



# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 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

0.1	Begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan .....	5
0.2	Opgeheven bepalingen .....	5
0.3	Definities.....	5
1	Algemene voorschriften .....	7
1.1	Geldigheid van de algemene voorschriften .....	7
1.2	Afwijkingen van de planvoorschriften .....	7
1.2.1	Bestaande bestemmingen afwijkend van deze planvoorschriften .....	8
1.2.2	Verbouwingen afwijkend van deze planvoorschriften.....	8
1.2.3	Werken aan het openbaar domein, afwijkend van deze planvoorschriften .....	9
1.3.4	Inrichting onbebouwde ruimte .....	9
1.3.5	Bebouwing .....	9
1.3.6	Toegankelijkheid .....	9
1.3.7	Parkeren.....	9
1.3.8	Materialen .....	9
1.4	Waterhuishouding.....	9
1.5	Inrichtingsstudie.....	10
1.6	Gebouwen opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed .....	11
1.7	Publiciteit .....	11
1.8	Openbare wegen.....	11
2	Specifieke voorschriften.....	12
	Art.2.1: Extravert wonen.....	12
	Art.2.2: Wonen en landbouw in historisch gegroeide context .....	14

Art.2.3: Introvert wonen .....	18
Art.2.4: Voortuinstrook .....	21
Art.2.5: Achtertuintzone .....	23
Art.2.6: Achtertuintzone met specifieke voorschriften .....	24
Art.2.7: Bouwvrij agrarisch gebied (BAG) .....	26
Art.2.8:Overgangszone agrarisch gebied .....	27
Art.2.9: Natuurgebied .....	29
Art.2.10: Wegenis.....	32
Art.2.11: Landschappelijk verankerde parkeerzone .....	33
Art. 2.12: Toeristisch-recreatief landbouwweg.....	34
Art. 2.13: Lokaal voetgangerstracé .....	36
Art. 2.14: Waterloop.....	37
Art. 2.15: Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer .....	39
Art. 2.16: Openbaar nut.....	40

## 0.1 Begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan

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

- Oostelijke grens: op de oostelijke grens van het openbaar domein van de Heppeneert.
- Zuidelijke grens: de kadastrale perceelsgrens tussen de kadastrale percelen 474L en 463P en het verlengde over de Heppeneert en het kadastrale perceel 484D.
- Westelijke grens: de grens van de gewestplanzone landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Noordelijke grens: de grens van de gewestplanzone landschappelijk waardevol agrarisch gebied , begrenzing van natuurgebied en het verlengde van de grens van het natuurgebied tot aan de 10 m zone aan de oostzijde van de Heppeneert.

## 0.2 Opgeheven bepalingen

Dit RUP heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het gewestplan Maasland (KB 01.09.1980).

Binnen het RUP blijven alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen die van toepassing zijn op het grondgebied van de gemeente Maaseik geldig.

Alle bestaande verkavelingen binnen de begrenzing van het RUP worden door het van kracht worden van het RUP opgeheven.

## 0.3 Definities

**Afgebakende bestemmingszone:** De precieze aanduiding van een samenhangend, aaneengesloten gebied waar een specifieke bestemming van toepassing is. De afbakening gebeurt binnen het RUP en wordt nader bepaald door een juist ingemeten opmetingsplan bij de opmaak van een verkavelingsplan of een bouwaanvraag voor de betreffende bestemmingszone (s).

**Bebouwingsindex B/T:** De verhouding van het geheel van het bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van het perceel.

**Bijgebouw:** Een volume aansluitend of losstaand aan het hoofdgebouw van max. 30 m<sup>2</sup> en 1 bouwlaag hoog, wat naar architectuur en materiaalgebruik op het hoofdgebouw aansluit.

**Bouwhoogte:** De hoogte tussen maaiveld en kroonlijst bij hellende daken; de hoogte tussen maaiveld en dakrand bij platte daken.

**Bouwdiepte:** De diepte van het gebouw gemeten tussen de voor- en achtergevel.

**Bouwkavel:** Het eigendomsperceel waarop 1 hoofdbouwwolume kan gerealiseerd worden.

**Herbouwen:** een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwwolume van het geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

**Verbouwen:** aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwwolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.

**Hoofdbestemming:** De hoofdbestemming is de bestemming waarvoor minstens 70% van de totale bruto vloeroppervlakte wordt gebruikt.

**Kroonlijst:** De vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de rand van het gevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt gemeten vanaf het vloerpeil ter hoogte van het maaiveld.

**Laagdynamische activiteit:** De activiteit die door haar intrinsieke aard in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweeg brengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik.

**Laagdynamische horeca:** het betreft horeca in de vorm van een brasserie, café, bed & Breakfast, restaurant,... waarbij het parkeren aan 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> horeca kan opgelost worden op eigen terrein of binnen een straal van 50 m.

**Landschapsplan:** Plan voor de inrichting van de niet bebouwde zone op het kavel waar, naast het aangeven van de soorten beplanting tevens de gebruikte verhardingsmaterialen worden aangegeven.

**Nevenstemming:** De bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is nadat de hoofdbestemming is gerealiseerd.

**Verkeersgenererende activiteiten:** is een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, het zij verplaatsingen van mensen (personeel, klanten, bezoekers). Voorbeelden van niet verkeersgenererende activiteiten zijn (oa. Dokters, advocaten, accountants, architecten .... tot max. 3 werknemers).

**Representatief:** Een goede indruk gevend van het begrip, met een zekere uitstraling; een indruk opwekkend die aansluit bij het imago; de bepalende kenmerken van de verschijningsvorm van een geheel vertegenwoordigend.

**Rooilijn:** De grens tussen het openbaar domein (wegenis (art. 2.10) en de andere bestemmingszones.

**Structuurondersteunende bebouwing:** het betreft bestaande gebouwen (stallen en woningen) of nieuw te bouwen hoofdvolumes die de kenmerkende structuur van Heppeneert ondersteunen. Het betreft bebouwing die mag afgebroken en heropgebouwd mag worden volgens de kenmerkende bebouwingstypologie en dit volgens de aangegeven oriëntatierichting hoofdvolumes op het grafisch plan.

**Tweegezinswoningen:** het betreft een grondgebonden woning waarin 2 gezinnen kunnen wonen in de vorm van een zorgwoning of een geschakelde halfopen bebouwing. De leefruimten zijn gesitueerd op het gelijkvloers.

**Bruto-vloeroppervlakte:** De totale oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw met inbegrip van muren en circulatieruimte. Eventuele vloeren onder het dak meegerekend voor zover er een vrije hoogte van 2,00 m aanwezig is.

**Vloerindex (V/T):** De verhouding tussen de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw en de terreinoppervlakte van het perceel, of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.

**Verharding:** Een bedekking van de bodem waarbij enig soort van beplanting of vegetatie niet meer mogelijk is. Naast asfalt of beton die o.a. voor hun vereiste draagkracht in relatie tot de ondergrond, vlakheid en gebruikscomfort worden gebruikt, zijn tevens klinkers, natuurstenen tegels en kiezel toegelaten.

**Voldoende uitgeruste weg:** is ten minste verhard met duurzame materialen en voorzien van een electriciteitsnet. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld binnen de zone voor wegenis of de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

**Welgevormde bakstenen:** bakstenen die voldoen aan het gekende patroon van een handgevormde, malgevormde baksteen zowel naar verhouding als naar ruwheid en verschijningsvorm.

## 1 Algemene voorschriften

### 1.1 *Geldigheid van de algemene voorschriften*

De algemene voorschriften zijn van toepassing in elke bestemmingszone. Ze kunnen aangevuld worden met specifieke voorschriften per zone.

### 1.2 *Maximum aantal wooneenheden binnen het plangebied*

Op basis van de initiële bestemming van woongebied met landelijk karakter op het gewestplan wordt conform de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen § 6.1.2.1.3. komt de juridische woondichtheid binnen

woongebied met landelijk karakter overeen met een gebied met een geringe woondichtheid, waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt. Met een initiële oppervlakte van 2 ha 79 a 14 ca woongebied met landelijk karakter en een gemiddelde woondichtheid van max. 15 won/ha kunnen er binnen het plangebied max. 42 wooneenheden vergund worden. De juridische dichtheid wordt binnen het plangebied dan ook beperkt tot max. 42 wooneenheden. In functie van het maximale behoud van de historisch gegroeide morfologische nederzettingsstructuur en de selectie als contrastkern binnen het oostelijk landbouwgebied in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt een differentiatie naar woondichtheden binnen de diverse bestemmingszones voor wonen gerealiseerd toegelaten.

### **1.3 Afwijkingen van de planvoorschriften**

#### **1.3.1 Bestaande bestemmingen afwijkend van deze planvoorschriften**

In geval van hoofd- en /of nevenbestemming(en) die niet overeenstemt (-stemmen) met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen verbouwingswerken worden toegestaan binnen het bestaande volume dat stedenbouwkundig vergund of vergund geacht is en waarbij de bestaande bestemming behouden blijft mits de van toepassing zijnde inrichtings- en bebouwingsvoorschriften in acht worden genomen. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dient de nieuwe bestemming overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

#### **1.3.2 Verbouwingswerken afwijkend van deze planvoorschriften**

Aan de bestaande gebouwen die qua volume en qua inplanting niet beantwoorden aan de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn alle veranderings- en verbeteringswerken toegelaten voor zover deze werken:

- ofwel de gebouwen na de verbouwing doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het plan;
- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften. Ofwel de werken vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning zoals beschreven in het *besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is*, en zijn latere wijzigingen,

Dergelijke afwijking kan enkel toegestaan worden indien in de begeleidende nota bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt beschreven:

- welke de afwijking is ten aanzien van de voorschriften;
- waarom volgens aanvrager de afwijkende toestand meer aangewezen is dan de voorgeschreven toestand.

De vergunningverlenende overheid oordeelt of de aanvraag inderdaad aan bovenstaande criteria voldoet. Dit artikel kan dus niet als recht worden ingeroepen. In geval van afwijking kunnen steeds specifieke randvoorwaarden bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden.



### **1.3.3 Werken aan het openbaar domein, afwijkend van deze planvoorschriften**

Werken aan het openbaar domein die de planvoorschriften niet volledig realiseren, kunnen vergund worden voor zover ze de latere realisatie van de volledige planvoorschriften niet hypothekeren.

### **1.3.4 Inrichting onbebouwde ruimte**

Zie specifieke voorschriften per zone

### **1.3.5 Bebouwing**

Zie specifieke voorschriften per zone

### **1.3.6 Toegankelijkheid**

Zie specifieke voorschriften per zone

### **1.3.7 Parkeren**

Zie specifieke voorschriften per zone. Er worden per woonentiteit min. 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

### **1.3.8 Materialen**

De gevelopbouw en de gevelgeleding, de dakvorm, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de buitenschrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld en de kenmerkende bebouwing binnen het plangebied. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.

## **1.4 Waterhuishouding**

Binnen het voorliggend plangebied wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel (RWA en DWA). Iedere stedenbouwkundige vergunning binnen het plangebied dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e. a.. De hemelwaterbuffering op de private kavels dient te gebeuren in een regenwaterput van min. 5000 liter per grondgebonden woning of binnen een waterbuffering op eigen terrein. Voor de zone voor openbaar nut mag deze hemelwaterbuffering tevens gebeuren binnen de zone voor openbaar nut of de aangrenzende landschappelijk verankerde parkeerzone. De hemelwaterbuffering binnen het openbaar domein gebeurt door open grachten, wadi's, of indien het verantwoord is in een overgedimensioneerd buizensysteem binnen de zone voor openbaar domein. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2§4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater (6°a) in art.5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden- bergen- afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheersplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Er worden geen ondergrondse constructies toegelaten met als uitzondering funderingen, hemelwaterputten, e.d.

Er mag in het plangebied 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 (33TAW) plus 10 cm.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-watertichte 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.

## **1.5 Inrichtingsstudie**

De inrichtingsstudie maakt deel uit van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de vergunningverlenende overheid in overeenstemming met de toepasselijke procedure. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze ontwikkeling kadert in de gewenste ontwikkeling van Heppeneert met het oog op de fasering, de ontsluiting, de gewenste ruimtelijke uitwerking zowel in bouwdichtheid, ruimtelijke situering, volumeopbouw en architecturale kwaliteit.

De inrichtingsstudie duidt aan hoe, aan de kwalitatieve eisen invulling wordt gegeven. Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Het creëren van een hoogwaardige architectuur;
- Het creëren van hoogwaardige ruimtelijke verbanden en perspectieven met de directe omgeving;
- Het creëren van kwaliteitsvolle buitenruimten met aandacht voor een natuurlijke beplanting.

Deze nota verstrekt uitgebreide en gedetailleerde informatie over het gewenste bouwproject. Ten minste volgende aspecten worden benoemd, geduid en gemotiveerd:

- De ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- De programmatische invulling, het gebruik en het voorkomen van het project;
- Een beschrijving van de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project op de omgeving.

De nota geeft eveneens een duidelijk inzicht over de volgende aspecten:

- De bestaande toestand, met een analyse van het projectgebied en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, de inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties.
- Een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project.
- Het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen.
- Het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en de verantwoording van de eventuele afwijking van het project aan de voorschriften.
- De duurzaamheidsprincipes die worden naar voor geschoven in het project.
- Een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor het projectgebied en de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om de negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
  - De natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...)
  - De verschijningsvorm en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik (mede voorgesteld door middel van een volumemaquette of 3D-simulatie).
  - De belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complementariteit in voorzieningen, kwaliteit van het openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping,...).

