

# BESCHRIJVENDE NOTA

## Een appartementsgebouw met 20 appartementen, in gesloten bebouwing + twee ééngesinswoningen in gesloten bebouwing

Gasthuisstraat 11 + Doelstraat 4/6 te 3320 HOEGAARDEN

Afd. 1; sectie D; nrs. 34L/deel – 31F – 30K

---

### HET VOORWERP VAN DE AANVRAAG:

---

De aanvraag betreft:

- het slopen van de woning met aanhorigheden, gelegen Gasthuisstraat 11
- Het bouwen van een appartementsgebouw met 20 appartementen, 33 parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling; in gesloten bebouwing
- Het bouwen van twee eengezinswoningen; in gesloten bebouwing.

---

### OVEREENSTEMMING / VERENIGBAARHEID / INTEGRATIE MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN:

---

- Het goed is volgens het gewestplan TIENEN-LANDEN, gelegen in woongebied. De voorliggende wegen zijn gemeentewegen met vrn. een open, heterogene bebouwing van residentiële aard.
- Het project brengt de goede stedenbouwkundige orde niet in gedrang.
- De te slopen woning met aanhorigheden heeft een totaal volume van 3.410,95 m<sup>3</sup>. Daar dit kleiner is dan 5.000 m<sup>3</sup> is er geen sloopopvolgingsplan vereist.  
*'aan gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en het totale bouwvolume groter is dan 5.000 m<sup>3</sup> voor alle in hoofdzaak residentiële gebouwen – met uitzondering van de eengezinswoningen'*
- Het perceel heeft een totale oppervlakte van 1.998 m<sup>2</sup>, dit is kleiner dan 3000 m<sup>2</sup> > zodoende is er geen archeologienota vereist.

#### Wonen:

- De 2 woningen in de Doelstraat beschikken elk over drie slaapkamers.
- Het appartementsgebouw bevat 20 appartementen van verscheidene grootte:
  - . 10 woonegelegenheden met 2 slaapkamers
  - . 8 woonegelegenheden met 1 slaapkamer
  - . en 2 ruime daklofts met 3 slaapkamers

Het grootste deel van de woonegelegenheden (18 van de 20) zijn opgevat als doorzonappartementen; dwz. dat de leefruimtes aan de achterzijde kunnen genieten van de ochtendzon, en aan de straatzijde van de namiddagzon. Om maximaal te kunnen profiteren van deze oriëntatie werden aan de straatzijde ruime (zonne-) terrassen voorzien, afgeschermd met matglazen borstweringen (ter vrijwaring van de privacy).

Om dezelfde privacy-reden werd de bovengrondse constructie licht achteruitliggend t.o.v. de rooilijn ingeplant; zo wordt er wat afstand gecreëerd tot de rijweg en voetpad, en ontstaat er door het aanbrengen van enige beplanting een groene "buffer" (zo ook verwijzend naar enkele voortuintjes verder in de straat).

#### Parkeren:

- De 2 woningen in de Doelstraat beschikken elk over een garage.
- Het parkeren betreffende het appartementsgebouw in de Gasthuisstraat voldoet aan de parkeerverordening van de gemeente, tzt. minimum 1,5 parkeerplaats per woonegelegenheid. De parkeerplaatsen zijn ondergronds voorzien op het terrein van de aanvrager, en zijn bereikbaar via een inpandige afrit.
- Tevens wordt bovengronds op het privéterrein ook een overdekte fietsenstalling voorzien voor minimum 22 fietsen.

#### Architecturale opvatting – relatie met de omgeving:

- De 2 woningen in de Doelstraat zijn klassiek opgevat en passen qua gabarit en karakter in het straatbeeld. Hiermee wordt het "gat" in de straatwand na decennia gedicht.

- Het appartementengeheel in de Gasthuisstraat is zeer gevarieerd opgevat, met een afwisseling van bakstenen volumes en inliggende terrassen, zodat ze niet overkomen als een "woonblok" maar eerder verwijzen naar woonhuisvolumes.  
Aan de linkerkant sluit het volume aan bij dat van het bestaande appartementsgebouw.  
De volgende twee bakstenen volumes worden in de hoogte beperkt tot 2 bouwlagen zodat die aansluiten bij de klassieke hoogte van de woningen in de omgeving. Door de bovenliggende bouwlaag 2,70 m naar achter te brengen t.o.v. de bakstenen volumes verdwijnt deze in het perspectief vanop straatniveau gezien naar de achtergrond.
- Om de impact van het bouwvolume in te perken wordt het "dakvolume" beperkt tot 2 loften, aansluitend tegen het (even hoge) daken van de links naastliggende bestaande appartementsgebouwen.

#### Reliëfwijzigingen:

- Buiten de bebouwde oppervlaktes worden het bestaand reliëf zoveel mogelijk behouden met uitzondering van het ontsluitingspad aan de achterzijde van het appartementsgebouw en de terrassen van de twee woningen.
- Tot min. 50 cm van de perceelgrenzen blijft voor het onbebouwd gedeelte van het terrein het bestaand reliëf ongewijzigd.
- de toegangen van de appartementen en de woningen sluiten direct aan op het openbaardomein met een max. toegangshelling van 7,85 % over een lengte van 280 cm (meeste linkse toegang appartementen).

#### Energetische opvatting:

- EPB: De woningen zullen minimaal voldoen aan S31 en een E-peil 35.  
Inzake ventilatie wordt er daarom geopteerd voor een ventilatie met gedwongen toe- en afvoer (type D).
- Als toepassing van Duurzame Energieproductie wordt geopteerd voor het plaatsen van Photovoltaïsche Zonnepanelen.
- De woningen en appartementen beschikken individueel over een verwarmingsinstallatie met aardgas, inclusief productie van warm sanitair water. Door het toepassen van vloerverwarming kan de werkingstemperatuur van de verwarming beperkt worden tot 40 à 45 °C, wat het mogelijk maakt om voor de warmteproductie steeds over te schakelen naar een warmtepomp (al dan niet hybride).

#### Hemelwater:

- De aanvraag voldoet aan de desbetreffende gewestelijke verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater (zie ook aanstiplijsten in bijlage). Bij de aanleg van verhardingen worden uitsluitend waterdoorlatende materialen gebruikt (dolomiet en waterdoorlatende klinkers).

#### Toetsing aan BA-vereisten:

- Een Project-M.E.R.-Screening werd opgemaakt en toegevoegd; deze bevat o.m. informatie (kaarten) betreffende:
  - . de situatie binnen het gewestplan
  - . de situatie t.o.v. beschermd onroerend erfgoed in de omgeving
  - . de situatie t.o.v. waterwin- & overstromingsgevoelige gebieden
 Daarom worden deze situaties in de beschrijvende nota niet opnieuw herhaald.
- Opmaken archeologienota: niet van toepassing.

de opdrachtgever,

De NV Novus Projects

11 februari 2020

de architect,

Voor de Architectenvereniging Crolla - Nicolaes  
Hugo Nicolaes, architect