

## NOTA – HET REGULARISEREN VAN EEN EENGEZINSWONING EN ZWEMBAD MET POOLHOUSE

### 1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG EN LIGGING VAN HET GOED

#### Opdrachtgever en bouwheer

Bas Peter & Demortier Els  
Batsheersstraat 21 – 3870 Heers  
0475 59 46 61  
peter.bas@telenet.be

#### Ontwerper

Christian Lemmens - architect  
Heersestraat 32 – 3870 Heers  
0496 55 74 03  
christian.lemmens@telenet.be

#### Omschrijving

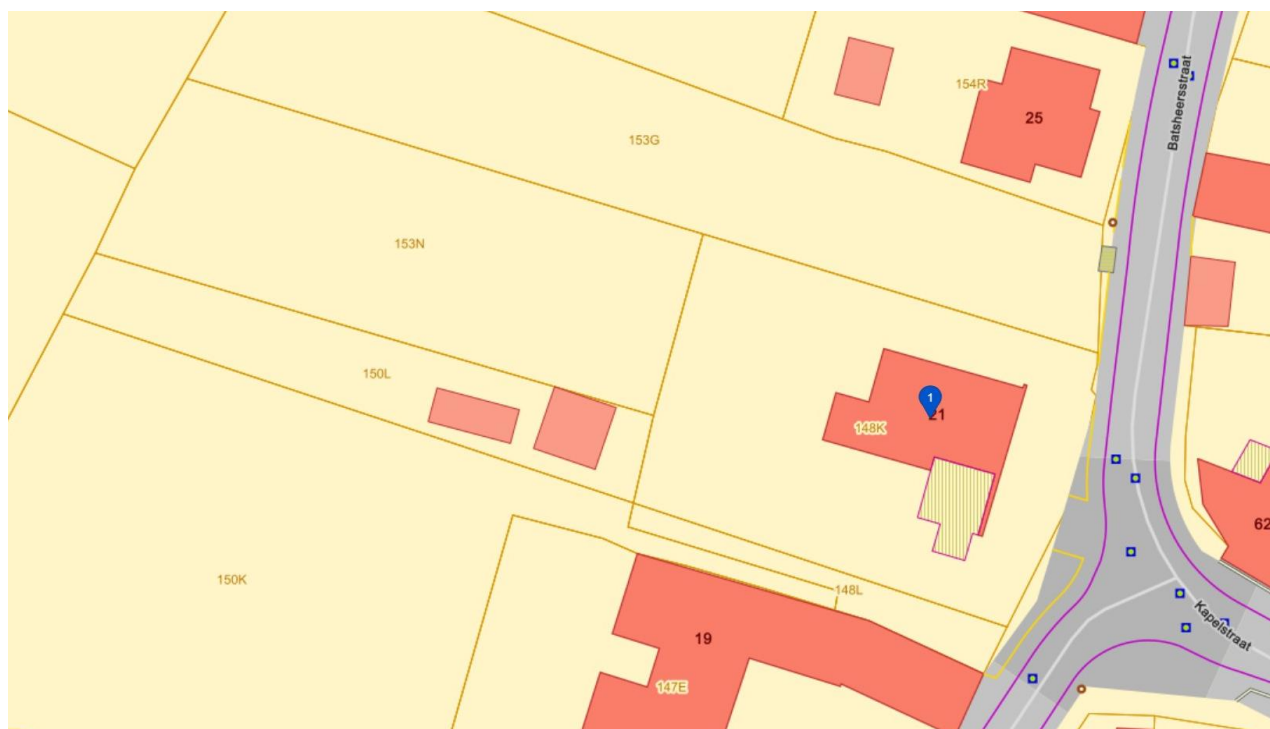
Het regulariseren van een ééngezinwoning en zwembad met poolhouse