## **1.6 Gebouwen opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed**

De gebouwen opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed dient advies van onroerend erfgoed aangevraagd te worden bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

## **1.7 Publiciteit**

Publiciteit is enkel toegelaten in de voor bebouwing bestemde zones mits een stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen.

## **1.8 Openbare wegen**

De stroken op het bestemmingsplan aangeduid als openbaar domein – wegenis- (art. 2.10) zullen in zoverre zij nog niet tot het openbare domein behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

## 2 Specifieke voorschriften

### WONEN

#### Art.2.1: Extravert wonen

Informatief gedeelte		Verordend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie wonen</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
Het betreft een zone waar momenteel de woonfunctie dominant aanwezig is. De woonfunctie ondersteunt het kenmerkende woonkarakter binnen het woongebied met landelijk karakter binnen het lintdorp Heppeneert. Het betreft een woonzone waar de woonfunctie primeert. Een vrij beroep kan toegelaten worden zonder het woonkarakter te schenden.	Wonen in de vorm van grondgebonden woningen. Eéngesinswoningen al of niet als zorgwoning in open bebouwing. Appartementen zijn niet toegelaten.	Hoofdbestemming: Wonen in de vorm van grondgebonden woningen. Appartementen zijn niet toegelaten. Nevenbestemming: Vrije en niet verkeersgenererende beroepen die alleen diensten verschaffen op voorwaarde dat de oppervlakte voor beroepsdoeleinden beperkt blijft tot max. één niveau en fysisch één geïntegreerd geheel vormt met een woongelegenheid voor zover verenigbaar met de woonomgeving en de woonfunctie aanwezig is. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten.
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
De nadere verdichting worden per afgebakende bestemmingszone vastgelegd door een <b>verkavelingsplan</b> waarvan de voorschriften minimaal voldoen aan hierna volgende voorwaarden: De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuin met een sterke landschappelijke samenhang.  De zone is bestemd voor de inplanting van individuele grondgebonden eengezinswoningen met private tuin die geschakeld kunnen worden in de vorm van een open of halfopen bebouwing in een woondichtheid van gemiddeld 15 won/ha.  Om voldoende natuurlijk daglicht binnen de leef- en slaapvertrekken te krijgen wordt deze vertrekken steeds aan de buitengevels gesitueerd.	Herconfiguratie mogelijk door opmaak verkavelingsplan  Inplanting binnen de grafisch aangeduide zone  Afstanden t.o.v. de laterale perceelsgrenzen aangeven.  Bouwdiepte gelijkvloers maximum 17 m, op verdiep maximum 12 m.	Bij nieuwe perceelsindelingen en/of verkavelingen moet steeds een verkavelingsplan worden opgemaakt .  De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het grafisch plan. De minimale afstand t.o.v. de niet bebouwde laterale perceelsgrens bedraagt 3 m.  De woningen dienen in open of halfopen bebouwing gebouwd te worden. Bij bebouwing op de perceelsgrens dient hier ofwel tegenaan gebouwd te worden in de vorm van halfopen bebouwing of dient minimum 6 m tussenafstand gehouden te worden tussen de bouwvolumes bij open bebouwing.  De bouwdiepte is maximum 17 m. Deze bouwdieptes zijn van toepassing op het gelijkvloers. Op de verdieping wordt de bouwdiepte teruggebracht tot maximum 12 m.

<p>Conform het overheersend straatbeeld ter hoogte van de bestemmingszone wordt een bouwhoogte van max. 1,5 bovengrondse bouwlagen met een max. bouwhoogte van 4,5 m toegelaten.</p> <p>Hellende daken tussen 25° en 40° kenmerken de huidige hoofdvolumes binnen de bestemmingszone. Achterbouwen kunnen beperkt met platte daken worden uitgevoerd.</p> <p>Om een landschappelijk samenhangend geheel te krijgen op het eigen kavel worden de niet bebouwde zones onderworpen aan de voorschriften van de achtertuinzone achter de voorgevel. Tussen de voorgevel en de rooilijn worden geen constructies toegelaten en wordt max. 30% verhard in waterdoorlatende materialen waarbij de tuinaanleg bepaald wordt door een bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd landschapsplan.</p> <p>Ingevolge de ligging in de directe nabijheid van effectief overstromingsgevoelig gebied en de mogelijke aanwezigheid van grindsubstraten worden geen ondergrondse constructies toegelaten met uitzondering van funderingen en hemelwaterputten conform het advies van VMM.</p> <p>Qua materiaalgebruik wordt er gestreefd naar een samenhang in aard en kleur met de gebruikte materialen in de omgeving. Zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke materialen waarbij 1 hoofdmateriaal en maximum 2 bijmaterialen worden toegelaten.</p> <p>Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in samenhang met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel om zo tot een esthetisch en architectonisch verantwoord geheel te komen.</p>	<p>De gebouwen zijn op min. 3 m van de laterale perceelsgrens ingeplant.</p> <p>Bouwbreedte Minimum 6,5 m zonder garage. Minimum 8 m met garage.</p> <p>Bouwhoogte maximum 1,5 bouwlagen met bouwhoogte van maximum 4,5 m.</p> <p>Dakvorm hellend.</p> <p>Nok op max. 5 m boven kroonlijst.</p> <p>Voor de niet bebouwde delen voor de voorgevel zijn de voorschriften van de voortuinstrook van toepassing. Achter de voorgevel zijn de voorschriften voor achtertuinzone van toepassing.</p> <p>Ondergronds parkeren en kelders zijn niet toegelaten.</p> <p>Welgevormde roodbruine gevelsteen als hoofdmateriaal. Max. 30% andere gevelmaterialen.</p> <p>Open of halfopen bebouwing</p> <p>Halfopen bebouwing wordt beschouwd als een</p>	<p>De zijgevels zijn op min. 3 m van de laterale perceelsgrens gesitueerd.</p> <p>Bouwbreedte is minimum 6,5 m zonder inpandige garage en minimum 8 m met inpandige garage in het hoofdvolume.</p> <p>Bouwhoogte gebouwd volume is maximum 1,5 bovengrondse bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 4,5 m. Het vloerpeil ligt op maximum 50 cm boven het maaiveldniveau ter hoogte van de voorliggende rooilijn.</p> <p>De dakvorm is hellend (met een dakhelling tussen de 25° en 40°).</p> <p>De nokhoogte bij hellende daken is op max. 5 m boven de kroonlijst gesitueerd.</p> <p>Voor de inrichting van de niet bebouwde delen binnen de bestemmingszone wordt verwezen naar de achtertuinzone (art. 2.5) voor de zone achter de voorgevellijn. De zone tussen de voorgevel en de rooilijn wordt ingericht conform de voorschriften van de voortuinstrook (art. 2.4) waar geen bebouwing toegelaten wordt. Maximum 30% van deze zone mag verhard worden.</p> <p>Er worden geen ondergrondse constructies toegelaten met uitzondering van funderingen en hemelwaterputten.</p> <p>Alle zichtbare delen van het gebouw dienen uitgevoerd te worden in welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal. Gemotiveerd kunnen andere gevelmaterialen toegestaan worden mits het duurzame materialen betreft die max. 30% van het zichtbare gevelvlak innemen. De dakmaterialen (aard en kleur) voor hellende daken zijn afgestemd op het materiaalgebruik van de gevel en past naar kleurschakering in de omgeving.</p> <p>Open en halfopen bebouwing worden toegelaten.</p> <p>Bij halfopen bebouwing wordt steeds naar een architectonisch samenhangend geheel gestreefd tussen de 2 aansluitende halfopen bouwvolumes. De aanbouwende sluit naar</p>
--	---	---

De aansluiting bij halfopen bebouwing wordt naar een ruimtelijk en architectonisch samenhangend geheel gestreefd waarbij het gabariet ter hoogte van de mandelige muur maximaal op elkaar wordt aangesloten.	architectonisch samenhangend geheel. De aanbouwende sluit aan ter hoogte van de mandelige muur.	gabariet, vorm en materiaalgebruik aan ter hoogte van de mandelige muur van de eerstbouwende.
<b>Bepalingen mbt beheer</b>		
Om het beheer van de gebouwde massa in de hand te houden wordt gekozen voor natuurlijke duurzame materialen. Materialen die vrij veel onderhoud vragen worden best geweerd.	Duurzaam beheer door private eigenaars.	Er wordt gekozen voor duurzame materialen waardoor het beheer van het gebouwde volume zich tot een strikt minimum beperkt. Het gebruik van onderhoudsvriendelijke materialen wordt vooropgesteld. Het beheer wordt volledig overgelaten aan private eigenaars.

## Art.2.2: Wonen en landbouw in historisch gegroeide context

Informatief gedeelte	Verordend gedeelte	
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie wonen</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
Gezien de historisch gegroeide morfologische structuur die de kenmerkende bebouwingsstructuur van Heppeneert vormt, zou bij leegstand van de diverse landbouwbedrijfsgebouwen het kenmerkend straatbeeld teloor gaan. Door het wegvallen van de landbouwactiviteiten worden de bestaande bouwvolumes te groot voor uitsluitend 1 wooneenheid per kavel toe te laten. Om de kenmerkende bebouwingsstructuur niet verloren te laten gaan wordt naast de woonbestemming tevens een beperkte alternatieve functieinvulling ondersteunend aan de laagdynamische recreatieve uitbouw van Heppeneert toegelaten. Horeca en beperkte handelsfuncties ondersteunend aan de functie van Heppeneert als bedevaartsoord worden toegelaten steeds rekening houdende met de draagkracht van het lintdorp en de bebouwde structuur. Het betreft een woonzone waar de woonfunctie nog steeds primeert en waar de landbouwfunctie stilaan uitdooft. Maar waar naast een vrij beroep tevens horeca en ondersteunende handel aan de bedevaartsoord, of	Wonen en landbouw. Aan het wonen verwante bedrijfsactiviteiten, horeca en beperkte handel ondersteunend aan het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust, socio-culturele of recreatieve voorzieningen op de schaal van Heppeneert, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. Eéngezinswoningen al of niet als zorgwoning in geschakelde bebouwing in een woondichtheid van max. 15 won/ha.	<b>Hoofdbestemming:</b> wonen, landbouw, openbare groen ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Het wonen wordt binnen deze bestemmingszone beperkt tot max. 28 wooneenheden.  <i>In de zone met specifieke kenmerken in overdruk wordt bijkomend laagdynamische horeca toegelaten. Het betreft horeca in de vorm van een brasserie, café, bed &amp; Breakfast, restaurant, ... waarbij het parkeren aan 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> horeca kan opgelost worden op eigen terrein of binnen een straal van 50 m.</i>  <b>Nevenbestemming:</b> handel met een totale oppervlakte van maximum 5 entiteiten van max. 200 m <sup>2</sup> gespreid over de ganse bestemmingszone ivf de uitbouw van het bedevaartsoord als laagdynamisch toeristisch recreatief gegeven.  Vrije en niet verkeersgenererende beroepen die alleen diensten verschaffen op voorwaarde dat de oppervlakte voor beroepsdoeleinden beperkt blijft tot max. één niveau en fysisch één geïntegreerd geheel vormt met een woongelegenheid voor zover verenigbaar met de woonomgeving en de woonfunctie aanwezig is. Bedrijfsactiviteiten ongeschikt aan het wonen. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten.

aan het wonen verwante bedrijfsactiviteiten, socio-culturele en recreatieve voorzieningen kunnen toegelaten worden zonder het woonkarakter te schenden in functie van de doelstellingen van het GRS om Onze Lieve Vrouw van Rust uit te bouwen tot bedevaartsoord op de schaal van Heppeneert.		
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
<p>Activiteiten in deze bestemmingszone moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt voor alle toegelaten activiteiten, ook voor wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Met de inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk van het gebouw of project.</p> <p>De nadere transformatie van het bebouwd weefsel ifv het versterken van de kenmerkende morfologische structuur wordt in functie van de kenmerkende bebouwing per kavel bekeken en <b>door de opmaak van een verkavelingsplan vastgelegd met erfdiensbaarheid of aanduiding van het openbaar domein</b>. De kernmerkende bebouwing wordt hierbij maximaal behouden daar ze juist de typische bebouwingsstructuur van Heppeneert bepalen. De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin of erf met een sterke landschappelijke samenhang. Het max. aantal woningen is gerelateerd aan de vooropgestelde woondichtheid van 15 won/ha. Enkel ter hoogte van de kenmerkende bebouwing kan, ifv het maximale behoud en het versterken van de structuur, hier een uitzondering op worden toegelaten.</p> <p>Om de bestaande landbouwbedrijvigheid mogelijk te laten ook na goedkeuring van het RUP wordt het verbouwen van bestaande vergunde gebouwen toegelaten in functie van de huidige landbouwbestemming.</p> <p>Bij het stopzetten van de landbouwactiviteit en de herbesteding van het kavel naar een volledige woonbestemming dringt een sanering van</p>	<p>Alle werken en handelingen nodig om de bestemming te realiseren toelaten steeds op de schaal en ruimtelijke impact van Heppeneert.</p> <p>Per historisch gegroeid bouwkwavel worden opsplitsingen naar kavels toegelaten in open, halfopen en/of geschakelde bebouwing, mits de niet bebouwde ruimte minimum 50% is van de totale kavel.</p> <p>Max. 15 won/ha met uitzondering thv kenmerkende bebouwing</p> <p>Verbouwen ifv huidige bestemming toegelaten</p> <p>Saneren van minderwaardige constructies bij herbesteding van</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact, verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De relatie met de in de omgeving aanwezige functies.</li> <li>• De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers.</li> <li>• De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.</li> <li>• De relatie met de in de omgeving van de bestemmingszone vastgelegde bestemmingen.</li> <li>• De bestaande en gewenste woondichtheid.</li> <li>• De inpassing in de omgeving.</li> </ul> <p>Bij het realiseren van meerdere wooneenheden op 1 kadastraal perceel dient een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd waarbij kan aangetoond worden dat het stuk grond, waarop de vergunning betrekking heeft gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en waarbij de toegang tot de Heppeneert (of Duivelsbrugweg voor de kadastraal perceel 245N) gegarandeerd is in de vorm van een voldoende uitgeruste weg en de goede ruimtelijke ordening mbt het instand houden en/of versterken van de kenmerkende morfologische structuur. Bij nieuwe perceelsindelingen en/of verkavelingen moet de niet bebouwde oppervlakte minimum 50% van de totale kavel behelzen.</p> <p>De localisatie van het max. aantal wooneenheden is indicatief per kadastraal perceel aangegeven op bijgevoegde kaart met een in het rood aangegeven volgnummer.</p> <p>Verbouwen van bestaande vergunde gebouwen ifv de huidige bestemming wordt toegelaten.</p> <p>Bij het stopzetten van de landbouwactiviteit wordt de herbesteding naar een woonfunctie gekoppeld aan de sanering van het kavel voor wat betreft minderwaardige constructies die de kenmerkende structuur of materialiteit niet ondersteunen</p>

