

BESCHRIJVENDE NOTA

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Heers

1. Voorwerp van de aanvraag :

<u>Aard bouwwerk:</u>	Bouwen van een vrijstaande woning met binnenzwembad en dubbele carport
<u>Het gewestplan:</u>	St-Truiden - Tongeren bestemming woongebied met landelijk karakter (1^{ste} 50 meter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied). De overzijde van de weg is parkgebied.
<u>Verkaveling of BPA</u>	verkavelingsvergunning 2025011043
<u>Type weg:</u>	Gewestweg: Nieuwe Steenweg N784
<u>Waterwingebied:</u>	Het voorwerp van de aanvraag is niet binnen een waterwingebied gelegen.
<u>Uitrusting:</u>	straatverlichting-gas- telefoon- water- elektriciteit- kabel distributie-internet
<u>Voorgaande vergunningen</u>	n.v.t.

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

Huidige toestand

De aanvraag is gelegen langs de Nieuwe Steenweg (gewestweg), een weg die qua uitrusting beantwoord aan de bepalingen van art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Het betreffende perceel is gelegen rechts naast de vierkantshoeve met stallingen. Meer naar het centrum van Veulen liggen gesloten bebouwingen allen bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak en opgetrokken met een roodbruine gevelsteen en roodbruine dakpannen, gecombineerd met wit, grijs of bruin buitenschrijnwerk.

Rechts van het perceel ligt een open ééngezinswoning, bestaande uit één bouwlaag en een steil hellend dak waaronder een tweede bouwlaag gerealiseerd is. De garage bevindt zich op kelderniveau en is via de voorliggende weg bereikbaar. De woning heeft een ruimere voortuinzone. In de tuin bevindt er zich een bijgebouw tot tegen de perceelsgrens.

Aan de overzijde van de weg ligt het parkgebied van het Kasteel Heers. Meer naar het centrum gelegen, is eveneens een aaneenschakeling van gesloten bebouwingen in dezelfde stijl, één enkele woning springt eruit qua verschijningsvorm door het materiaalgebruik van gele buitenbepleistering en omlijstingen in blauwe hardsteen.

De hoeve links bestaat uit een woonhuis van twee bouwlagen met een hellend dak, de linkervleugel is iets lager dan twee volwaardige bouwlagen. Een roodbruin genuanceerde gevelsteen, wit en houten buitenschrijnwerk en rode dakpannen zijn de hoofdmaterialen van de constructies. Aansluitend met de hoeve bevinden zich achterliggende agrarische gebouwen.

Het perceel zelf is momenteel onbebouwd. De eerste 50m is gelegen in landelijk woongebied, de achterliggende grond in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze wordt uit de verkaveling gesloten. Het perceel is ruim en bevat momenteel een 16-tal hoogstam fruitbomen. Het perceel bevindt zich aan de voorzijde +/- 1 meter hoger dan de voorliggende weg. De overgang wordt gemaakt door een schuine keerwand met grijze kasseien. Op de perceelsgrens bevindt er zich een haag in Taxus van 120cm met hierachter een beukenhaag van 2.8m hoog. Deze haag loopt door over de volledige rechter perceelsgrens. Er is momenteel geen afscheiding op de linker, noch op de achterste perceelsgrens. Ter hoogte van de bouwlijn is er een hoogteverschil van 60cm van links naar rechts. Naar achteren is het perceel relatief vlak.

Met opmerkingen [M1]:

Ontwerp



De aanvraag betreft het creëren van een open bebouwing op een perceel grond van 14a08ca. De voorbouwlijn bevindt zich op 17 meter uit de as van de weg conform het advies van Afdeling Wegen en Verkeer. Het profiel voorziet een woning met een maximale bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers. De vormgeving van de woning refereert naar de omgeving. Zowel het volume dat opgesplitst wordt in een woongedeelte, zwembadgedeelte en koppelvolumen met carport, zithoek en overdekt terras. Het grote bouwvlak wordt afgewerkt met 2 zadeldaken met de nok haaks op de voorliggende weg. De koppeling tussen beide zadeldaken gebeurt met een plat dak. Deze karakteristieke vormgeving past in de landelijke omgeving. Het materiaalgebruik met roodbruine baksteen, bruine houten bekleding, donkergrijze pannen en zwart buitenschrijnwerk is eigen aan de omgeving. De daken hebben een helling tussen de 0° en de 40°, met een maximale nokhoogte van 6.65m en maximale kroonlijsthoogte van 3.6m.

