

TOELICHTINGSNOTA

RUP "HEPPENEERT" MAASEIK



Opgesteld door Geosted bvba ... Riemsterweg 117

3742 Bilzen

Bilzen, 08 februari 2013

De stedenbouwkundige

Jean-Luc Schepmans, Ruimtelijke planner opgenomen in het register BVR 5/5/2000, gewijzigd 7/7/2000, 7/11/2003, 23/04/2004
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van ... /..../2012

Raymond Corstjens
Secretaris

Jan Creemers
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan van het publiek op het stadhuis werd gelegd van .../..../. Tot
....//.....

Raymond Corstjens
Secretaris

Jan Creemers
Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .../..../.....

Raymond Corstjens
Secretaris

Jan Creemers
Burgemeester

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan	5
2	Globale situering	7
2.1	Globale situering	7
2.2	Begrenzing van het RUP	8
3	Planologisch beleidskader	10
3.1	Gewestplan en BPA.....	10
3.2	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	11
3.3	Ruimtelijke Structuurplan Limburg.....	11
3.4	Ruimtelijk structuurplan Maaseik.....	12
4	Bestaande juridische toestand van het plangebied.....	15
4.1	Rooiijnplannen	15
4.2	Verkavelingen.....	15
4.3	Beschermd landschap "De Sloot"	16
4.4	Eigendomsstructuur	17
4.5	Milieuvergunningen	18
5	Watertoets	19
6	Natuurwaarden	24
6.1	Biologische waarderingskaart	24
6.2	Ven en IVON	25
6.3	Habitat- en vogelrichtlijngebied	26
6.4	De ruimtelijke veiligheidstoets.....	26
7	Herbevestigd agrarisch gebied	27
8	Bestaande ruimtelijke toestand van het plangebied.....	28
8.1	Algemeen.....	28
8.2	Analyse van de bestaande bebouwingsstructuur op perceelsniveau	32
8.2.1	Kenmerkende bebouwing die maximaal behouden blijft.....	32
8.2.2	Af te breken gebouwen na stopzetten van de huidige activiteit al of niet gekoppeld aan nieuwbouw	38

9	Overzicht van de conclusies van het verplicht voorgeschreven milieueffectenrapport en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER	44
10	Initieel masterplan voor het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust	51
11	Potenties en knelpunten	52
11.1	Ruimtelijke kwaliteiten en potenties	52
11.2	Ruimtelijke knelpunten	53
11.3	Mogelijkheden	53
12	Globale visie op de gewenste ruimtelijke ordening van het gebied	55
13	Vertaling van de globale visie naar concepten voor de ordening van het plangebied	57
14	Uitgangspunten	65
14.1	Specifieke ruimtelijke uitgangspunten	66
14.2	Aandachtspunten per bestemmingszone	67
15	Motivering bouwen in 2 ^{de} bouworde	69
16	Ruimtebalans	74
17	Planbaten /planschade	76

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan

De aanleiding van de opmaak van het RUP was de concrete vraag van de kerkfabriek om de problematiek van het parkeren te kunnen oplossen binnen hun eigendom binnen de zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Gelijktijdig wil het stadsbestuur een oplossing aanreiken voor het hergebruik en behoud van leegstaande landbouwgebouwen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied binnen de historisch gegroeide morfologische structuur die Heppeneert kenmerkt.

Een belangrijk element bij deze nadere afweging vormde het gegeven in hoeverre moderniteit wordt toegelaten in relatie tot het behoud van de eigenheid en het karakter van Heppeneert. Deze twee belangrijke uitgangspunten voor herziening hadden betrekking op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De nadere nuancering van de herbestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt benaderd vanuit het landschap. Op welke manier wordt Heppeneert ervaren vanuit de ruimere omgeving, zowel naar verschijningsvorm vanuit het open landbouwgebied, de beeldwaarde van Heppeneert vanuit de Maasuitwaarden, als de beeldwaarde van nieuwbouw binnen de kenmerkende bebouwingsmorfologie in de nederzettingstructuur van de woonkern Heppeneert.

Bij de opmaak van het RUP werd in eerste instantie gefocust op de manier waarop het juridisch kader sturend optreedt voor de realisatie en versterking van de eigenheid van Heppeneert. In tweede instantie wordt naar een oplossing gezocht van concrete problemen zoals de verloederings van de historisch gegroeide structuur als gevolg van het wegvallen van landbouwactiviteit in een aantal kenmerkende gebouwen, het leefbaar houden van Heppeneert in evenwicht met de uitbouw van Heppeneert als bedevaartsoord, het oplossen van de parkeerproblematiek tijdens de lente en zomermaanden ivm het bedevaartsoord, het behoud van de eigenheid zonder vernieuwing en inbreiding te hypothekeren,

Het stadsbestuur wenst tevens een beperkte dynamiek in deze kleine woonkern te behouden zonder de eigenheid te verliezen zodat deze kern leefbaar blijft en als leefgemeenschap zijn bestaansredenen blijft behouden.

Vanuit deze stellingname werd niet enkel de huidige invulling van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied geanalyseerd maar werd tevens het landelijk woongebied langs de Heppeneert geanalyseerd.

Vanuit het overleg met de bewoners kwam het leefbaar houden van de kern sterk naar voor. Men wil de specifieke activiteiten die momenteel aanwezig zijn behouden maar niet drastisch uitbreiden. Hierbij wordt vooral het gegeven van horeca aangegeven.

Vanuit de ruimtelijke analyse komt naar voor dat het bebouwd weefsel met de private buitenruimte niet echt een duidelijke beëindiging naar de open ruimte heeft. Een duidelijke definiëring van begrenzing dringt zich op. Ook ter hoogte van de verlaten stallen dringt een herdefiniëren van de ruimte en begrenzing naar de open ruimte zich op.

Door het bestaande juridische kader 'gewestplanbestemming van woongebied met landelijk karakter over een breedte van 50 m belendend aan Heppeneert', gaat de kenmerkende morfologische structuur verloren en verliest Heppeneert zijn kenmerkende unieke verschijningsvorm en eigenheid ter hoogte van de historisch gegroeide kern aan beide zijden van de Duivelsbrugweg. Ter hoogte van het bedevaartsoord kunnen

een aantal historisch gegroeide situaties zoals park en parkeerplaatsen niet op een structurele manier worden opgelost. Finaal houdt het bestaand juridisch kader totaal geen rekening met de historisch gegroeide percelering waardoor een aantal ontwikkelingen niet op hun context kunnen geënt worden.

Het centraal gesitueerde park achter de kerk is nu een schakel die sterk geïsoleerd ligt als gevolg van de parkeerfaciliteiten aan beide zijden. Het park dient een ruimtelijke en landschappelijke verankering te krijgen zowel naar de belendende parking, de historisch gegroeide bebouwingsstructuur als de achtertuinen van de meer recentere bewoning.

Tevens dient er naar een oplossing gezocht te worden voor een beperkte uitbreiding van de begraafplaats die ruimtelijk een versterking aanreikt van de bestaande structuur direct aansluitend aan de kerk en de bestaande begraafplaats.

Door het bestaande juridisch kader te nuanceren op basis van een eenduidige analyse van de gelaagdheid van de bestaande, historisch gegroeide structuur wordt het mogelijk om de kenmerkende eigenheid van Heppeneert inzichtelijk te maken en te vertalen naar een genuanceerd juridisch kader geënt op:

- ➔ het landschap
- ➔ het authentieke moment
- ➔ het behoud van de specifieke identiteit op basis van het versterken een aantal specifieke layers
- ➔ het behoud en het versterken van het landschappelijke karakter.

Vanuit de analyse van het huidige gebruik van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dringt zich bijkomend ter hoogte van de Zanderbeekvallei een herbestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied op in ruil voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar landbouw op de belendende gronden.

Finaal dringt zich nog een oplossing aan voor het wielertoerisme langs Heppeneert die het verblijven van de eigen bewoners en de bezoekers aan het bedevaartsoord hinderen.

De ontsluiting van Heppeneert vormt gedurende de zomermaanden met een piek in de meimaand een probleem.

De smalle ontsluitingsweg gekoppeld aan het wielertoerisme maken de ontsluiting van het bedevaartsoord en de woonkern voor haar eigen bewoners moeizaam. Vanuit deze overweging werd in het kader van de verbetering van de waterkering aandacht besteed aan de inpassing van een fietsroute op een verbreed dijklichaam waardoor het doorgaand wielertoerisme losgekoppeld wordt aan de ontsluiting van het bedevaartsoord en de kern. Als gevolg van de adviezen tijdens de plenaire vergadering van oa. Ruimte en erfgoed werd deze piste verlaten.

Om het kenmerkende karakter van Heppeneert te behouden wordt grootschaligheid vermeden. De schoonheid van de directe omgeving, van de maasuiteerwaarden aan de oostzijde, het open agrarisch gebied aan de westzijde en de vallei van de Zanderbeek aan de noordzijde vormen de kracht van de directe omgeving van Heppeneert. Het RUP dient dan ook de schoonheid die het gebied en zijn directe omgeving kenmerkt te versterken en dient een gestructureerde oplossing aan te bieden voor de concrete behoeften ifv de consolidatie van het bedevaartsoord binnen de woonkern van Heppeneert (naar parkeren, beperkte uitbreiding van de begraafplaats en herbestemming van leegstaand patrimonium), het behoud en versterken van de kenmerkende historisch gegroeide morfologische structuur (van leegstaande landbouwbedrijfsgebouwen) met een beperkte versterking van de woonkern en het oplossen van de bestaande conflicten tussen de diverse weggebruikers op de Heppeneert (wielertoerisme, bewoners, bezoekers bedevaartsoord,...).

2 Globale situering

2.1 Globale situering

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van Maaseik.

Maaseik is gelegen ten noordoosten van Vlaanderen en vormt een gemeentegrens met Nederland. De Maas vormt de landsgrens.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het kleinstedelijk gebied van Maaseik en wordt ontsloten via de Heppeneert op de N78 (Koning Boudewijnlaan) die als ring rond Maaseik functioneert.

Via de N78 (Rijksweg) en de N75 is het plangebied finaal ontsloten naar de E314 en het hoofdwegenet.

Aan de oostzijde van het plangebied zijn de Maasuitwaerden gelegen en is tevens de gemeentegrens/ landsgrens met Nederland gelegen.



Figuur 1: Ruimtelijke situering van het plangebied

2.2 Begrenzing van het RUP

Het plangebied wordt begrensd door de uiterwaarden van de Maas aan de oostzijde, de Zanderbeekvallei in het noorden, het open agrarisch gebied aan de westzijde en het landbouwbedrijf van Deckers-Verstraeten aan de zuidzijde. Het betreft de kern van Heppeneert samen met de direct aansluitende zones die de verankering met het open landbouwgebied, de Maasuiterswaarden en de Zanderbeekvallei dienen te realiseren.

Contouren van het plangebied en studiegebied.

Het studiegebied betreft het volledige woongebied met landelijk karakter met aansluitend het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het agrarisch gebied met ecologisch belang (overstromingsgebied) wordt door de ligging in Habitat- en vogelrichtlijn gebied, door de ligging in de winterbedding van de Maas voldoende juridische rechtszekerheid maar beperkt meegenomen om de inpassing van Heppeneert mogelijk te maken.

Het agrarisch gebied vormt door zijn bestaande juridische omschrijving binnen de gewestplanbestemming voldoende rechtszekerheid.

Ook het natuurgebied vormt door zijn bestaande juridische omschrijving binnen de gewestplanbestemming samen met zijn opname in VEN voldoende juridische rechtszekerheid. Om de Zanderbeekvallei in te passen wordt een beperkte oppervlakte van natuurgebied opgenomen binnen het RUP.

Het woongebied met landelijk karakter samen met het belendende landschappelijk waardevol agrarisch gebied werden door de gegroeide historische bebouwingsstructuur tot op heden steeds met de voeten getreden. Bijkomend vormt het gegeven van het bedevaartsoord een specifieke juridische eigenheid die niet valt op te lossen binnen het bestaande juridische gewestplankader.

Contouren van het plangebied:

Het gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Heppeneert" wordt begrensd door:

___ Oostelijke grens: de grens tussen Heppeneert en de uiterwaarden van de Maas thv de waterkering.

___ Zuidelijke grens: komt overeen met de perceelsgrens tussen de kadastrale percelen 474L en 463P. Hier vormt het landbouwbedrijf aan de zuidzijde van deze perceelsgrens een voldoende sterke grens naar behoud van het juridisch kader.

___ Westelijke grens: overwegend de grens gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

___ Noordelijke grens: In het noorden wordt de noordgrens van het natuurgebied ter hoogte van de Zanderbeekvallei tot en met de Oude Koestraat. Tussen de Oude Koestraat en het natuurgebied in de Maasuiterswaarden wordt over het gebied over een breedte van 16 m ten noorden van de Zanderbeek opgenomen om de vallei van de Zanderbeek te versterken als natuurverbinding en valleigebied.

De totale oppervlakte van het RUP 12 ha 34 a 04 ca.

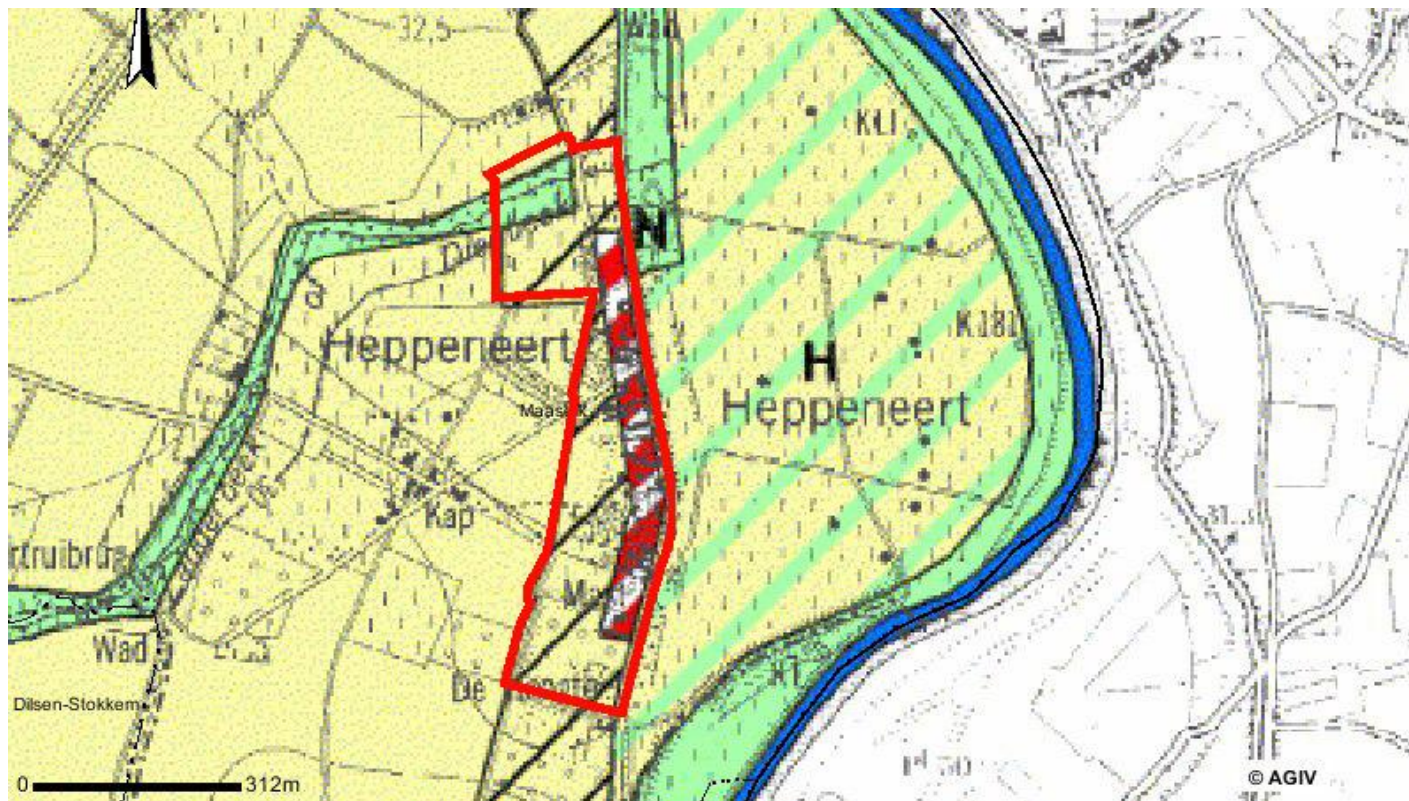


Figuur 2: Afbakening van het gebied waarvoor het RUP opgemaakt wordt binnen de meest recente luchtfoto

3 Planologisch beleidskader

3.1 Gewestplan en BPA

Het plangebied is binnen het gewestplan Limburgs Maasland KB 01/09/1980 grotendeels gelegen in woongebied met landelijk karakter (2 ha 79 a 14 ca) en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (7 ha 85 a 39 ca). Beperkte delen van het plangebied zijn gelegen in agrarisch gebied van ecologisch belang (75 a 69 ca), natuurgebied (93 a 82 ca). Bij de laatste gewestplanwijziging van 13 juli 2001 werd langsheen de Maas te Heppeneert een wijziging van landschappelijk en ecologisch waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied en ecologisch waardevol agrarisch gebied herbestemd.



Figuur 3: Het plangebied op het gewestplan

Het plangebied is niet gelegen binnen een gewestelijk of provinciaal RUP.

3.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Delen van Maaseik zijn in het RSV geselecteerd als stedelijk gebied op provinciaal niveau. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de afbakening van het stedelijk gebied en is gelegen in het buitengebied. In deze woongebieden in het buitengebied wordt een min. dichtheid van 15 won/ha vooropgesteld.

Structuurbepalend voor het buitengebied is oa. De Maasvallei. In het kader van de grensoverschrijdende ruimtelijke ontwikkelingsvisie worden de ecologische waarden versterkt, worden inpasbare vormen van landbouw en recreatie ontwikkeld en ondersteund en wordt een ruimtelijke inkadering van de vastgestelde afbouw van grondwinning voorzien. Tevens wordt het nodige waterbergend vermogen in de vallei gecreëerd.

Principes met betrekking tot de nabestemming en herinrichting van de Maasvallei kunnen om zijn:

- Het afwegen van de nabestemming in functie van de nabestemming van de ontginningsgebieden binnen dezelfde delfstoffenzone;
- Het afstemmen van de nabestemmings- en herinrichtingsmogelijkheden op de bestaande natuurlijke en agrarische structuur en desgevallend op de stedelijke structuur (stadsrandfunctie) en op de bevolkingsconcentratie (recreatiefunctie);
- Het onderling afstemmen van de diepte en de oppervlakte van de ontginningsactiviteit en de nabestemming;
- Het minstens behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapswaarden bij elke nabestemming.

Op grondgebied van Maaseik wordt de N78 vanaf Maaseik noord tot aan de landsgrens als ontsluitende primaire weg geselecteerd. De Maas is een waterloop die structurerend is op Vlaams niveau.

3.3 Ruimtelijke Structuurplan Limburg

Het Ruimtelijk structuurplan Limburg werd definitief vastgesteld bij besluit van de provincieraad van Limburg op 18 september 2002 en goedgekeurd bij besluit van 12 februari 2003 van de Vlaamse minister van financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening. De actualisatie van het ruimtelijk structuurplan Limburg werd definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 16 mei 2012 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juli 2012. Het goedkeuringsbesluit werd bekendgemaakt in het Belgisch staatsblad van 6 september 2012.

Maaseik maakt binnen het structuurplan van de provincie onderdeel uit van 2 regio's nl. de regio Maasland en de regio Kempen.

Het plangebied vormt onderdeel van de hoofdruimte Maasland. Maaseik werd geselecteerd als autonoom stedelijk gebied en als centrum voor het openliggende open Maasland. De nadruk ligt op watertoerisme en waterrecreatie gekoppeld aan de Maas.

Het plangebied behoort tot de deelregio Open Maasland. In deze deelruimte primeert het buitengebiedsbeleid.

Binnen deze deelruimte gaat bijzondere aandacht naar de aantakking van de Zanderbeek op de Maas in functie van waterbeheer.

Waterbeheersing en landschapsontwikkeling zijn belangrijke thema's. Ten zuiden van de Maasbrug staat natuur- en landschapsrecreatie en plattelandstoerisme centraal.

Naast de selectie van Maaseik als autonoom stedelijk gebied zijn de kernen Aldeneik, Voortshoven, Neerhoven, Opoeteren, Dorne en Wurfeld geselecteerd als woonkernen, Neeroeteren is geselecteerd als hoofddorp. Heppeneert is niet aangeduid als woonkern; het maakt onderdeel uit van de open ruimte en dan specifiek tot de Maasvallei.

De Maasvallei dient grensoverschrijdend natuurlijk en landschappelijk te worden ontwikkeld en verbonden met de omgevende natuurlijke systemen. Verweving van natuur met zachte recreatie en landbouw worden geoptimaliseerd.

Het plangebied maakt binnen de gewenste landbouwstructuur onderdeel uit van de Maasvallei, waar grondgebonden landbouw en beheerslandbouw een belangrijke rol hebben als structurerend en versterkende elementen van het open valleilandschap, ten zuiden van Maaseik vooral in beenruimtecorridors. In de uiterwaarden is er ruimte voor beheerslandbouw, overstromingsgevoelige teelten zijn ongewenst. Met betrekking tot de toeristisch-recreatieve structuur wordt aangegeven dat langs beide zijden van de Maas de oude Maasdorpen in het toeristisch-recreatief netwerk Maasland liggen. Zij worden verbonden met een grensoverschrijdend fietspad. Recreatief medegebruik van het landbouwgebied is in de hele Maasvallei belangrijk.

De N78 is geselecteerd als secundaire as en Maaseik is geselecteerd als B-knooppunt voor openbaar vervoer.

De Maasvallei werd geselecteerd als complex gaaf landschap. De open ruimte dient er maximaal behouden te worden. Landschappelijke relicten en ankerplaatsen dienen er behouden en versterkt te worden. Tussen Maaseik en Heppeneert wordt een provinciale openruimteverbinding (6) "tussen Maaseik en Elen" voorzien.

De Maas wordt als structurerend hydrografisch element beschouwd. Er dient een samenhangende ontwikkeling van de vallei en de omgeving nagestreefd te worden door gedifferentieerde typologieën en concepten.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik is definitief vastgesteld door de provincieraad dd. 21 maart 2012 en goedgekeurd door de bevoegde minister bij ministerieel besluit van 29 mei 2012. Heppeneert valt buiten de afbakeningslijn.