<p>minderwaardige constructies zich op om de woonkwaliteit op het kavel te maximaliseren.</p> <p>De zone is bestemd voor de inplanting van individuele grondgebonden eengezinswoningen met private tuin die geschakeld kunnen worden in de vorm van een open, halfopen of geschakelde bebouwing met een woondichtheid van max. 15 won/ha. Bij een lagere dichtheid zou de kenmerkende structuur verdwijnen. Momenteel zijn kavels tot 68% bebouwd.</p> <p>Om voldoende natuurlijk daglicht binnen de leef- en slaapvertrekken te krijgen wordt de bouwdiepte gerelateerd aan de bouwbreedte, de breedte van de niet bebouwde zijtuinstrook en het verzekeren van de natuurlijke lichtinval in de leef- en slaapvertrekken.</p> <p>De B/T (bebouwingsindex) en de V/T (vloerindex) zijn gerelateerd aan de huidige bezettingsgraad en de mogelijkheden van herontwikkeling bij het uitdoven van de landbouwbedrijvigheid op het betrokken kavel. Bij het voorzien van een bijkomende woongelegenheid op het kadastrale perceel wordt een sanering van minderwaardige constructies verplicht om de woonkwaliteit op het kavel te versterken.</p> <p>Conform het overheersende volumespel van 1, 1,5 en 2 bouwlagen langs de Heppeneert binnen de bestemmingszone wordt een bouwhoogte van 1,5 bovengrondse bouwlagen met een max. bouwhoogte van 4,5 m toegelaten.</p> <p><i>De kenmerkende bebouwing is de bebouwing die van oudsher de structuur en de verschijningsvorm van Heppeneert kenmerkt. Het betreft gebouwen met een langgevel dwars op Heppeneert. De kenmerkende structuur waarbij vanuit Heppeneert de doorzichten op het achterliggend landbouwgebied dient ondersteunt te worden en vormt de basis bij uitbreiding of nieuwbouw op de betreffende kavels.</i></p>	<p>landbouw naar woonbestemming</p> <p>Nieuwbouw enkel ter hoogte van de aangegeven oriëntatierichting hoofdvolumes als structuurondersteunende bebouwing</p> <p>Respect voor en daar waar bouwtechnisch mogelijk maximaal behoud van de kenmerkende bebouwing</p> <p>B/T= max. 0,6</p> <p>Bij uitdoven van landbouwbedrijvigheid op het betreffende kavel en sloop van landbouw-bedrijfsgebouwen wordt B/T max. 0,5.</p> <p>V/T = max. 0,9</p> <p>Bouwhoogte maximum 1,5 bouwlagen met bouwhoogte van maximum 4,5 m.</p> <p>Zadeldak verplicht</p> <p><i>Kenmerkende bebouwing wordt maximaal behouden.</i></p>	<p><b>STRUCTUURONDERSTEUNENDE BEBOUWING</b></p> <p>De inplanting van nieuwbouw dient te gebeuren ter hoogte van de grafisch aangeduide geblokte lijn (oriëntatierichting hoofd volumes) op het grafisch plan ivf het versterken van de kenmerkende morfologische structuur. De <b>oriëntatierichting hoofdvolumes</b> bepaald de ruimtelijke hoofdpositionering naar inplanting en hoofdoriëntatie van het nieuwbouwwolume op het kavel bij de nieuwe invulling van structuurondersteunende bebouwing.</p> <p>De woningen dienen in open of geschakelde bebouwing gebouwd te worden in functie van de ondersteuning van de morfologische structuur in de directe omgeving. Bestaande doorzichten vanuit Heppeneert naar het achterliggend open landbouwgebied dienen behouden te blijven. De historisch gegroeide structuur van de <b>kenmerkende bebouwing</b> is richtinggevend bij nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>B/T binnen bestemmingszone is max. 0,6 bij uitbreiding of verbouwing van de landbouwbedrijfsgebouwen.</p> <p>Bij uitdoven van de landbouwactiviteiten, de sloop van de landbouwbedrijfsgebouwen en het omvormen naar loutere woonfunctie wordt de B/T teruggebracht op max. 0,5. Het voorzien van bijkomende woongelegenheden op het betreffende kadastrale perceel moet gekoppeld worden aan de sanering van het perceel voor wat betreft minderwaardige constructies die een negatief impact hebben op de beeldwaarde of morfologische structuur.</p> <p>V/T binnen bestemmingszone is max. 0,9</p> <p>Bij nieuwbouw is de bouwhoogte maximum 1,5 bovengrondse bouwlagen met een kroonlijsthoogte die afgeleid wordt van de bestaande kenmerkende bebouwing in de directe omgeving maximum en een maximum van 4,5 m.</p> <p>Zadeldak tussen de 40° en 45°</p> <p><b>KENMERKENDE BEBOUWING</b></p> <p><i>Binnen de zones voor kenmerkende bebouwing in overdruk wordt de bestaande bebouwing maximaal behouden.</i></p>
--	--	--



<p>Daar de kenmerkende bebouwing naar volume de beeldwaarde en de kenmerkende morfologie van het plangebied ondersteunt wordt een maximaal behoud van het volume gerespecteerd. Het aantal wooneenheden wordt gerelateerd aan het totale bestaande volume van de kenmerkende bebouwing / 550 m<sup>3</sup>. 550 m<sup>3</sup> is het volume dat binnen het decreet op grond en pandbeleid als max. volume voor een bescheiden woning wordt aangenomen. Dit om toe te laten om de bestaande bebouwing maximaal te kunnen behouden.</p> <p>Voor de kenmerkende bebouwing die op meer dan 50 m tov de Heppeneert is gesitueerd wordt slechts 1 woongelegenheden toegelaten om de ontsluiting op een kwalitatieve manier te verzekeren.</p> <p>De bestaande gabarieten, bepalen samen met het Materiaalgebruik, de kenmerkende verschijningsvorm van de historische nederzettingstructuur van Heppeneert.</p> <p>Zadeldaken met een helling tussen 40° en 45° kenmerken de hoofdvolumes in deze bestemmingszone. Uitbouwen of bijgebouwen kunnen beperkt met platte daken worden uitgevoerd.</p> <p>Om de ruimtelijke schakeling en volumewerking van de ingreep ten opzichte van de bestaande volumes op het betreffende kavel en de belendende kavels duidelijk in beeld te brengen en de impact van de schaduwwerking op de private buitenruimten aan te geven.</p> <p>Door de kenmerkende beeldwaarde die gerelateerd is naar het voormalige landbouwgebruik met verhard 'geleeg' wordt het % verharding verhoogd tot max. 60% waarbij de tuinaanleg bepaald wordt door een bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd landschapsplan. De niet bebouwde delen worden gekenmerkt door een grote mate van verharding door kasseien, klinkers en kiezel.</p> <p>Gezien de directe nabijheid van mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied in de directe nabijheid van de maaswaterwaarden worden geen kelders of ondergronds parkeren toegelaten.</p> <p>Qua materiaalgebruik wordt er gestreefd naar een</p>	<p>Woondichtheid gerelateerd aan een volume van min. 550 m<sup>3</sup>/ wooneenheid. Op meer dan 50 m van de Heppeneert slechts 1 woongelegenheden per kenmerkend gebouw.</p> <p>Lichten zijn toegelaten bij gevels op de perceelsgrens boven 1,8 m. Onderlinge tussenafstand minimum de bouwhoogte met minimum 4 m.</p> <p>Bestaande gabariet als uitgangsbasis genomen.</p> <p>Dakvorm hellend.</p> <p>3D vormstudie met schaduwwerking vereist.</p> <p>Voor niet bebouwde delen zijn de voorschriften van de achtertuintzone van toepassing. De verharding mag opgedreven worden tot maximum 60%.</p> <p>Ondergronds parkeren en kelders zijn niet toegelaten.</p> <p>Welgevormde roodbruine</p>	<p>Om het bestaande volume van de kenmerkende bebouwing maximale invulling te geven wordt de gemiddelde woondichtheid gerelateerd aan een volume van min. 550 m<sup>3</sup> /wooneenheid. Voor de kenmerkende bebouwing gesitueerd op meer dan 50 m tov Heppeneert is slechts 1 wooneenheid toegelaten.</p> <p>Bij bebouwing op de perceelsgrens dient de gevel op de perceelsgrens een gesloten karakter te behouden en worden boven 1,8 m enkel lichten toegelaten.</p> <p>Een onderlinge tussenafstand van minimum de bouwhoogte (met een minimum van 4 m) dient gehouden te worden tussen de bouwvolumes.</p> <p>Binnen de zone voor kenmerkende bebouwing wordt het bestaande gabariet als uitgangsbasis genomen. Een afwijking naar + 0,5 m en - 0,5 m wordt toegelaten ten opzichte van de bestaande footprint indien het in de goede ruimtelijke ordening in de directe omgeving te verantwoorden is.</p> <p>De bouwhoogte is gelijk aan deze van het bestaande volume. Op basis van een 3D studie kan een afwijking tot max. 0,5 m tov de bestaande bouwhoogte toegelaten worden.</p> <p>De dakvorm is hellend (met een dakhelling tussen de 40° en 45°).</p> <p>Een 3D volumestudie in de vorm van maquette of 3D simulatie is verplicht bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning om inzicht in de volumewerking tussen de volumes onderling en de impact naar schaduwwerking op de bestaande volumes en de niet bebouwde ruimte aan te geven.</p> <p>Voor de inrichting van de niet bebouwde delen binnen de bestemmingszone wordt verwezen naar de achtertuintzone. Door ondersteunende motivering van de historisch gegroeide kenmerkende beeldwaarde op het kavel kan hiervan van afgeweken worden. Maximum 60% van deze zone mag verhard worden. De aanleg van deze zone wordt gerealiseerd conform een bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd landschapsplan binnen de 2 jaar na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Er worden geen ondergrondse constructies toegelaten met uitzondering van funderingen en hemelwaterputten.</p> <p>Alle zichtbare delen van het gebouw dienen uitgevoerd te worden in de</p>
--	---	---

