

1 Onderwerp van de aanvraag

Bouw van een ééngezinswoning en aanleg van een wadi.

2 Persoonlijke gegevens

Naam: **Dhr. en Mevr. Wijnen – Vandebosch, Pieter en Jasmine.**

3 Ruimtelijke context van de geplande werken

3.1. Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken worden gepland.

Het bouwperceel is volgens het Gewestplan St.-Truiden – Tongeren (05/04/1977) gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een BPA / RUP, noch verkaveling waardoor de algemene voorschriften van toepassing zijn: bouwdiepte gelijkvloers max. 17,00m, op de verdieping max. 12,00m, afstanden tot de perceelgrenzen 3,00m, hoogte aan te passen aan de bebouwde omgeving.

Het perceel is niet bebost en het maaiveld ligt plusminus 20 tot 40cm hoger als voorliggende weg.

Het perceel is tot halverwege de diepte gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Deze residentiële buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen, bestaande uit één tot twee bouwlagen onder de kroonlijst en met hoofdzakelijk hellende daken. De woningen zijn opgetrokken in diverse bouwstijlen.

3.2. Zoneringgegevens van het goed.

Ligging: **Vechmaallaan z/n - 3870 Heers**

Kad.: Afd. **10e**, Sectie **C** nr(s) **476C/deel**.

3.3. Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context.

Beschrijving van het project:

De aanvraag betreft het bouwen van een ééngezinswoning met inpandige garage en de aanleg van een wadi.

De aanleg van de wadi is conform de richtlijnen van de gewestelijke verordening hemelwater.

De te bouwen woning is te omschrijven als een klassieke hedendaagse bouwstijl, waarbij de gevelmaterialen aansluiten met de aanwezige bebouwingen in de onmiddellijke omgeving, ttz. recuperatie gevelstenen voor het metselwerk en blauw gesmoorde dakpannen met daarbij de passende detailleringen in het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

Het gevelmateriaal bestaat maw uit degelijke en in de omgeving passende materialen.

We hebben ons ontwerp getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften die algemeen van toepassing zijn voor dergelijke bouwpercelen, zijnde 17,00m bouwdiepte op gelijkvloers, 12,00m bouwdiepte op verdiep, 3,00m bouwvrije zijtuinstroken, kroonlijsthoogte 6,00m t.o.v. het vloerpeil gelijkvloers voor hellende daken en een nokhoogte van 11,00m t.o.v. het vloerpeil gelijkvloers. Er zijn geen afwijkingen op deze voorschriften.

Voor de inplanting van de te bouwen woning is er gekozen om de voorgevel op 10,00m van de rooilijn te plaatsen. We denken te mogen stellen dat de inplanting van de woning op die manier op geen enkel moment een negatieve invloed heeft op het ruimtelijk kader en goede aansluiting garandeert met de voorgevellijnen van de aanpalende bebouwing.

Het peil van de afgewerkte vloer van de woning wordt 50cm hoger (TAW 83.43) als het peil van de voorliggende weg om op die manier ervoor te zorgen dat er geen overstromingsgevaar is.

De gebruikte architectuur bezorgt dit gebouw een perfecte integratie in zowel de omgeving als binnen het straatbeeld.

Voorts is voorgesteld project met de verspringingen in de gevels en de daken niet overweldigend in het straatbeeld.

Wij zijn er dus van overtuigd dat voorliggend ontwerp perfect de toets van de ruimtelijke draagkracht doorstaat en geenszins op geen enkel punt afbraak doet aan de leefbaarheid voor burens. Dit is in dit concept maximaal bekeken.

Het is duidelijk dat dit ontwerp zeker geen te zware overgang vormt met de omgeving en de naastliggende percelen.

De verhardingen rond de woning zijn waterdoorlatend, tzt alle verhardingen zijn afwaterend richting tuin. In geen enkel geval zal er een aansluiting gemaakt worden op de riolering voor de afwatering van de verhardingen.

Voorgesteld project is niet in strijd met de bepalingen van het gewestplan.

Hierdoor is de overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context aanvaardbaar.

3.4. Integratie van de geplande werken in de omgeving.

De goede ruimtelijke ordening van de plaats komt niet in het gedrang gezien voorgesteld project qua vormgeving, volume en inplanting zich passend integreert binnen de omgeving. Hierdoor is de integratie in de omgeving aanvaardbaar.

4 Voorzieningen voor integrale toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Datum: **21/01/2026**