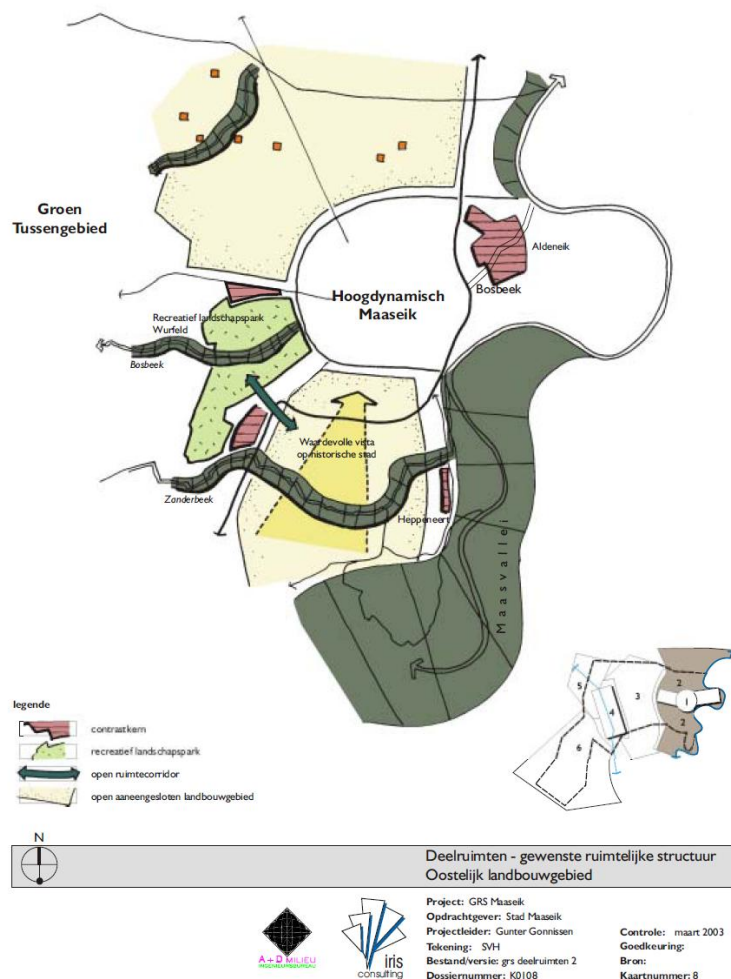
3.4 Ruimtelijk structuurplan Maaseik

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 30 januari 2006 en goedgekeurd door de bestendige deputatie op 06 april 2006. Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het plangebied gelegen in de deelruimte ' Oostelijk landbouwgebied'. Deze kernen dienen een schaalbeuk te vormen met het hoogdynamisch Maaseik (zogenaamde contrastkernen). Stedelijke voorzieningen dienen in deze kernen maximaal geweerd te worden. DE intrinsieke waarde van de kern en het openbaar domein dient versterkt te worden.

Het westelijk gesitueerde landbouwgebied maakt integraal onderdeel uit van het landbouwgebied Heppeneert- Siemkensheuvel – Elen wat als zeer open en aaneengesloten landbouwgebied wordt gekenmerkt.

De Maas is enerzijds een belangrijk grensstellend element. De Maasvallei dient op bovenlokaal niveau een herwaardering te krijgen waarbij harde ontwikkelingen dienen tegengegaan te worden in functie van overstromingen.

Het fysisch systeem vormt de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en stelt de randvoorwaarden. Het respecteren van het natuurlijk raamwerk (de Maasuitwaarden in het oosten, het open agrarisch gebied in het westen en de Zanderbeekvallei in het noorden) is grensstellend bij de ontwikkelingen van Heppeneert.



Voor Heppeneert zijn de volgende gestelde doelstellingen binnen het GRS van toepassing:

- Troeven van het landschap, natuur en recreatie uitspelen.
- Landbouw stimuleren en versterken.
- Ontwikkelen van een herkenbare landschappelijke en natuurlijke structuur.
- Garanderen van leefbaarheid en identiteit in de kernen van het buitengebied.
- Bestaande infrastructuur maximaal optimaliseren.

Heppeneert is onderdeel van de deelruimte oostelijk landbouwgebied waarbij landbouw, de Zanderbeek en de N78 de dragers van deze deelruimte zijn in de directe omgeving van het plangebied.

Naar wonen zijn de volgende beleidsdoelstellingen aangegeven:

- Differentiatie in kwaliteitsvolle woonvormen aangepast aan het schaalniveau van de kern.
- Er dient voldoende ruimte voorzien voor sociale woningbouw.
- De aantrekkelijkheid van de kernen dient tegelijkertijd met verdichting versterkt te worden.
- De stad voert voor haar kernen in het buitengebied een 'geïntegreerd plattelandsbeleid' uitgaande van de dynamiek van de kernen is het beleid erop gericht om de leefbaarheid in de kernen te garanderen.
- Heppeneert is geselecteerd als contrastkern (verfijning van een woonkern).

In een contrastkern zijn de ontwikkelingsperspectieven van toepassing van een woonkern. Bijkomend echter dient de uitwaaiing van centrumfuncties naar deze gebieden voorkomen te worden. De gebiedsgerichte uitwerking gebeurt bij de deelruimten.

Figuur 4: Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte oostelijk landbouwgebied GRS Maaseik

Naar gewenste openruimte structuur zijn volgende beleidsdoelstellingen aangegeven:

- Het fysisch systeem wordt als grondlegger beschouwd.

- De Maas wordt samen met de Bosbeek als natte natuurlijke drager aangegeven aan het bovenlokaal beleidsniveau.
- Zuidelijk Maaseik (buiten de Maas als drager) wordt als landbouwkerngebied aangegeven als ze niet door het hoger beleidsniveau worden geselecteerd.

In landbouwkerngebied is landbouw de hoofdgebruiker, maar kan lokaal de woonfunctie overheersen omwille van zonevreemde bebouwing of de natuurfunctie in koppelingsgebieden. Waterbeheersingwerken dienen in deze gebieden mogelijk te zijn.

- De Zanderbeek (buiten het VEN) wordt geselecteerd als nat koppelingsgebied.
- Heppeneert wordt als landschapslijn op lokaal niveau geselecteerd. Een landschapslijn moet versterkt worden door eraan ophangende ruimtelijke structuren te versterken.

Specifiek voor Heppeneert geeft het GRS volgende elementen aan:

- Versterken als bedevaartsoord;
- Seizoenale parkeerdruk opvangen via semi-verharde parkings;
- Omzetting van woningen naar horeca dient beperkt te worden;
- De kern dient een belangrijk knooppunt binnen het toeristisch fietsroutenetwerk in de gemeente te blijven;

De omgeving van Heppeneert- Elen dient een open aaneengesloten landbouwgebied te blijven. Volgende elementen worden aangegeven:

- Het behoud en versterken van de landbouwfunctie staan centraal – de Zanderbeek vormt de groene ader in het gebied;
- Waterbeheersingwerken dienen mogelijk te zijn.

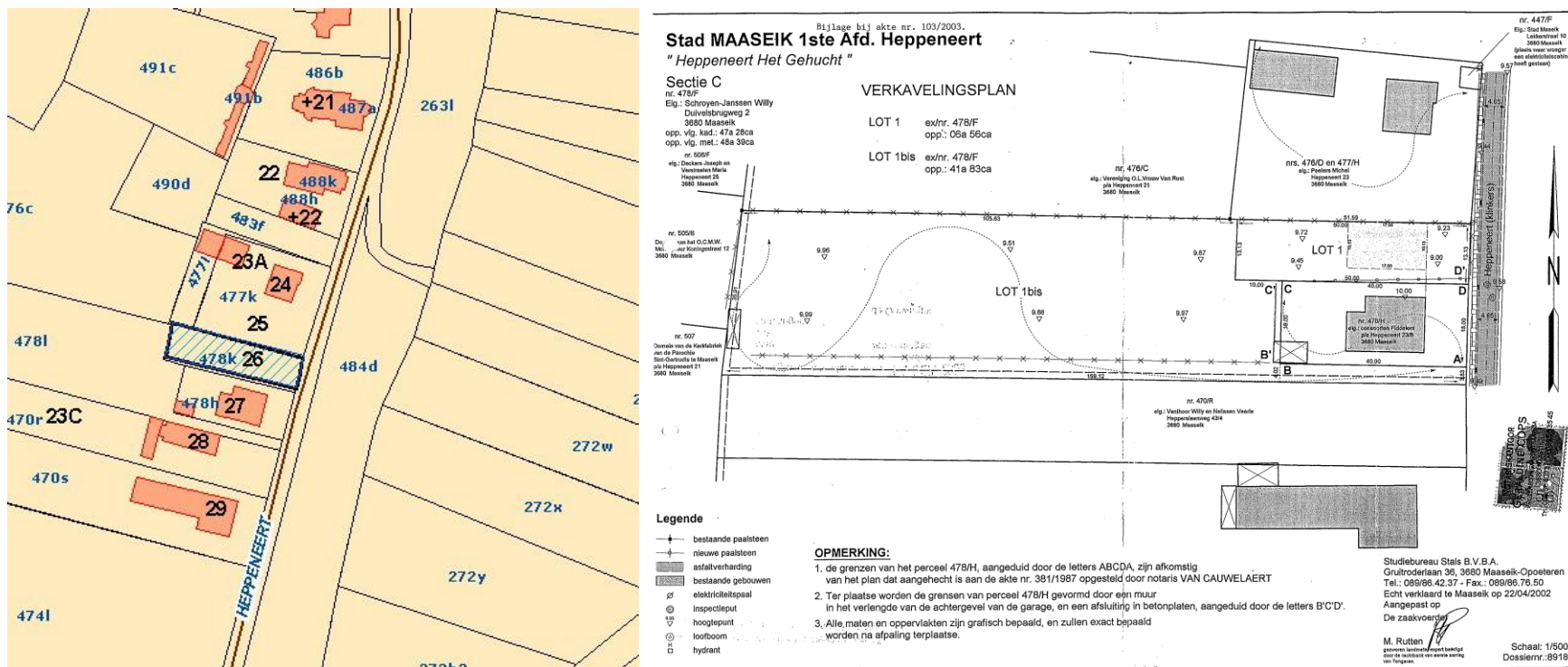
4 Bestaande juridische toestand van het plangebied

4.1 Rooilijnplannen

Er zijn geen rooilijnplannen van toepassing in het plangebied

4.2 Verkavelingen

Er is 1 verkaveling van toepassing in het plangebied.



Figuur 5: uitsnede uit kadasterplan met aanduiding van bestaande verkaveling en kopie van bestaand verkavelingsplan

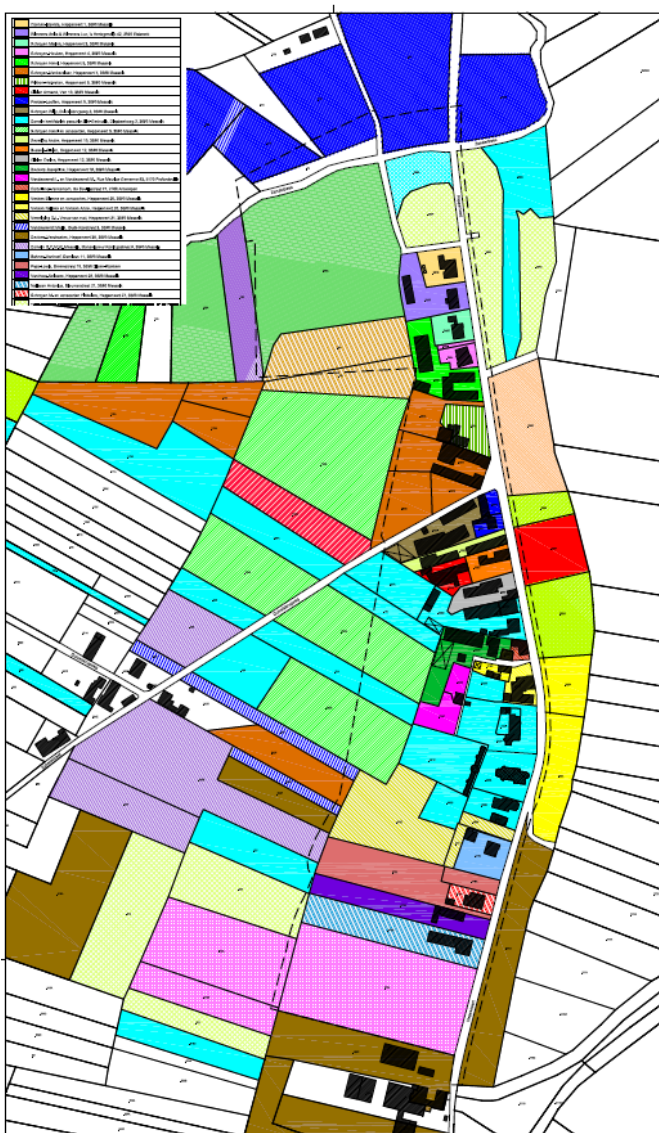
4.3 Beschermd landschap "De Sloot"



Bij KB van 18 maart 1974 werden delen van het plangebied ter hoogte van de Zanderbeekvallei opgenomen in een beschermd landschap "De Sloot". Het betreft een gebied in de uiterwaarden met een bijzondere gaafheid, gekenmerkt door een stroomgeulenpatroon en in oorsprong historisch permanente graslanden, met een ongeschonden en open karakter.

Figuur 6: begrenzing van het beschermd landschap "De Sloot"

4.4 Eigendomsstructuur



Opvallend is het groot aantal eigendommen van het domein Kerkfabriek parochie Sint-Gertrudis. Naast de kerk en het bedevaartsoord zijn ze tevens eigenaar van het leegstaande gasthof met belendend parochiecentrum 'De Kaartridder' en zijn ze eigenaar van een groot aantal, dat sterk versnipperd zijn.

Een tweede opvallend element is de sterk gedifferentieerde eigendomsstructuur waarbij het grootste aantal percelen nog rechtstreeks ontsloten kunnen worden langs de Heppeneert.

Aan de zuidzijde van het bedevaartsoord wordt de eigendomsstructuur gekenmerkt door zeer diepe percelen. Aan de noordzijde van de woonkern wordt de eigendomsstructuur gekenmerkt door een verdeling van gronden waardoor aan de straatzijde traditionele bouwkavels ontstaan terwijl de achterliggende gronden nog eigendom zijn van de initiële eigenaar van de oudste bebouwing.

Binnen de historische kern van Heppeneert, tussen de Duivelsbrugweg en het bedevaartsoord is een zeer grillige eigendomsstructuur aanwezig met achterliggende eigendommen die geen directe ontsluiting meer hebben op het openbaar domein. Het betreft veelal afsplitsingen van delen van landbouwbedrijven waardoor de landbouwbedrijven in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn gelegen en het afgesplitste perceel met woonhuis zonder landbouwfunctie in het woongebied met landelijk karakter zijn gelegen.

Vooral de eigendomsstructuur ter hoogte van kadastrale percelen 254R en 254P met een woonbestemming belendend aan Heppeneert tov het kadastrale perceel 254N met een landbouwactiviteit.

Ook ter hoogte van het kadastrale perceel 236G met een woonbestemming belendend aan Heppeneert tov het kadastrale perceel 238^E met een uitdovende landbouwactiviteit. Ter hoogte van de kadastrale percelen 222G, 216C, 220D, 209C, 205C en 217F ontstaat er een zeer grillige in elkaar vervlochten eigendomsstructuur.

Figuur 7: Eigendomsstructuur

4.5 Milieuvergunningen

Milieuvergunning 2009 001 van 06/04/2009 aan Deckers Josephine, Heppeneert 18
Het betreft een rundveebedrijf van 86 runderen en een mestopslag van 232m³

Milieuvergunning 599 van 12/12/1990 aan Gielen Armand, Heppeneert 13
Het betreft de vergunning van 79 runderen, 120m³ mest klasse 2, 29/10/90 tot 1/09/11 verlengbaar tot 1/9/2016

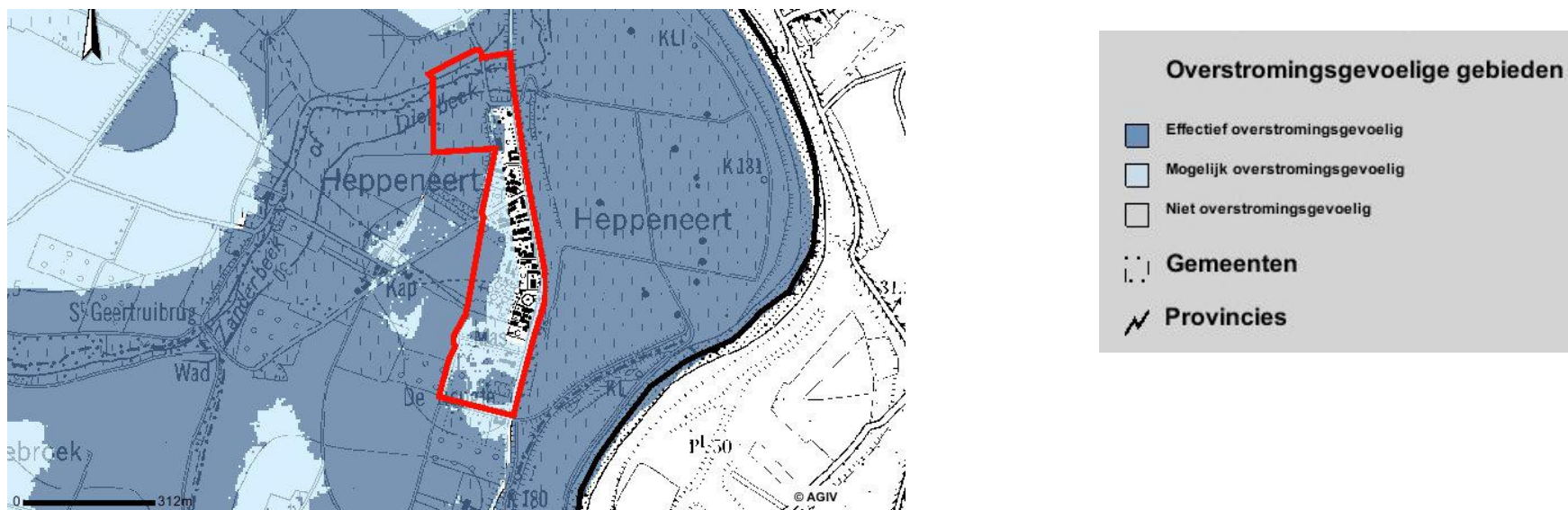
De milieuvergunning aan Doucé Hendrik Heppeneert 15
Voor het houden van 67 runderen en 110m³ mest is er geen besluit in dossier terug te vinden.

Milieuvergunning 2007 016 van 27/08/2007 aan Schroyen Luc, Heppeneert 7
Het betreft de overname van kippen en varkensstal klasse 3

Net buiten het plangebied werd een milieuvergunning 1992050 op 27/02/1992 aan Deckers Jos Heppeneert 25
Afgeleverd voor het houden van 330 varkens, 92 runderen en 730m³ mest klasse 1 27/02/92 27/02/12
Het huidige adres is Heppeneert 30

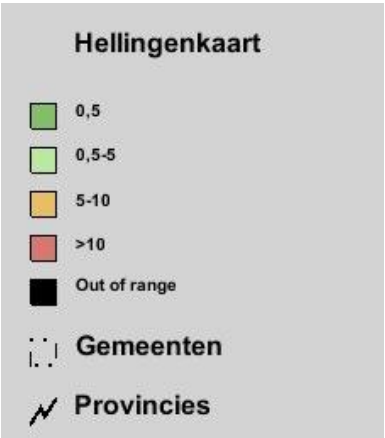
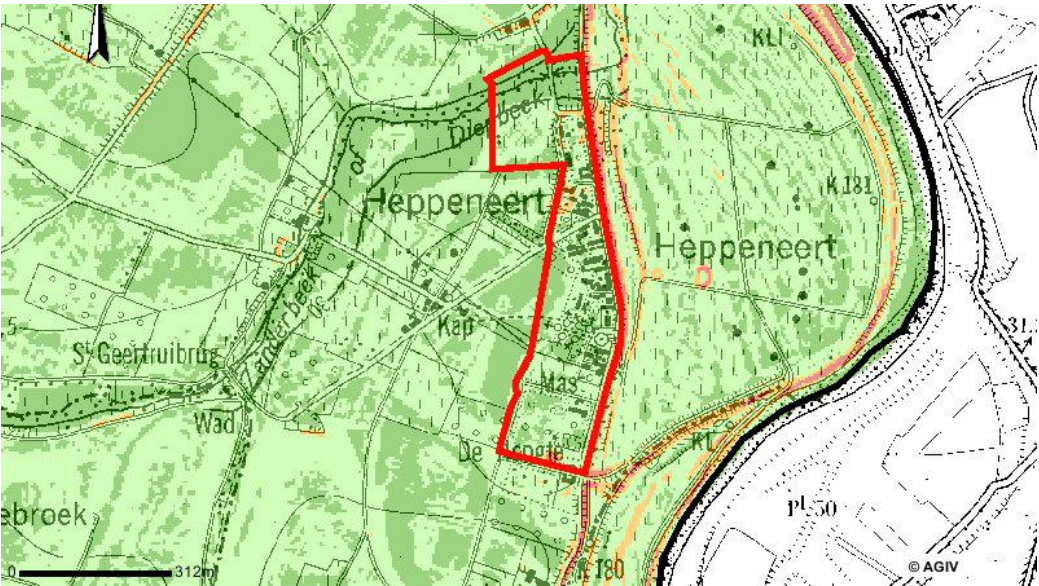
De klasse 3 (meldingen) werden achterwege gelaten.

5 Watertoets

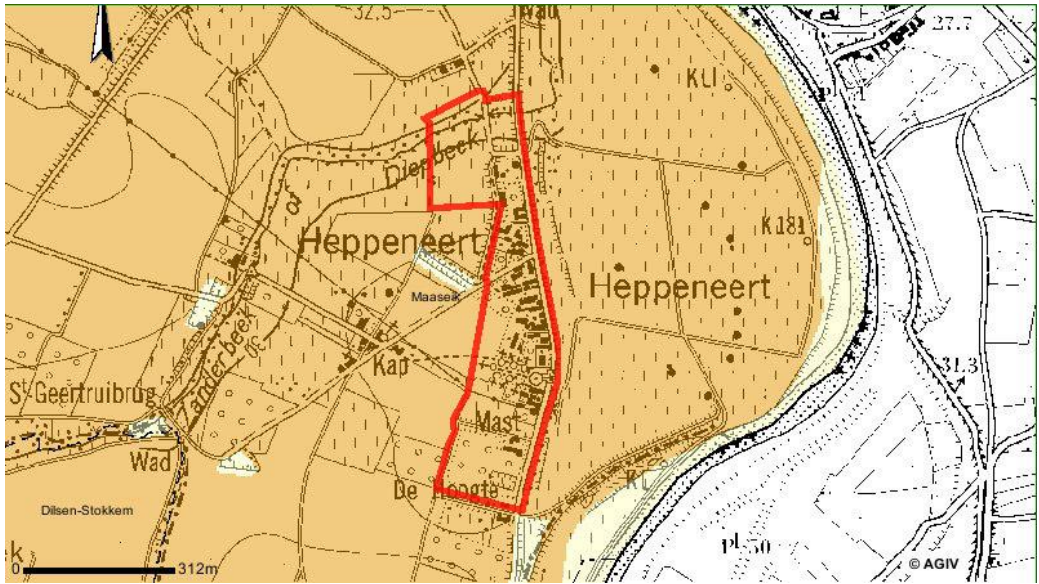


Figuur 8: Wateroverstromingsgevoelige gebieden

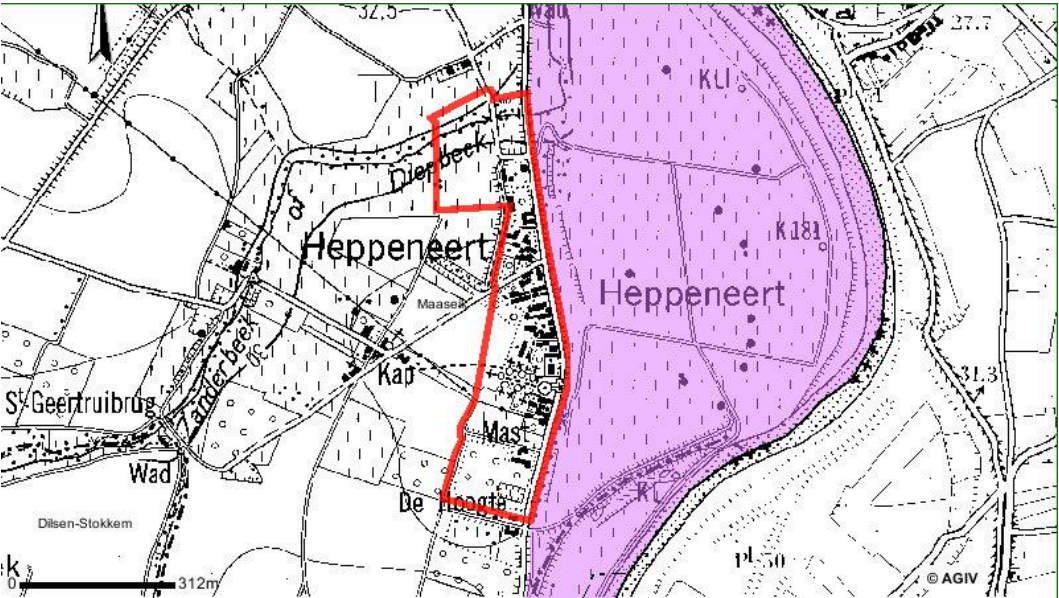
Delen van het plangebied tov de Zanderbeek en delen van het agrarisch gebied gelegen aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. Grote delen van de bebouwde zones langs Heppeneert zijn gelegen in niet overstromingsgevoelige gebieden. Door het bestaan van een dijklichaam met keermuur wordt de bewoning grotendeels afgeschermd van overstroming van de Maas. Delen van de overgangszone agrarisch gebied, wonen en landbouw in historische context, landschappelijk verankerde parkeerzone en zone voor openbaar nut zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen.