<p>samenhang in aard en kleur met de gebruikte materialen van de kenmerkende bebouwing in de directe omgeving. Zoveel mogelijk gebruik van roodbruine baksteenmaterialen als hoofdmateriaal en maximum 2 bijmaterialen voor accenten of de ondersteuning van de architecturale eigenheid.</p> <p>Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in samenhang met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel om zo tot een esthetisch en architectonisch verantwoord geheel te komen.</p> <p>Om de beeldwaarde en de morfologische kenmerkende structuur te maximaleren maar de bestaande landbouwactiviteit in de desbetreffende landbouwbedrijfsgebouwen niet te hypothekeren wordt zolang de bestaande landbouwactiviteit gekoppeld is aan het desbetreffende kadastrale perceel een instandhouding of verbouwen van deze gebouwen in functie van de huidige landbouwactiviteit mogelijk. Bij stopzetten van de landbouwactiviteit en de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een bijkomende woongelegenheid wordt de sloop van deze landbouwbedrijfsgebouwen gekoppeld aan het vergunnen van een bijkomende woongelegenheid op het desbetreffende kadastrale perceel.</p>	<p>baksteen als hoofdmateriaal. Geen crepie. Maximum 15 % andere gevelmaterialen.</p> <p>Geschakelde bebouwing wordt steeds beschouwd als een architectonisch samenhangend geheel. De aanbouwende sluit ruimtelijk steeds aan ter hoogte van de mandelige muur.</p> <p>Instandhouden of verbouwen ivv bestaande landbouwactiviteit. Sloop bij het vergunnen van een bijkomende woongelegenheid.</p>	<p>veelvoorkomende, welgevormde roodbruine baksteen als hoofdmateriaal. Crepie wordt niet toegelaten. Gemotiveerd kunnen andere gevelmaterialen toegestaan worden mits het duurzame materialen betreft die maximum 15% van het zichtbare gevelvlak innemen. De dakmaterialen (aard en kleur) voor hellende daken zijn afgestemd op het hoofdmateriaal van de gevel en past voor wat kleurschakering betreft in de omgeving.</p> <p>Bij geschakelde bebouwing wordt steeds naar een architectonisch samenhangend geheel gestreefd tussen de aansluitende bouwvolumes. De aanbouwende sluit ruimtelijk perfect aan ter hoogte van de mandelige muur van de eerstbouwende.</p> <p><b>SLOOP BIJ BESTEMMINGSWIJZIGING NAAR WONEN</b></p> <p>Bij het vergunnen van een bijkomende woongelegenheid op het desbetreffende kadastrale bouwkaavel na het stopzetten van de landbouwactiviteit dienen deze bestaande landbouwbedrijfsgebouwen gesloopt te worden als onderdeel van de sanering van het kadastrale perceel van minderwaardige constructies. Deze constructies mogen enkel in standgehouden worden of verbouwd worden in functie hieraan gekoppelde actieve landbouwactiviteiten.</p> <p>Woningen worden niet toegelaten tegen en/of tussen stallingen voor vee.</p>
<b>Bepalingen mbt beheer</b>		
<p>Om het beheer van de gebouwde massa in de hand te houden wordt gekozen voor natuurlijke duurzame materialen. Materialen die vrij veel onderhoud vragen worden best geweerd.</p>	<p>Duurzaam beheer door private eigenaars</p>	<p>Er wordt gekozen voor duurzame materialen waardoor het beheer van het gebouwde volume zich tot een strikt min. beperkt. Het gebruik van onderhoudsvriendelijke materialen wordt vooropgesteld. Het beheer wordt volledig overgelaten aan private eigenaars.</p>

### Art.2.3: Introvert wonen

Informatief gedeelte		Verordend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11		

<p><b>april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie wonen</b></p>		
<p>Binnen de bestemmingszone overheerst de woonfunctie.  <i>In functie van de toeristisch-recreatieve uitbouw van het bedevaartsoord werd er enkele jaren een bed &amp; breakfast ingericht. Om geen wildgroei te krijgen van horeca en de toeristisch-recreatieve uitbouw binnen de schaal en het draagvlak van Heppeneert te houden worden er naast de beperkte uitbreiding van de bestaande horecazaken bijkomend nog maximum 2 locaties voor een ander facet van horeca (vb. restaurant van niveau, of een speciaalzaak van patisserie,...) in het plangebied toegelaten.</i></p> <p>In het kader van het toeristisch- recreatief versterken van Heppeneert wordt binnen de bestemmingszone over een oppervlakte van maximum 200 m<sup>2</sup> handel ondersteunend aan het bedevaartsoord toegelaten. Hieronder wordt verstaan bloemenwinkel, krantenwinkel met wenskaarten, souvenirwinkel patisserie en/of bakker, chocolatier, winkel met religieuze voorwerpen en beelden,.... Het betreft functies die een ondersteuning vormen voor de laagdynamische toeristisch -recreatieve uitbouw van Heppeneert en meer specifiek van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust.</p>	<p>Wonen  Ééngzinswoningen al of niet als zorgwoning  Wonen in 2<sup>de</sup> bouworde wordt hier niet toegelaten.</p> <p><i>Verdere uitbouw van bestaande horeca mogelijk laten</i></p> <p>Beperkte handel maximum 200 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p><b>Hoofdbestemming:</b> wonen.  Wonen in 2<sup>de</sup> orde is niet toegelaten.</p> <p><i>In de <b>zone met specifieke kenmerken</b> in overdruk wordt bijkomend laagdynamische horeca toegelaten. Het betreft horeca in de vorm van een brasserie, café, bed &amp; Breakfast, restaurant,... waarbij het parkeren aan 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> horeca kan opgelost worden op eigen terrein of binnen een straal van 50 m.</i></p> <p><b>Nevenbestemming:</b> vrije en niet verkeersgenererende beroepen die alleen diensten verschaffen op voorwaarde dat de oppervlakte voor beroepsdoeleinden beperkt blijft tot het gelijkvloers en fysisch één geïntegreerd geheel vormt met een woongegelegenheid voor zover verenigbaar met de woonomgeving en de woonfunctie aanwezig is. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten.</p> <p>Binnen de volledige zone wordt over een oppervlakte van maximum 200 m<sup>2</sup> handel ondersteunend aan het bedevaartsoord toegelaten (vb. krantenwinkel, bloemenwinkel, souvenirwinkel, patisserie of bakker, chocolatier, streekproducten, ....)</p>
<p>De bestaande verkavelingen binnen de bestemmingszone komen te vervallen. Door de eigendomsstructuur en het landelijk woonkarakter worden enkel grondgebonden woningen toegelaten. De zone is bestemd voor de inplanting van individuele grondgebonden eengezinswoningen met private tuin in een woondichtheid van gemiddeld 15 won/ha.</p> <p>De B/T (bebouwingsindex) en de V/T (vloerindex) zijn afgestemd op het behoud van het landelijke karakter. Het maximum aantal woningen is gerelateerd aan de vooropgestelde gemiddelde woondichtheid van 15</p>	<p>Grondgebonden woningen</p> <p>Inplanting binnen de grafisch aangeduide zone. Afstanden t.o.v. de laterale perceelsgrenzen op minimum 3 m.</p> <p>B/T: maximum 40%  V/T: maximum 90%</p>	<p><b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b></p> <p>Met uitzondering van de zone met specifieke kenmerken worden enkel grondgebonden woningen in open bouwvorm toegelaten.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone voor introvert wonen; De minimale afstand t.o.v. de niet bebouwde laterale perceelsgrens bedraagt 3 m. Er mag uitzonderlijk ook op 2 m van de laterale perceelsgrens worden gebouwd mits getekend akkoord van de belendende eigenaar . De woningen kunnen in open en halfopen bebouwing gebouwd worden.</p> <p>Max. B/T : 0,4  Max. V/T: 0,9</p>

<p>won/ha.</p> <p>Conform de kenmerkende bebouwing binnen het overheersend straatbeeld langs de Heppeneert wordt een bouwhoogte van max. 1,5 bouwlagen met hellend dak van +/- 40° toegelaten. Uitzonderlijk kunnen 2 bouwlagen met plat dak toegelaten worden om een volumespel te krijgen met een hedendaags karakter.</p> <p>Hellende daken rond de 40° kenmerken de historisch gegroeide hoofdvolumes langs de Heppeneert. Bijgebouwen kunnen uitgevoerd worden in platte daken.</p> <p>In functie van het effectief overstromingsgevoelig gebied wordt het vloerpeil voldoende hoog boven het maaiveldniveau gehouden.</p> <p>Om een landschappelijk samenhangend geheel te krijgen op het eigen kavel worden de niet bebouwde zones ingericht als tuin of patio onderworpen aan de voorschriften van de achtertuinzone om een landschappelijke verankering te krijgen met de andere kavels van open bebouwing binnen het plangebied .</p> <p>De verharding wordt beperkt tot maximum 30% om het landelijke karakter te behouden.</p> <p>Ondergrondse garages en kelders worden niet toegelaten als gevolg van het grote ruimtebeslag van de hellingen naar de ondergrondse garages en het effectief overstromingsgevoelig gebied.</p> <p>Qua materiaalgebruik wordt er gestreefd naar een samenhang in aard en kleur met de gebruikte materialen in de omgeving. Zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke roodbruine baksteenmaterialen die kenmerkend is voor de beeldwaarde van Heppeneert beperkt worden andere duurzame materialen toegelaten.</p>	<p>Bouwbreedte Min. 6,5 m zonder garage. Min. 8 m met garage.</p> <p>Bouwhoogte maximum 2 bouwlagen (maximum 6,5 m) bij plat dak. maximum 1,5 bouwlagen (maximum 5 m ) bij hellend dak.</p> <p>Vloerpeil maximum 40 cm boven niveau thv voorliggende rooilijn</p> <p>Voor niet bebouwde delen zijn de voorschriften van de achtertuinzone van toepassing.</p> <p>Maximum 30% verharding.</p> <p>Ondergronds parkeren en kelders zijn niet toegelaten.</p> <p>Roodbruine welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal. Maximum 30% andere gevelmaterialen.</p>	<p>Bouwbreedte is min. 6,5 m zonder inpandige garage, min. 8 m met inpandige garage in het hoofdvolume.</p> <p>Bouwhoogte gebouwd volume Maximum 2 bovengrondse bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 6,5 m. bij plat dak. Maximum 1,5 bovengrondse bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 5 m bij hellend dak. De dakhelling varieert tussen 35° en 45°.</p> <p>Het vloerpeil ligt op maximum 40 cm boven het maaiveldniveau ter hoogte van de voorliggende rooilijn.</p> <p>Voor de inrichting van de niet bebouwde delen binnen de bestemmingszone wordt verwezen naar de voorschriften van achtertuinzone (art.2. 5) voor de zone achter de voorgevel.</p> <p>Maximum 30% van deze zone mag verhard worden. De aanleg van deze zone wordt gerealiseerd conform een bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd landschapsplan binnen de 2 jaar na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Er worden geen ondergrondse constructies toegelaten met uitzondering van funderingen en hemelwaterputten.</p> <p>Alle zichtbare delen van het gebouw dienen uitgevoerd te worden in welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal met een roodbruine kleurschakering. Gemotiveerd kunnen andere gevelmaterialen toegestaan worden mits het duurzame materialen betreft die maximum 30% van het zichtbare gevelvlak innemen. De dakmaterialen (aard en kleur) voor hellende daken zijn afgestemd op het hoofdmateriaal van de gevel en past voor wat kleurschakering betreft in de omgeving.</p>
<b>Bepalingen mbt beheer</b>		
<p>Om het beheer van de gebouwde massa in de hand te houden wordt gekozen voor natuurlijke duurzame materialen. Materialen die vrij veel onderhoud vragen worden best geweerd.</p>	<p>Duurzaam beheer door private eigenaars.</p>	<p>Er wordt gekozen voor duurzame materialen waardoor het beheer van het gebouwde volume zich tot een strikt min. beperkt. Het gebruik van onderhoudsvriendelijke materialen wordt vooropgesteld. Het beheer wordt volledig overgelaten aan private eigenaars.</p>

**Art.2.4: Voortuinstrook**

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie wonen</b>		
<b>Bestemmingsvoorschriften</b>		
Deze zone is bestemd voor het aanleggen van een representatieve private buitenruimte tussen de voorgevel en de rooilijn in de vorm van gazon, heesters en bomen, etc. Ingevolge het smalle straatprofiel wordt het parkeren maximaal op eigen terrein voorzien.  De zones voor kwalitatieve inrichting sluiten aan op de zones met specifieke kenmerken waar laagdynamische toeristisch recreatie in de vorm van horeca is toegelaten. Het is om in deze zones bezoekersparkeren, terras of andere ondersteunende functies aan de horeca toe te kunnen laten.	Representatieve tuin.  Hemelwaterwaterbuffering, ontsluiten naar de woning parkeren.  <i>Binnen de zone voor kwalitatieve inrichting in overdruk zijn naast parkeren tevens terrassen en tijdelijke constructies toegelaten.</i>	<b>Hoofdbestemming:</b> representatieve tuinzone  <b>Nevenbestemming:</b> hemelwaterbuffering, parkeren in de vorm van een open staanplaats.  <i>Binnen de zone voor kwalitatieve inrichting zijn tevens bezoekersparkeerplaatsen, terrassen, tijdelijke constructies en horeca ondersteunende functies in open lucht toegelaten.</i>
<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>		
Om het landelijke karakter van de direct aansluitend woonzone te behouden wordt minstens 60% van de voortuinstrook met groen aangelegd. Om een maximale bruikbaarheid te krijgen van de private buitenruimte mag maximum 30% verhard worden.  Om het landelijke karakter te ondersteunen wordt de voorkeur gegeven aan erfafscheidingen in levende hagen (bij voorkeur beukenhagen) met geïntegreerde draadafsluitingen. Gesloten afsluitingen worden beperkt in omvang en materialen toegelaten.  Muren mogen slechts opgetrokken worden wanneer deze opgetrokken zijn uit metselwerk, maximum 1,80 cm hoog zijn en maximum 1/3 van de perceelsbreedte betreffen. Het gebruik van platen als	Tuin met streekeigen groenaanplant en gazon. Verharding enkel in functie van toegang nemen en parkeren van max. 3 parkeerplaatsen  Erfafsluitingen in streekeigen hagen van maximum 1,80 m hoogte met geïntegreerde draadafsluitingen.  Muren opgetrokken in metselwerk toegelaten tot max. 1,80 m hoogte	Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de noodzakelijke toegangen en doorgangen tot de woning of tuin en de inpassing van max. 3 open parkeerplaatsen (max. 50 m²). De zone mag verhard worden in zoverre de oppervlaktewaterbuffering en hemelwaterafvoer verzekerd blijft en het wonen ondersteunt blijft. De resterende oppervlakte moet aangelegd worden met streekeigen groen.  Erfafscheidingen worden toegelaten in streekeigen heesters, strakke beuken of meidoornhagen, grindkorven of in gevelmaterialen die een ruimtelijk en architecturaal onderdeel vormen van het hoofdgebouw binnen de belendende zone voor wonen. Uitheemse hoogstambomen worden in deze zone niet toegelaten.  Muren opgetrokken in roodbruine baksteen als ruimtelijk- architecturaal onderdeel van het hoofdvolume worden toegelaten tot een hoogte van maximum 1,80 m.