#### Ligging van het goed

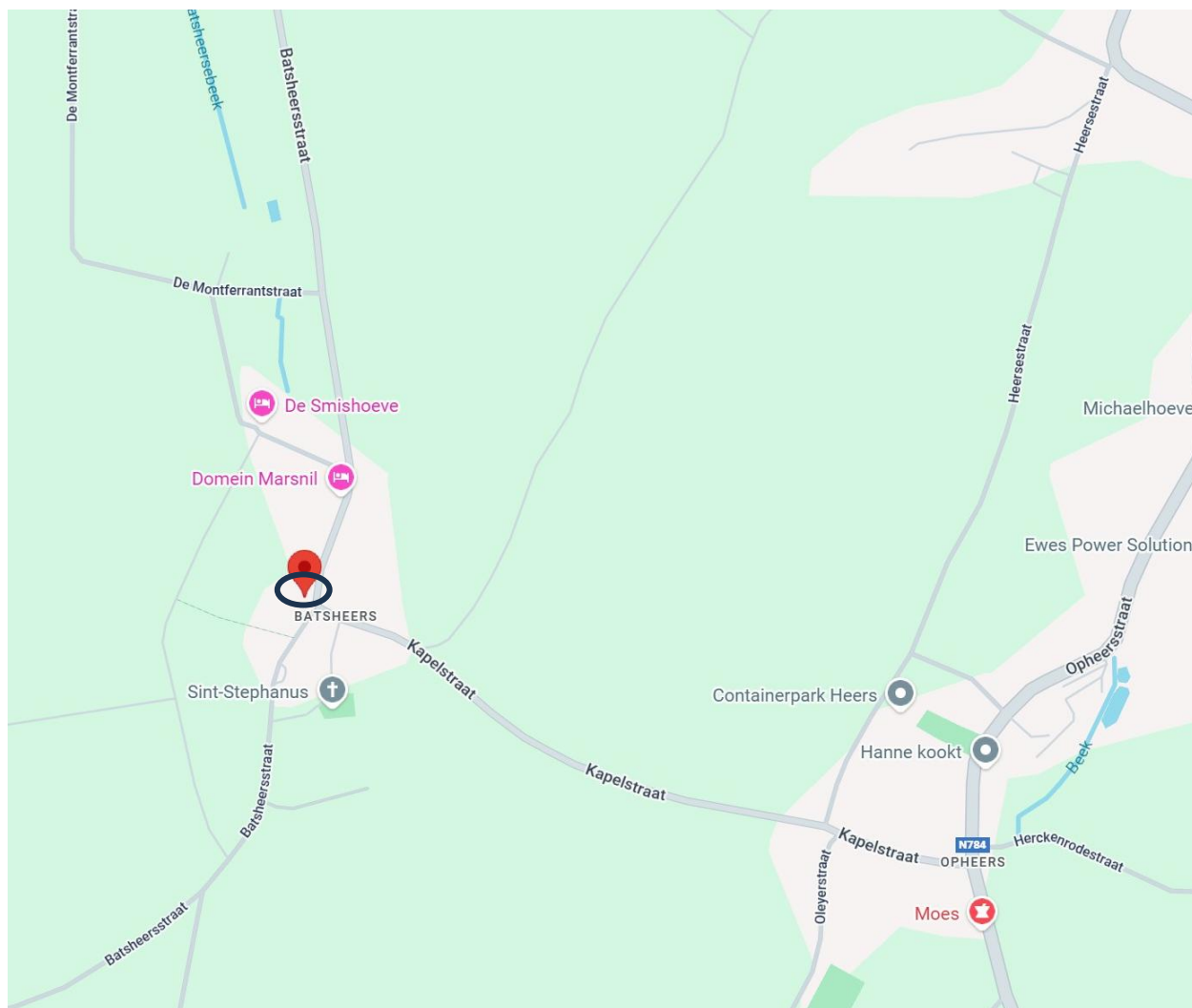
Batsheersstraat 21 – 3870 Heers

#### Kadastrale gegevens

Heers, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie A, nrs. 148K



Kadastrale plan (bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