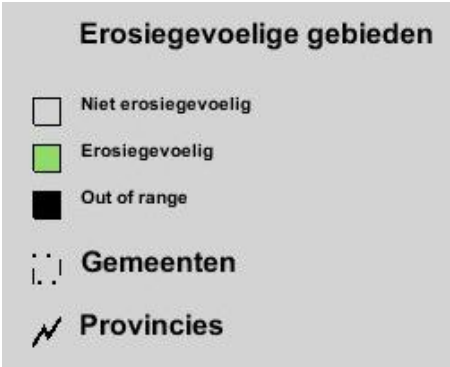
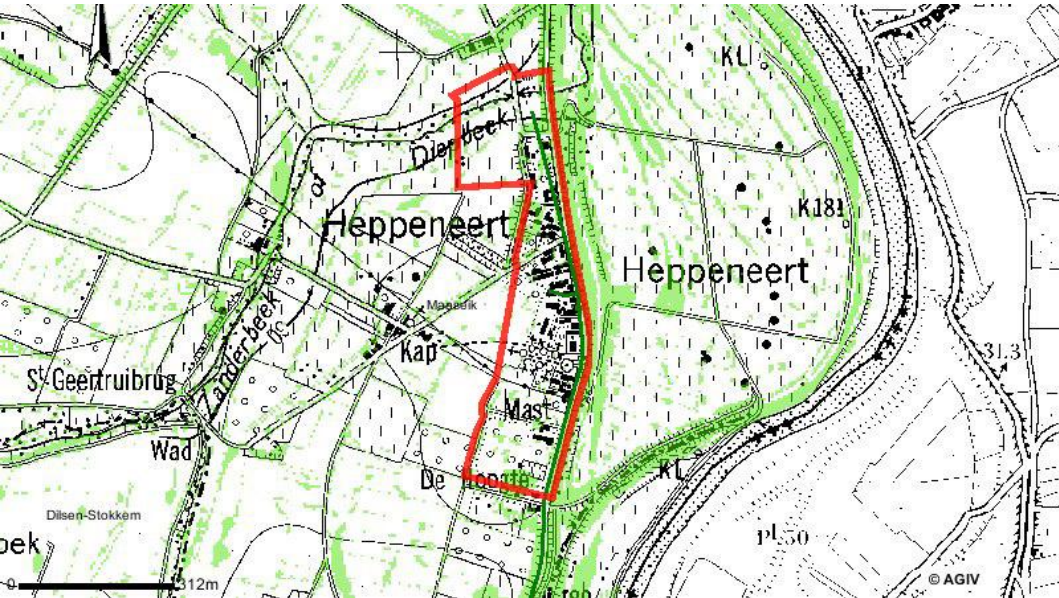
Figuur 9: Uitsnede Hellingenkaart



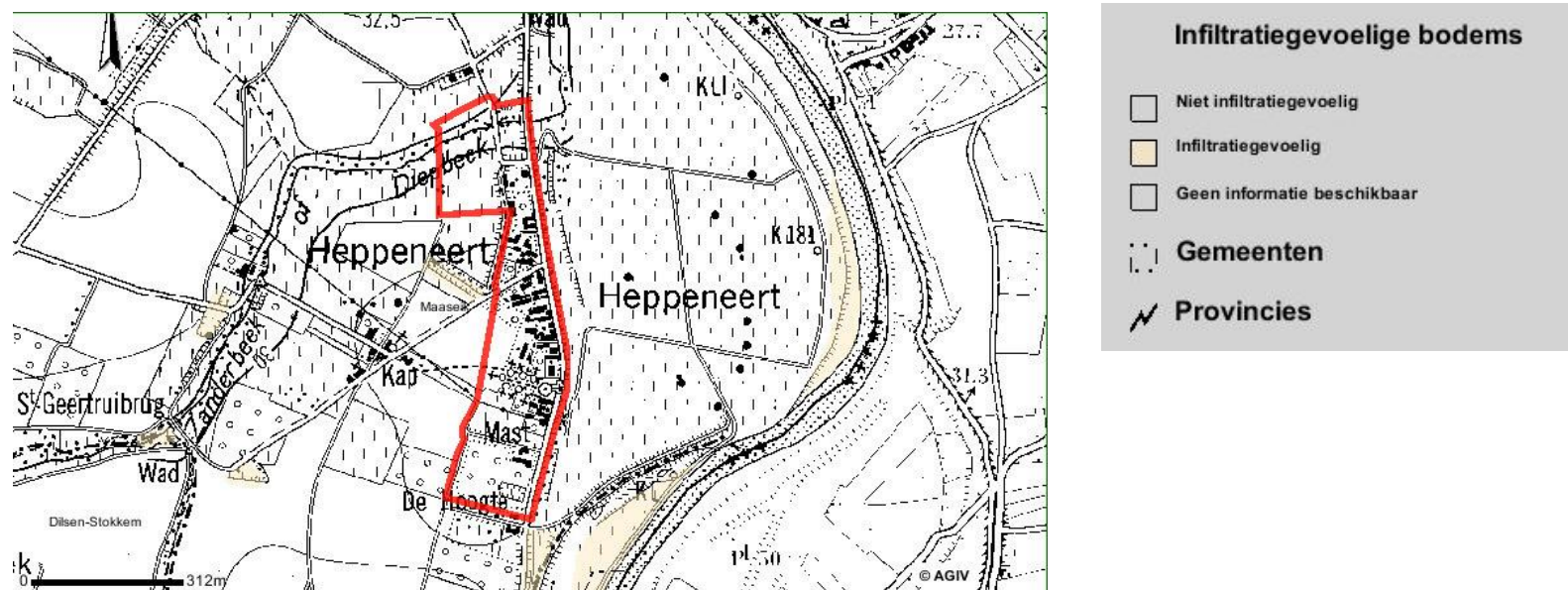
Figuur 10: Uitsnede grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur 11: Uitsnede Winterbedkaart



Figuur 12: Uitsnede Erosiegevoelige gebieden



Figuur 13: Uitsnede Infiltratiegevoelige bodems

Conclusie:

De vallei van de Zanderbeekvallei is gelegen in gebied met 0,5% helling binnen de hellingkaart.

De overgrote resterende delen zijn gelegen in gebieden met hellingen tussen de 0,5 en 5%.

Het volledige plangebied is gelegen in zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied (type I). Ondergrondse constructies worden niet toegelaten.

Aan de oostzijde van Heppeneert grenst het plangebied aan de Winterbedding van de Maasvallei.

Vooral aan de randen van het plangebied zijn erosiegevoelige gronden gelegen. Het betreft de overgang naar de winterbedding en de Zanderbeekvallei. Naar het open agrarisch gebied zijn de oude dijklichamen waarop de oude buurtwegen zijn gelegen tevens erosiegevoelig. Het plangebied is volledig gesitueerd in niet infiltratiegevoelige bodem.

Ter hoogte van de Zanderbeekvallei, het agrarisch gebied aan de westzijde en het agrarisch gebied aan de zuidzijde van het plangebied zijn gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.

De effectieve overstromingsgevoeligheid is een gevolg van de situering belendend aan de Maas en de situering van een groot deel van de gronden onder het kritische overstromingspeil van 33 m TAW. Door de waterkering wordt een deel van de overstromingsgevoeligheid al ingeperkt en is de meeste bebouwing niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

De waterbuffering op eigen terrein gebeurt door het verplichten van regenwaterputten van min. 5000 l per grondgebonden woning. De waterbuffering van het verharde openbaar domein wordt opgevangen en gebufferd in grachten en wadi's binnen de niet verharde delen van

de parkeerplaatsen. Door de verplichte buffering van 5000 liter op eigen terrein is een verharding van 250 m² /kavel mogelijk. Door de juiste dimensionering van de grachten en wadi's wordt het hemelwater binnen het semiopenbaar domein maximaal gebufferd.

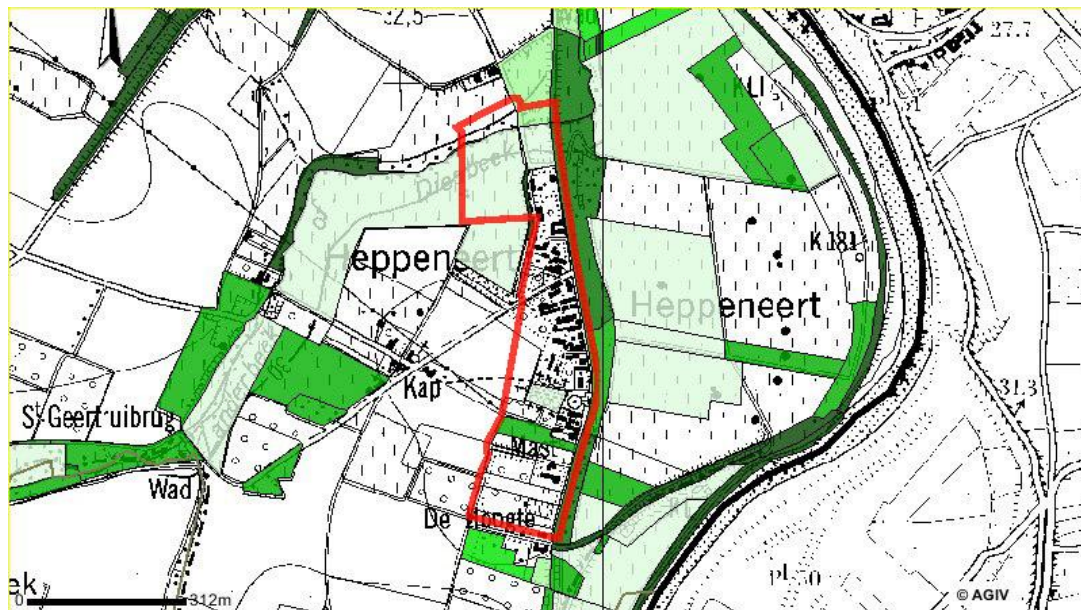
Volgens het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen van 27 – 09 – 2011 in het kader van de plenaire vergadering mag er in de overstromingsgevoelige gebieden gebouwd worden op voorwaarde dat de berging die verloren gaat beperkt blijft en geen bijkomende schade veroorzaakt aan derden of aan het watersysteem en wanneer voldaan wordt aan de **onderstaande constructievoorwaarden voor nieuwbouw**:

- Geen openingen in de constructie (vloerpeil, en in de buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch bouwpeil plus 10 cm.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch bouwpeil (33m TAW) is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch bouwpeil plus 10 cm.
- Stookolietanks moeten boven het overstromingspeil gelegd worden.
- Elektrische installaties die niet waterdicht zijn moeten 10 cm boven het kritisch bouwpeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet –verhoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden.

In de bestemmingen buiten de categorie wonen zijn geen ophogingen toegestaan zonder compensatie van de inname van de ruime die dienst doet als berging van water.

6 Natuurwaarden

6.1 Biologische waarderingskaart



Figuur 14: Biologische waarderingskaart

Aan de oostzijde, in de uiterwaarden van de Maas zijn de aangrenzende percelen gelegen in biologische zeer waardevolle en waardevolle gebieden.

Het noordelijk deel van het plangebied ter hoogte van de Zanderbeekvallei is in minder biologisch waardevol gebied gelegen.

Ten zuiden van de kerk is nog één perceel onbebouwd perceel aangegeven als biologisch waardevol. Het betreft een perceel dat momenteel grotendeels opgenomen werd in de aanleg van een overloop parking.

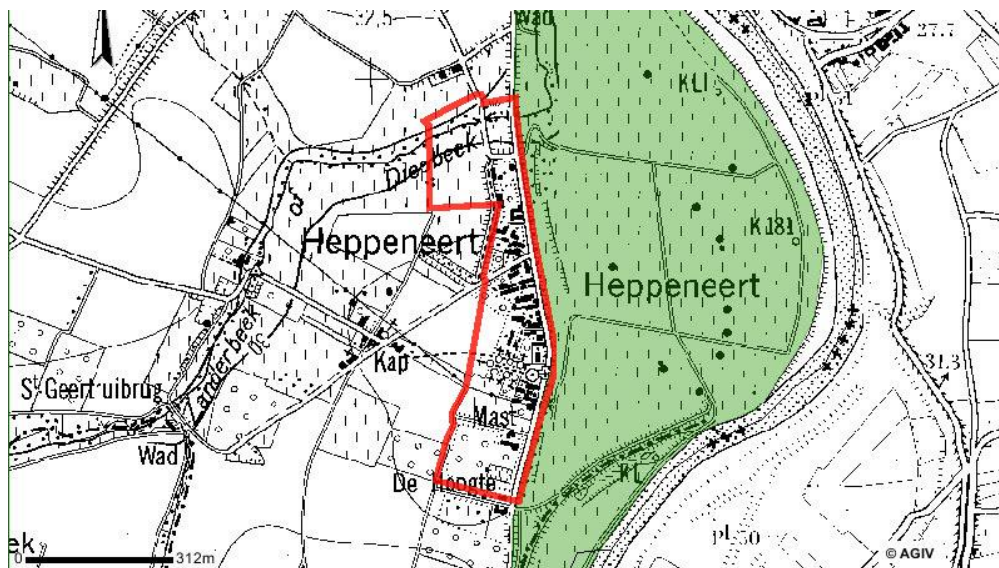
6.2 Ven en IVON



Figuur 15: uitsnede VEN en IVON

Aan de oostzijde zijn beperkte delen van de Maasuitwaarden gelegen in het VEN van de Grensmaas Noord.

6.3 Habitat- en vogelrichtlijngebied



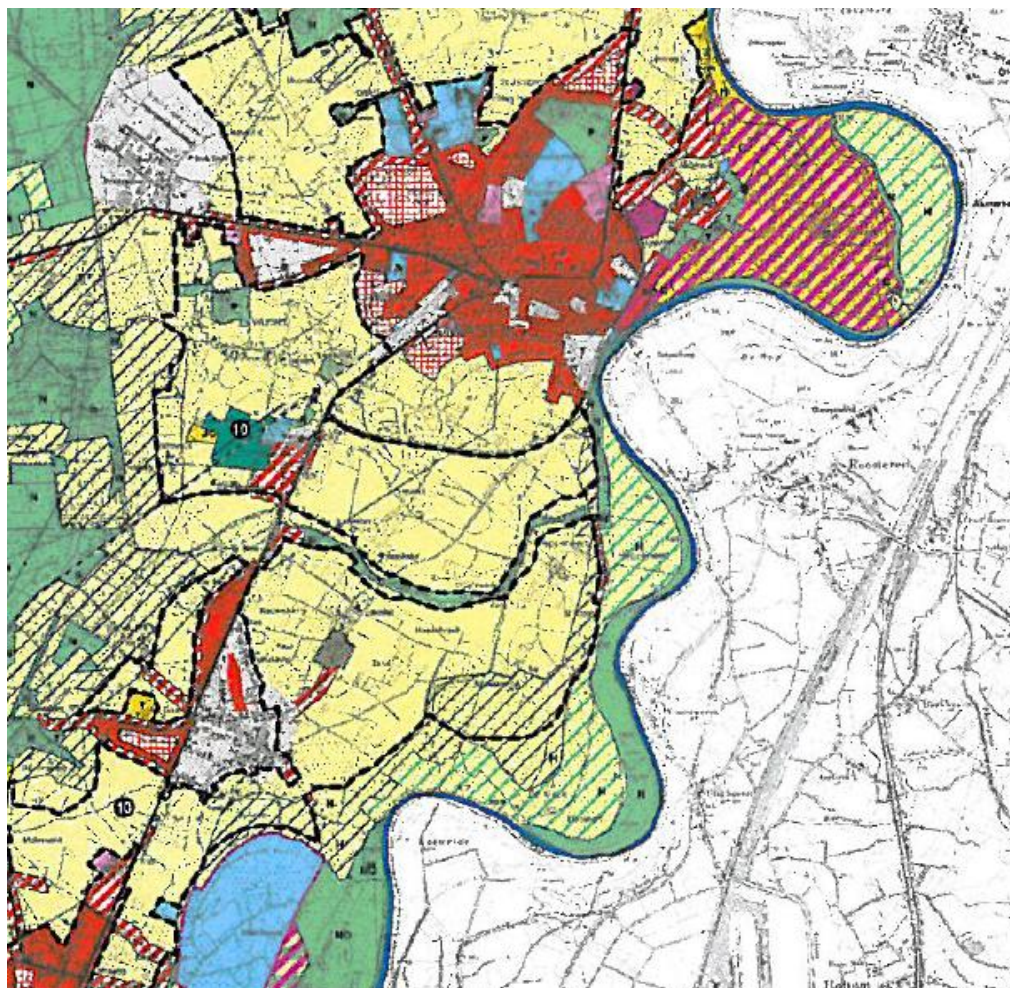
Figuur 16: Uitsnede Natura 2000

De oostzijde van het plangebied grenst aan de Maasuitwaerden, die gesitueerd zijn in het Habitatrichtlijngebied "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek" gelegen.

6.4 De ruimtelijke veiligheidstoets

Bij brief van 29 september 2011 besliste de VR-cel dat de opmaak van een VR-rapport niet nodig is.

7 Herbevestigd agrarisch gebied



Figuur 17: Uitsnede uit kaart 2 Beleidsmatige herbevestiging van het gewestplan voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Bij beslissing van de Vlaamse regering van 12 december 2008 werden grote deel van het agrarisch gebied in Vlaanderen terug herbevestigd als agrarisch gebied. Ter hoogte van het plangebied werd de bestemming agrarisch gebied en de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied herbevestigd.

Dit betekent zoals aangegeven op de onderstaande kaart en op het plan bestaande toestand, dat 7 ha 09 a 78 ca van het plangebied gelegen is herbevestigd agrarisch gebied.

Binnen het grafisch plan wordt 5 ha 68 a 45 ca herbestemd tot de categorie landbouw in de vorm van agrarisch gebied, overgangszone agrarisch gebied of kleinschalig agrarisch gebied.

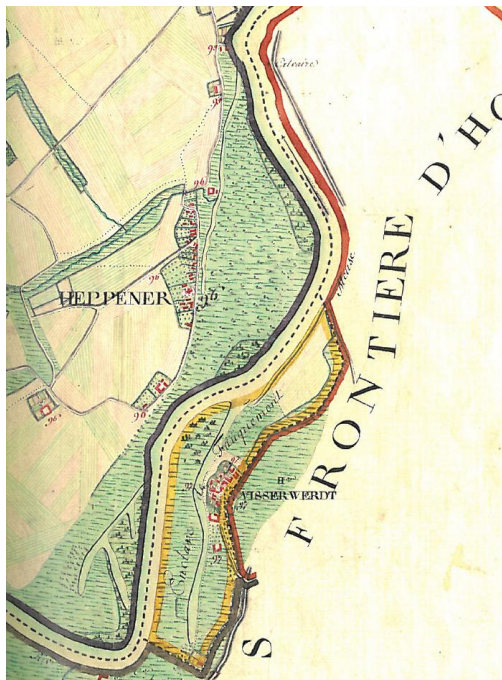
Voor een oppervlakte van 1 ha 41 a 33 ca herbevestigd agrarisch gebied dat onttrokken wordt aan landbouw door het RUP wordt een volledige compensatie gedaan in het RUP 'compensatie HAG' in opmaak door Grondmij conform de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 26/12/2011. Het betreft de herbestemming van een nog niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied te Opoeteren naar agrarisch gebied. Het RUP wordt 20 februari 2013 op de GECORO geagendeerd. In maart 2013 is een plenaire vergadering voorzien voor het 'RUP 'compensatie HAG'.

8 Bestaande ruimtelijke toestand van het plangebied

8.1 Algemeen

Inzicht in de bestaande toestand wordt gegeven door het plangebied met zijn direct aansluitende gebieden te beschrijven vanuit zijn ruimtelijk voorkomen, zijn junctie-invulling, de bestaande groenstructuur en de bestaande ontsluitingsinfrastructuur om het plangebied beter in zijn directe context te kunnen plaatsen.

De ganse omgeving van Heppeneert is een typisch relict gebied. Het betreft historisch permanente graslanden met intacte uiterwaarden en stabiele percelering. Kronkelwaardgeulen ontstonden door het buitenwaarts verschuiven van de Maasbedding. Heppeneert is een straatdorp dat al goed herkenbaar is op de kaart van Ferraris. De oude Maasmeanders bepalen het ontsluitings- en kavelpatroon.



Figuur 18: Uitsnede uit de Ferrariskaart van 1772

Heppeneert en de Oude Maasmeander tussen Heppeneert en Elen wordt herkend als lijnrelict. Tevens zijn de Maasvallei van Stokkem tot Heppeneert aangeduid als ankerplaats.

Het straatgehucht Heppeneert heeft zijn landelijk karakter goed bewaard. Dicht bij elkaar en beschut achter de dijk liggen een aantal grotere boerderijen met ertussen oude kleine langgeveltypes, veelal omgebouwd tot woningen. Kerkwegels en oude paden voeren naar de hoeves in de omgeving. Het bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Rust trekt veel bezoekers wat vooral in de maanden mei en augustus tot problematische ontsluiting van het bedevaartsoord leidt.

Binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het GRS Maaseik wordt Heppeneert getypeerd als een landelijke nevenkern of gehucht.

Het betreft een concentratie van landelijke woonvormen aan landelijke dichtheden met een lage graad van uitrusting van lokale voorzieningen, lokale voorzieningen zoals een basisschool, een bakker, een superette, ... ontbreken.

De concentratie is opgebouwd langs één weg die als de ruimtelijke drager van deze kern fungeert waardoor Heppeneert zich lintvormig heeft ontwikkeld langs de Heppersteenweg. Het is echter geen typisch woonlint omdat er zich een duidelijk verdichte bebouwing ten noorden van de kerk bevindt. Deze kern bestaat in hoofdzaak uit oude boerderijen die zich langzaam transformeren.

Hydrografisch situeert het plangebied zich volledig in het Maasbekken waarbij de Maas met zijn uiterwaarden aan de oostzijde van het plangebied is gelegen en door een keermuur ruimtelijk van het overgrote deel van het plangebied gescheiden is. De uiterwaarden bestaan hoofdzakelijk uit weilanden, zeer beperkt een aantal akkers en een aantal beboste percelen. Langsheen de winterdijk loopt tevens een rij van populieren. De Maasvallei vormt tevens één van de belangrijkste dragers van de natuurlijke structuur in de directe omgeving van het plangebied.

Gans het winterbed van de Maasuiterswaarden ter hoogte van het plangebied heeft een potentiële natuurwaarde doordat de scheepvaartfunctie op dit traject overgenomen wordt door het Julianakanaal. De Maasuiterswaarden ter hoogte van het plangebied is onderdeel van het grenslandencomplex in het winterbed van de Maas. Het is de belangrijkste uiterwaard in zijn soort in het grensmaasgebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Zanderbeekvallei terwijl aan de westzijde het ganse plangebied grenst aan een open agrarisch gebied van overwegend akkers en weilanden. Dit landbouwgebied maakt onderdeel uit van het landbouwgebied van de gemeente Maaseik.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de open akkers van een actief landbouwbedrijf.