<p>afsluiting (hout, kunststof of beton,...) is niet toegestaan.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan indien ze ruimtelijk geïntegreerd worden in de buitenaanleg van het eigen bouwkaavel en waarbij het niveauverschil en de wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p><i>Binnen de kwalitatief ingericht publiek domein in overdruk wordt aansluitend aan het ingericht openbaar domein een aangenaam verblijfsgebied gecreëerd in overgang naar de publieke functie in het aangrenzend gebouw. Hier wordt ifv de handel of horeca-activiteit aandacht besteed aan de inrichting van terrasaccommodatie, parkeerfaciliteiten, etc... Er wordt specifieke aandacht besteed aan verblijfskwaliteit. Door een inrichtingsplan en landschapsplan wordt de vergunningverlenende overheid een duidelijk inzicht gegeven in de nagestreefde beeld- en verblijfswaarde die vooropgesteld wordt.</i></p>	<p>Platen als afsluiting niet toegelaten.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan.</p> <p><i>Voor max.90 % verhard in kleinschalige materialen.</i></p> <p><i>Min. 10% met aanplant van hagen en bomen.</i></p> <p><i>Bijzondere aandacht aan de niet bebouwde ruimte door opmaak inrichtingsplan en beplantingsplan.</i></p>	<p>Platen van hout, kunststof of beton als afsluiting worden niet toegelaten.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt en zijn opeen landschappelijke manier geïntegreerd in de voortuinaanleg en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p><b>ZONE VOOR KWALITATIEVE INRICHTING IN OVERDRUK</b></p> <p><i>Deze zones mogen voor 90% verhard worden ifv de inrichting van terrassen, parkeren, inpassen van fietsaccommodatie, speeltuigen, etc.</i></p> <p><i>Minstens 10% dient te bestaan uit streekeigen groen in de vorm van hagen of bomen.</i></p> <p><i>Bijzondere aandacht voor de kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde ruimte. Bij iedere bouwaanvraag binnen deze zone wordt een inrichtingsplan met beplantingsplan toegevoegd die binnen de 2 jaar na het afleveren dient gerealiseerd te zijn. De ruimtelijke samenhang en het materiaalgebruik moeten duidelijk afleesbaar zijn.</i></p>
		<b>Bepalingen mbt beheer</b>
<p>Het beheer betreft een louter private aangelegenheid.</p>	<p>Beheer door private eigenaar.</p>	<p>Het beheer wordt volledig overgelaten aan de private eigenaar.</p>

**Art.2.5: Achtertuinzone**

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie wonen</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
Deze zone is bestemd voor het aanleggen van een private buitenruimte aansluitend aan de woning met groen in de vorm van gazon, heesters en bomen, moestuin, terras en beperkte constructies in de vorm van tuinberging, serres, dierenhok in oppervlakte beperkt.	Groene private tuinzone met de mogelijkheid tot het plaatsen van kleine constructies achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.	<b>Hoofdbestemming:</b> Groene private tuinzone.  <b>Nevenbestemming:</b> Parkeren en functies ondersteunend aan de inrichting van de hoofdbestemming (tuinberging, serre, honden of dierenhok,...).
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
Om het landelijke karakter van de direct aansluitend woning in het woongebied met landelijk karakter te behouden wordt minstens de 60% van de tuin met groen aangelegd. Om een maximale bruikbaarheid te krijgen van de private buitenruimte mag maximum 30% verhard worden. Beperkte constructies worden toegelaten over 1 bouwlaag aansluitend aan het hoofdvolume in de vorm van een serre/veranda of als losstaande constructies. De voorkeur wordt gegeven aan gekoppelde constructies op de laterale perceelsgrens. Vrijstaande constructies (op minimum 2 meter verwijderd van de perceelsgrenzen) kunnen slechts worden toegestaan wanneer er op het aangrenzend perceel reeds losstaande bergplaatsen werden vergund zodat het principe van gekoppelde bebouwing niet meer toegepast kan worden.  Door het opleggen van platte daken wordt de ruimtelijke impact van constructies in deze zone beperkt. Gesloten afsluitingen worden beperkt in omvang en materialen toegelaten. Muren mogen slechts opgetrokken worden wanneer deze opgetrokken zijn uit metselwerk en niet te diep in het perceel worden	Tuin met streekeigen groenaanplant en gazon.  Maximum 30% verharding.  Maximum 15% van de oppervlakte kan bebouwd worden. B/T = Maximum 0,15  Enkel platte daken.  Erfafsluitingen in streekeigen hagen of draadafsluitingen van maximum 1,80 m hoogte.	Minstens 60% van de onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuin met streekeigen groenaanplant en/of gazon.  Maximum 30% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone op het betreffende bouwkaavel mag verhard worden.  Binnen de bestemmingszone zijn constructies toegestaan in de vorm van een bouwvolume - van maximum 1 bouwlaag van maximum 3,2 m hoogte, met een bruto-vloeroppervlakte van maximum 15% van de bestemmingszone op het betreffende bouwkaavel - als een harmonieus samenhangend geheel van het hoofdvolume binnen de zone voor extravert wonen (art.2.1), mandelig op de perceelsgrens ingeplant of als een losstaand bijgebouw in de vorm van een berging, serre, dierenhok, enz...).  Enkel platte daken worden vergund.  Erfafsluitingen op de perceelsgrens geplaatst worden uitgevoerd in streekeigen hagen of draadafsluitingen tot een maximum hoogte van 1,80 m. in staaldraad of geplastificeerd hekwerk al of niet met klimop begroeid. Houten afsluitingen moeten op minstens 2 meter van de perceelsgrens geplaatst worden. Betonplaten of andere niet natuurlijke materialen

<p>ingeplant. Het gebruik van platen als afsluiting (hout, kunststof of beton,...) is niet toegestaan. Het gebruik van hagen en draadafsluitingen is wel toegestaan.</p> <p>Speeltuigen of andere open constructies worden op minimum 2 m. van de perceelsgrens geplaatst voor het verzekeren van privacy in de belendende tuinen.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan indien ze ruimtelijk geïntegreerd worden in de buitenaanleg van het eigen bouwkaavel en waarbij het niveauverschil en de wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p>	<p>Speeltuigen of andere constructies op minimum 2 m van de perceelsgrens.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan.</p>	<p>worden niet toegelaten. Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in het verlengde van de mandelige muur kunnen uitgevoerd worden in hetzelfde gevelmetselwerk als het hoofdvolume met een max. hoogte van 2,20 m.</p> <p>De inpassing van speeltuigen of andere constructies is toegestaan op minimum 2 m van de perceelsgrenzen.</p> <p>Bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de tuinaanleg. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>
<b>Bepalingen mbt beheer</b>		
Het beheer betreft een louter private aangelegenheid.	Beheer door private eigenaar.	Het beheer wordt volledig overgelaten aan de private eigenaar.

### **Art.2.6: Achtertuinzone met specifieke voorschriften**

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie wonen</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
Deze zone is bestemd voor het aanleggen van een private buitenruimte aansluitend aan de woning met groen in de vorm van gazon, heesters en bomen, moestuin, terras en beperkte constructies in de vorm van tuinberging, serres, dierenhok in oppervlakte beperkt.	Groene private tuinzone met de mogelijkheid tot het plaatsen van kleine constructies achter het hoofdgebouw	<b>Hoofdbestemming:</b> Groene private tuinzone.  <b>Nevenbestemming:</b> Parkeren en functies ondersteunend aan de inrichting van de hoofdbestemming (tuinberging, serre, honden of dierenhok,...).
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
Om het landelijke karakter van de direct aansluitend woning in het woongebied met landelijk karakter te behouden wordt minstens de 60% van de tuin met groen aangelegd.	Tuin met streekeigen fruitbomen en extensief beheerd grasland	Minstens 60% van de onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuin met streekeigen groenaanplant, extensief beheerd weiland en/of gazon.
Om een maximale bruikbaarheid te krijgen van de private buitenruimte mag maximum 15% verhard worden.	Maximum 15% verharding	Maximum 15% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone op het betreffende bouwkaavel mag verhard worden.



<p>Bepaalde constructies worden toegelaten over 1 bouwlaag in de vorm van een serre/veranda of als losstaande constructies. De voorkeur wordt gegeven aan gekoppelde constructies op de laterale perceelsgrens. Vrijstaande constructies (op min. 2 meter verwijderd van de perceelsgrenzen) kunnen slechts worden toegestaan wanneer er op het aangrenzend perceel reeds losstaande bergplaatsen werden vergund zodat het principe van gekoppelde bebouwing niet meer toegepast kan worden.</p> <p>Door het opleggen van platte daken wordt de ruimtelijke impact van constructies in deze zone beperkt.</p> <p>Het gebruik van beukenhaag met geïntegreerde draadafsluitingen kenmerken nu reeds grote delen van de erfafscheidingen van het plangebied en maken een sterk landschappelijke verankering met het landelijk karakter. Gesloten afsluitingen worden beperkt in omvang en materialen toegelaten. Muren mogen slechts opgetrokken worden wanneer deze opgetrokken zijn uit metselwerk en niet te diep in het perceel worden ingeplant. Het gebruik van platen als afsluiting (hout, kunststof of beton,...) is niet toegestaan.</p> <p>Speeltuigen of andere open constructies worden op minimum 2 m. van de perceelsgrens geplaatst voor het verzekeren van privacy in de belendende tuinen.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan indien ze ruimtelijk geïntegreerd worden in de buitenaanleg van het eigen bouwkegel en waarbij het niveauverschil en de wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p>	<p>Maximum 5% van de oppervlakte kan bebouwd worden</p> <p>B/T = Max. 0,05</p> <p>Platte daken</p> <p>Erfafsluitingen in streekeigen groen of beukenhaag met geïntegreerde draadafsluitingen van maximum 1,80 m hoogte.</p> <p>Speeltuigen of andere constructies op minimum 2 m van de perceelsgrens</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan</p>	<p>Binnen de bestemmingszone zijn constructies toegestaan in de vorm van een bouwvolume - van max. 1 bouwlaag van max. 3,2 m hoogte, met een bruto-vloeroppervlakte van maximum 5% van de bestemmingszone op het betreffende bouwkegel - als een harmonieus samenhangend geheel van het hoofdvolume binnen de zone voor introvert wonen (art.2.3), mandelig op de perceelsgrens ingeplant of als een losstaand bijgebouw in de vorm van een berging, serre, dierenhok, enz....</p> <p>Enkel platte daken worden vergund.</p> <p>Erfafsluitingen op de perceelsgrens geplaatst worden uitgevoerd in streekeigen groen, beukenhagen of draadafsluitingen tot een maximum hoogte van 1,80 m. in staaldraad of geplastificeerd hekwerk al of niet met klimop begroeid. Houten afsluitingen moeten op minstens 2 meter van de perceelsgrens geplaatst worden. Betonplaten of andere niet natuurlijke materialen worden niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in het verlengde van de mandelige muur kunnen uitgevoerd worden in hetzelfde gevelmetselwerk als het hoofdvolume met een maximum hoogte van 2,20 m.</p> <p>De inpassing van speeltuigen of andere constructies is toegestaan op minimum 2 m van de perceelsgrenzen.</p> <p>Bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de tuinaanleg. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>
<p>Het beheer betreft een louter private aangelegenheid.</p>	<p>Beheer door private eigenaar</p>	<p><b>Bepalingen mbt beheer</b></p> <p>Het beheer wordt volledig overgelaten aan de private eigenaar.</p>

## LANDBOUW

### Art.2.7: Bouwvrij agrarisch gebied (BAG)

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie landbouw</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
<p>Vermits landbouw hier in al zijn facetten mogelijk moet zijn wordt het begrip landbouw hier in « ruime zin » gebruikt. Dit betekent dat het begrip « landbouw » niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw en veeteelt. In functie van het maximaal openhouden van het landbouwgebied worden binnen deze zone geen gebouwen toegelaten. De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw worden niet als gebouwen of constructies beschouwd; constructies voor oogstbeschermingen constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn. Bebouwingsvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent van minder grote betekenis.</p>	<p>Landbouw in de "ruime zin" met maximaal behoud van de open ruimte</p> <p>Bebouwingsvrij agrarisch gebied</p>	<p><b>Hoofdbestemming:</b> bouwvrij agrarisch gebied voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven in open lucht zijn toegelaten met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p><b>Ondergeschikte bestemming:</b> Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied als onderdeel van recreatief medegebruik waaronder het aanleggen, inrichten en uitrusten van paden voor niet gemotoriseerd verkeer;</li> <li>2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>3. het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van landbouwtechnische milieubouw gehanteerd worden.</li> </ol> <p>Het agrarisch gebied is bestemd voor landbouw in de ruimste zin conform de definitie gehanteerd voor de gewestplanbestemming agrarische gebieden.</p>
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
Om het open landbouw karakter van de directe omgeving te behouden en de woonkern van Heppeneert zich duidelijk te laten aftekeningen ten opzichte van de skyline wordt binnen de bestemmingszone geen bebouwing toegelaten.	<p>Geen constructies of gebouwen toegelaten</p> <p>Bestaande vergunde constructies mogen in</p>	<p>Binnen de zone zijn geen constructies, geen gebouwen of geen landbouwgerelateerde bedrijfsgebouwen toegelaten. Ook constructies met betrekking tot intensieve veeteelt en glastuinbouw zijn niet toegelaten.</p> <p>Bestaande vergunde constructies mogen in stand gehouden worden in functie van hun huidig landbouwgebruik.</p>

<p>Het afsluiten van weiland en akkers wordt gekenmerkt door schrikdraad en meidoornhagen. Ze geven de bestemmingszone en het aangrenzende agrarisch gebied haar kenmerkend open en wijds karakter.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan indien ze ruimtelijk geïntegreerd worden in de open ruimte en geen visuele aantasting vormen op de open ruimte en de wateroverlast op het eigen landbouwkavel wordt opgevangen.</p>	<p>stand gehouden worden.</p> <p>Afsluitingen in streekeigen groen of draadafsluitingen van max. 1,20 m hoogte</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan in functie van het verbeteren van de landbouuitbating van de terreinen</p>	<p>Afsluitingen in de vorm van prikkeldraad en elektrische schrikdraad worden toegelaten net zoals de aanplant van streekeigen hagen.</p> <p>Verhardingen in functie van de landbouwactiviteit worden over een oppervlakte van max. 5% toegelaten.</p> <p>Bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij het bewerken van de gronden. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>
		<b>Bepalingen mbt beheer</b>
Het beheer betreft van landbouwgronden.	Inrichting en beheer door een landbouwer in hoofd- of bijberoep.	Het beheer wordt in handen gegeven van een landbouwer in hoofd- of bijberoep.