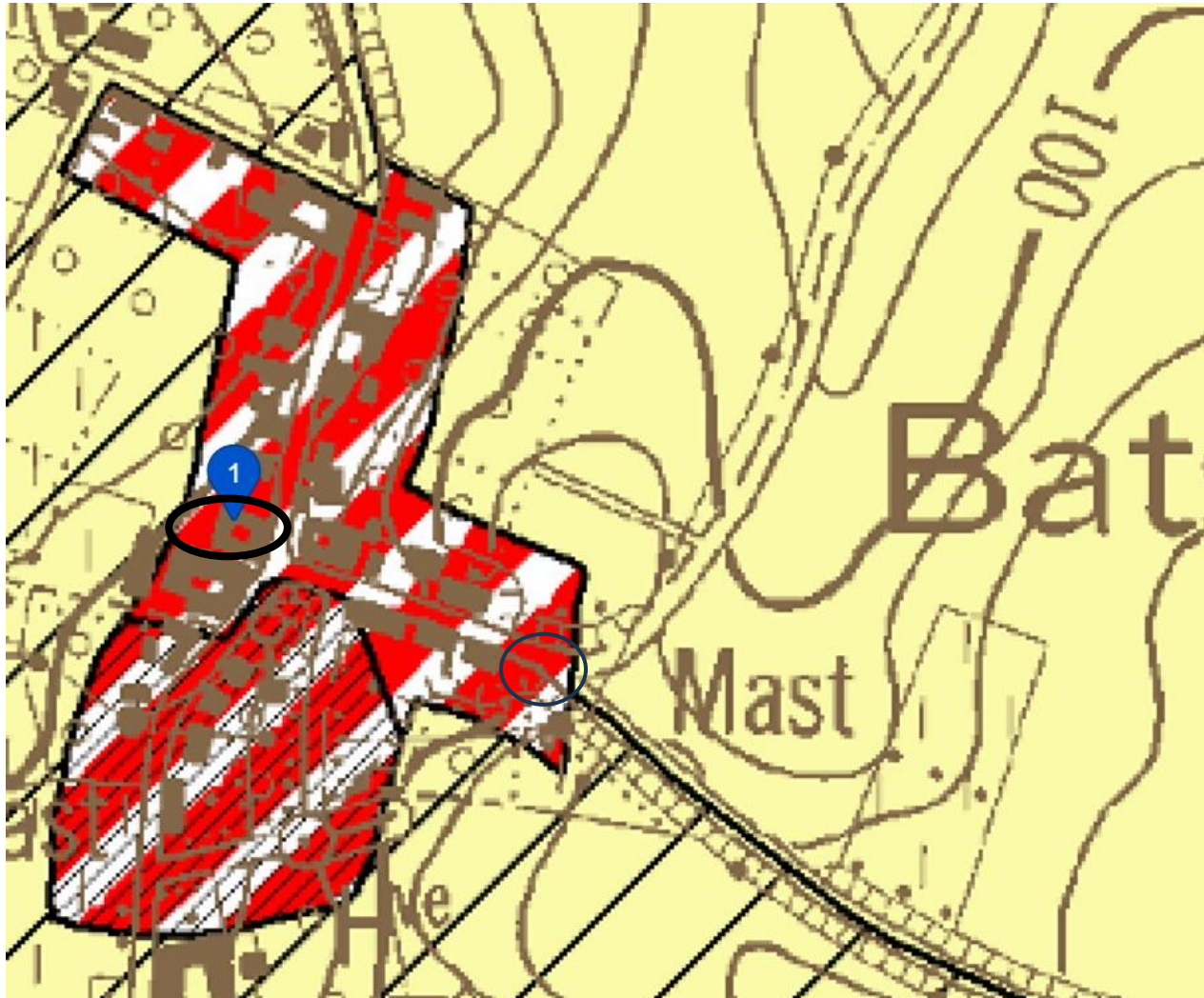


stratenplan (bron: [www.google.be](http://www.google.be))

## 2. RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN EN/OF HANDELINGEN

### Gewestplan

Volgens het gewestplan (St-Truiden – Tongeren) is het goed gelegen binnen woongebieden met landelijk karakter.