Het terrein helt ter hoogte van de voorgevel met 60cm. Het vloerpeil wordt 50cm hoger geplaatst dan de gemiddelde bestaande terrein hoogte ter hoogte van de die voorgevel. Hierdoor zit de vloerplas ter hoogte van de linkerzevl 15cm boven het maaiveld en respectievelijk 75cm hoger aan de rechterzevl.

Een carport voor 2 wagens bevindt zich binnen het hoofdvolumen en tegen de voorbouwlijn. Zo blijft de verharding beperkt. Er wordt een fietsenstalling en afvalberging voorzien onder het terras van de fitness. Deze is bereikbaar via een kleine helling.

Op het terrein bevinden zich hagen en een hoogstam boomgaard.

De hoogstam boomgaard met 16 fruitbomen met diameter tussen 10 en 45cm (stamomtrek 31cm tot respectievelijk 1,40cm) zijn niet goed onderhouden en een gedeelte is schuin gewaaid of afgestorven. Acht bomen liggen binnen de bouwzone. Deze worden geroid. De overige acht fruitbomen worden gesnoeid en

opgewaarderd. De gekapte bomen worden vervangen door nieuwe fruitbomen geplaatst in een raster en op minimaal 2 meter van de perceelsgrenzen.

Een boomgaard is geen bos. De bomen staan in woongebied. Er is een vrijstelling voor het vellen van bomen binnen maximaal 15 meter van de woning. Eén boom heeft een stamomtrek van > 1 meter (diam. 45cm). Deze wordt gemeld als handeling. De overige bomen hebben een stamomtrek kleiner dan 1 meter. We compenseren alle gekapte bomen.

De bestaande beukenhagen van 2.80m hoog werden de laatste jaren niet meer gesnoeid en hebben scheuten tot een hoogte van 5.00m. De overhangende haag zorgt voor hinder bij woning nr. 102. De hagen hebben hun vorm verloren en de opdrachtgevers wensen alle hagen te verwijderen en te vervangen door een draadafsluiting van 2 meter hoogte op de zijdelingse perceelsgrenzen. De beukenhaag van h= 280cm langs de rooilijn wordt verwijderd.

Er worden geen significante reliëfwijzigingen aangebracht.

We voorzien in aanleg van 1 inrit met een breedte van 4,5m ter hoogte van de aansluiting van het openbaar domein. De inrit wordt afgewerkt met waterdoorlatend siergrind.

De rest van het terrein ter hoogte van de rooilijn is niet-overrijdbaar door de bestaande talud afwerkt met grijze kasseien.

Het ontwerp valt volledig binnen de geldende voorschriften van de verkaveling.

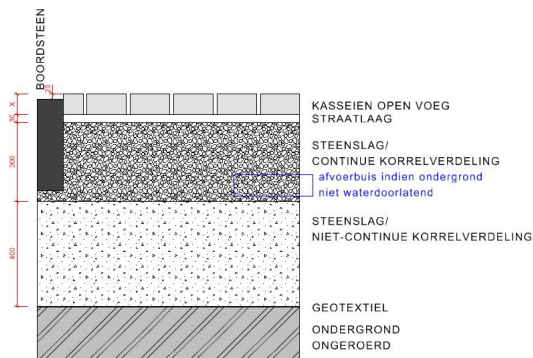
Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoets.

Het perceel is gelegen in "Centraal gebied" volgens het Geoloket Afvalwater.

Het project is niet gelegen in vogelrichtlijngebied of habitatrichtlijngebied.