Bij de analyse van de bestaande structuur valt het plangebied uit elkaar in een 7-tal deelgebieden;

- De vallei van de Zanderbeek als entree tot het plangebied vanuit het noordelijk gesitueerde stedelijk gebied.
- Aansluitend een 4 tal kavels die bebouwd zijn conform de traditionele stedenbouwkundige richtlijnen van een landelijk woongebied.
- Direct gevolgd door een historisch gegroeide structuur van in elkaar vervlochten landbouwbedrijven die deels nog in gebruik zijn, deels al omgevormd zijn naar bewoning of andere bestemmingen (horeca, bewoning, ...).
- Aansluitend aan dit historisch gegroeid weefsel is het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust gelegen met de pastorie, de kerk, het ontmoetingscentrum 'De Kaartridder' gekoppeld aan de ommegang en de belendende parkeerplaatsen.
- In het zuidelijk deel sluit vervolgens een landelijk woongebied aan dat bestaat uit diverse woontypologieën. Deze woontypologieën zetten zich sterk tegen elkaar af.
- En finaal een onbebouwd perceel dat de kern kadert binnen de open ruimte.



Terwijl de meest noordelijke en zuidelijke wooncluster samen met de gebouwen van het bedevaartsoord zich inpassen binnen de landelijke woonzone, puilt de historisch gegroeide kern uit de juridisch vastgelegde woonzone met landelijk karakter, maar kenmerkt zeer eenduidig de eigenheid van de morfologische structuur van Heppeneert.

Het bedevaartsoord heeft een seizoensgebonden karakter en is bijzonder tijdens de maanden mei en augustus druk bezocht.

De bestaande bebouwingsstructuur ondersteunt tevens de junctie-invulling zoals aangegeven in belendende functiekaart.

Het bedevaartsoord ter hoogte van de kerk wordt vooral gekenmerkt door openbaar nut. Ten noorden van het bedevaartsoord is een mix van wonen en stallen met landbouwbedrijvigheid gelegen. Rond het buurthuis 'De Kaartridder' is er een sterke leegstand (gasthof, verbouwing van hoeve naar fietscafé.). Ten zuiden van het bedevaartsoord is de bewoning weer dominant aanwezig die beëindigd wordt door het Bed & Breakfast 't Goedhof. Her en der komen losstaande garages voor.

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied heeft de bestaande bebouwing een woonbestemming. De meest zuidelijk gesitueerde bebouwing werd recent omgevormd naar een Bed & Breakfast "t Goedhof". Te hoogte van de kerk is er een sterke concentratie van gemeenschapsvoorzieningen zoals de kerk, de pastorie, het ontmoetingscentrum, en de kapel. Meer noordelijk is tevens langs Heppeneert het buurtcentrum 'De Kaartridder' gelegen.

Binnen de centrale, historisch gegroeide kern komt binnen de kenmerkende bebouwing nog veel landbouwbedrijvigheid voor.

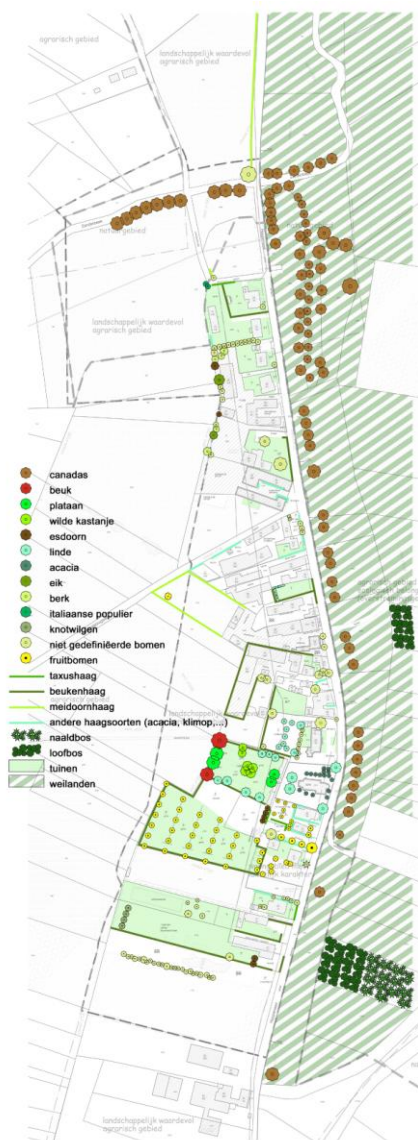
Naast 't Goedhof is er aan de noordzijde van het bedevaartsoord tevens de horecazaak "De Wingerd" gevestigd en ging ten noorden van 'De Kaartridder' tevens een "wielercafé" open.

Gans in het noorden van het plangebied staat aan de westzijde een bouwvolume leeg. Het betreft een historisch kenmerkend woonhuis dat nu gebruikt wordt als berging.

Centraal in het plangebied staat het voormalige gasthof met aangrenzende landbouwgebouwen leeg.



Figuur 19: Functiekaart van de bestaande toestand van het plangebied



Figuur 20: Schematische weergave van de bestaande groenstructuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke groenstructuur. Aan de oostzijde van Heppeneert in de uiterwaarden van de Maas wordt de keermuur begeleid door een onderbroken laan van canada's. Ook aan de noordzijde wordt de Zanderbeek begeleidt door canada's. Een tweede sterke landschappelijke cluster vormt het bedevaartsoord waar het kerkhof de binding maakt met de ommeegang en de parking achter de pastorie door een reeks van lindes. Het park wordt bijkomend ondersteund door een aantal streekeigen parkbomen (beuken, platanen, wilde kastanje). Het kerkhof wordt ondersteund door acacia's. De herstructurering aan de zuidzijde van de kerk heeft zijn samenhang gekregen door middel van fruitbomen en beukenhagen; beukenhagen die ook in de directe omgeving de aansluiting tussen de bebouwde kavels en het open agrarisch gebied maken. Ter hoogte van de landbouwbedrijven aan de noordzijde van de Duivelsbrugweg en ten zuiden van de achtertuin van 't Goedhof is een ongedefinieerde houtwal gelegen. Her en der duiken beukenhagen op als erfafscheiding binnen de woonstructuur.

De ontsluitingsstructuur is vooral geënt op de Heppeneert aan de oostzijde van het plangebied. Enkel het landbouwbedrijf aan de zuidzijde van de Duivelsbrugweg wordt nu via deze weg ontsloten. Via Heppeneert zijn de Maasuitwaarden tevens op diverse plaatsen bereikbaar via openingen in de waterkering. Binnen het plangebied is tevens een belangrijk knooppunt van het fietsroutenetwerk Regionaal landschap Kempen en Maasland gelegen. Dit fietsroutenetwerk is grensoverschrijdend en is ter hoogte van het plangebied vooral gesitueerd parallel aan de Maas op de Heppeneert.



Figuur 21: Schematische weergave van de bestaande ontsluitingsstructuur

8.2 Analyse van de bestaande bebouwingsstructuur op perceelsniveau

8.2.1 Kenmerkende bebouwing die maximaal behouden blijft ·



Het voorliggend RUP kan enkel slagen indien het plan een maatwerk is op perceelsniveau; en dan vooral in de zone voor wonen en landbouw in historisch gegroeide context.

Op basis van intensief terreinbezoek en inventarisatie van de bestaande bebouwing wordt aangegeven welke gebouwen behouden kunnen worden. Ze kenmerken de morfologische structuur van Heppeneert en ondersteunen de morfologie op de plek. Zij worden als kenmerkende bebouwing op het grafisch plan aangegeven.

Navolgend wordt de kenmerkende bebouwing in beeld gebracht.

Op de belendende kaart staan de "te behouden bebouwing" aangegeven die de kenmerkende bebouwingsstructuur van Heppeneert versterken. Op navolgende pagina worden ze van noord naar zuid in beeld gebracht.

Kenmerkend voor de te behouden gebouwen zijn:

- Het gabariet van overwegend **1,5 bouwlagen** met zadeldak.
- Hun karakter als **langgevelbebouwing** dwars op de straat.
- Hun **verschijningsvorm** van veelal donker baksteenmetselwerk met hellend daken met roodbruine of rode pannen.

Uitzondering vormt het voormalige gasthof op het kadastraal perceel 228M en het recenter gebouwde woonhuis op kadastraal perceel 245P, die naast de pastorie en de kerk, beeldbepalende en representatieve gebouwen zijn bestaande uit 2 bouwlagen.

Deze gebouwen vormen naar verschijningsvorm en materiaalgebruik de basis voor de nieuwbouw binnen de zone voor wonen en landbouw in historisch gegroeide context. Zij worden naar verschijningsvorm en volume maximaal behouden. Ze worden in het grafisch plan als kenmerkende bebouwing aangegeven.

Onderstaand wordt de bestaande bebouwingsstructuur binnen de zone voor "wonen en landbouw in historisch gegroeide context" in detail worden beschreven op perceelsniveau waarvoor verwezen wordt naar het bijgevoegde plan bestaande toestand.

De belendende figuur in ifv haar leesbaarheid tevens als A3 ingevoegd om de leesbaarheid van de kadastrale percelen te verbeteren. De nummers waarnaar verwezen in de tekst en in blauw aangeduid komen overeen met de kenmerkende bebouwing waar bewoning aanwezig is. De blauwe kaders zone nummers zijn kenmerkende gebouwen waarin momenteel geen woonbestemming aanwezig is maar waar naar de toekomst wel bewoning mogelijk zou kunnen zijn.



Kenmerkende bebouwing 1 op kadastraal perceel 255P (initieel op herverdeeld perceel 255K zie belendende kaart). Het betreft een lang-gevelhoeve bestaande uit een woonhuis met een schuur dwars op de straat. Het woonhuis heeft een mansarde dak, de schuur en het bijgebouw achter de woning hebben een zadeldak. Het betreft volumes van 1,5 bouwlagen met donker roodbruine baksteen en zwarte pannen. Het schakelvolumen is niet kenmerkend maar schakelt de beide volumes tot een samenhangend geheel.



Kenmerkende bebouwing 2 op kadastraal perceel 253L. Het betreft een statig gerenoveerd hoofdvolumen bestaande uit 2 bouwlagen met zadeldak die aan de beide uiteinden afgeschuind zijn. Het betreft een woonfunctie. Het bijgebouw van 1 bouwlaag is ondergeschikt maar maakt een geïntegreerd onderdeel uit van het hoofdvolumen. Donker roodbruine baksteen licht opgevoegd.



Kenmerkende bebouwing 3 op kadastraal perceel 248H. Het betreft een langgevelhoeve met een nog actief landbouwbedrijf. Het hoofdvolume bestaat uit een woonhuis met schuur onder 1 kap en stallen. Het betreft volumes van 1,5 bouwlagen met zadeldak met roodbruine pannen. Het betreft hoofdvolumes in donker roodbruine baksteen.



Kenmerkende bebouwing 4 op kadastraal perceel 245R. Het hoofdvolume bestaat 1,5 bouwlagen met zadeldak. De crepie op de voorgevel en het golfplaten dak doen afbreuk aan het kenmerkend materiaalgebruik. Bij verbouwing dient de crepie verwijderd en vervangen door roodbruine baksteen conform de overige gevels en het zadeldak moet terug vervangen worden door roodbruine dakpannen. Het wit pvc buitenschrijnwerk doet tevens afbreuk aan de kenmerkende beeldwaarde.

Kenmerkende bebouwing 5 op kadastraal perceel 245N betreft een langgevelhoeve met centraal het woonhuis over 2 bouwlagen met hellend dak geschakeld aan stallen en schuur van 1,5 bouwlagen met zadeldak. De roodbruine pannen en donker roodbruine gevelsteen ondersteunt het kenmerkend materiaalgebruik.



Woonhuis 6 op kadastraal perceel 245P bestaande uit 2 bouwlagen met flauw hellend zadeldak kan niet als kenmerkend beschouwd worden. De bebouwingstypologie wijkt af van de kenmerkende bebouwing binnen de bestemmingszone. Het betreft een bouwvolume van begin jaren 70 waarbij de gevelgeleding en raamopeningen sterk afwijken van de kenmerkende landelijke langgevel woning. Bij verbouwing van de woning dient de flauwe dakhelling opgetrokken te worden tot een dakhelling van 45°.



Kenmerkende bebouwing 7 op kadastraal perceel 243E. Het hoofdvolume bestaat 1,5 bouwlagen met zadeldak. Het betreft een kenmerkende langgevelhoeve dwars op de Heppeneert met een zadeldak. Het woonhuis ligt centraal in het hoofdvolume met aan de straatzijde stallen en aan de achterzijde schuur. De zuidgevel op de perceelsgrens heeft een sterk gesloten karakter. De rode pannen en de donker roodbruine baksteen ondersteunen het kenmerkend materiaalgebruik. Aansluitend ligt een tweede geschakeld hoofdvolume bestaande uit 1 bouwlaag met zadeldaken met verschillende dakhelling. Het betreft **kenmerkende bebouwing 8** die momenteel gebruikt wordt als stal en de structuur ondersteunen. Op de kaart van de atlas der buurtwegen is deze bebouwing al aanwezig.

Bij verbouwing dient de dakhelling van één van de volumes naar 45° gebracht te worden. Het wit pvc buitenschrijnwerk doet afbreuk aan de kenmerkende beeldwaarde.



Kenmerkende bebouwing 9 op kadastraal perceel 236C. Het hoofdvolume bestaat uit 1,5 bouwlagen met zadeldak geschakeld door een bijgebouw met zadeldak aan een 2^{de} bouwvolume met zadeldak tot 1 samenhangend geheel. Het betreft een kenmerkende langgevelhoeve dwars op de Heppeneert met een zadeldak. Het woonhuis vormt ligt aan de straatzijde. Het betreft een sterk gerenoveerd volume. De rode pannen en de donker roodbruine baksteen ondersteunen het kenmerkend materiaalgebruik.

Kenmerkende bebouwing 10 op kadastraal perceel 238G. Het hoofdvolume waarin de woonbestemming aanwezig is dat bestaat 2 bouwlagen met zadeldak geschakeld door een bijgebouw van 1,5 bouwlagen met zadeldak. Het betreft een kenmerkende langgevelhoeve dwars op de Heppeneert met een zadeldak. Het woonhuis ligt eerst. De rode pannen en de donker roodbruine baksteen ondersteunen het kenmerkend materiaalgebruik.





Kenmerkende bebouwing 11 op kadastraal perceel 238F. Het hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen met zadeldak geschakeld door een bijgebouw van 1,5 bouwlagen met zadeldak aan de straatzijde waar momenteel het fietscafé Hepperhuys is gevestigd. Het betreft een kenmerkende, sterk gerenoveerde langgevelhoeve, dwars op Heppeneert met een geschakeld zadeldak. De rode pannen en de donker roodbruine baksteen ondersteunen het kenmerkend materiaalgebruik. Het kleine hoofdvolume dat op de perceelsgrens is gelegen is een voormalige stal en heeft nog geen invulling

gekregen. Cremerie of krantenwinkel zou een goede invulling vormen.



Beeldbepalend leegstaand statig herenhuis 'Gasthof' 12 dat vroeger dienst deed voor het huisvesten van pelgrims op kadastraal perceel 228M. Het hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen met zadeldak geschakeld door een bouwvolume aan de achterzijde van 1 bouwlaag. Het is een woontypologie die als een statig herenhuis zich parallel met de Heppeneert positioneert en vormt één van de belangrijkste beeldbepalende gebouwen binnen Heppeneert. Renovatie en herbestemming dringen zich op. De rode pannen en de donker roodbruine baksteen ondersteunen het kenmerkend materiaalgebruik.

Kenmerkende bebouwing 13 op kadastraal perceel 217F. Het hoofdvolume bestaat 1 bouwlaag met kamers in het zadeldak. Het betreft één van de weinige kleine hoeves die parallel met de Heppeneert zijn ingeplant met een woonhuis met belendende schuur. De dakuitbouwen zijn niet kenmerkend maar ook niet storend in het hoofdvolume. De rode pannen en de donker roodbruine baksteen ondersteunen het kenmerkend materiaalgebruik.





Kenmerkende bebouwing **14** op kadastraal perceel 220D. Het hoofdvolume bestaat uit 1 bouwlaag met kamers in het zadeldak. Het betreft een wooneenheid die volledig geënt is op het voorliggend openbaar domein. De rode pannen en de donker roodbruine baksteen ondersteunen het kenmerkend materiaalgebruik.



Kenmerkende bebouwing **15** op kadastraal perceel 222G. Het hoofdvolume bestaat 2 bouwlagen met een zadeldak. Het betreft een wooneenheid als onderdeel van een actief landbouwbedrijf. De rode pannen en de donker roodbruine baksteen ondersteunen het kenmerkend materiaalgebruik.



Kenmerkende bebouwing **16** op kadastraal perceel 212E. Het hoofdvolume bestaat 1,5 bouwlagen met een zadeldak. Het betreft een wooneenheid met aansluitend horecagelegenheid 'De Wingerd' in een voormalig woonhuis met getransformeerde schuur. De beide hoofdvolumes staan dwars op de Heppeneert en worden door ondergeschikte bijgebouwen tot één ruimtelijk samenhangend geheel geschakeld. De roodbruine pannen en de donker roodbruine baksteen ondersteunen het kenmerkend materiaalgebruik.

8.2.2 Af te breken gebouwen na stopzetten van de huidige activiteit al of niet gekoppeld aan nieuwbouw



Navolgend worden de locaties en ontwikkelingspotenties binnen de morfologische structuur geanalyseerd die op basis van onderstaande beelden aangeven dat het geen bebouwing betreft die kenmerkend is en niet als positieve bijdrage in de beeldwaarde en ruimtelijke kwaliteit van Heppeneert wordt beschouwd. Op de belendende kaart zijn op de locaties waar nog een potentie aanwezig is voor bijkomende bewoning aangegeven met de volgnummers 17 tem 27. De volgnummers 17, 19, 20, 21, 23 en 28 geven de potenties aan waar een kenmerkende bebouwing getransformeerd kan worden naar een volwaardige wooneenheid.

Op de locaties met volgnummers 22, 24, 25, 26 en 27 betreft het bouwvolumes die naar materiaalgebruik en verschijningsvorm geen bijdrage leveren als kenmerkende bebouwing. Hier kan in functie van het ondersteunen van de kenmerkende morfologische structuur wel een nieuw bouwvolume met een woonfunctie worden toegelaten mits de nieuwbouw zich naar verschijningsvorm, materiaalgebruik en volume op een hedendaagse manier een herinterpretatie vormt van de kenmerkende bebouwing. Voor gebouwen 22 en 26 kan hier uitzonderlijk ifv een kwalitatieve invulling met maximale woonkwaliteit wel hergebruik toegelaten worden mits de architecturale en woonkwaliteit wordt aangetoond in een motivatienota ondersteunt met 3D Beelden en referentiebeelden.

Ter hoogte van volgnummer 18 is een bestaande leemte in de ritmiek en sterke kenmerkende beeldwaarde van Heppeneert waar de inpassing van een bijkomend volume zich opdringt.

Op navolgende pagina's worden de diverse locaties op bijhorende beelden van noord naar zuid beschreven en aangegeven waarom dat de bestaande volumes niet kenmerkend zijn maar wel structuurondersteunend binnen de morfologische structuur.

De belendende figuur in ifv haar leesbaarheid tevens als A3 ingevoegd om de leesbaarheid van de kadastrale percelen te verbeteren. De nummers waarnaar verwezen in de tekst en in rood aangeduid, komen overeen met de gebouwen die na het wegvallen van de landbouwfunctie een nieuwe bestemming kunnen krijgen waaronder de inpassing van een woning.

De in het volzwart aangegeven volumes zijn volumes binnen de bestemmingszone van wonen en landbouw in historisch gegroeide context waar bij het stopzetten van de landbouwactiviteit geen bestemmingswijziging wordt toegelaten. Indien in de belendende volumes 22, 24/25, 26 of 27 een woonbestemming gerealiseerd wordt worden deze gebouwen op het desbetreffende kadastraal perceel gesloopt zodat er een sanering van het kadastraal perceel ontstaat.



Een eerste locatie waar een bijkomende woonbestemming kan worden toegelaten is de **huidige schuur 17** onderdeel van het gebouwengeheel van de kenmerkende bebouwing 1 op het kadastraal perceel 255K (nu 255P door herverdeling).



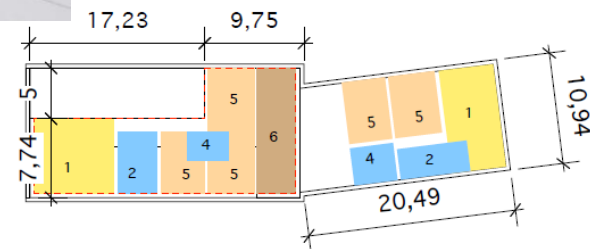
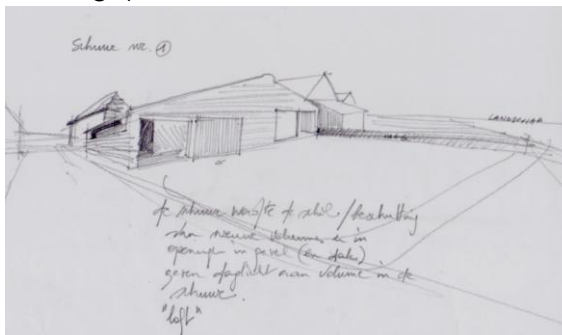
De **open ruimte op het kadastrale perceel 253L 18** laat, door de invulling van deze open ruimte met een volume in samenhang met het bestaande woonhuis en dit in de vorm van een typologie van een getransformeerde schuur, een bebouwingstypologie toe waarin een wooneenheid kan worden gerealiseerd waardoor deze kavel een verbeterde binding krijgt met de belendende bebouwingstypologieën. Deze leegte kan opgevuld worden met een nieuw volume.

In de **bestaande schuur 19 en stallen 20 en 21** van het actief landbouwbedrijf kan in de kenmerkende bebouwing, bij het uitdoven van de landbouwactiviteit, een woonbestemming gerealiseerd worden. Het betreft volumes die al aanwezig waren in 1848 bij de opmaak van de atlas der buurtwegen.

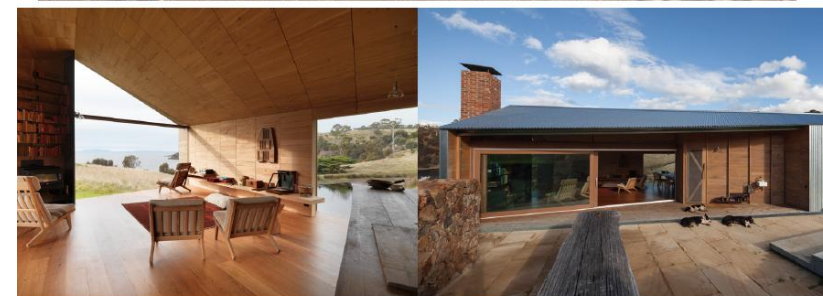




Het betreft de **bestaande veestal 22** van het actief landbouwbedrijf op het kadastrale perceel 245N. Zowel naar verschijningsvorm als naar materiaalgebruik wijkt het bestaande volume af van de kenmerkende bebouwing. Hoogte, dakhelling en materialisering sluiten niet aan op de bestaande kenmerkende bebouwing. De transformatie van het bestaand volume naar bewoning is niet evident. In het eerste volume aansluitend aan de zijde van de Heppeneert kan een functiewijziging overwogen worden bij behoud van het volume. In het achterste volume is een landbouwgerelateerde functiewijziging mogelijk met behoud van bestaand volume. Het bestaand volume kan tevens gesloopt worden en vervangen worden door een hedendaagse interpretatie van een langgevel met zadeldak. Onderstaand is op basis van een architecturale denkoefening aangegeven hoe op een hedendaagse duurzame manier met beperkte ingrepen een kwalitatieve woning in het volume kan ingepast worden.