*gewestplan (bron: www.geopunt.be)*

### Ruimtelijk uitvoeringsplan (BPA/RUP) / verkaveling

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurd BPA.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurd RUP.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

## 3. INFORMATIE OMTRENT WEGENIS EN INFRASTRUCTUUR

### Wegtoestand en wegdekverharding

Het goed grenst aan de Batsheersstraat. De straat is een gemeenteweg. De wegdekverharding bestaat uit kasseien 'mozaïek'.

De nodige nutsvoorzieningen (elektriciteit, water en riolering) zijn aanwezig in de straat.

#### 4. RUIMTELIJK CONCEPT EN INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN EN HANDELINGEN IN DE OMGEVING

In zitting van 22 april 2003 en 21 juni 2004 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor respectievelijk 'het bouwen van een ééngesinswoning' en 'het uitvoeren van omgevingswerken – wijziging terreinniveau 's'.

De opdrachtgever wenst de bestaande toestand te regulariseren.

Hierna wordt een opsomming gegeven van de wijzigingen ten opzichte van de vergunde toestand.

De nummering en betreffende wijziging is eveneens op de plannen aangeduid.

##### Eengezinswoning

**REG. 01:** in de vergunde toestand was voor de zithoek een raampartij voorzien in zijgevel links. Deze is niet uitgevoerd.

**REG.02:** de vergunde carport is in zijgevel links en achtergevel voorzien van een buitenmuur in recuperatiesteen Oud Maasland zoals de woning. In de voorgevel werd een schuifpoort in ceder geplaatst. De naastgelegen fietsenstalling werd eveneens met dezelfde gevelsteen voorzien i.p.v. ceder gevelbekleding. Vloer- en dakoppervlakte van de woning blijven ongewijzigd.

##### Zwembad met poolhouse

**REG. 03:** rechts achteraan de woning werd een zwembad met poolhouse ingeplant. Het geheel is parallel met de rechter perceelsgrens ingeplant.

De rechthoekige zwembadkuip meet 10m bij 3,50m en heeft plaatselijk een maximale diepte van 1,5m. Ze is vervaardigd uit vinylester versterkt met composietmateriaal, rondom afgewerkt met keramische tegels dewelke door getrokken zijn in het poolhouse.

Het poolhouse heeft overmaatse afmetingen van 7,90m bij 3,30m. Hoogte vanaf vloertegels bedraagt 2,70m. De dragende structuur bestaat uit een houtskelet bekleedt met thermisch gemodificeerd houten latwerk dewelke op termijn vergrijsst. Dakrand bestaat uit wit geschilderd houten plaatmateriaal met aluminium dakrand. Het zitgedeelte is aan de zijde van het zwembad voorzien van schuifbare glazen panelen. In de ruimte naast het zitgedeelte zijn de technieken voor het zwembad in onder gebracht.

Achteraan het poolhouse en zwembad bevindt zich een groot grasveld. Het regenwater van het plat dak van het poolhouse wordt door een afvoerbuis opgevangen en infiltreert naar achterliggend grasveld. De verharding rondom poolhouse en zwembad watert af en infiltreert eveneens naar dit grasveld.

## 5. AANVULLINGEN OP VRAAG VAN AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED – KENMERK 4.002/73022/32.9

Respectieve vergunningen en bijhorende plannen zijn toegevoegd als bijlage.

- Stedenbouwkundige vergunning 22 april 2003 – aard: bouwen van een woning met carport en fietsenstalling. Bouwregisternr. 0300036 + plan 0001/0002/0003/0004.
- Stedenbouwkundige vergunning 21 juni 2004 – aard: omgevingswerken – wijziging terreinniveau 's. Bouwregisternr. 0400038 + plan 0005.

