken door naar de straat te kunnen afleiden.

In deze bouwvrije zijtuinstroken worden eveneens de bovengrondse wadi's ingeplant, achter de bouwlijn.

Het waterbeheer van de geplande bebouwing wordt als volgt aangepakt : de afwaterende oppervlakte van elke woning wordt berekend volgens de huidige hemelwaterverordening.

Elke eengezinswoning krijgt een grotere regenwaterput in functie van groter herbruik.

Dit betreft een RWA put van 7 500 liter in plaats van 5 000 liter voor loten 3, 4 & 6 , een RWA put van 10 000 liter in plaats van 7 500 liter voor loten 2 & 5 en een RWA put van 15 000 liter in plaats van 10 000 liter voor lot 1.

Alle regenwaterputten worden achter de bouwlijn ingeplant. Aangezien de woningen volledig onderkelderd worden, kunnen de RWA putten dicht bij de bouw geplaatst worden.

Bij het dimensioneren van de infiltratie wordt een groter herbruik in rekening gebracht volgens berekening watertoetsinstrument (als bijlage toegevoegd).

Bij sommige woningen is een wadi niet vereist, maar wordt alsnog een infiltratievoorziening aangelegd, om extra buffercapaciteit te voorzien bij hevige regenval.

De buitenaanleg wordt maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

- de parkeerplaatsen, de inritten naar de autostandplaatsen en de toegangspaden worden uitgevoerd in waterpasserende klinkers.
- de carports wateren af op eigen perceel (uitloop op het maaiveld).
- de overdekte terrassen wateren af op eigen perceel (uitloop op het maaiveld).
- de gelijkvloerse terrassen worden uitgevoerd in niet waterdoorlatend materiaal, en afwaterend op eigen perceel.

Bij elk bouwvolume zal dus het meerendeel van het regenwater infiltreren op het eigen perceel.

4.4 groen

Zoals aangewezen in een landelijke omgeving, is ook hier ruimschoots aandacht besteed aan de groen-/tuinzone.

De nieuwe opsplitsing gebeurt in percelen met een breedte van 10m50 en een diepte van 41m00 vanaf de rooilijn (9m00 uit de as van de weg) tot de grens tussen woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (50 meterlijn), waarvan 3m niet bebouwbaar zijtuinzone. De achterliggende percelen vormen een bijkomende bouwvrije tuinzone in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De voortuinzone (tussen rooilijn en bouwlijn) bedraagt minimaal 8m (voorgevellijn 17m uit de as van de weg).

De percelen hebben een oppervlakte in woongebied met landelijk karakter van 427 m² tot 507 m².

De achterliggende percelen hebben een oppervlakte in landschappelijk waardevol agrarisch gebied van 36 m² tot 202 m².

In de zone voor achtertuinen is een niet bebouwbare bufferzone van 5m voor de grens tussen woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De zones voor achtertuinen mogen als tuin ingericht worden.

Als tuin- en fietsenberging is in alle woningen een berging voorzien van een buitendeur, grenzend aan de carport.

4.5 nutsvoorzieningen

De Bovelingenstraat is ter hoogte van het projectgebied uitgerust met een bovengronds net voor elektriciteit, kabel distributie & proximus. Daarnaast is ondergronds waterleiding en riolering aanwezig. Er wordt per woning een afzonderlijke aansluiting aangevraagd bij de respectievelijke nutsmaatschappijen.

4.6 besluit

Rekening gehouden met de diverse invalshoeken, namelijk de wensen van de opdrachtgever, de vigerende bouwvoorschriften, de omgeving, ... worden de woningen geschakeld ingeplant om maximaal de doorzichten naar het achterliggende landschap te respecteren.

Qua architectuur wordt, om de samenhang met de omgeving te versterken, geopteerd voor balkvormige volumes met twee bovengrondse bouwlagen. De woningen worden uitgevoerd als houtskelet bouw.

Mits een doorgedreven isolatie, voldoende aandacht voor luchtdicht bouwen, een aangepast ventilatiesysteem (D) en PV installaties worden de woningen extra energiezuinig gemaakt. De wanden worden voorzien van 150mm MW, de vloeren van 160mm EPS en de daken van 300 mm MW. Het buitenschrijnwerk in aluminium raamprofielen, zonwerende screens op gevels met zuid en west oriëntatie, met hoogrendementsbeglazing K 0,6 en thermisch verbeterde afstandhouders.

De woningen worden uitgerust met een vraaggestuurd ventilatiesysteem type D voor alle droge en natte ruimtes. De woningen worden verwarmd met een lucht-water warmtepomp type split met buitenunit op het dak en een binnenunit met geïntegreerde warmwaterboiler voor sanitair warm water. De warmteafgifte gebeurt d.m.v. vloerverwarming gestuurd door een kamerthermostaat. Voorts wordt eveneens een luchtdichtheidsmeting uitgevoerd en een PV installatie geplaatst waardoor de woningen voldoen aan de huidige EPB eisen.

Uit voorafgaande is voldoende aangetoond dat de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving een dergelijk project toelaat.

Door de integratie, het semi openbare karakter van de voortuinen, de keuze voor duurzame en esthetische materialen, ... past het geheel volledig in haar omgeving. Verder is er getracht om binnen de afbakening van het bouwprogramma op een eenvoudige wijze de typische woningindelingen te overstijgen rekening houdend met een maximale oriëntatie naar de open ruimte en/of bezonning en verhoogt het ontwerp de belevingsaspecten van bewoners, bezoekers en voorbijgangers.

Hieruit besluit ik dat het project aan alle vooropgestelde voorwaarden voldoet.

Te SINT-TRUIDEN, [2026-01-07](#)

de bouwheer

voor akkoord, de architect

Danny RIJCKMANS
bestuurder
voor RIJCKMANS NV
zie digitale handtekening

Benjamin VANBRABANT
architect-bestuurder
voor PATERNOTTE VANBRABANT BV
zie digitale handtekening