### **Art.2.8:Overgangszone agrarisch gebied**

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie landbouw</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
De zone voor agrarisch gebied is bestemd voor landbouw in de "ruime zin" conform de definitie gehanteerd voor de gewestplanbestemming agrarische gebieden. Naast akkers en weiland zijn tevens hoogstamboomgaarden, kleinveeweiden en landbouwbedrijfsgebouwen toegelaten. In de « ruime zin » betekent dat het begrip « landbouw » niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw en veeteelt. Zelfs gebouwen voor veeteelt of gebouwen die bestemd zijn voor tuinbouw	<p>Landbouw in de ruime zin inclusief landbouwbedrijfsgebouwen</p> <p>Recreatief medegebruik en waterbeheersing</p> <p>Wonen wordt niet toegelaten</p>	<p><b>Hoofdbestemming:</b> agrarisch gebied voor de landbouw en de inplanting van agrarische bedrijfsgebouwen.</p> <p><b>Ondergeschikte bestemming:</b> Recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik;</li> <li>2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande infrastructuur en</li> </ol>

<p>onder glas met hydrocultuur, kunnen toegelaten worden.</p> <p>Aansluitend aan de bestaande parking wordt in waterdoorlatende materialen een parkeerplaats bij piekmomenten ingericht. Zij heeft een tijdelijk karakter en hypothekeert de hoofdbestemming niet als nabestemming.</p>	<p>Parkeren ivf Bedevaartoord</p>	<p>nutsleidingen; 3. het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van landbouwtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p><b>Parkeerzone in overdruk</b> <i>Binnen deze zone is de hoofdbestemming en onderschikte nevenbestemming tevens parkeren met een openbaar karakter in functie van het bedevaart oord OLV de rust mogelijk.</i></p>
<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>		
<p>Om het landelijke karakter van de directe omgeving te behouden wordt minstens 50% van de bestemmingszone in functie van het belendende landbouwgebruik ingericht. Hoogstamfruitbomen realiseren een overgangszone tussen het open agrarisch gebied en de bebouwde nederzettingstructuur.</p> <p>Om een zekere toegankelijkheid in functie van landbouwbedrijvigheid mogelijk te houden mag maximum 15% verhard worden.</p> <p>Landbouwbedrijfsgebouwen en constructies worden toegelaten over 1 bouwlaag in de vorm van losstaande gebouwen en constructies. Vrijstaande constructies en gebouwen worden op minimum 4 meter verwijderd van de perceelsgrenzen.</p> <p>Door platte daken wordt de ruimtelijke impact van constructies in deze zone beperkt. Door gebruik van hellende daken wordt een link gelegd met de bebouwing in de zone voor wonen in historische context.</p> <p>Het gebruik van opgaand groen, beukenhagen of meidoornhagen en draadafsluitingen is de vorm van schrikdraad wordt een landschappelijke overgang naar het open landbouwgebied gerealiseerd en wordt de bebouwing binnen de zone visueel landschappelijk gebufferd naar de open ruimte.</p> <p>Het gebruik van platen als afsluiting (hout, kunststof of beton,...) is niet toegestaan.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan indien ze</p>	<p>Weiland, boomgaard of akker met streekeigen houtkanten en/ of hoogstamfruitbomen</p> <p>Maximum 15% verharding</p> <p>Maximum 35% van de oppervlakte kan bebouwd worden B/T = Maximum 0,35</p> <p>Platte of hellende daken tussen de 35° en 45°</p> <p>Erafsluitingen in streekeigen opgaand groen of draadafsluitingen van max. 1,20 m hoogte</p> <p>Platen als afsluiting worden niet toegestaan</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen</p>	<p>Minstens 50% van de bestemmingszone wordt ingericht als weiland, hoogstamboomgaard of akker ondersteunt met streekeigen houtkanten op de perceelsgrenzen en/of hoogstam fruitbomen.</p> <p>Maximum 15% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone op het betreffende kavel mag verhard worden.</p> <p>Binnen de bestemmingszone zijn constructies toegestaan in de vorm van een bouwvolume - van maximum 1 bouwlaag van maximum 5 m hoogte, met een bruto-vloeroppervlakte van maximum 35% van de bestemmingszone op het betreffende kavel - als een harmonieus samenhangend geheel van het hoofdvolume binnen de zone voor wonen in historische context (art.2.2), als een losstaand gebouw in de vorm van een overdekte stalling voor landbouwvoertuigen en/of landbouwgoederen /veevoeder en stal voor vee, enz...).</p> <p>Platte daken of hellende daken tussen de 35° en 45° worden vergund.</p> <p>Erafsluitingen op de perceelsgrens geplaatst worden uitgevoerd in streekeigen opgaand groen, beukhagen met een max. hoogte van 1,80 m of draadafsluitingen tot een maximum hoogte van 1,20 m. in schrikdraad of geplastificeerd hekwerk al of niet met streekeigen beplanting begroeid.</p> <p>Houten afsluitingen moeten op minstens 2 m van de perceelsgrens geplaatst worden. Betonplaten of andere niet natuurlijke materialen worden niet toegelaten.</p> <p>Bestaande reliëf wordt maximaal behouden. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan</p>

<p>ruimtelijk geïntegreerd worden in de buitenaanleg van het landbouwkavel en waarbij het niveauverschil en de wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p>Om de beeldwaarde en de morfologische kenmerkende structuur binnen de bestemmingszone voor wonen en landbouw in historisch gegroeide context te maximaleren maar de bestaande landbouwactiviteit in de desbetreffende landbouwbedrijfsgebouwen niet te hypothekeren wordt zolang de bestaande landbouwactiviteit gekoppeld is aan het desbetreffende kadastrale perceel een instandhouding of verbouwen van deze gebouwen in functie van de huidige landbouwactiviteit mogelijk. Bij stopzetten van de landbouwactiviteit en de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een bijkomende woongelegenheid op het desbetreffende kadastrale perceel wordt de sloop van deze landbouwbedrijfsgebouwen gekoppeld aan het vergunnen van een bijkomende woongelegenheid op het desbetreffende kadastrale perceel.</p> <p>Het betreft een parkeerzone die gebruikt wordt als overflow tijdens de drukke dagen. De inrichting heeft dan ook een meer landschappelijk karakter dat naar materialisering eerder aansluit op het belendend agrarisch gebruik. Gewapend gras of kleinschalige waterdoorlatende verharding (kiezel, dolemiet, ...) worden toegelaten als verharding.</p>	<p>kunnen worden toegestaan.</p> <p>Instandhouden of verbouwen ivv bestaande landbouwactiviteit. Sloop bij het vergunnen van een bijkomende woongelegenheid.</p> <p>Overgang naar inrichting en materialisering naar het Bouwvrij agrarisch gebied</p> <p>Geen bebouwing of constructies</p>	<p>worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p><b>SLOOP BIJ BESTEMMINGSWIJZIGING NAAR WONEN</b></p> <p>Bij het vergunnen van een bijkomende woongelegenheid op het desbetreffende kadastrale bouwkavel na het stopzetten van de landbouwactiviteit dienen deze bestaande landbouwbedrijfsgebouwen gesloopt te worden als onderdeel van de sanering van het kadastrale perceel van minderwaardige constructies. Deze constructies mogen enkel in standgehouden worden of verbouwd worden in functie hieraan gekoppelde actieve landbouwactiviteiten.</p> <p><b>Parkeerzone in overdruk</b>  <i>Binnen deze zone wordt enkel verharding in kleinschalige waterdoorlatende materialen toegelaten. He betreft een zone waarbinnen de overgang naar het bouwvrij agrarisch gebied wordt gerealiseerd door een sterkere ingroening. Parkeerplaatsen in de vorm van gewapend gras of kleine kiezel die de nabestemming als landbouw niet onmogelijk maken. Binnen deze zone worden geen constructies of bouwvolumes toegelaten.</i></p>
		<p><b>Bepalingen mbt beheer</b></p>
<p>Het beheer betreft een louter private aangelegenheid.</p>	<p>Beheer door private eigenaar</p>	<p>Het beheer wordt volledig overgelaten aan de private eigenaar.</p>

## RESERVAAT EN NATUUR

### Art.2.9: Natuurgebied

Informatief gedeelte		Verordend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

	ASPECTEN	
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie reservaat en natuur</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
<p>Conform het GRS worden in het plangebied de beekvallei van de Zanderbeek als herkenbare en structurerende ecologische verbindingen opgewaarderd en ontwikkeld.</p> <p>Langs de beek kan beekbegeleidende beplanting worden voorzien waardoor de beekvalleien visueel sterker zijn. Biologisch waardevolle gebieden worden behouden en krijgen een extensief gebruik. De beekvalleien hebben tevens een waterbergende functie mbt de afvoer van het overtollige hemelwater.</p> <p>In functie van de verdere laagdynamische toeristische uitbouw van Heppeneert en de directe omgeving kan er gezocht worden hoe de beekvalleien ingeschakeld kunnen worden in de toeristisch- recreatieve structuur van het buitengebied.</p> <p>Extensieve landbouw die de habitat binnen het natuurgebied ondersteunen wordt toegelaten.</p>	<p>Beekvalleien als herkenbare en structurerende ecologische verbindingen</p> <p>Beekbegeleidende beplanting en natuurontwikkeling</p> <p>Waterbeheersing</p> <p>Beperkte toeristisch- recreatieve functie vb. fiets- en wandelverbindingen)</p> <p>Werken mbt het in evenwicht houden van de waterhuishouding en inpassing van de waterloop</p> <p>Beheerslandbouw die eco- en watersysteem versterken</p>	<p><b>Hoofdbestemming:</b> Natuur ontwikkeling, ecologische verbindingfunctie en waterbeheersing. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van natuur en het natuurlijk milieu ifv het realiseren van een ecologische natuurverbinding tussen de Maaswaterwaarden in het oosten en het natuurgebied op het gewestplan aan de westzijde. Het gebied heeft als hoofdfunctie natuur en waterbeheersing.</p> <p>Alle handelingen en werken in functie van natuurontwikkeling en het realiseren van een ecologische verbindingfunctie, mogen uitgevoerd worden voor zover zij de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap en de draagkracht van het valleigebied mbt natuurlijke waterhuishouding niet in gevaar brengen.</p> <p><b>Nevenbestemming:</b> laagdynamische toeristisch- recreatieve fiets- en wandelverbindingen.</p> <p>Werken in functie van het verbeteren en herstellen van de waterhuishouding en inpassing van de waterloop.</p> <p>Beheerslandbouw die het ecosysteem en het watersysteem versterken zijn toegelaten.</p>
		<b>Aanleg en inrichtingsvoorschriften</b>
<p>Het kenmerkende karakter van de Zanderbeekvallei met beekbegeleidende beplanting in de vorm van populieren kan versterkt worden. Vanuit het versterken van de ecologische verbindingfunctie dienen de aanwezige hooilanden ontwikkeld en beheerd te worden tot historisch permanente graslanden.</p> <p>Het aanbrengen van bepaalde perceelsafscheidings hindert de migratie van fauna.</p> <p>De basisopzet bestaat eruit om de natuurwaarden in deze zone te versterken waardoor er een ecologische natuurverbinding wordt gerealiseerd. Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn om deze natuurverbinding maximaal te realiseren en het natuurlijk milieu of de landschapswaarden te versterken worden toegelaten.</p>	<p>Versterken van de beekbegeleidende structuur en ontwikkelen van de aanwezige hooilanden tot historisch permanente graslanden.</p> <p>Perceelsafscheidings in de vorm van draad met houten palen</p> <p>Enkel ifv instandhouden, ontwikkeling en herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</p>	<p>Werken die de beekstructuur en de waterhuishouding ondersteunen.</p> <p>Het aanleggen van perceelsafscheidings in de vorm van draad met houten palen wordt toegelaten in zoverre de migratie van de kenmerkende habitat niet verstoord wordt.</p> <p>Waardevolle cultuurhistorische en ecologische elementen moeten behouden worden.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <p>1° alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</p>

