

Aan: Gemeente Heers – Dienst Stedenbouw
PROJECT: BT25_OV005 plaatsen van een zorgwoning en regularisatie tuinberging
LOCATIE: Burgemeestersstraat 113, 3870 Heers

VERANTWOORDINGSNOTA

Addendum B26

1. Voorwerp van de aanvraag

DOEL: Deze aanvraag heeft betrekking op het plaatsen van een **zorgwoning**, de regularisatie van een **tuinberging**, **het terras aan de woning** en de **huidige inplanting van de woning**.

SAMENGEVAT BESTAAT DE AANVRAAG UIT VOLGENDE ARTIKELEN:

1. Het regulariseren van de bestaande tuinberging
2. De aanvraag van een vergunning voor het plaatsen van een zorgwoning in de tuin
3. Het regulariseren van het houten terras achteraan de woning
4. De regularisatie van de huidige inplanting van de woning op het perceel
5. Het slopen van de vrijstaande overkapping

Kadastraal gekend onder:

Gemeente: Heers
Afdeling: HEERS 11 AFD
Sectie: C
Perceel: 100/B

2. Ruimtelijke context

Feitelijk uitzicht en toestand

Het totale perceel is 65,95m diep aan de linkerzijde en 68,72m aan de rechterzijde, 17,75m breed vooraan en 15,96m breed achteraan.

Op het perceel van 1122m² cfr. CADGIS bevindt zich momenteel een losstaande ééngezinswoning met een inpandige garage en losstaand tuinberging. De omliggende straten zijn dorpsstraten, die zich kenmerken door ééngezinswoningen.

De perceelsgrenzen zijn vastgelegd en opgetekend volgens het aangeleverd opmetingsplan van beëdigd landmeter Jos Michaux. Dit plan werd als bijlage toegevoegd op het omgevingsloket.

bestemmingsvoorschriften

De gewestelijke verordening Sint-Truiden-Tongeren is van toepassing. De woning gelegen te Burgemeestersstraat 113 is volgens het geldend gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Vergunde toestand

Historiek:

Er werd een bouwvergunning verleend voor het perceel:

6 december 2004: Aanvraag stedenbouwkundige vergunning: “*het bouwen van een woning*”

Ruimtelijke context

Bestaande toestand

A/ WONING:

(Enkele cijfergegevens op een rij):

- De ééngezinswoning bestaat uit 3 bouwlagen + zolder. Dit betreft een kelder, gelijkvloers en een verdieping.
- De hoofdbouw bestaat uit 1 dak typologie, zijnde: een zadeldak
- De kroonlijsthoogte bedraagt 3,20m, ten opzichte van de bestaande 0-pas.
- De maximale nokhoogte meet 7,70m tegenover de bestaande 0-pas.
- De voorgevel van de hoofdbouw ligt minimum 5,09m van de rooilijn.
- De maximale bouwbreedte van de vrijstaande ééngezinswoning telt 10,54m.
- De bruto bebouwde oppervlakte van de opgetrokken woning bedraagt 122,80m².
- De woning werd opgericht op 2,58m van de linker perceelsgrens en aan de rechter perceelsgrens is de minimumafstand 3,00m.
- Achteraan de woning is er een uitbouw van 12,24m² bestaande uit 1 bouwlaag gelijkvloers en voorzien van een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,20m ten opzichte van de bestaande 0-pas.

B/ TUINBERGING:

- De tuinberging achteraan telt dakoppervlakte van 47,00m² waarvan een gemeten bruto vloeroppervlakte van 28,04m². Deze bestaat uit een tuinberging en overluidelde constructie.
- De tuinberging is uitgerust met een licht hellend zadeldak wat afwatert naar de zijanten. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 2,41m, gemeten t.o.v. de bestaande 0-pas van de tuinberging.
- De nokhoogte van de tuinberging bedraagt 2,99m, gemeten t.o.v. de bestaande 0-pas van de tuinberging.
- De tuinberging bevindt zich binnen een straal van 30m vanaf het hoofdgebouw en op 3,65m van de rechter perceelsgrens
- het hemelwater op het dakoppervlak van deze vrijstaande constructie integreert op een natuurlijke wijze in de onverharde ondergrond waardoor het actueel hemelwateraddendum niet van toepassing is.

C/OVERKAPPING:

- De overkapping doet dienst als opslag en telt een dakoppervlakte van 15,81m² en is uitgerust met een golfplaten dak waarvan het water wordt opgevangen in een regenton. Deze bevindt zich binnen een straal van 30m vanaf het hoofdgebouw en grenst aan de rechter perceelsgrens.

D/ VERHARDINGEN

Conform het inplantingsplan kent de bestaande toestand een verhard oppervlak van 166,22m².

Dit betreft volgende verhardingen:

- Noodzakelijke opritverharding kiezel (waterdoorlatend): 41,14m²
- Kiezel zij tuin (waterdoorlatend) : 26,94m²
- Kiezel voortuin (waterdoorlatend): 17,92m²
- Toegangstrap en constructie naar inkomdeur: 17,84m²
- Tegels voor inkomdeur: 7,92m²
- Houten terras achteraan het hoofdgebouw: 25,54m²
- Tegels rondom de tuinberging: 10,91m²
- Kiezel rondom de tuinberging: 18,01m²

Zowel de oppervlakte incl. de verhardingstypologieën kunt u terugvinden op het aangeleverd inplantingsplan bestaande toestand.