Fotoreportage: foto's toegevoegd en aangeduid op het inplantingsplan (BA\_A25037 BAS\_I\_B\_001), van nr. 7 t.e.m. 22. Foto's 23 en 24 geven de huidige toestand weer van achterliggende percelen nr. 150L en 153N.

Fietsenberging op vergunde plannen, zie plan BA\_A25037 BAS\_P\_V\_002/003, BA\_A25037 BAS\_G\_V\_001/004. Ramen in achtergevel garage aangepast. Fietsenberging ingetekend op plannen bestaande toestand.

Omgevingsaanleg/aanplanting: huidige toestand ingetekend op het inplantingsplan BA\_A25037 BAS\_I\_001 met aanduiding van materialen aangaande verhardingen, beplanting, draadafsluiting/hagen op de perceelsafscheidingsen.

Niveauijzigingen: het oorspronkelijke terrein vertoonde een niveauverschil lopende van links vooraan naar rechts achteraan. Om de woning te kunnen realiseren werd een wijziging van terreinniveau opgevraagd (vergunning van 21 juni 2004). Het terrein werd toen voornamelijk verhoogd naar rechts achteraan waarbij op het bestaande terreinniveau van nrs. 150L en 153N werd aangesloten. Getuigen de 80-jarige buxusboom (zie foto nr. 23), het niveau rond de boom is niet verhoogd daar de boom anders afgestorven zou zijn.

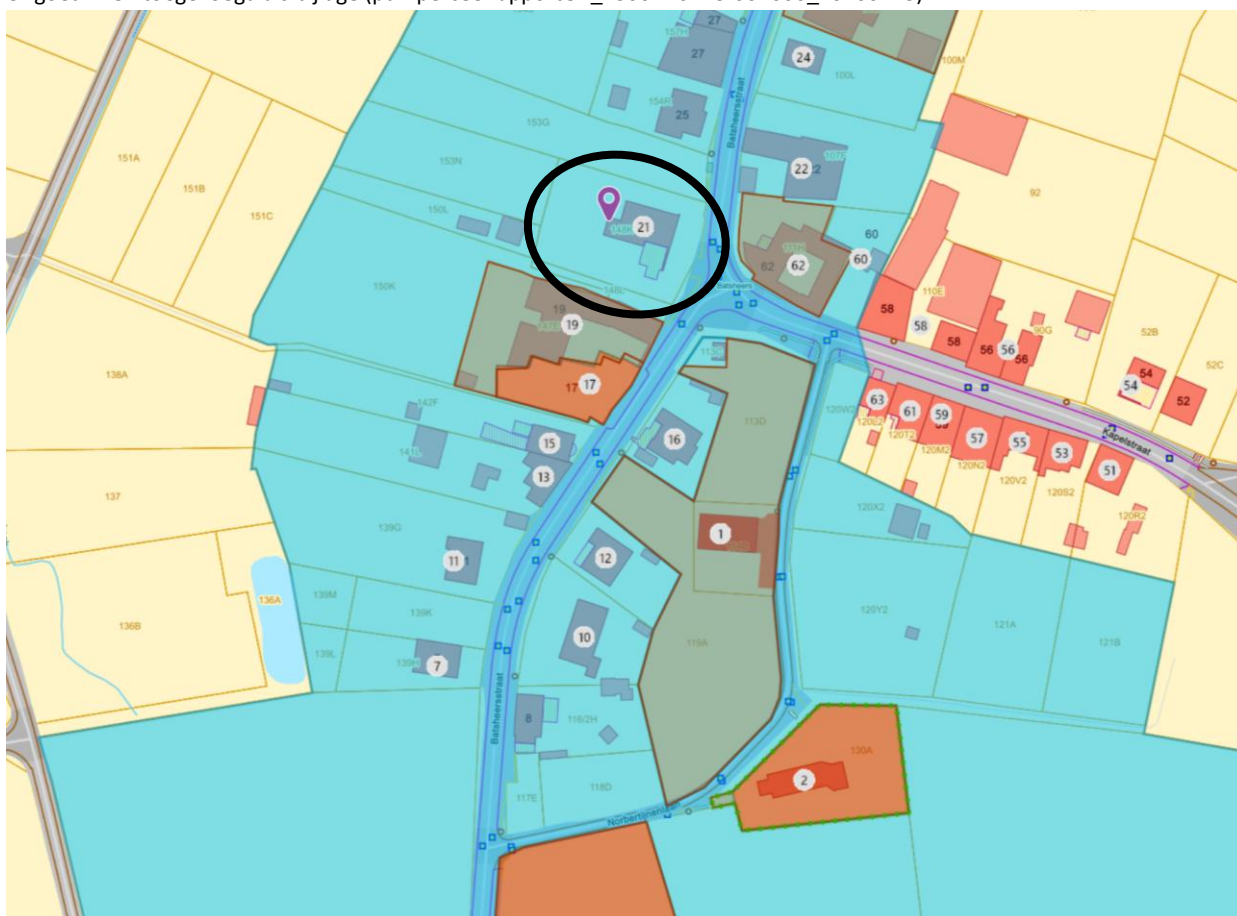
Voor de realisatie van het zwembad en poolhouse is het terrein over een zone van 12m x 11m, te starten vanaf bestaand terreinniveau achteraan, afgegraven om een horizontaal vlak te verkrijgen. Het verschil met rondom liggend bestaand terrein is opgevangen door keerwandjes, zie foto nr. 22.