1. leefruimte
2. keuken
3. berging
4. badkamer
5. slaapkamer
6. garage/ technische ruimte



John Wardle Architects-Shearers-Quarters

In de kenmerkende bebouwing aansluitend aan het fietscafé 'Hepperhuis' **23** kan bijkomend een volwaardige woonbestemming gerealiseerd worden.



Door de verbouwing van het voorliggend pand tot fietscafé werd de omliggende ruimte aangelegd met kiezel in functie van parkeren bij het fietscafé.



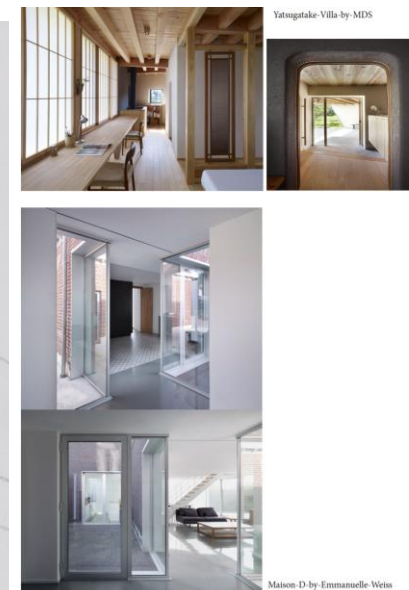
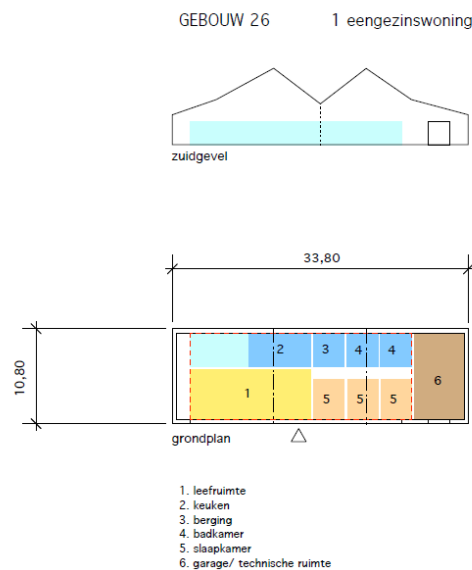
Bij het uitdoven van de landbouwactiviteit in de varkensstallen in betonplaten **24 en 25** en de verlaten stallen op het kadastraal perceel 228M kan een woonfunctie gerealiseerd worden ivf het ondersteunen van de kenmerkende structuur van Heppeneert. Het betreft volumes die naar verschijningsvorm en materiaalgebruik totaal afwijken van de kenmerkende bebouwing en niet bijdragen tot de beeldkwaliteit. De footprint van de varkensstallen ondersteunt echter de kenmerkende structuur. Binnen dit kadastrale perceel dient bij verbouwing van deze stallen naar een woonfunctie de resterende achterliggende stallen gesloopt en dient bij de bouwvergunning tevens een omgevingsaanleg gevoegd te worden.

Bij verbouwing van 'De Kaartridder' zou, om een betere ruimtelijke inpassing te krijgen, de dakhelling van het hoofdvolume moeten opgetrokken worden tot een zadeldak van 45° waardoor een sterkere architecturale inpassing kan gebeuren (zie onderstaande bebouwing van stallen en verbouwing 'De Wingerd'.



De stallen van het landbouwbedrijf 26 op het kadastrale perceel 222G kunnen door hun verschijningsvorm en materiaalgebruik verbouwd worden tot een wooneenheid. De bestaande varkensstallen zouden gelet op hun baksteenarchitectuur dmv een duurzame verbouwing kunnen getransformeerd worden tot max. 2 wooneenheden mits drastische renovatie van het dak met dakpannen. De bedrijfsloods stoort het zicht op het open agrarisch gebied en dient bij het realiseren van nieuwe wooneenheden in de stallen of nieuwbouw op de plaats van de stallen (26) gesloopt te worden.

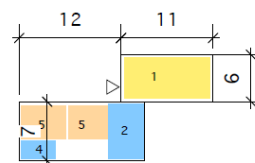
Onderstaand wordt op basis van een architecturale denkoefening aangegeven hoe op een hedendaagse manier met beperkte ingrepen een kwalitatieve woning in het volume kan ingepast worden.



Het **bestaande schuurtje 27** op kadastraal perceel 216C kan verbouwd en uitgebreid worden tot een volwaardige wooneenheid die de structuur van Heppeneert ondersteunt. Op kadastraal perceel 216C is maximaal 1 wooneenheid mogelijk.



GEBOUW 27 1 eengezinswoning



- 1. leefruimte
- 2. keuken
- 3. berging
- 4. badkamer
- 5. slaapkamer
- 6. garage/ technische ruimte



Bart Lens

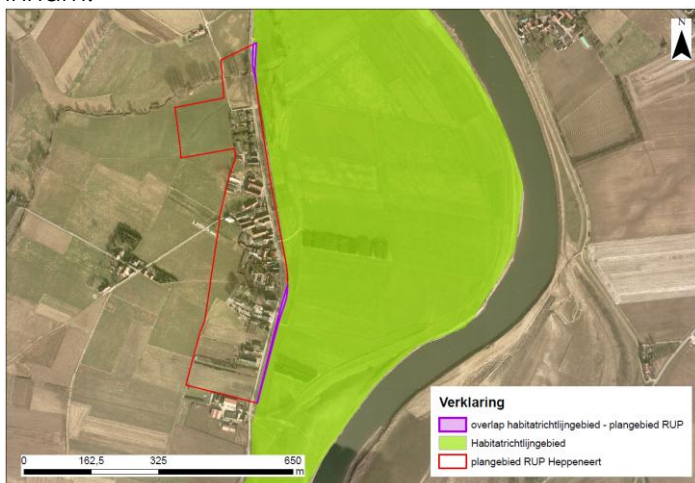


Dentist-with-a-View-by-Shift-architecture-urbanism

Finaal kan bij het stoppen van de **horeca-activiteit in de Wingerd 28** in de verbouwde schuur één wooneenheid worden toegelaten.

9 Overzicht van de conclusies van het verplicht voorgeschreven milieueffectenrapport en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER

- Vanuit de **discipline bodem** worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld. Indien omgeschakeld wordt van weiland tot akkerland (op grote schaal) zijn erosiebeperkende maatregelen aangewezen. Vanuit de **discipline bodem zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten**.
- Vanuit de **discipline water** worden volgende milderende maatregelen voorgesteld.
Bij de ontwikkeling van het plangebied dient aan de algemene principes van een kwalitatief waterbeheersingsbeleid (de 'watertoets') voldaan te worden. Door de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater, worden mogelijke effecten op de waterhuishouding op het niveau van de individuele vergunningen geremedieerd.
Gezien geen grootschalige toename aan bebouwing en/of diepe constructies mogelijk gemaakt wordt, en meerdere voorschriften opgenomen worden m.b.t. waterbuffering, worden geen bijkomende milderende maatregelen geformuleerd.
Vanuit de **discipline water zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten**, indien gehouden wordt aan de maatregelen inzake waterbuffering zoals voorzien in het RUP.
- Vanuit de discipline fauna en flora wordt een toets ivf een passende beoordeling gedaan daar het plangebied in het oosten grenst aan het habitatrichtlijngebied en de invulling van het plangebied initieel een zeer beperkte smalle strook van het habitatrichtlijngebied innam.



Effectenbespreking Fauna

Het plan wordt getoetst aan een aantal relevante **effectgroepen**, die door het plan gegenereerd kunnen worden. Van de effectgroepen waarvan blijkt dat deze mogelijks kunnen optreden, wordt daarna nagegaan of deze al dan niet significant zijn.

1. Oppervlaktegebondenheid

Door de initiële aanleg van een fietspad aan de grens van het habitatrichtlijngebied zou ca. 0,13 ha van het natuurgebied ingenomen worden. Het grootste deel van het fietspad valt echter buiten het habitatrichtlijngebied, maar grenst hier nog steeds direct aan.

2. Verandering in kwaliteit van een habitat: grondwaterrelaties

De gronden in het plangebied worden aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Gezien geen diepe constructies voorzien zijn in het plan wordt hierop slechts een beperkt negatief effect verwacht.

De invulling van het plangebied voorziet in de mogelijkheid van bijkomende gebouwen en parkings, en dus een grotere verharde oppervlakte dan momenteel het geval is. In het RUP worden meerdere maatregelen genomen inzake buffering van het water, zodat eventuele effecten zeker niet hoger zullen zijn dan in de bestaande situatie.

3. Verandering in de kwaliteit van een habitat: oppervlakterelaties

Extra verharding kan een versnelde afvoer van het oppervlaktewater naar omliggende grachten en waterlopen tot gevolg hebben. In het RUP wordt bijgevolg voorzien dat het oppervlaktewater maximaal gebufferd wordt en vertraagd kan afgevoerd worden naar de Maas.

4. Veranderingen in ruimtelijke relaties, netwerken en processen

Er worden extra populieren geplant om een buffering tussen het initiële fietspad en natuurgebied te voorzien. Dit zorgde echter niet voor bijkomende versnippering aangezien het om een klein gedeelte aan de rand van het habitatrichtlijngebied ging.

5. Verstoring

De aanwezige verstoring zal meestal ook in de toekomst van dezelfde aard zijn. Door de aanleg van een fietspad en de uitbreiding van accommodaties t.a.v. het bedevaartsoord kan eventueel wel (extra) hinder ontstaan ten gevolge van een toename aan recreanten. In de huidige situatie wordt het gebied echter al gescheiden van het plangebied d.m.v. een dijk met een weg op. Verder wordt in het RUP voorzien dat de bestaande rij populieren wordt uitgebreid, zodat deze als buffer kan dienen voor het oostelijk gelegen habitatrichtlijngebied.

6. Verandering in kwaliteit van een habitat: chemische processen

Er kan een toename van de verkeersactiviteit optreden. Deze zal echter t.o.v. de verkeersactiviteit in de omgeving van beperkte aard zijn.

7. Verandering in kwaliteit van een habitat door fysisch-chemische wijzigingen in waterrelaties

Er worden geen bijkomende landbouwgebieden voorzien en het woongebied is al volledig aangesloten op het rioleringsnetwerk (centraal gebied). Daarenboven krijgen waterberging en buffering een belangrijke plaats binnen het RUP. Er worden op dit vlak dus geen effecten verwacht t.a.v. het habitatrichtlijngebied.

Voor een aantal van bovenstaande effectgroepen vallen er (beperkte) effecten te verwachten. Van de effectgroepen die mogelijks optreden willen we hieronder nagaan of deze **al dan niet significant** zijn:

- Het initiële plangebied overlapt voor 0,13 ha met het habitatrichtlijngebied. Deze oppervlakte betrof echter enkel de meest oostelijke zijde van het toekomstig fietspad, dat nu geen voorwerp meer uitmaakt van het RUP en wat voornamelijk uit al bestaande, en in de toekomst ook te behouden, canadapopulieren bestaat. Er is bijgevolg geen rechtstreeks biotoopverlies te verwachten van de planvoornemens t.o.v. het habitatrichtlijngebied.
- Het habitatrichtlijngebied betreft een natuurlijk overstromingsgebied van de Maas. De habitats die hier voorkomen zijn allen aangepast aan waterrijke omstandigheden. Tussen het dorp Heppeneert en dit natuurlijk overstromingsgebied is een dijk gelegen, die het dorp moet beschermen tegen hoge waterstanden. Gezien het plangebied (+ omgeving) volgens de watertoetskaart volledig in effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen is, worden in het RUP maatregelen voorzien om extra waterbelasting in de Maasvallei te voorkomen. Zo wordt oppervlaktewater maximaal gebufferd en vertraagd afgevoerd naar de Maas. Door deze maatregelen zal er geen of slechts een minimale verandering in de waterhuishouding van het habitatrichtlijngebied optreden.
- Er werd enkel zachte recreatie (toeristisch-recreatief fietstracé) toegestaan binnen het gedeelte dat overlapt met de SBZ-H. Ook werd deze gebufferd door middel van een populierenbomenrij tussen het initiële fietstracé en natuurgebied. Van deze invulling werd geen (extra) druk t.a.v. het habitatrichtlijngebied verwacht.
- Recreatie n.a.v. het bedevaartsoord zal, door de functionele scheiding van het gebied met de watergebonden natuur door middel van winterdijken, weinig of geen invloed hebben op het ecosysteem.
- De (eventuele) toename in verkeer, en de hieruit resulterende hinder, zal worden gemilderd door het aanleggen van extra parkeerplaatsen die ervoor zorgen dat automobilisten niet meer op braakliggend terrein of langs de weg Heppeneert moeten parkeren, zodat op dit vlak minder hinder t.o.v. het habitatrichtlijn aan de oostzijde van de weg zal voorkomen. Het nieuw fietspad grenzend aan het habitatrichtlijngebied, die meer fietsers kan aantrekken tijdens het drukke seizoen, wordt gebufferd door de bestaande bomenrij tussen weg en habitatrichtlijngebied uit te breiden en de bomen meer aan elkaar te laten aansluiten. Op die manier wordt eventuele extra hinder afkomstig van fietsers gemilderd.

Het overgrote deel van het plangebied wordt door de winterdijk van de Maas functioneel gescheiden van het habitatrichtlijngebied. Door deze buffering wordt er vanuit het plangebied geen extra druk op het ecosysteem verwacht. Enkel de inrichting van het initieel geplande nieuwe fietstracé, gelegen langs de Maaskant van de dijk en bijgevolg binnen het habitatrichtlijngebied, kon invloed hebben op de watergebonden natuur. Dit fietstracé nam echter maar een heel beperkt gedeelte van het natuurgebied in en werd maximaal gebufferd door de bestaande rij canadapopulieren verder uit te breiden als scheidingslijn tussen fietstracé en natuurgebied. Hierdoor werd de druk op het ecosysteem tot op het minimum gebracht.

Effectenbespreking Fauna

- Er bestaat een minieme kans dat de otter voorkomt binnen het habitatrichtlijngebied.
 - De otter vereist uitgestrekt waterrijke gebieden met een goede waterkwaliteit en een variatie aan structuurrijke oevers en oeverzones. Het creëren en/of herstellen van dergelijke gebieden is noodzakelijk om stabiele populaties op te bouwen. Grootste bedreiging voor de otters is de aanwezigheid van drukke wegen.
 - Gezien de Zanderbeek een zeer goede waterkwaliteit heeft, en dit door het plan niet aangetast wordt, worden geen effecten op vlak van waterkwaliteit verwacht.
 - Gezien de ligging van het plangebied aan de landzijde van de dijk, met een groot waterrijk gebied ter beschikking langs de Maas, dat in grote mate onaantast blijft, worden geen effecten verwacht op vlak van mogelijke habitatwijziging.
 - Ook zal het plan slechts in mindere mate extra verkeer genereren t.o.v. de bestaande situatie. Er worden eveneens extra parkeerplaatsen voorzien, wat voor minder hinder zal zorgen t.a.v. de weg Heppeneert doordat het langs de weg parkeren zal worden vermeden.
 - Hieruit kunnen we concluderen dat de invulling van het plan geen effect zal hebben op de eventueel aanwezige otters binnen de uiterwaarden van de Maas.
- Volgens het boek "Europees beschermde natuur in Vlaanderen" komt de Europese Bever in de buurt van het plangebied voor.
 - De bever is gebaat met een goede waterkwaliteit en een waterbeheer dat ruimte laat voor natuurlijke oeverontwikkeling en waterpeilregimes. In de leefgebieden zijn flankerende maatregelen gewenst, zoals het instellen van bufferzones langs waterlopen, waar voldoende voedsel te vinden is, zodat de dieren zich niet te goed doen aan landbouwgewassen. Rust is een belangrijke factor voor succesvolle voortplanting.
 - De goede waterkwaliteit van de Zanderbeek blijft behouden, ook na invulling van het plangebied, zodat hier geen effecten worden verwacht.
 - Het beheer binnen het habitatrichtlijngebied zal ervoor zorgen dat de bever kan gedijen, dit valt echter buiten de scope van het RUP Heppeneert.
 - Rustverstoring kan optreden door recreanten op de weg Heppeneert en het initieel geplande fietspad. Gezien de ligging van het plangebied, grotendeels aan de landzijde van de winterdijk, het weren van parkerende auto's langs de weg, wordt hier t.o.v. de bestaande situatie geen significant extra hinder verwacht. Wel kon de aanleg van een fietspad aan de grens met het habitatrichtlijngebied extra recreanten aantrekken. Hier dient ervoor gezorgd te worden dat deze recreanten effectief op het fietspad blijven, zodat ze de leefgemeenschap van de bever niet verstoren.
- Er kunnen mogelijks ook vleermuizen aanwezig zijn in en in de omgeving van het plangebied.
 - Uit een studie bleek echter dat de kerkzolder van de kerk te Heppeneert omwille van architecturale redenen ongeschikt is voor vleermuizen, zodat niet verwacht wordt dat deze vleermuizen huist.
 - De bommenrij langs het fietspad wordt verder aangevuld, dit echter op de zelfde lijn als de rij die er nu staat, zodat geen effect verwacht wordt voor de vliegroutes van de aanwezige vleermuizen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens is het alvast mogelijk een antwoord te geven op de vooropgestelde vragen.

- Het planvoornemen heeft geen significante impact op de habitats (natuurlijke habitats en habitats van een soort) wat betreft de oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit van deze habitats.
- Het planvoornemen heeft geen significante impact op het evenwicht tussen, de verspreiding en de densiteit van de soorten en de populaties in zijn geheel.
- Het planvoornemen heeft geen significante impact op de vitale factoren hoe het SBZ functioneert als ecosysteem.
- Het planvoornemen heeft geen significante invloed op de abiotische relaties die de structuur en de functie van de SBZ bepalen.
- Het planvoornemen heeft geen significante impact op het bereiken van een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ.

Dit betekent dat er niet of nauwelijks een invloed te verwachten is op de EU-natuurwaarden die zich momenteel ter hoogte van het plangebied manifesteren, en er onzes inziens bijgevolg **geen passende beoordeling noodzakelijk is**. Een PB zal geen bijkomende elementen aan het licht brengen die tot een andere besluitvorming kunnen leiden.

Vanuit de **discipline Fauna en Flora** worden volgende milderende maatregelen opgenomen in het RUP:

- Er worden maatregelen genomen betreffende het behoud van de landschappelijke en biologische waarde van het plangebied:
 - Binnen de stedenbouwkundige voorschriften worden beperkingen opgelegd betreffende het boomtype dat kan gepland worden in tuinen, parken, etc. Zo worden enkel streekeigen boomsoorten toegelaten en erfscheidingen moeten uitgevoerd worden met een levende, inheemse en streekeigen haag.
 - Uitbreiding van de rij bomen langs het gepland fietstracé zorgt voor buffering t.a.v. het naastliggende natuurgebied (habitat- en/of VEN-gebied).

Om de biologische waarden van het GEN-gebied "Grensmaas noord" en het habitatrichtlijngebied "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek" zo minimaal mogelijk te belasten, is het aangeraden het geplande fietspad t.h.v. dit waardevol natuurgebied op een zo natuurvriendelijk mogelijke manier in te richten. Dit kan o.a. door te werken met:

- Onverharde of halfverharde paden
- Aangepaste verlichting langs het fietspad
- Buffering d.m.v. bomenrijen

Verder wordt nog opgemerkt dat een aanvulling van de rij bestaande canadapopulieren d.m.v. aanplanting van nieuwe canadapopulieren niet opportuun is. Men kan hier beter streekeigen bomen planten. Bij het eventueel rooien van bomen moet voldaan zijn aan de regels van het bosdecreet.

Vanuit de **discipline fauna en flora zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten**, indien gehouden wordt aan de voorgestelde milderende maatregelen.

Vanuit de **discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie** wordt bij de uitwerking van het RUP "Heppeneert" maximaal rekening gehouden met het historische en landschappelijk karakter van het gebied.

Volgende maatregelen worden daarom opgenomen in het RUP:

- Vastleggen van een sterke materialiteit
 - In het RUP wordt een kleuren- en materialenpallet vastgelegd waardoor de samenhang van het dorp bewerkstelligd wordt en de beeldwaarde van het kerkdorp sterk in de hand gehouden wordt.
- Juridisch vastleggen en opnemen in een onteigeningsplan van het netwerk van voetpaden conform de atlas der buurtwegen.
 - Het uitbouwen van een zacht voetgangersnetwerk geënt op de oude buurtwegen waarbij op een informele manier een maximale interactie met het landschap ontstaat en gelijktijdig logische looproutes tussen de bestaande horeca en het bedevaartsoord ontstaan wat het toeristisch recreatief gegeven van de plek versterkt.
- Versterken van structuur als lintdorp
 - Duidelijk definiëren van poortelementen aan noord- en zuidzijde van het gebied, alsook stellen van duidelijke grenzen naar het omliggende agrarisch gebied (O: waterkering, W: wandelroute met strakke haagstructuur als grens met open agrarisch gebied, N: vallei van de Zanderbeek, Z: bestaand agrarisch bedrijf als duidelijke begrenzing)
 - Ook worden hagen en streekeigen bomen aan bepaalde randen en publieke ruimten gekoppeld, zodat de leesbaarheid van de nederzetting binnen het ruimere landschap vergroot.
- Ruimtelijke en landschappelijke verankering van het bedevaartsoord
 - Een ruimtelijke en landschappelijke verankering van het bedevaartsoord met directe aansluiting op de historische landbouwersnederzetting van Heppeneert, gekoppeld aan de verankering van meer recentere uitlopers van wonen in noordelijke en zuidelijke richting.
- Inpassen van bestendige en tijdelijke parkeerplaatsen
 - Het inpassen van bestendige en tijdelijke parkeerplaatsen in een sterke landschappelijke structuur waardoor de geparkeerde auto's maximaal van de hoofdontsluitingsas worden geweerd en deze hoofdontsluitingsas hoofdzakelijk zijn ontsluitingsfunctie voor zowel fietsers, voetgangers als autobestuurders blijft behouden.

Gezien de grote aandacht voor het landschappelijke en historische aspect binnen het plangebied, worden geen extra milderende maatregelen voorgesteld.

Er blijft echter steeds een risico op verstoring van archeologische resten waardoor het aangewezen lijkt om een (beperkt) archeologisch vooronderzoek uit te voeren, meer bepaald t.h.v. de nieuwe parkeerzone. Zo wordt vermeden dat vlak voor of tijdens de inrichtingswerken nog een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Vanuit de **discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.**

Voor de **discipline mens** worden voor het RUP volgende milderende maatregelen voorgesteld:

- Om lichthinder t.g.v. de verlichting van de parking en fietspad te vermijden, wordt het gebruik van iets meer lagere verlichtingspalen i.p.v. louter enkele hoge verlichtingspalen, aangeraden.
- Verder wordt erop gewezen dat een overgangsregeling noodzakelijk is voor de stoppende landbouwbedrijven.
- Indien er wordt onteigend als gevolg van de verdere uitwerking van het project, zullen via de bestaande wettelijke regelingen gepaste (financiële) compensaties aan de eigenaars bezorgd worden.