<p>In functie van het beheersen van overstromingen in de directe omgeving en het voorkomen van wateroverlast zijn hermoduleringswerken en andere mogelijk. De Zanderbeek vormt onderdeel van het watersysteem dat ook de waterhuishouding in de Maasvallei in evenwicht houdt.</p> <p>Het betreft een bouwvrij gebied, met uitzondering van de constructies die migratie bevorderen.</p> <p>Enkel streekeigen beplanting wordt toegelaten ivf het versterken van de ecologische natuurverbindingfunctie.</p> <p>In functie van het effectief overstromingsgevoelig gebied in Heppeneert en de directe omgeving wordt de mogelijkheid gecreëerd binnen deze zone voor extra waterbuffering door hermeandering of uitvlakken van taluds.</p> <p>In functie van het onderhoud van de waterloop worden aan beide zijden van de kruin van de beektalud een 5 m breedte zone non-aedificandi aangehouden om het ruimen en de toegankelijkheid in functie van onderhoud mogelijk te maken.</p>	<p>Werken ivf beheer van overstromingen en het voorkomen van wateroverlast</p> <p>Bouwvrij gebied met constructies die migratie bevorderen</p> <p>Aandacht voor landschappelijke inpasbaarheid Inheemse, streekeigen beplanting Uitheimse bomen kunnen gekapt worden</p> <p>Aanplant van houtkant</p> <p>Ruimte voor extra waterbuffering.</p> <p>Zone non-aedificandi van 5 m breedte</p>	<p>2° werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Geen constructies worden toegelaten met uitzondering van constructies die de migratie van fauna ondersteunen.</p> <p>Mits steeds gewaakt wordt over de landschappelijke inpasbaarheid, kunnen in deze zone volgende constructies en handelingen worden toegestaan voor zover zij de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van de ecologische verbinding en de draagkracht van waterhuishouding niet in gevaar brengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nieuwe aanplantingen met inheemse, streekeigen soorten.</li> <li>• kappen of rooien van hoogstammige bomen kan steeds vergund worden indien het gaat om niet streekeigen of niet inheemse soorten. Is dit wel het geval, dan wordt slechts tot kappen of rooien over gegaan bij kaprijpheid, ziekte of ernstige beschadiging. .</li> </ul> <p>Aanplant van houtkant wordt toegelaten in zoverre dat het waterbufferend vermogen niet te sterk ingeperkt wordt en elders binnen het valleigebied wordt gegarandeerd.</p> <p>Ruimte creëren voor extra waterbuffering en hermeandering wordt toegelaten net zoals de aanleg van een retentiezone.</p> <p>ZONE NON-AEDIFICANDI</p> <p>Binnen de zone non-aedificandi zijn geen opgaande constructies of afsluitingen toegelaten. Het recht van doorgang dient verzekerd te zijn en het afzetten van ruimsproducten en het onderhoud van de waterloop dient gewaarborgd te blijven conform art. 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen.</p>
<p>Daar het valleigebied onderdeel vormt van een zone die de waterhuishouding binnen het agrarisch gebied in evenwicht houdt wordt na aanleg, het beheer in de hand gehouden door de stad, de bevoegde watering. Of natuurvereniging. De waterhuishouding is een bevoegdheid van de watering.</p>	<p>Na aanleg beheert door de watering, natuurvereniging of de stad</p>	<p><b>Bepalingen mbt beheer</b></p> <p>Het natuurgebied wordt na verwerving door onteigening of grondafstand onderhouden en beheert door de bevoegde watering, de stad, natuurvereniging. Een beheersplan wordt opgesteld.</p>

## LIJNINFRASTRUCTUREN

### Art.2.10: Wegenis

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie lijninfrastructuur</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
<p>Ontsluiten van de aangrenzende percelen en de verkeersafwikkeling binnen het plangebied voor bestemmingsverkeer. Heppeneert vormt samen met de Duivelsbrugweg de hoofdontsluiting van de woonkern Heppeneert en verankert het lintdorp met Maaseik. Deze wegenis heeft geen verbindingfunctie. Doorgaand verkeer is niet gewenst en wordt ontmoedigd. Ter hoogte van de horeca wordt ruimte voorzien voor de inpassing van parkeerplaatsen.</p> <p>Naast de verkeersontsluitingsfunctie kan zeer beperkt ruimte voorzien worden voor de aanleg van parkeren, groen, hemelwaterbuffering en de inpassing van openbaar nutsvoorzieningen.</p>	<p>Lokale weg type III ivf ontsluiten van aanliggende percelen. Autoontsluiting, fietsverkeer met aandacht voor zwakke weggebruiker. Verkeersvertragend in de zone voor kwalitatieve inrichting.</p> <p>Parkeren, openbaar nutsvoorzieningen en hemelwaterbuffering.</p>	<p><b>Hoofdbestemming:</b> De zone is bestemd voor de inpassing van een lokale weg met als voornaamste functie het ontsluiten van de aangrenzende percelen en de verkeersafwikkeling binnen het plangebied.</p> <p>Binnen de <b>zone voor kwalitatieve inrichting</b> in overdruk heeft het openbaar domein een verkeersvertragend karakter ivf gelijkberechtigtd verkeer.</p> <p><b>Nevenbestemming:</b> Ondersteunende bestemmingen zoals parkeren en de inpassing van openbaar nutsvoorzieningen en hemelwaterbuffering zijn toegelaten.</p>
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
<p>Naast een rijweg met 2 rijrichtingen dient er ruimte voorzien te worden voor de realisatie van de openbaar nutsinfrastructuur (gas, electriciteit, water, riolering,...) en hemelwaterbuffering. In functie van de belendende bebouwing langs de Heppeneert wordt tevens zeer beperkt ruimte voorzien voor de inpassing van een beperkt aantal bezoekersparkeerplaatsen. De openbare weg vormt landschappelijk een samenhangend geheel met de aangrenzende voortuinstrook en zone voor openbaar nut. Het parkeren ivf het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust wordt overwegend opgelost binnen de landschappelijke verankerde parkeerzones direct aansluitend aan het bedevaartsoord. Het wegdek dient uit duurzame materialen te bestaan en een gemengd gebruik mogelijk maken. Ook de</p>	<p>Alle werken en constructies voor openbare wegenis zijn toegelaten</p> <p>Geïntegreerde openbare nutsinfrastructuur en uniform straatmeubilair.</p> <p>Gemengde verkeersafwikkeling</p> <p>Inrichting op basis van duurzaamheidsprincipes.</p>	<p>Alle werken noodzakelijk voor de bouw, de inrichting en het beheer van de openbare wegenis zijn toegelaten.</p> <p>De openbare weg wordt gerealiseerd als een lokale ontsluitingsstraat voor bestemmingsverkeer.</p> <p>De niet verharde delen van de zone dienen aangelegd te worden met een goede waterdoorlatendheid.</p> <p>Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, nutsinfrastructuur en straatmeubilair zijn toegelaten, maar dienen zoveel mogelijk gebundeld te worden.</p> <p>Infrastructurele maatregelen om de gewenste snelheid af te dwingen zijn toegestaan.</p> <p>Een gemengde verkeersafwikkeling staat voorop.</p> <p>De inrichting van de zone voor lokale ontsluiting gebeurt op basis van duurzame criteria en veilig fietsverkeer.</p>



wegbreedte wordt op het gebruik van bestemmingsverkeer afgestemd.		
		<b>Bepalingen mbt beheer</b>
Het beheer en het onderhoud van de weg met aangrenzend openbaar domein en verblijfsruimte behoren tot de bevoegdheid van de stad Maaseik.	Ingelijfd bij openbaar domein en beheerd door de stad.	De zone wordt integraal ingelijfd bij het openbaar domein en beheer door de stad.

### **Art.2.11: Landschappelijk verankerde parkeerzone**

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie lijninfrastructuur</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
Het betreft parkeren en functies gerelateerd aan de activiteiten georganiseerd binnen de belendende zone voor openbaar nut. Deze zone kan tevens een meervoudig parkeergebruik kennen in functie van activiteiten in de directe omgeving.	Landschappelijk ingerichte parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen	De zone is bestemd voor de realisatie van een parking in functie van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust. De volgende activiteiten en voorzieningen zijn eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Randparkeren ten behoeve van toeristische- en recreatieve activiteiten in de directe omgeving.</li> <li>• Groenvoorzieningen en landschappelijke elementen.</li> <li>• Recreatieve voorzieningen in zoverre ze complementair zijn aan de activiteiten binnen de zone voor openbaar nut.</li> <li>• Technische voorzieningen.</li> <li>• Infrastructuren zoals verlichting, infopanelen, etc..</li> </ul> Nevenbestemmingen: Inpassing van openbaar nutsinfrastructuur en recreatief medegebruik.
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
De erfontsluitingsfunctie is gelijkwaardig aan de verblijffunctie. De plekken hebben naast hun ontsluitingsfunctie van de belendende woonkavels een verblijf- en spelfunctie voor de buurt.  De zone heeft een versteend karakter met een zeker groen karakter.  Om het verblijfskarakter te ondersteunen wordt de voorkeur gegeven aan het gebruik van kleinschalige	Landschappelijk geïntegreerde parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen Maximum 85% verhard in waterdoorlatende of halfverharde materialen	De ruimte wordt ingericht in functie van lokale erfontsluitingsweg met evenveel aandacht voor het verblijven van de zwakke weggebruiker en de inpassing van een vlotte verkeersafwikkeling van fietstoerisme.  Maximum 85 % van de totale oppervlakte mag verhard worden in waterdoorlatende materialen. Minimum 15% van de oppervlakte dient als een kwalitatieve groenaanleg uitgevoerd te worden (streekeigen bomen, heesters of hagen, bodembedekkers, gewapend gras,...).

<p>materialen. De verharding wordt beperkt tot de oppervlakten van ontsluiting. De parkeervlakken worden met maximaal aandacht voor waterdoorlatendheid en groen karakter vorm gegeven.</p> <p>Binnen de bestemmingszone wordt geen bebouwing toegelaten. Enkel de noodzakelijke openbare nutsinfrastructuur die het functioneren van de hoofdfuncties ondersteunen en hemelwaterbuffering ifv de verharde oppervlakten binnen de bestemmingszone en de zone voor openbaar nut worden toegelaten. Tijdelijke constructies ondersteunend aan activiteiten binnen het bedevaartsoord kunnen door een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning van het CBS wel toegelaten worden.</p> <p>Conform de reeds aangezette groenstructuur wordt deze groenstructuur van beukenhagen bestendig en uitgebreid om de parking landschappelijk te verankeren in de directe omgeving.</p> <p>Om het verblijfskarakter van de bestemmingszone te versterken wordt bijzondere aandacht besteed aan verlichting en straatmeubilair.</p> <p>Het parkeren is volledig geënt op de activiteiten van het bedevaartsoord. Beperkt kunnen de parkeerfaciliteiten gebruikt worden door bezoekers van de belendende horeca of van gebruikers van het toeristisch-recreatief wandel- of fietsroutenetwerk .</p>	<p>Gebouwen worden niet toegelaten met uitzondering van openbaar nutsinfrastructuur , infopunt of schuilaccommodatie</p> <p>Publiek toegankelijk en kwalitatief ingericht</p> <p>Erfafscheidingen in beukenhagen ondersteunt door draadwerk</p> <p>Aandacht voor verlichting en straatmeubilair.</p> <p>Parkeren op kwalitatieve en overzichtelijke manier landschappelijk geïntegreerd.</p>	<p>Gebouwen worden niet toegelaten met uitzondering van openbaar nutsinfrastructuur of uitbouw van een infopunt voor het vertrek van wandelroutes of de inpassing van schuilaccommodatie. Tijdelijke constructies die de uitbouw van het toeristisch-recreatief gegeven van het bedevaartsoord ondersteunen kunnen tevens vergund worden.</p> <p>Het publiek toegankelijk domein moet minimaal bestaan uit een kwalitatief ingericht domein met aandacht voor de landschappelijke verankering en de verkeersveilige verkeersafwikkeling binnen de zone.</p> <p>Erfafscheidingen worden maximaal in beukenhagen gerealiseerd.</p> <p>Uniform straatmeubilair en straatverlichting is verplicht die de verblijfskwaliteit ondersteunen. Daar waar mogelijk wordt de natuurlijke hemelwaterafvoer geïntegreerd binnen deze bestemmingszone.</p> <p>Het parkeren moet op een kwalitatieve en overzichtelijke manier geïntegreerd worden in de aanleg van de bestemmingszone.</p>
		<b>Bepalingen mbt beheer</b>
<p>Het betreft de aanleg, het beheer en het onderhoud van de parkeervoorzieningen voor het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust. Het is een parkeerzone met een publiek karakter maar is geen onderdeel van het openbaar domein.</p>	<p>Inrichting en beheer door het kerkfabriek of door de stad.</p>	<p>De parkeerfaciliteiten wordt onderhouden door het kerkfabriek die tevens de accommodatie binnen de belendende zone voor openbaar nut beheerd.</p>

## **Art. 2.12: Toeristisch-recreatief landbouwweg**

Informatief gedeelte	Verordenend gedeelte	
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