Opsomming van alle werken waarvoor de regularisatie wordt aangevraagd:

- **REG. 01 / REG.02 / REG. 03:** zie beschrijving hierboven onder punt 4.
- **REG. 04:** grenzend aan fietsenstalling is een hondenhok geplaatst, opgetrokken met betonblokken en afgesloten met een metalen hekwerk. Zie foto nr. 18.
- **REG. 05:** rechts van de woning is de tuin afgesloten met een houten wand + houten schuifpoort. Hout is natuurlijk vergrijsd. Zie foto nr. 8.
- **REG. 06:** op het plat dak van de garage, luifel aan de keuken en het dak van de woning zijn zonnepanelen geplaatst. Zie foto nr. 19.
- **REG. 07:** de dakrand van de garage, luifel aan keuken, overdekt terras is uitgevoerd in grijs gelakt aluminium (onderhoudsvriendelijker) i.p.v. hout. Zie foto nr. 16, 19. Gelakt in analogie met het buitenschrijnwerk.
- **REG. 08:** het terras is uitgebreid met een lengte en breedte van 515cm x 468cm.

Deze vraag tot regularisatie heeft enkel betrekking tot perceel nr. 148K, afdeling 2, sectie A. De bouwheer is eigenaar van dit perceel. Wat betreft perceel 150L en 153N, deze maken geen deel uit van de aanvraag. De bouwheer is eigenaar van deze percelen (niet van 153G). De canadapopulieren zijn geroid, er zijn geen niveauijzigingen, achteraan het terrein zijn een 15-tal knotwilgen aangeplant ter vervanging van de canadapopulieren en zijn beide percelen ingezaaid met gras. Huidige toestand zie foto's nr. 23 en 24.

Archeologie: het perceel ligt in gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Perceelrapport onroerend erfgoed 148K toegevoegd als bijlage (pdf: perceelrapportOE\_73002A0148-00K000\_20260123).



bron: geo.onroenderfgoed.be

Aanvrager  
Bas Peter & Demortier Els  
Batsheersstraat 21  
3870 Heers

Architect  
Christian Lemmens  
Heersestraat 32  
3870 Heers