Bijkomende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

Vanuit **de discipline mens zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.**

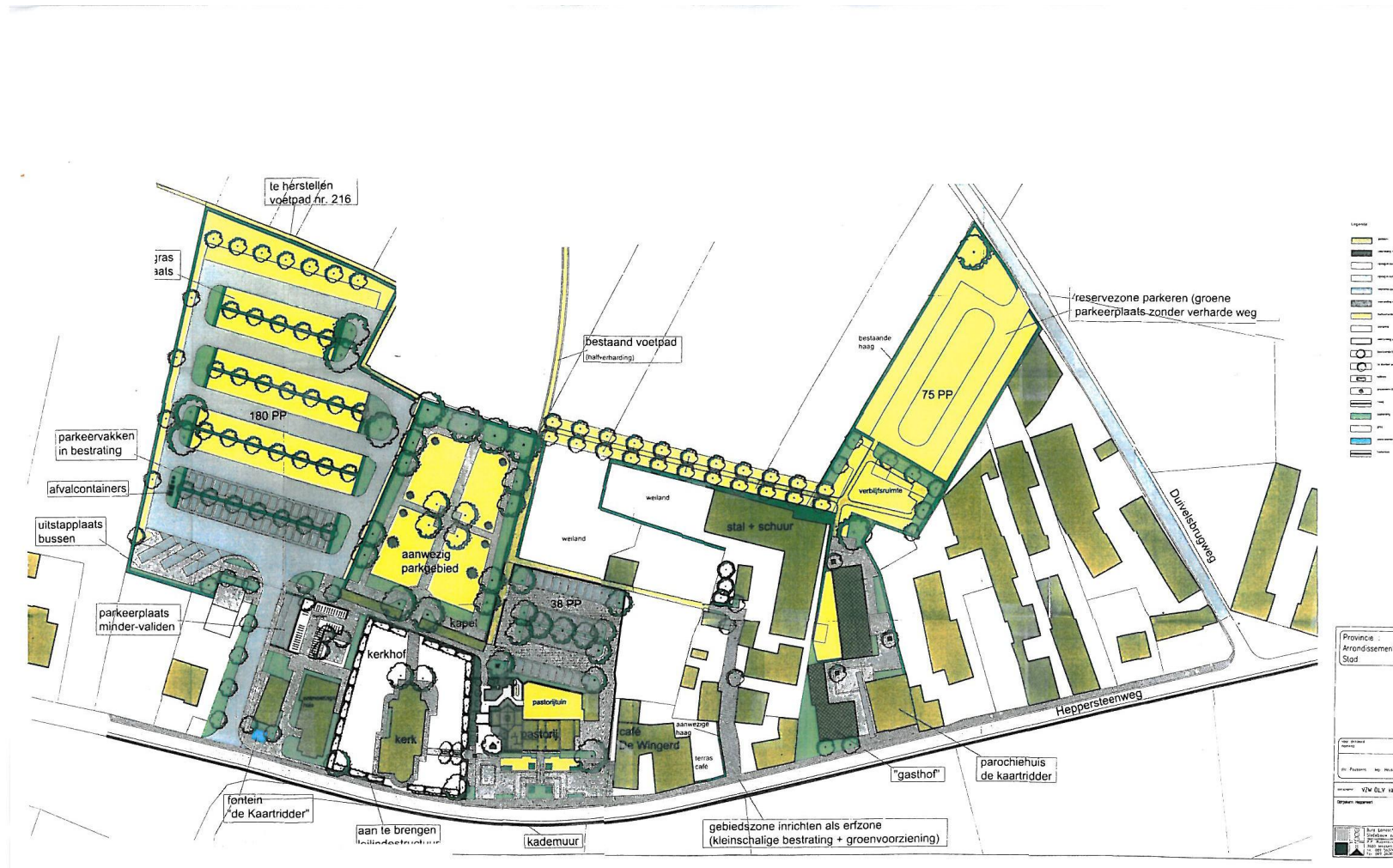
Gelet op de schaal van het plan en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er **geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen** n.a.v. het voorliggend RUP 'Heppeneert'.

Op basis van de op dit moment beschikbare informatie kan worden besloten dat t.g.v. het RUP "Heppeneert" er **geen** aanwijzingen zijn dat er **aanzienlijke milieueffecten** te verwachten zijn.

Het RUP "Heppeneert", dat voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, valt volgens voorgaand effectenonderzoek bijgevolg **niet onder de plan-MER-plicht** zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17/04/2007. De voorgestelde milderende maatregelen voorgesteld in dit onderzoek worden opgenomen of verwerkt in het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Op datum van 9 augustus 2010 besliste de Dienst MER dat de opmaak van een Plan-MER niet nodig is.

10 Initieel masterplan voor het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust



Figuur 22: Masterplan voor het bedevaartsoord opgemaakt door studiebureau Landschapsplanning

Op 18 oktober 2007 werd door het studiebureau "Landschapsplanning" in opdracht van de kerkfabriek een masterplan voor het bedevaartsoord opgemaakt om de toekomstige ontwikkeling van het bedevaartsoord in goede banen te leiden en een oplossing te bieden voor het parkeren tijdens de piekmomenten. Tevens werd een nieuwe invulling voor het voormalige gasthof voorgesteld.

De uitbreiding van de parking en de begraafplaats enerzijds en de herbestemming van het voormalige gasthof anderzijds vormen momenteel de belangrijkste onderwerpen om het functioneren van het bedevaartsoord te verzekeren.

Aan de zuidzijde van het parkgebied wordt de bestaande parking van 180 parkeerplaatsen op een landschappelijke manier verankerd. Naast de inpassing van parkeerplaatsen voor mindervalide worden er tevens 3 uitstapplaatsen voor bussen voorzien.

Voor de piekmomenten op te vangen wordt in het masterplan een reserveparking voor 75 parkeerplaatsen zonder verharding aangelegd achter het voormalige gasthof op de eigendommen van de kerkfabriek en ontsloten via de Duivelsbrugweg. Deze parking wordt door via een verblijfsruimte en een bomendreef met het aanwezige parkgebied verbonden.

De leegstaande landbouwbedrijfsgebouwen op het eigendom van de kerkfabriek aansluitend op het leegstaande gasthof krijgen een nieuwe junctie-invulling ondersteunend aan de beperkte versterking van Heppeneert als woonkern. Ook het leegstaande gasthof wordt verbouwd en opnieuw geïntegreerd in het functioneren binnen Heppeneert.

Het initiële masterplan werd opgemaakt om het beleid van Maaseik duidelijk te maken de kerkfabriek en de vzw "Onze Lieve Vrouw van Rust" bereid zijn om in overleg met het beleid tot een gestructureerde oplossing te komen voor de steeds weerkerende parkeerproblematiek en een visie te geven op de gewenste verdere uitbouw van het bedevaartsoord.

Dit masterplan werd in functie van de inpassing binnen de totaalvisie op Heppeneert op diverse punten bijgestuurd.

11 Potenties en knelpunten

11.1 Ruimtelijke kwaliteiten en potenties

- Heppeneert betreft een lintdorp dat gestructureerd wordt langsheen Heppeneert.
- Het lintdorp wordt hoofdzakelijk begrensd door de vallei /winterbedding van de Maas aan de oostzijde en het open agrarisch landbouwgebied aan de westzijde.
- Binnen het lintdorp onderkent men een duidelijke morfologische structuur die uit elkaar valt in 4 entiteiten nl. de oude kern Heppeneert, het bedevaartsoord met de gronden van kerkfabriek en Onze Lieve Vrouw van Rust, de verkaveling ten noorden van de oude kern en de bebouwing ten zuiden van het bedevaartsoord.
- Er is een sterke samenhang naar verschijningsvorm en materiaalgebruik van donkere roodbruine baksteen en hellende daken die beperkt aangetast werd door in recent afgeleverde bouwvergunningen crepie en bleke baksteen toe te laten.
- Omheen het bedevaartsoord is de publieke ruimte grotendeels op een kwalitatieve manier aangelegd.
- Het bedevaartsoord en het fietsroutenetwerk genereren veel bezoekers en houdt de kleine woongemeenschap leefbaar.
- Een sterke kwaliteitsvolle bebouwde structuur die slechts op beperkte plekken niet leesbaar en onduidelijk is.

11.2 Ruimtelijke knelpunten

- Heppeneert wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door open bebouwing.
- Door streekvreemd materiaalgebruik (crepie) toe te laten wordt de kenmerkende beeldwaarde ontkracht.
- De ontsluiting en in het bijzonder de parkeerproblemen die jaarlijks terugkeren ten behoeve van het bedevaartsoord dienen door middel van de ontwikkeling van een totaalvisie opgelost te worden.
- Door het bedevaartsoord en het fietsroutenetwerk zijn er ideale condities ontstaan voor horeca (Bed & Breakfast "De Klaproos" en " 't Goedhof"), fietscafés (De Wingerd en de nieuwe vergunning voor het fietscafé), en de herontwikkeling van het voormalig gasthof dient de vraag gesteld te worden of er nog bijkomende horeca gewenst is.
- De horeca heeft in vele gevallen geen oplossing voor parkeren ('t Goedhof op braakliggend terrein, Klaproos langs weg, De Wingerd op straat).
- Door de verkeersdrukke tijdens zonnige dagen en religieuze hoogdagen is er een conflict tussen voetgangers, fietstoerisme en autoverkeer op Heppeneert.
- In het verleden werd delen van de officiële voetwegen ingepalmd door privé waardoor het historisch bestaande voetpadennetwerk verbroken wordt.
- De ongestructureerde uitbouw van stallingen en bergingen tasten de open ruimte en de kenmerkende morfologische structuur aan.
- Door het stoppen van landbouwbedrijven komt de landbouwbestemming binnen het bestaande patrimonium te vervallen. Een aantal van die gebouwen zijn gelegen in agrarisch gebied. Om de kenmerkende morfologische structuur te behouden moeten andere bestemmingen dan landbouwbestemmingen mogelijk zijn.
- Door het verbouwen van landbouwbedrijfsgebouwen naar wonen vormt wonen in 2de orde een probleem binnen de huidige gewestplanbestemmingen van landelijk woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

11.3 Mogelijkheden

- De winterdijk vormt samen met de 'Heppeneert' een duidelijke grens naar het oosten; door beperkte ingrepen kan samen met het herstellen van de voetwegen binnen de atlas der buurtwegen een duidelijk begrenzing naar het open agrarisch gebied aan de westzijde worden gerealiseerd die de historisch gegroeide begrenzing tussen woonkern en open landbouwgebied ondersteunt.
- De Maas kan samen met de Zanderbeek de drager vormen van het fysisch systeem waaraan een belangrijk deel van de ruimtelijke structuur van de open ruimte kan worden opgehangen.
- Door beperkte verwerving of ruiling van de Kerkfabriek /Onze Lieve Vrouw van Rust kan een structurele oplossing voor het parkeren binnen de bebouwingsstructuur gerealiseerd worden voor zowel het bedevaartsoord als de ondersteunende horeca zonder aantasting van de open ruimte.
- Door het beperkt uitzuiveren van de vier te onderscheiden morfologische entiteiten kan een sterke en leesbare ruimtelijke samenhang bewerkstelligd worden.
- Door de inpassing binnen de bestaande morfologische structuur kan mits recht van overpad een tweede bouwvleugel binnen de historisch gegroeide kernbebouwing ruimtelijk ingepast worden in eerste instantie binnen de kenmerkende bebouwing, en in tweede instantie door het verbouwen van verlaten landbouwbedrijfsgebouwen die de kenmerkende morfologische structuur ondersteunen.

- Door het juridisch vastleggen kan het netwerk van voetpaden conform de atlas der buurtwegen hersteld worden waardoor een informele wandelrouting tussen de horeca (Bed & Breakfast, cafés) en het bedevaartsoord bewerkstelligd wordt.
- Door een samenwerking van een beperkt aantal eigenaars binnen de diverse morfologische entiteiten kan een sterk samenhangend beeld per ruimtelijk samenhangende entiteit gerealiseerd worden.
- Door de beperkte uitbreiding van de beukenhagenstructuur kan een sterk samenhangende dorpsrand naar het open agrarisch gebied gerealiseerd worden.
- Door strategische verwerving of ruiling van een beperkt aantal eigendommen kan het bedevaartsoord zich gestructureerd uitbreiden binnen de bestaande morfologische structuur.
- Door beperkte bijsturing van het juridisch kader van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied) kan het juridisch kader de historisch gegroeide morfologische structuur bestendigen en versterken.
- Door het vastleggen van de materialiteit (vb. roodbruine baksteen, beukenhaag, meidoornhaag en taxushaag) kan de beeldwaarde van het kerkdorp sterk in de hand gehouden worden.
- Door beperkte strategische ingrepen in de bebouwingsstructuur kan de leesbaarheid en leefbaarheid van het kerkdorp drastisch verbeterd worden.
- Door het invoeren van een nieuwe woontypologie die zich ent op de historisch gegroeide woontypologie kan hedendaags wonen mogelijk blijven.

12 Globale visie op de gewenste ruimtelijke ordening van het gebied

Op basis van de huidige ruimtelijke structuur, de omgevingskenmerken en de potenties en knelpunten die hieruit volgden, werd een globale visie op het plangebied bepaald.

De belangrijkste doelstelling is het contrast tussen de bebouwde structuur van de kern van Heppeneert en het omliggende, niet bebouwde landschap versterken en de kern als landschapslijn versterken belendend aan de Maaswaterwaarden.

Door het vastleggen van het juridisch kader wordt het historisch gegroeid bebouwd weefsel van de kern van Heppeneert gekoppeld aan het bedevaartsoord genuanceerd en sterker gekaderd in het kenmerkende landschap.

Het RUP wordt opgemaakt om een oplossing aan te reiken voor:

- De parkeerproblematiek ter hoogte van het bedevaartsoord.
- De kenmerkende bebouwing binnen de kenmerkende morfologische structuur nieuwe kansen te geven.
- De herbestemming van de landbouwbedrijfsgebouwen die door het wegvallen van de landbouwactiviteit zonevreemd komen te liggen en bij sloop de kenmerkende bebouwingsstructuur zouden verstoren.
- Door het wegvallen van de landbouwactiviteit in een aantal landbouwbedrijfsgebouwen waardoor de landbouwnederzettingen een andere invulling moeten kunnen krijgen.
- De wildgroei van horeca (Bed & Breakfast en fietscafés) die geen oneindig alternatief vormen voor het wegvallen van de landbouwactiviteit.
- Een beperkte uitbreiding van de begraafplaats.
- De herbestemming van het voormalig gashof in ondersteuning van het bedevaartsoord en de woongemeenschap van Heppeneert.
- Het wielertoerisme in groepsverband dat zich heel en meester acht op het fietsroutenetwerk en de bezoekers van het bedevaartsoord en de bewoners van Heppeneert van het openbaar domein afrijden door hun hoge snelheden door de kern.

De globale opzet van het RUP is om op basis van een zuivere analyse van de bestaande morfologische structuur en de historisch gegroeide nederzittingsstructuur te komen tot een duidelijk leesbare nederzittingsstructuur die de bestaande vergunde bebouwingsstructuur respecteert en mogelijkheden geeft naar transformatie in een hedendaagse context waarbij Heppeneert leefbaar blijft voor zijn huidige bewoners en beperkte ontwikkelingsmogelijkheden krijgt in functie van zijn trekpleister als bedevaartsoord en als toeristisch recreatief gegeven binnen het fietsroutenetwerk op Vlaams en provinciaal niveau.

Door het definiëren van duidelijke grenzen naar het omliggende agrarisch gebied wordt een verder uitdeinen van landbouwbedrijfsgebouwen in de open ruimte vermeden en wordt een halt toegevoerd aan de inname van open ruimte voor private doeleinden (parkeren bedevaartsoord, private tuinen, ...).

Aan de oostzijde vormt de waterkering van de winterbedding een duidelijke grens en een belvedere op de Maasvallei, aan de westzijde wordt een strakke grens gedefinieerd naar het open agrarisch gebied door de historische voetwegen ondersteunt door een strakke haagstructuur.

Aan de noordzijde vormt de vallei van de Zanderbeek een sterke ruimtelijke en landschappelijke begrenzing terwijl aan de zuidzijde het open landbouwperceel binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied een duidelijke begrenzing vormt.

Tevens is het de bedoeling de historisch gegroeide structuur te versterken langsheen Heppeneert als hoofdontsluitingsas voor zowel de bebouwde kavels als de parkeerclusters. Deze parkeerclusters worden ruimtelijk landschappelijk ingepast en voor meervoudig parkeren opengesteld.

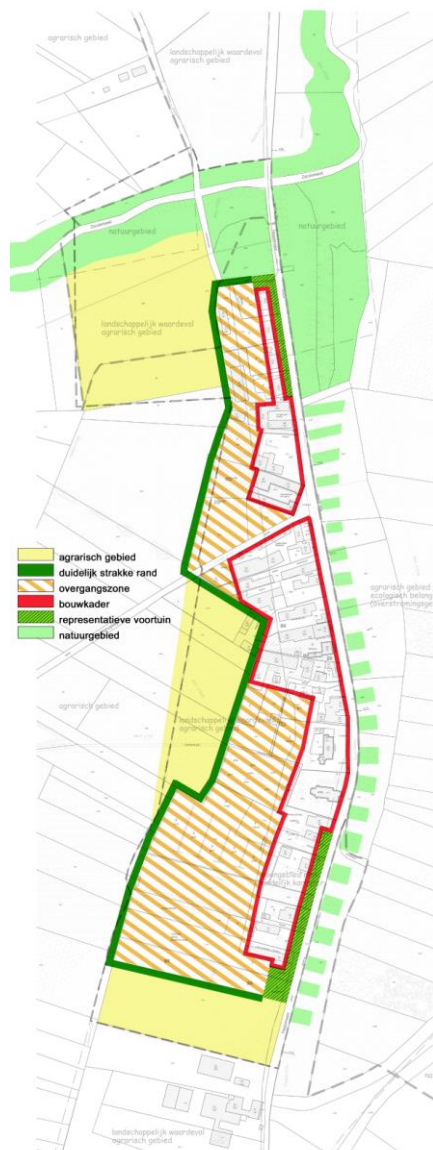
Het inpassen van bestendige en tijdelijke parkeerplaatsen dient te gebeuren in een sterke landschappelijke structuur waardoor het geparkeerde autoblik maximaal van de hoofdontsluitingsas wordt geweerd en deze hoofdontsluitingsas hoofdzakelijk zijn ontsluitingsfunctie voor zowel fietsers, voetgangers en autobestuurders blijft behouden.

Hieraan gekoppeld wordt een zacht voetgangersnetwerk geënt op de nog bestaande oude voet- en buurtwegen waarbij op een informele manier een maximale interactie met het landschap ontstaat enerzijds en een aantal logische looproutes tussen de bestaande horeca en het bedevaartsoord worden gecreëerd anderzijds waardoor het toeristisch recreatief gegeven van de plek versterkt wordt.

Het doel van de opmaak van deze globale visie bestaat erin om een versterkte ruimtelijke en landschappelijke verankering van het bedevaartsoord te realiseren met de noordelijk gesitueerde landbouwersnederzetting van Heppeneert, en deze te koppelen aan de verankering van de meer recentere uitlopers van wonen in noordelijke en zuidelijke richting.

De onderlinge samenhang en de beeldwaarde wordt versterkt door de inperking van materiaalgebruik, eerder dan door het opleggen van beperkingen naar vorm en functie-invulling.

13 Vertaling van de globale visie naar concepten voor de ordening van het plangebied



De globale benadering van Heppeneert gebeurt vanuit de aangrenzende open ruimte.

De woonentiteit wordt eenduidig begrensd naar de open ruimte.

Aan de oostzijde vanuit de Maasuiterswaarden waarbij het noordelijk gesitueerde natuur en VEN-gebied als een transparant scherm wordt doorgetrokken voor de waterkering.

Aan de westzijde vanuit het open agrarisch gebied.

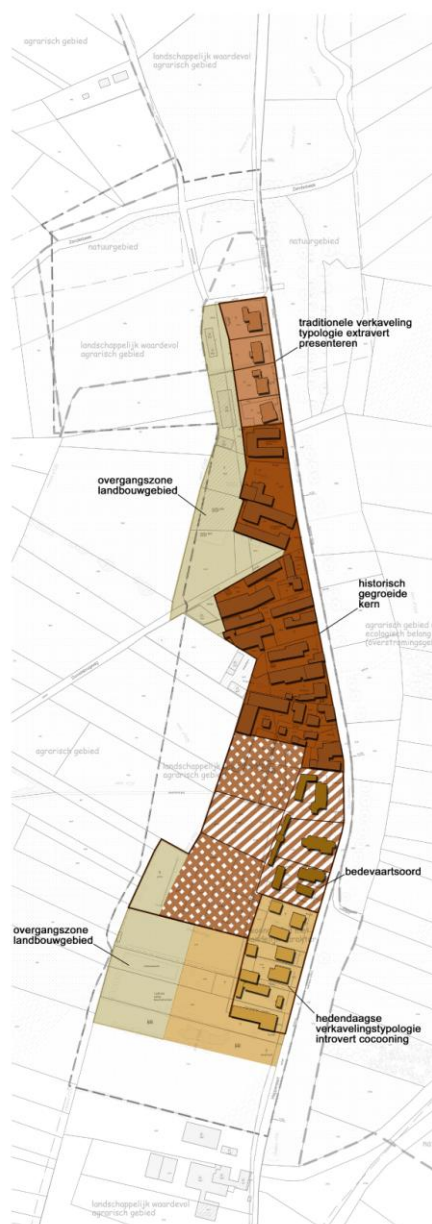
Aan de noordzijde wordt het aangezette natuurgebied ter hoogte van de Zanderbeekvallei doorgetrokken tot in het VEN- en Habitatrichtlijngebied in de Maasuiterswaarden. Aan de zuidzijde wordt het open akkerland juridisch vastgelegd als niet bebouwbaar agrarisch gebied waardoor deze open ruimte van dichtslibben met bebouwing wordt vermeden.

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat als landbouwgebied in gebruik is wordt bestemd naar agrarisch gebied om op deze manier direct ruimtelijk en visueel ook naar de toekomst toe aan te sluiten op het belendende agrarisch gebied. De overgang van het open agrarisch gebied aan de noord, west en zuidzijde van het bouwkader (incl. de overgangszone) wordt gedefinieerd als een duidelijke strakke groene rand.

Aan de noord- en zuidzijde krijgt het bouwkader een representatieve voortuinstrook waardoor een geleidelijke overgang naar de open ruimte wordt gecreëerd.

Aan de zijde van de Maasuiterswaarden wordt de bestaande betonnen waterkering in het kader van de bestaande toekomstige rivierkundige ingrepen verstevigd.

Figuur 23: schematische weergave van de herdefiniëring van het contrast tussen de leegte (open ruimte) en de massa (bebouwd weefsel)



De woonentiteit wordt genuanceerd opgedeeld in morfologisch samenhangende entiteiten binnen haar grenzen

Vanuit de verschijningsvorm van de gebouwde structuur, de functie en het ruimtegebruik van de niet bebouwde ruimte wordt het plangebied in samenhangende ruimtelijke entiteiten geclusterd.

De noordzijde van het bebouwingslint langs Heppeneert wordt gekenmerkt door een traditionele verkavelingstypologie waarbij de woningen, centraal op het perceel, zich extravert presenteren naar de omgeving.

Centraal, aan beide zijden van de Duivelsbrugweg wordt een historisch gegroeide kern gedefinieerd die zich kenmerkt door langgevel bebouwing overwegend loodrecht op Heppeneert uitzonderlijk aangevuld met een gebouwd volume parallel aan de Heppeneert.

De pastorie met bijgebouwen, de kerk, de ommegang en de parochiegebouwen vormen samen met de begraafplaats omheen de kerk en het parkgebied de samenhangende entiteit van het bedevaartsoord. Links en rechts van het parkgebied wordt, naast een beperkte uitbreidingszone als begraafplaats, het parkeren voor het bedevaartsoord gelegen.