Nieuwe toestand

A/WONING:

Deze blijft onveranderd. Voor cijfergegevens kunt u hierbij terugvallen op de meegedeelde cijfergegevens bestaande toestand.

We wensen de huidige inplanting van de woning te regulariseren. Deze bevindt zich op 2,58m van de linker perceelsgrens. De bouw dame geeft mondeling door dat de woning opgericht werd in het jaar 2005-2006, waarbij het bouw misdrijf wordt geacht verjaard te zijn'. De aanvragers melden hier geen weet van te hebben, wat wijst op geen verkeerde intentie. De goodwill van de aanvragers blijkt uit hun bereidwilligheid om de linker vrije zijtuinstrook te ontharden als compensatie.

B/ TUINBERGING:

In de nieuwe toestand nemen we deze bestaande vrijstaande constructie, die boven het vrijstellingsbesluit van 40m² valt, graag mee op in de regularisatie.

Om dit vergunbaar te maken wordt het houten afdak voor houtopslag grenzend aan de rechter perceelsgrens integraal afgebroken. Dit betreft een ontharding van 15,81m².

Tevens wordt de naastgelegen kiezelverharding t.w.v. 18,01m² tussen de tuinberging en de overluifeling voor brandhout afgebroken en onthard.

Belangrijk te vermelden: het hemelwater op het dakoppervlak van deze vrijstaande constructie integreert op een natuurlijke wijze in de onverharde ondergrond waardoor het actueel hemelwateraddendum niet van toepassing is.

Voor cijfergegevens kunt u hierbij terugvallen op de meegedeelde cijfergegevens bestaande toestand.

C/OVERKAPPING:

De overkapping van 15,81m² wordt volledig afgebroken en onthard.

D/ VERHARDINGEN

Conform het inplantingsplan kent de bestaande toestand een verhard oppervlak van 166,22m². Van de bestaande toestand wordt 18,01m² onthard:

Dit betreft volgende verharding:

- Kiezel rondom de tuinberging: 18,01m²

Na de ontharding rest er op het hele perceel 148,21m² verharding. Zowel de oppervlakte incl. de typologieën kunt u hiervoor terugvinden op het aangeleverd inplantingsplan nieuwe toestand.

E/ ZORGWONING:

Voor het plaatsen van deze zorgwoning in de achtertuin wensen we een vergunning aan te vragen, conform de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

- De zorgwoning valt gedeeltelijk binnen de 30m-lijn, maar niet integraal waarvoor graag een beperkte afwijking wordt aangevraagd.
- De oppervlakte bedraagt 40,5 m², wat binnen de max. 50m² valt. Het zou zich bevinden op 2,00m van de linker perceelsgrens en 4,24m van de rechter perceelsgrens.
- De nokhoogte bedraagt 2,94m gemeten vanaf het maaiveld
- De zorgwoning bestaat uit 1 bouwlaag en voldoet aan alle vigerende normen.

Belangrijk te vermelden: hemelwater op het dakoppervlak van deze vrijstaande constructie infiltreert op een natuurlijke wijze in de onverharde ondergrond waardoor het actueel hemelwateraddendum niet van toepassing is.

F/ HOUTEN TERRAS

We nemen ook graag de regularisatie van het terras achteraan de woning mee op in deze aanvraag. Dit werd voorzien in hout, wat waterdoorlatend is. Het zorgt voor een duurzame en onopvallende integratie in de omgeving en draagt zo bij aan een goede ruimtelijke ordening.

G/ TRAPPENCONSTRUCTIE OP OPENBAAR DOMEIN

Er werd vastgesteld dat de buitentrap naar de inkomdeur toe in de voortuin gedeeltelijk op openbaar domein is gelegen. Deze trap behoort tot de noodzakelijke toegangsverharding op eigen perceel. Het gedeelte buiten de voorste rooilijn vallend, zoals bepaald door beëdigd landmeter Jos Michaux betreft echter een gekend fenomeen binnen het straatbeeld, gezien ook de linkerbuur en verder de overige aanpalende burens in straat hier op uniforme wijze gebruik van maken. Dusdanig wordt er verondersteld dat hier in het algemeen generieke afspraken werden gemaakt die stedenbouwkundig eventueel te verklaren/in te kaderen zijn.

3. Toegankelijkheid

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid is niet van toepassing op deze aanvraag.

4. Hemelwater

De verordening hemelwater is niet van toepassing op deze aanvraag.

SLOTWOORD

Wij danken u voor uw nazicht en hopen op een snelle en positieve behandeling van deze aanvraag. Belangrijke kanttekening: Mocht u bepaalde zaken in het bouwaanvraagdossier liever anders zien: gelieve deze als richtlijn op te nemen in de bouwvergunning. De bouwheer stelt zich graag als bereidwillige partij op, waarbij uw advies ter harte genomen zal worden.

Met ware hoogachting,

Mvr. Anneke Coenen