De gewestelijke verordening hemelwater is van toepassing.

De verhardingen worden geoptimaliseerd zodat ze beperkt worden en worden tevens maximaal waterdoorlatend uitgevoerd conform detail 1 met uitzondering van het terras.



DETAIL 1 waterdoorlatende verharding

We plaatsen twee regenwaterputten voor de woning en een infiltratiebekken rechts vooraan op het perceel. Doorsnedes van de wadi staan op het rioleringsplan.

Er werd voorafgaand advies gevraagd aan het Agentschap Wegen & Verkeer m.b.t vraag afwijking plaatsen ondergrondse putten in de zone achteruitbouw.



In de brief met kenmerk AV/719/2025/00919 werd er een afwijking toegestaan op het plaatsen van putten in de zone van achteruitbouw.

"We kunnen een afwijking toestaan in de laatste 4 meter van de zone van achteruitbouw.

Dus putten en wadi kunnen aangelegd worden achter de 13 meter lijn, gemeten vanaf de as van de rijweg."

De regenwaterputten worden geplaatst in de zone achteruitbouw van 13m tot 17m vanaf de as van de rijweg.

De wadi met een maximale diepte <50cm is een beperkte uitgraving en valt niet onder ondergrondse constructies. Deze wordt geplaatst achter de gewenste rooilijn conform advies AWV.

Er worden rookmelders voorzien conform NBN EN 14604.

Mobiliteitsimpact

Het aangevraagde voorziet bijkomende verkeersbewegingen maar deze verhoogde mobiliteitsimpact is aanvaardbaar binnen de context. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid De kavels is 14a09 ca groot en resulteert zodoende in een bouwdichtheid van 7.10 woningen/ha, wat lager is dan de maximaal aangenomen 15 woningen/ha voor landelijk woongebied. De voorbouwlijn ligt in de lijn van de naburige constructie. De zijtuinen worden bouwvrij opgelegd in de voorschriften. Op 10 meter van de achtergevellijn volgens het maximale bouwkader, is een zone voor bijgebouwen voorzien. Reliëfwijziging Het bestaande maaiveld blijft maximaal behouden, enkel ter hoogte van de bouwzones zijn beperkte reliëfwijzigingen toegestaan.

Parkeren

In de aanvraag wordt voor de woning 1 parking voorzien op eigen terrein en 2 onder de carport.

Sloopopvolgingsplan

Voorliggend project bevat geen sloopwerken die voldoen aan de criteria, bijgevolg is geen sloopopvolgingsplan nodig.

Stikstofdecreet

Het betreft de uitbreiding eenvoudige eengezinswoning:

We rekenen met 4 personen:

4 personen x 2 vervoersbewegingen / persoon x 365 dagen / jaar
= 2920 jaarlijkse vervoersbewegingen.

De absolute worst case aannames worden genomen : afstand = 0 en KDW = 6, alsof het project op het meest gevoelige habitat uitgevoerd wordt.

Tabel 3 van de VITO studie 'Voertuigemissies en de minimisnormen : een analytische benadering voor wegverkeer' geeft voor dit scenario het maximum aantal lichte voertuigen per jaar van 70.000 waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-de minimisdrempel voor dit worst case habitatgebied.

2.920 < 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen

Er kan bijgevolg met absolute zekerheid besloten worden dat de impactscore van de verbouwing van een eengezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Betreffende de periode van de bouw kan men stellen dat het maximale aantal zware voertuigen per jaar uit tabel 4 van de VITO studie, zijnde 9.000, niet overschrijdt zal worden. 9.000 jaarlijkse vervoersbewegingen per jaar zou 24,6 bewegingen per dag betekenen, aan dit aantal wordt tijdens de verbouwing van een eengezinswoning nooit gekomen.

Perspectieven gewenste toestand



Het bouwvolume integreert zich naar functie, situering en oriëntatie in zijn omgeving. Kwaliteitsvolle materialen en de eigentijdse vormgeving herwaarderen het pand en zijn omgeving.