De zuidzijde van het bebouwingslint wordt gekenmerkt door een sterk gedifferentieerde bebouwingstypologie die overwegend bestaat uit bebouwing dwars op de straat. Uitzonderlijk is er een woning parallel met de Heppeneert gelegen. Hier wordt op basis van de bestaande bebouwingstypologie een hedendaagse verkavelingstypologie van introvert wonen (cocooning) ondersteund.

Zowel aan de noordwestzijde als aan de zuidwestzijde is er aansluitend aan de verkavelingstypologieën een overgangszone naar het landbouwgebied gedefinieerd. Aan de noordzijde krijgt deze een functie-invulling die sterk aansluit op de nog resterende landbouwbedrijvigheid. Aan de zuidzijde sluit deze eerder aan op het residentieel introvert wonen in de vorm van een huiskavel.

Op basis van de te onderscheiden morfologische entiteiten een voorstuk (4 traditionele bouwkwavels), de kern (de historische kern met landbouwnederzettingen), het bedevaartsoord (met kerk, parkeren en ondersteunende functies) en een sluitstuk (4 bouwkwavels met als sluitstuk 't Goedhof) als overgang naar het open landschap.

Naast de sterke bebouwde structuur langs de Heppeneert wordt een overgangszone gecreëerd naar het open agrarisch gebied aan de westzijde.

Figuur 24: schematische weergave van de grote ruimtelijke samenhangende entiteiten binnen de gedefinieerde woonentiteit



De genuanceerde, morfologische samenhangende, entiteiten krijgen een gedifferentieerde opbouw van schillen en wanden, van een genuanceerde transparantie

Om dieptewerking in de bebouwde en niet bebouwde nederzettingsstructuur te krijgen en een optimale verankering van de bebouwingsstructuur met het landschap en de directe omgeving te krijgen wordt een opeenvolging van schillen gedefinieerd.

Ter hoogte van de Zanderbeekvallei en de Maasuiteerwaarden worden aan de noord – en oostzijde van het plangebied, de bestaande hoogstambomen versterkt als een transparante hoogstamschil die de kern een groen kader geeft vanuit de Maasvallei en vanuit het stedelijk gebied van Maaseik.

Op basis van de bestaande groenstructuur van houtkanten en parkgebied aan de west- en zuidzijde wordt aan de noordzijde van de Duivelsbrugweg, ter hoogte van het parkgebied en aan de zuidzijde van de achtertuinen van " 't Goedhof" een dichte, groene schil versterkt.

Tusseliggend wordt aan de westzijde een meer transparante groene schil van hagen met achterliggende hoogstamfruitbomen versterkt. Hierdoor wordt ter hoogte van deze transparante groene schil een interactie tussen de overgangszone en het open landbouwgebied mogelijk.

Naast de gradatie van groene schillen die de verankering met de directe omgeving en de overgang naar de open ruimte ondersteunen worden er een aantal stenen schillen geïntroduceerd die vooral de aanwezigheid van de bebouwde massa in het landschap aanscherpen.

Aan de oostzijde is er de bestaande waterkering die als een transparante stenen schil een belvédère vormt op de Maas.

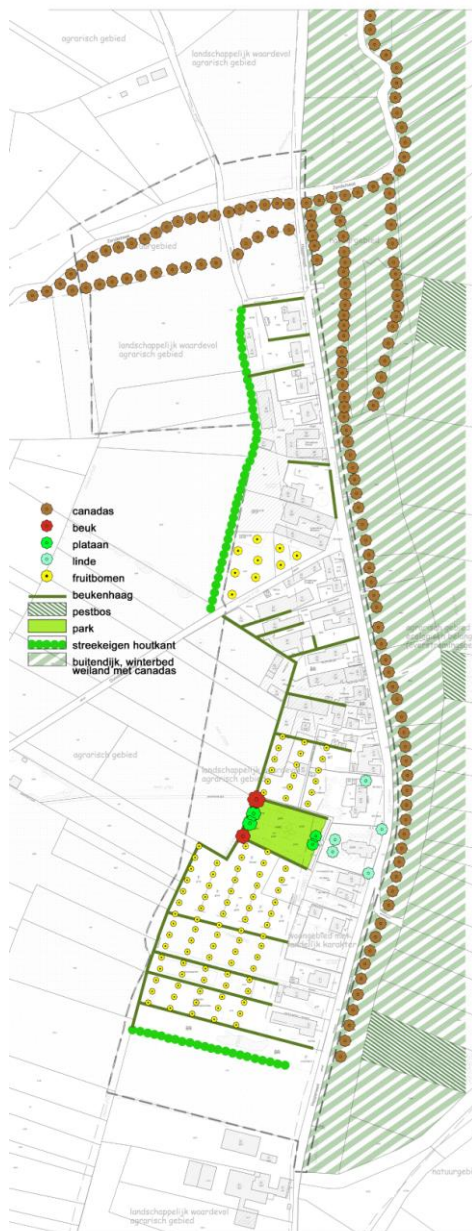
Ter hoogte van de traditionele woontypologie van extravert wonen wordt de tuin/terraszone door een muurtje naar het open landschap gedefinieerd. Het betreft harde stenen randen die door hun beperkte hoogte toch nog een sterke visuele relatie mogelijk maken met het open landschap.

De bestaande bebouwing vormt de uitgangsbasis voor het definiëren van een harde stenen schil waarbinnen de bestaande en toekomstige bebouwing dient gelegen te worden. Deze harde stenen schil vormt het harnas waarbinnen de bebouwing zich naar de toekomst toe dient te situeren.

In de direct aansluitende overgangszone zijn een aantal bouwvolumes gelegen, die van oudsher hier ingeplant werden en die ontkrachtend werken naar het concept van de harde volumes. Hier wordt sloop of omzichtig omgaan met de bouwvolumes vooropgesteld. Deze volumes dienen door materialisatie of volumeopbouw op te gaan in de overgangszone of dienen te worden gesloopt.

Finaal zijn er nog de voortuinzones die zowel aan de noord- als zuidzijde een overgangzone creëren die de bouwvolumes verankeren naar het voorliggend openbaar domein. Op strategische plekken op de Heppeneert, vooral ter hoogte van plaatsen en functies waar een interactie met het openbaar domein wenselijk is worden verblijfsplekken gedefinieerd waar de private en openbare ruimte in elkaar overgaan.

Figuur 25: schematische weergave van de verfijning van de randen en hun transparantie



De bestaande groenstructuur vormt de drager voor een versterkte landschappelijke verankering

Door hagen (beukenhaag, meidoornhaag en taxushaag) en streekeigen bomen te koppelen aan bepaalde randen en publieke ruimten wordt de leesbaarheid van de nederzetting binnen het ruimere landschap leesbaar gemaakt als één samenhangend geheel en wordt het geheel op een landschappelijke manier verankerd met de directe omgeving.

De bestaande canada's vormen vanuit de verte de groene verankering van de nederzettingsstructuur naar haar watergevoelige randen, nl. de Zanderbeekvallei in het noorden en de Maasvallei in het oosten. De buitendijk, het winterbed van weilanden en canada's verankert het plangebied aan de Maas op elk ogenblik.

Pestbosjes breken de openheid in dit winterbed en geven diepte werking aan het landschap.

Aan de westzijde ten noorden van de Duivelsbrugweg en aan de zuidzijde van 't Goedhof wordt een streekeigen houtkant versterkt als visueel groenscherm om de bestaande stallingen en koterijen visueel af te schermen naar de open ruimte.

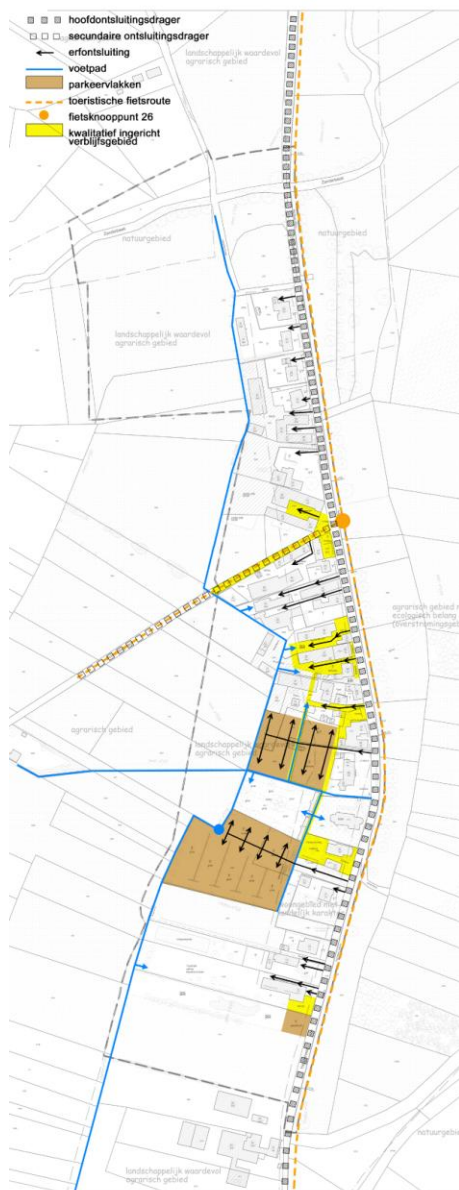
Op de begrenzing van de overgangszone naar de openruimte wordt de aangezette beukenhaag consequent doorgetrokken en verankerd de bebouwing en de achterliggende tuinen naar de open ruimte. De beperkte hoogte maakt dat er een duidelijke functionele begrenzing wordt gedefinieerd maar gelijktijdig toch nog een visuele interactie tussen de beide zijden van de haag blijft bestaan.

Om de overgangszone tussen de bebouwde ruimte en het open gebied diepte te geven wordt de overgangszone samen met de parkeerzone aangeplant met hoogstam fruitbomen waardoor een transparant groenscherm boven ooghoogte wordt gecreëerd en de landschappelijke overgang tussen bebouwde en open ruimte wordt ondersteund.

Centraal binnen het bedevaartsoord als tegenpool van de versteende begraafplaats rond de kerk wordt het park geconsolideerd als een groene oase waar een aantal statige hoogstambomen de waardigheid van het gebied ondersteunen.

De belangrijkste plekken binnen het bedevaartsoord worden ondersteund door lindebomen.

Figuur 26: schematische weergave van de gewenste groenstructuur die de verankering van het bebouwd weefsel met de directe omgeving bewerkstelligt



Heppeneert als hoofdontsluitingsdrager van de bebouwingsstructuur binnen het plangebied gedefinieerd

Terwijl de volledige ontsluiting van de bebouwingsstructuur (woonkavels en parkeerclusters) genet wordt op de Heppeneert, wordt de Duivelsbrugweg als secundaire ontsluitingsdrager gedefinieerd.

Om conflicten tussen de zwakke weggebruikers en het gemotoriseerd verkeer te minimaliseren wordt op basis van de bestaande buurtwegen een voetgangersnetwerk tussen de bestaande horeca (Bed en Breakfast, fietscafés), parkeerclusters en het bedevaartsoord gecreëerd.

Door herinrichting van de Heppeneert wordt een toeristische fietsroute ingepast om het conflict tussen gemotoriseerd bewonersverkeer en bezoekersverkeer van het bedevaartsoord enerzijds en het fietstoerisme anderzijds tot een minimum terug te brengen. Ter hoogte van de aansluiting van Duivelbrugweg op Heppeneert wordt het fietsknooppunt 26 op een ruimtelijk landschappelijke manier ingepast.

Door aan de noordzijde de vallei van de Zanderbeek te versterken als landschappelijk lint en door aan de zuidzijde 't Goedhof als entree en massa tegenover een tussenliggende agrarische leegte uit te spelen worden 2 sterke poortelementen gecreëerd.

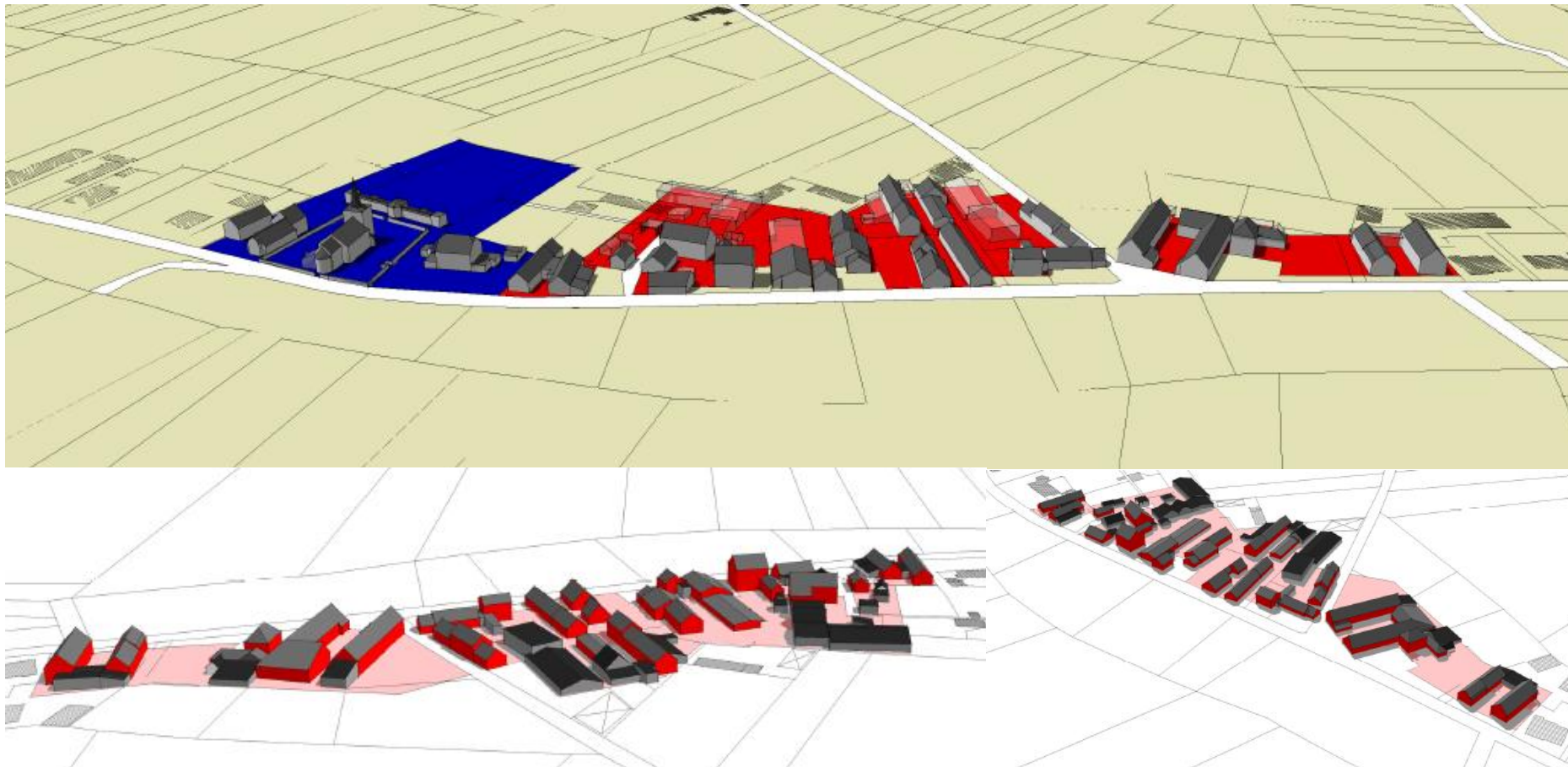
Door de clustering van de bestendige en tijdelijke parkeervoorzieningen direct aansluitend aan het bedevaartsoord, door deze parkeerclusters voor meervoudig gebruik open te stellen en deze met een goede voetgangersverbinding met de belendende horeca te verbinden wordt het meervoudig gebruik van de parkeervoorzieningen mogelijk en kan het aantal parkeerplaatsen beperkt blijven.

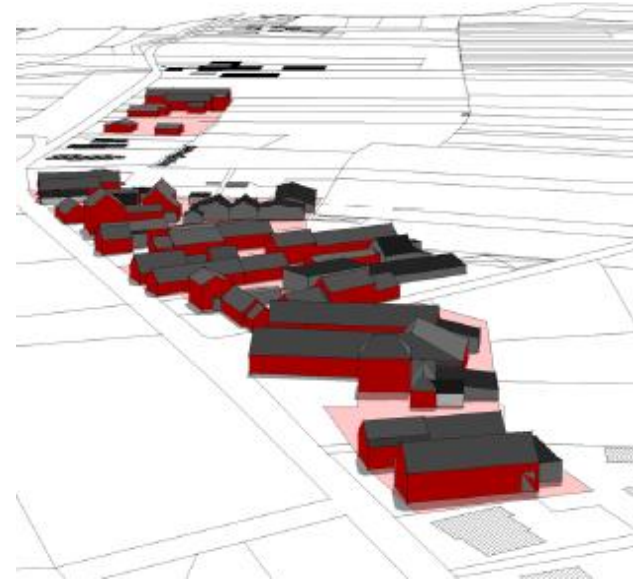
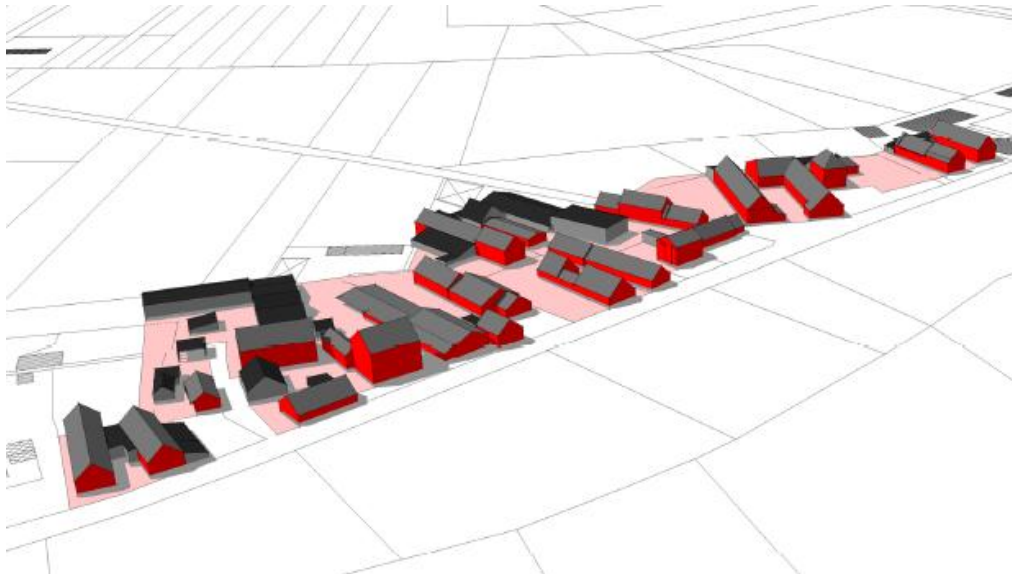
De oostzijde wordt als belvédère op de Maasvallei en als hoofdontsluitingsdrager voor gemotoriseerd verkeer uitgebouwd.

De westzijde wordt als sterke groene rand naar het open agrarisch gebied van akkers en weilanden uitgebouwd.

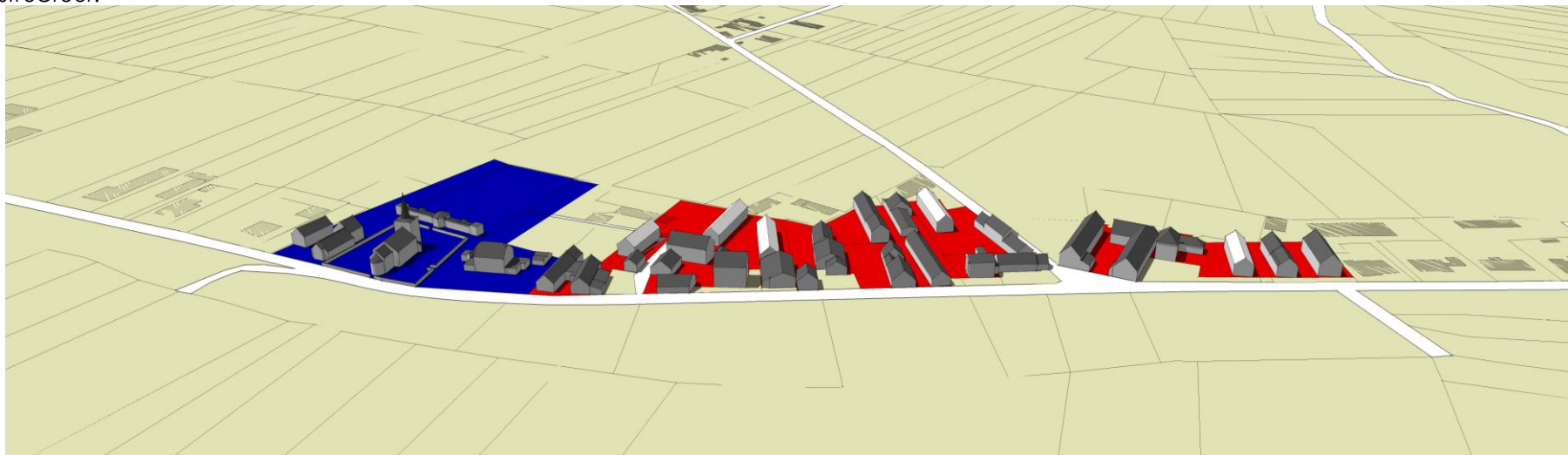
Figuur 27: schematische weergave van de gewenste ontsluitingsinfrastructuur

Herontwikkelingsmogelijkheden geven aan de bestaande bebouwing binnen het historisch gegroeide kerndorp nieuwe ruimte voor bewoning in de 2de woonorde bij het uitdoven van de landbouwactiviteiten.





Bestaande bebouwingsstructuur. Het grijs aangegeven bouwvolumes komen in aanmerking voor transformatie naar een inbreidingsgerichte structuur.





Ruimtelijke transformatie ifv het versterken van de historisch gegroeide morfologische nederzittingsstructuur. (volume thv initiële 27 is verdwenen)

Door het inperken van materialiteit (vb. uitsluitend roodbruine baksteen) de samenhang in beeldwaarde versterken



Overheersende roodbruine baksteen met blauwe hardsteen accenten vormen de basis.

Crepie, bleek geschilderde gevels en gele bakstenen worden geweerd.



14 Uitgangspunten

- De toekomstige ontwikkeling wordt gevoed vanuit de analyse vanuit het landschap en de historisch gegroeide korrelstructuur.

- Naast Heppeneert als hoofdontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer wordt een logisch netwerk van voetwegen gecreëerd voor de zwakke weggebruiker.

14.1 Specifieke ruimtelijke uitgangspunten

- De bebouwingstypologie linken aan de plek
- Het betreft een typologie van hellende daken met zadeldaken dwars op Heppeneert
- Materialisatie zeer belangrijk
- Het kleuren- en materialenpallet van roodbruine baksteen wordt vast gelegd.
- Crepie en geglazuurde baksteen zijn storend in de beeldwaarde van Heppeneert.
- De kenmerkende historische bebouwing als uitgangsbasis gebruiken voor de transformatie en consolidatie van de bebouwingsstructuur. Door de analyse van de gebouwen een aantal typologische bouwkenmerken vastleggen naar volumeopbouw, bouwhoogte, gevelgeleding,
- Een beperkte verdichting naar aantal wooneenheden toelaten om de bestaande bebouwingsstructuur te kunnen veiligstellen
- Focussen op beeldwaarde
- Lindebomen en beuken beeldbepalend
- Meidoornhaag buiten centrum, beukenhaag ter hoogte van OLV der Rust
- Lage muurtjes in zelfde materiaal als hoofdgebouw zijn in de voortuin toegelaten
- Duidelijke keuze voor baksteenarchitectuur om de eigenheid van Heppeneert te bewaren
- Op basis van de historisch morfologische analyse wordt de nederzettingsstructuur verder afgewerkt en vervolledigd.

14.2 Aandachtspunten per bestemmingszone

Extravert wonen

Materialisatie

- Donkere rood bruine baksteen, geen crepie
- Zwarte donkere pannen of leien
- Geen golfplatendak toelaten
- Geen geverfde gevels zijn toegelaten

Wonen en landbouw in historisch gegroeide context

- Focussen op bouwvorm
- Het voorzien van mogelijkheden naar bijkomende woningen moet beperkt worden tot het minimum dat nodig is om de beeldwaarde/morfologische structuur van Heppeneert in stand te houden.
- De woondichtheid mag niet opgevoerd worden tov de juridische dichtheid.
- Het voorzien van bijkomende woongelegenheden moet gekoppeld worden aan de sanering van het kadastrale perceel voor wat betreft minderwaardige constructies.

Materialisatie

- Donkere roodbruine baksteen, geen crepie
- Zwarte donkere pannen of leien
- Geen golfplatendak toelaten
- Geen geverfde gevels zijn toegelaten

Introvert wonen

- Gesloten karakter naar het openbaar domein

Materialisatie

- Donkere roodbruine baksteen, geen crepie
- Zwarte donkere pannen of leien
- Geen golfplatendak toelaten
- Geen geverfde gevels zijn toegelaten

Voortuinstrook

- Geen coniferen enkel streekeigen hoogstambepplanting toegelaten
- Hekwerk in voortuin niet toelaten
- In de voortuinzone samenhang creëren tussen de voortuinen onderling
- Tuinmuur aan straatzijde OK indien in hoogte beperkt, geen draad meer toelaten

- Hekwerk geïntegreerd in beukenhaag wel toelaten
- Hekwerk volledig ingepast

Materialisatie

- Lage muurtjes in zelfde materiaal als hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel
- Hagen in beuk of meidoorn

Achtertuintzone

- Geen coniferen toelaten enkel streekeigen hoogstambepanting toegelaten
- Geen betonplaten of houten platen als afscherming toelaten

Achtertuintzone met specifieke voorschriften

- Geen coniferen enkel streekeigen hoogstambepanting toegelaten
- Streekeigen hoogstambomen en beukenhagen bepalen de verschijningsvorm van deze achtertuintzone. Beperkte constructies en inrichting tuin worden ondergeschikt aan de landschappelijke hoofdstructuur

15 Motivering bouwen in 2^{de} bouworde

De typische bebouwingsstructuur van de historische kern in stand houden dmv het bieden van herbestemmingsmogelijkheden aan landbouwbedrijven.

Momenteel zijn er 24 wooneenheden gelegen binnen het plangebied, waaronder de pastorie en 4 landbouwbedrijven. Met een totale oppervlakte van 2 ha 79 a 14 ca woongebied met landelijk karakter komt men op een gemiddelde woondichtheid van 8,60 won/ha. Om de historisch kenmerkende bebouwingsstructuur van Heppeneert te behouden wordt bij sloop van stallen of landbouwbedrijfsgebouwen beperkte nieuwbouw toegelaten. Hierdoor kan de bestaande bebouwingsstructuur van 24 bestaande wooneenheden een zeer beperkte afwerking krijgen tot maximum 28 wooneenheden.

Op navolgende pagina wordt op basis van 3 schema's inzicht gegeven in de manier waarop met de historisch gegroeide structuur wordt omgesprongen en waar in de toekomst nog vervangbouw door nieuwbouw mogelijk is.

In het eerste schema wordt aangegeven waar de gebouwen gelegen zijn binnen de zone voor wonen in historisch gegroeide context waar het wenselijk is de bestaande gebouwen te behouden. Het betreft gebouwen die door hun inplanting en materiaalgebruik de eigenheid en het kenmerkend karakter van Heppeneert ondersteunen.

De cijfers aangegeven binnen dit eerste schema geven het aantal en de locatie van de panden aan die momenteel binnen de zone voor wonen en landbouw in historisch gegroeide context een woonfunctie hebben. Binnen de zone voor extravert wonen zijn momenteel 4 woningen gelegen waarvan de bouwmogelijkheden behouden blijven. In de zone voor introvert wonen zijn momenteel 4 wooneenheden gelegen. Binnen deze structuur zijn nog 2 bouwmogelijkheden aanwezig die ingevuld kunnen worden om de kenmerkende structuur van deze zone af te werken.

In de zone voor wonen en landbouw in historisch gegroeide context zijn momenteel 16 wooneenheden gelegen.

In het 2^{de} schema wordt aangegeven waar de panden zijn gelegen die als gevolg van het wegvallen van de landbouwactiviteit gesloopt kunnen worden of bij sloop een nieuwbouw vragen om de historisch gegroeide en zo kenmerkende bebouwingsstructuur voor Heppeneert te behouden en daar waar mogelijk te versterken. De harde rode contouren geven de gebouwen weer waar conform de stedenbouwkundige voorschriften een nieuwbouw toegelaten wordt.

De rode contouren met zwarte invulling binnen de zone voor wonen en landbouw in historisch gegroeide context moeten worden gesloopt indien de andere landbouwgebouwen op hetzelfde perceel worden omgevormd naar een wooneenheid. De rode streeplijn contour betreft de locatie waarbinnen de structuur vanuit ruimtelijk oogpunt nog een bijkomend bouwvolume gewenst is om de bestaande structuur zijn samenhang te geven.

De rode cijfers geven aan op welke locatie er maximaal een bijkomende woonfunctie kan toegelaten worden. Het betreft in totaal 13 wooneenheden.

In het 3^{de} schema wordt de structuur en positionering van de bestaande en nieuw te bouwen bouwvolumes aangegeven. Binnen de contouren van deze zwarte lijnen kunnen beperkte afwijkingen naar breedte en lengte worden toegelaten in zoverre dat ze de zichten vanuit Heppeneert op het achterliggende open agrarisch gebied niet verbreken.



Zoals bovenstaand aangegeven gebeurde er een grondige analyse en screening van de bestaande bebouwingsstructuur om een inzicht te krijgen in die elementen die essentieel zijn om de typische bebouwingsstructuur van de historische kern in stand te houden. Dit gebeurt dmv het bieden van herbestemmingmogelijkheden aan landbouwbedrijfsgebouwen ten einde op een correcte manier vast te kunnen leggen welke bebouwing echt behouden moet blijven (omwille van typerende kenmerken), welke bebouwing heropgebouwd kan worden (gezien kenmerkend voor de morfologische structuur) en welke bebouwing geen mogelijkheden tot heropbouw krijgen.

Het voorzien van mogelijkheden voor bijkomende woningen wordt beperkt tot het minimum.

Volgende aandachtspunten worden meegenomen bij de inpassing van een nieuw volume:

- Verlenging van bestaande kenmerkende bouwvolumes alsook het oprichten van losstaande nieuwbouwvolumes, waarin nog eens bijkomende woningen kunnen voorzien worden, moet vermeden worden.
- Het voorzien van bijkomende woonmogelijkheden wordt gekoppeld aan de sanering van de betreffende kavel voor wat betreft minderwaardige constructies.
- I.f.v. doorzichten naar het achterliggend agrarisch gebied worden tussen de bestaande kenmerkende bebouwing geen nieuwe bouwvolumes opgericht. Enkel ter hoogte van kadastraal perceel 253L wordt een inbreiding van een beperkte breedte toegelaten om het onlogisch grote gat in de kenmerkende structuur te dichten.
- Er moet gewaakt worden over de ruimtelijke kwaliteit van de woonontwikkeling.
- Bij de bouwaanvraag dient een inrichtingstudie gevoegd te worden van het ganse kadastraal perceel waarin voldoende inzicht wordt gegeven over de inplanting van de bouwvolumes en hun onderlinge interactie en de inrichting van de niet bebouwde ruimte.
- Woningen worden niet toegelaten tegen en/of tussen stallingen voor vee.

Bouwmogelijkheden binnen de zones voor introvert en extravert wonen

De bestaande bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt. Er zijn nog de 2 kadastrale percelen 478K en 477K (Heppeneert 25 en 26) binnen de zone voor introvert wonen die in aanmerking komen om te worden bebouwd en waar concrete bouwintenties voor bestaan.

Door opsplitsing van het kadastrale perceel 253L (Heppeneert 6) zou bijkomend in de zone voor wonen in historisch gegroeide context nog 1 wooneenheid kunnen gerealiseerd worden. Binnen deze zone kunnen maximum 12 wooneenheden gerealiseerd worden.

Mogelijkheid tot herbestemmen van bestaande landbouwbedrijfswoningen na stopzetten van de landbouwactiviteit

Momenteel zijn een aantal woningen, onderdeel van landbouwbedrijven, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Wil men deze woningen in de toekomst, als gevolg van het stopzetten van de landbouwactiviteit, als woning behouden, dan is een herbestemming van de zone noodzakelijk of kan conform de VCRO als zonevreemde woning verbouwd worden.

Behoud van de historisch gegroeide morfologische structuur die Heppeneert kenmerkt

Door de niet gestuurde stedenbouw van voor 1962 kreeg Heppeneert een zeer kenmerkende nederzettingsstructuur die momenteel de charme en de eigenheid van de kern bepaald. Wil men Heppeneert aansluitend aan het bedevaartsoord ondersteunen in zijn laagdynamisch toerisme is het juist deze eigenheid aansluitend aan het bedevaartsoord die Heppeneert haar potentie geeft.

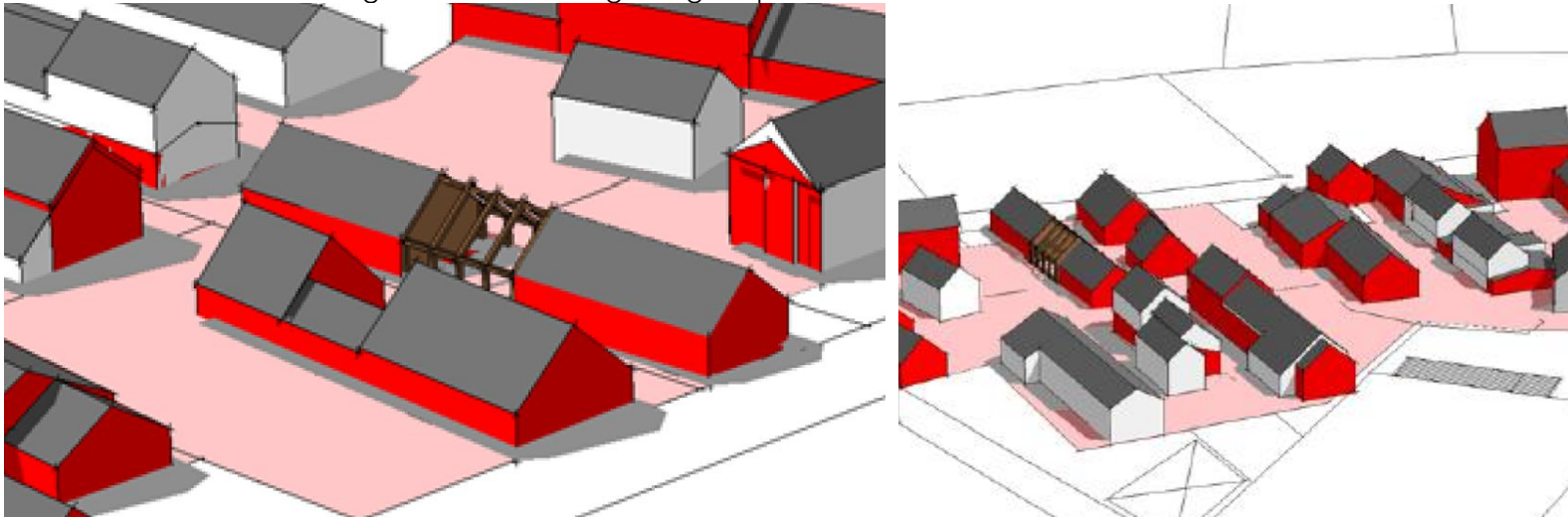
Om deze historische nederzettingsstructuur te kunnen consolideren is het noodzakelijk om de behoorlijk vergunde landbouwbedrijfsgebouwen die gesitueerd zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied een nabestemming te kunnen geven na het uitdoven van de landbouwactiviteit.

Door de achter elkaar geschakelde bebouwing, die kenmerkend is voor de historische kern, is bij de herbestemming naar wonen van de leegstaande kenmerkende landbouwbedrijfsgebouwen, dient het bouwen in de 2^{de} orde mogelijk te worden. Door het opmaken van een verkavelingsplan op het desbetreffende kadastrale perceel wordt de ontsluiting van het potentiële bouwvolume rechtstreeks ontsloten op het openbaar domein.

Transformatie van bestaande langgevelhoeve naar een eigentijdse woontypologie geeft mogelijkheden

Door de bestaande structuur van de kenmerkende bebouwing op een hedendaagse manier in te vullen ontstaan nieuwe eigentijdse woontypologieën die volledig voldoen aan de hedendaagse wooncultuur en zich gelijktijdig ruimtelijk morfologisch perfect inpassen binnen de kenmerkende historisch morfologische structuur van Heppeneert.

Onderstaand is hier een voorbeeld opgenomen waarbij de langgevelhoeve centraal wordt open gewerkt en een hedendaagse variant van patiowoning wordt waarbij lichten en zichten volledig vanuit deze open getrokken patio kunnen getrokken worden en het gesloten karakter van de bestaande uitwendige structuur volledig kan gerespecteerd worden.



Door de verbouwing van niet functionele landbouwloodsen naar woningbouw binnen een strakke bebouwingsenveloppe toe te laten wordt de morfologische structuur behouden. De in het wit aangegeven volumes op bovenstaande uitsnede betreft een transformatie van de bestaande landbouwbedrijfloosden die niet voor bewoning in aanmerking komen maar die door sloop wel de kenmerkende structuur van Heppeneert zouden ondergraven. Door verbouwing en bestemmingswijziging wordt de kenmerkende structuur behouden en versterkt.

De morfologische structuur en de volumeopbouw van de bouwvolumes vormen de belangrijkste facetten in de beeldvorming en bepaling van de verschijningsvorm van een nederzetting en is van invloed gedurende diverse decennia. De functie-invulling is veelal gerelateerd aan de cyclus van een half mensenleven en betreft vaak niet meer dan 30 jaar.

Om de kenmerkende morfologische structuur veilig te stellen is er binnen Heppeneert dan ook een genuanceerd juridisch kader noodzakelijk om deze kenmerkende structuur te consolideren en in beperkte mate te laten transformeren. Verandering van functie-invulling moet mogelijk zijn om deze structuur en volumeopbouw maximaal te behouden en zo de eigenheid van Heppeneert de toekomst in te trekken.

Kadering binnen een mini-woonbehoeftestudie

De vraag voor een omvorming van landbouwbedrijfsgebouwen naar woningen heeft het veiligstellen van de kenmerkende bebouwingsstructuur als doel.

In het totaal zijn er in Heppeneert binnen het plangebied 24 wooneenheden = 24 gezinnen gehuisvest.

In totaal zijn er conform de gegevens van het PRSL in Maaseik anno 2012 10.012 gezinnen gehuisvest. In de prognose van de provincie is er naar 2017 een aangroei van 3,3% voorzien naar een totaal van 10.341 gezinnen. Dit betekent in totaal 329 gezinnen wat overeenkomt met 329 wooneenheden.

In Heppeneert wordt het maximaal bijkomend aantal wooneenheden zoals aangegeven binnen het RUP op 15 wooneenheden/gezinnen gespreid over een periode van 20 jaar. Dit komt neer op een aangroei van 3,75 gezinnen per 5 jaar.

De afgelopen 5 jaar was de aangroei in Heppeneert eerder beperkt. Het verhogen van de gemiddelde woondichtheid wordt niet opgevoerd tov de juridische dichtheid.

Het landelijk woongebied op het gewestplan heeft een oppervlakte van 2 ha 79 a 14 ca.

Vanuit de redenering van theoretische kavelbreedte langs uitgeruste weg voor grondgebonden woningen in open bebouwing kan gesteld worden dat binnen het landelijk woongebied, met een gemiddelde diepte van 50 m, het landelijke woongebied 558 m ' langs is langsheen de Heppeneert als uitgeruste weg.

Er vanuit gaande dat het landelijk woongebied volgens de juridische definiëring bestaat uit grondgebonden woningen in open bebouwing komt dit met een verkaveling van een 558 m' landelijke woonstrip in kavels van min. 15 m kavelbreedte neer op maximum 37 kavels van 7,50 are voor 37 grondgebonden wooneenheden in open bebouwing.

Vanuit de redenering van een gemiddelde woondichtheid van maximum 15 won/ha binnen landelijk woongebied komt dit meer op een maximum van $2,7914 \times 15 = 41,87$ of afgerond 42 wooneenheden.

In de zone voor extravert wonen, kunnen maximum 6 wooneenheden gerealiseerd worden

In de zone voor introvert wonen, kunnen maximum 6 wooneenheden gerealiseerd worden.

In de zone voor wonen en landbouw in historisch gegroeide context kunnen maximum 28 wooneenheden gerealiseerd worden. In totaal zijn dit 40 wooneenheden.

Dit komt neer op een aantal wooneenheden tussen de 37 en 42 wooneenheden die conform de theoretische berekening binnen het juridisch landelijk woongebied conform het bestaande juridische kader van het gewestplan zou gerealiseerd kunnen worden bij totale transformatie van het landelijke woongebied conform de geest van het gewestplan.

De woondichtheid wordt hierdoor binnen voorliggend RUP niet opgevoerd tov de juridische dichtheid die momenteel mogelijk is binnen het bestaand juridisch kader van het landelijk woongebied op het gewestplan.

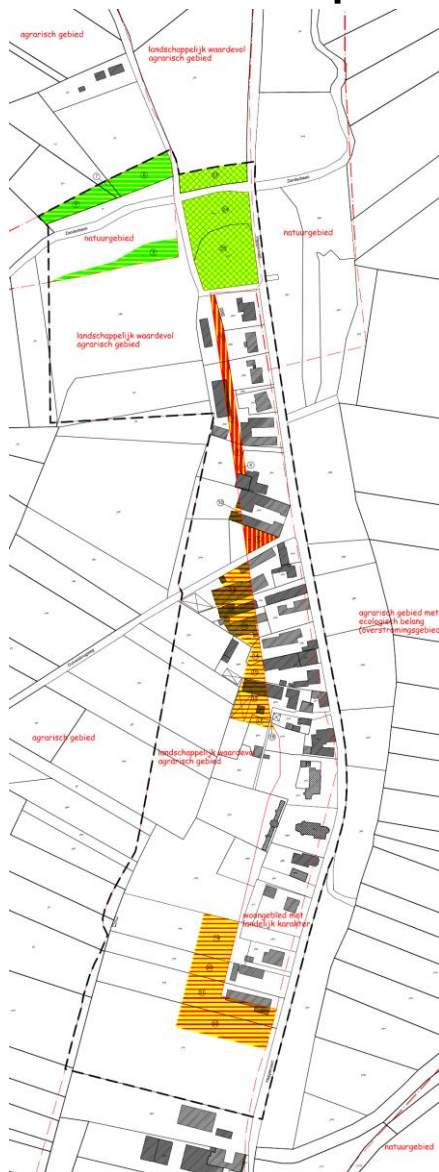
16 Ruimtebalans

	Gewestplanbestemming	Oppervlakte	Bestemming RUP	Oppervlakte
1° Wonen	Woongebied met landelijk karakter	2 ha 79 a 14 ca	Art. 2.1: Extravert wonen	19 a 02 ca
			Art. 2.2 : Wonen en landbouw in historisch gegroeide context	1 ha 35 a 43 ca
			Art. 2.3: Introvert wonen	47 a 30 ca
			Art. 2.4: Voortuinstrook	37 a 70 ca
			Art. 2.5: Achtertuinzone	10 a 87 ca
			Art. 2.6: Achtertuinzone met specifieke voorschriften	40 a 53 ca
1° Wonen	Gewestplan	2 ha 79 a 14 ca	RUP	2 ha 90 a 85 ca
4° Landbouw	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	7 ha 85 a 39 ca	Art. 2.7: Bouwvrij agrarisch gebied	4 ha 10 a 15 ca
	Agrarisch gebied met ecologisch belang	75 a 69 ca	Art. 2.8: Overgangszone agrarisch gebied	1 ha 72 a 10 ca
4° Landbouw	Gewestplan	8 ha 61 a 08 ca	RUP	5 ha 82 a 25 ca
6° Reservaat en natuur	Natuurgebied	93 a 82 ca	Art. 2.9: Natuurgebied	1 ha 12 a 18 ca
6° Reservaat en natuur	Gewestplan	93 a 82 ca	RUP	1 ha 12 a 18 ca
8° Lijninfrastructuur			Art. 2.10: Wegenis	70 a 87 ca
			Art. 2.11: Landschappelijk verankerde parkeerzone	78 a 50 ca
			Art. 2.12: Toeristisch-recreatieve landbouwweg	9 a 23 ca
8° Lijninfrastructuur	Gewestplan	0	RUP	1 ha 58 a 60 ca
9° Gemeenschapsvoorz. en nutsvoorzieningen			Art. 2.16: Openbaar nut	90 a 16 ca
9° Gemeenschapsvoorz. en nutsvoorzieningen	Gewestplan	0	RUP	90 a 16 ca
	Totaal	12 ha 34 a 04 ca		12 ha 34 a 04 ca

Het RUP bestemd

- 11 a 71 ca meer wonen
- 2 ha 78 a 83 ca minder landbouw. Het betreft herbevestigd agrarisch gebied (HAG)
- 18 a 36 ca meer natuur
- 1 ha 58 a 60 ca meer lijninfrastructuren
- 90 a 16 ca meer gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen

17 Planbaten /planschade



Door de nadere nuancering van het gewestplan binnen het RUP ontstaat er conform de toepassing van art. 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening voor een aantal planonderdelen **planschade**.

Het betreft de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" woongebied met landelijk karakter valt naar een zone die valt onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw.

Het is een beperkte zone op de kadastrale percelen 258D, 255K, 252K, 253L en 247C.

Het betreft gronden die nu al een landbouwfunctie hebben over een oppervlakte van 15 a 38 ca.

Tevens komen er door de nadere nuancering van het gewestplan binnen het RUP conform de toepassing van art. 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening een aantal planonderdelen in aanmerking voor **planbaten**.

Het betreft de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt.

Het betreft een beperkte oppervlakte natuurgebied (29 a 28 ca) op de kadastrale percelen 77D, 77C, 81A en 188A belendend aan de Zanderbeekvallei die vanuit het gewestplan gegeven bestemd werd naar natuur maar vanuit ruimtelijk oogpunt beter aansluit op landbouw.

Om de historisch gegroeide morfologische structuur die kenmerkend is voor de kern van Heppeneert te kunnen consolideren en te laten bijdragen in het leefbaar houden van deze leefgemeenschap is het gewenst om delen van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied die onder de gebiedsaanduiding "landbouw" vallen, te herbestemmen naar de categorie met gebiedsaanduiding 'wonen'.

Het betreft delen van de kadastrale percelen 248H, 245N, 243E, 238G, 238F, 228M, 222G, 209C, 210M, 478L, 470R, 470S en 474L met een totale oppervlakte van 90 a 90 ca.

Om de natuurverbinding ter hoogte van de Zanderbeekvallei tussen de Heppeneert en de Oude Koestraat naar het Vengebied ter hoogte van de Maasuiterswaarden veilig te stellen werd een deel van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied (gebiedsaanduiding landbouw) omgezet naar natuurgebied (gebiedsaanduiding Reservaat en natuur). Om deze bestemmingswijziging mogelijk te maken komen deze percelen in aanmerking voor kapitaal- / gebruikersschade.

Het betreft delen van de kadastrale percelen 74K, 266A en 260F met een totale oppervlakte van 52 a 09 ca.

Op bijgevoegde kaart is deze planschade, planbaten en kapitaal- of gebruikersschade aangegeven.