	ASPECTEN	
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie lijninfrastructuur</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
In functie van het verbeteren van de verkeersveiligheid voor fietsers tussen Maaseik en Heppeneert wordt ingevolge het smalle wegprofiel gekozen een alternatieve fietsverbinding gecreëerd die tevens als lokale ontsluiting voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt. De ontsluiting van belendende valleigebied en landbouwgronden kan tevens via dit tracé gebeuren.	Ontsluiting voor fietsers, landbouwverkeer en lokaal bestemmingsverkeer	<b>Hoofdbestemming:</b> toeristisch-recreatieve fietsinfrastructuur, ontsluiten van bestemmingsverkeer en landbouwverkeer. <b>Nevenbestemming:</b> ontsluiting voor hulpdiensten en natuurbeheer.
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
Ingevolge het smalle wegprofiel van de Heppeneert en het intensief gebruik van de Heppeneert als onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk op provinciaal niveau wordt de verkeersveiligheid versterkt door de inpassing van een alternatief toeristisch-recreatief fietstracé dat voldoet aan de minimum breedte van 1,8 m. Voor de inpassing van 2 richtingsfietsroute wordt een maximum breedte van 3,80 m aangehouden.  De zone heeft een versteend karakter met een sterke waterdoorlatendheid.  Om de gebruikskwaliteit en éénduidigheid van de fietsroute te versterken wordt bijzondere aandacht besteed aan verlichting en straatmeubilair.  In functie van de landschappelijke inpassing in het landschap ter hoogte van de Zanderbeekvallei zijn reliëfwijzigingen toegelaten.	Uitbouw van toeristisch-recreatieve fietsroute in functie van de toeristisch-recreatieve uitbouw van Heppeneert  Max. 3,8 m breedte  Waterdoorlatende verharding  Aandacht voor verlichting en beperkte ondersteuning van straatmeubilair  Geen bebouwing toegelaten met uitzondering van toeristisch-recreatieve infrastructuur  Reliëfwijzigingen ifv landschappelijke inpassing	Maximum breedte van het fietstracé = 3,8 m Verharding in waterdoorlatende materialen.  Voor de aanleg van de fietspaden worden verantwoorde, duurzame en waterdoorlatende materialen gebruikt die geen negatieve impact hebben op de bestaande waterhuishouding. Het plaatsen van parkmeubilair zoals zitbanken, afvalbakken en verlichtingselementen, langs deze fietspaden is toegestaan.  Er worden geen gebouwen toegelaten. Beperkt kunnen constructies toegelaten worden voor het realiseren van de toeristisch-recreatieve ontsluiting van Heppeneert en de ruimere omgeving.  Beperkte reliëfwijzigingen worden toegelaten in functie van de ruimtelijk-landschappelijke inpassing.
		<b>Bepalingen mbt beheer</b>
Het betreft de aanleg, het beheer en het onderhoud van een fietspad als alternatief van het provinciaal toeristisch fietsroutenetwerk. Het kan tevens gecombineerd worden met een lokale ontsluitingsweg voor de belendende aangelanden. Het beheer kan in	Inrichting en beheer door de regionaal landschap Kempen en Maasland, de provincie of de stad	Na aanleg wordt deze zone over een breedte van min. 3,8 m ingelijfd in het openbaar domein. De niet verharde oppervlakten worden beheerd conform het bermbeheersplan van de stad of het regionaal landschap Kempen en Maasland.

functie hiervan door de provincie, het regionaal landschap Kempen en Maasland of de stad gebeuren.		
--	--	--

### Art. 2.13: Lokaal voetgangerstracé

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie lijninfrastructuur</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
De bestaande oude voetwegen worden beperkt uitgebreid en tot een netwerk van informele voetgangersverbindingen vanuit de omgeving richting bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust uitgewerkt. Ze verbinden de woonconcentraties met het bedevaartsoord, ontsluiten de centraal gebundelde parkeerfaciliteiten en vormen onderdeel van een wandelroute.	Landschappelijk ingerichte wandelpaden in waterdoorlatende materialen als onderdeel van een informeel lokaal voetgangersnetwerk	<b>Hoofdbestemming:</b> ontsluiting voor de zwakke weggebruiker, wandelverbinding  <b>Nevenbestemming:</b> ontsluiting voor hulpdiensten en aangelanden.
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
De erfontsluitingsfunctie voor voetgangers is gelijkwaardig aan de inpassing binnen een wandelrouthenetwerk. Op het tracé kunnen op strategische plekken beperkte rust of zitaccommodatie uitgebouwd worden.  De zone heeft een versteend karakter met een zeker groenkarakter.  Om het verblijfskarakter te ondersteunen wordt de voorkeur gegeven aan het gebruik van kleinschalige, waterdoorlatende materialen.  De tracés worden maximaal gevrijwaard van bebouwing . Beperkt kunnen belendend onder de tracés de noodzakelijke openbare nutsinfrastructuur toegelaten worden en kunnen langs het tracé infoborden of beperkte ondersteunende infrastructuur	Uitbouw van een informeel, fijnmazig voetgangersnetwerk ifv de toeristisch- recreatieve uitbouw van Heppeneert  Max.2 m breedte zone verhard in waterdoorlatende materialen of halfverharding  Geen bebouwing toegelaten met uitzondering van ruimtelijk geïntegreerde openbaar nutsinfrastructuur en infoborden	Informeel voetgangersnetwerk van max. 2 m breedte. Sporadisch ontsluiten van belendende achtertuinen voor voetgangers en fietsers.  Geen toegang voor gemotoriseerd verkeer. Zeer beperkt kan de ontsluiting van aangrenzende landbouwkavels toegelaten worden in zoverre dat de ontsluiting van het landbouwkavel op geen enkele andere manier bereikbaar is vanuit het openbaar domein.  Voor de aanleg van de paden worden duurzame en waterdoorlatende materialen gebruikt die geen negatieve impact hebben op de fauna en flora van de direct aansluitende omgeving. Het plaatsen van parkmeubilair zoals zitbanken, afvalbakken en verlichtingselementen, langs deze paden is beperkt toegestaan.  Het plaatsen van bewegwijzering en infopanelen worden geconcentreerd op knooppunten van deze tracés.  Constructies voor openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten in zoverre ze een

toegelaten worden die het recreatief medegebruik als wandelen. Tijdelijke constructies in de vorm van bewegwijzering of infopanelen zijn wel toegelaten.	Kwalitatief ingericht openbaar domein in functie van voetgangers en wandelaars	geïntegreerd onderdeel vormen van de landschappelijke aanleg.
Om de gebruikskwaliteit te versterken wordt bijzondere aandacht besteed aan verlichting en straatmeubilair.	Aandacht voor verlichting en beperkte ondersteuning van straatmeubilair	
		<b>Bepalingen mbt beheer</b>
Het betreft de aanleg, het beheer en het onderhoud van een informeel voetpaden netwerk wat de ontsluiting van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust vanuit de directe omgeving beter toegankelijk maakt. De tracés zijn gesitueerd op veelal, reeds bestaande buurtwegen.	Inrichting en beheer door het kerkfabriek of door de stad	Na aanleg wordt deze zone over een breedte van 2 m ingelijfd in het openbaar domein. De niet verharde oppervlakten worden beheerd conform het bermbeheersplan van de stad.

## Art. 2.14: Waterloop

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie lijninfrastructuur</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
Ter hoogte van het plangebied heeft de Zanderbeek een slechte structuurkwaliteit . Het verbeteren van de structuur van de waterloop voorziet in eerste instantie in de waterhuishouding van het plangebied en het voorkomen van wateroverlast naar de belendende percelen.	Waterbuffering, waterafvoer, waterinfiltratie, ecologische verbindingfunctie	Hoofdbestemming: Afwatering en in balans houden van de waterhuishouding van een groter gebied. Nevenbestemming: Waterbeheersing, structurerende en ecologische verbindingfunctie van fauna en flora.
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
De goede oppervlaktewaterkwaliteit dient gehandhaafd. Alle werken en handelingen die nodig zijn om de Zanderbeek als ecologische verbinding uit te bouwen en het onderhoud en herstel van deze waterlopen mogelijk te maken moeten toegelaten kunnen worden	Geen lozingen in de waterloop Alle werken ifv onderhoud en herstel van de waterloop Behoud en herstel van	Er worden geen lozingen in de waterloop toegelaten.  Alle werken en handelingen in functie van het onderhoud en herstel van de waterlopen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze gebaseerd zijn op de principes van natuurtechnische milieubouw (NTMB). Bij het werken rond oeverinrichting moet dus in eerste instantie worden gekozen voor het behoud van de natuurlijke waterloopstructuren.

<p>steeds volgens de principes van natuurtechnische milieubouw. Het behoud en herstel van natuurlijke oevers heeft de voorkeur. Op plaatsen waar ingeving van bestaande vergunde constructies dit niet mogelijk is worden de kunstmatige oevers op een natuurvriendelijke manier ingericht. De zone is bestemd voor waterhuishouding en hemelwaterafvoer.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegelaten om een maximale hermeandering, buffering en infiltratie te kunnen realiseren met aandacht voor de sociale veiligheid.</p> <p>Verhardingen of bebouwing verhinderen de hoofdbestemming en worden niet toegelaten.</p> <p>De Zanderbeek vormt onderdeel van de afwatering van oppervlaktewater naar de Maas en meer specifiek naar het waterwingebied 'De Rug'. Tevens vormt de Zanderbeekvallei een nat koppelingsgebied binnen het landbouwkerngebied vanuit het Kempisch plateau richting Maasvallei. In kader hiervan kan een hermodulering van de beek bijdragen in het verruimen van het waterbergend vermogen en het herstel van de structuurkenmerken van het beekstelsel toegelaten. Natuurlijke oeverbeschoeiingen ondersteunen de ecologische verbindingfunctie van de waterloop binnen de Zanderbeekvallei als nat koppelingsgebied.</p>	<p>natuurlijke waterloopstructuur in samenhang met het valleigebied. Gebruik maken van milieuvriendelijke materialen voor oeverversterkingen</p> <p>Afkoppelen van resterende huishoudelijke lozingen</p> <p>Reliëfwijzigingen ivf waterhuishouding, hermeandering, buffering en infiltratie</p> <p>Geen verharding of bebouwing toegelaten</p>	<p>In tweede instantie moet worden geopteerd voor het herstel van natuurlijke oevers in samenhang met de vallei. Indien omwille van maatschappelijke of ruimtelijke aspecten het natuurlijke herstel van de waterloop moeilijk realiseerbaar is, dan worden de kunstmatige oevers zo natuurvriendelijk mogelijk ingericht waarbij gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke materialen om de effecten op natuur zo veel mogelijk te verzachten.</p> <p>De waterloop maximaal open houden en de structuurkwaliteit verbeteren. Huishoudelijke lozingen worden maximaal afgekoppeld.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegelaten om het waterbufferend vermogen te realiseren of te verbeteren, om het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beekvallei zoals de hermeandering, verbreding of herinrichting van de bedding. Waterhuishoudkundige constructies zijn toegelaten om het waterbufferend of waterinfiltratievermogen te verbeteren.</p> <p>Verharding of bebouwing wordt binnen deze zone niet toegelaten.</p> <p>Inpassen van vistrappen en migratieondersteunende werken worden toegelaten.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen mogelijk die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het behoud en het herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei.</li> <li>• Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van het beekstelsel, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>• Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van beekstructuur om het voorkomen van wateroverlast in de voor bebouwing bestemde gebieden,</li> </ul>
<p>De gronden die nog geen onderdeel vormen van het openbaar domein worden door onteigening of verwerving ingelijfd bij het openbaar domein. Het beheer van de waterloop en het belendende valleigebied gebeurt door de bevoegde watering, de gemeente of op basis van beheersovereenkomsten met de aanpalende eigenaars.</p>	<p>Beheerd door de watering, de gemeente of op basis van beheersovereenkomsten door de aanpalende eigenaars</p>	<p><b>Bepalingen mbt beheer</b></p> <p>Beheer door de watering, de stad Maaseik of de aanpalende eigenaars op basis van beheersovereenkomsten.</p>

**Art. 2.15: Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer**

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie lijninfrastructuur</b>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
Dit tracé betreft een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de landelijk verankerde parkeerzone aansluitend aan het bedevaartsoord 'Onze Lieve Vrouw van Rust'. Het tracé geeft een bewegingsvrijheid en kan voorzien worden binnen een zone van 20 m uit de aslijn van het aangegeven tracé. De wegzaten zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegnis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.	Ontsluiting van landelijk verankerde parkeerzone vanuit Heppeneert	Hoofdbestemming: Dit tracé is bestemd voor de aanleg van wegnis voor de ontsluiting van de landelijk verankerde parkeerzone of de achterin gelegen wooneenheden en de hieraan verbonden noodzakelijke infrastructuur, voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
		Dit tracé heeft een wegprofiel van min. 3 m en max. 6 m en dient zodanig aangelegd dat deze aanleg het traag rijden van het verkeer bewerkstelligt. Alle elementen die de hedendaagse verkeerstechniek noodzaakt voor een volwaardige ontsluiting naar de uitgeruste weg te ondersteunen worden toegelaten binnen het tracé van een zone van min 8 m breedte.
		<b>Bepalingen mbt beheer</b>
Het betreft de ontsluiting van de parking met uitbreiding in functie van het bedevaartsoord 'Onze Lieve Vrouw van Rust' enerzijds en de ontsluiting van achterin gelegen wooneenheden die de bestaande morfologische structuur van Heppeneert ondersteunen vanuit Heppeneert om op deze manier de landschappelijk ingerichte parkeerzone en de achterin gelegen wooneenheden een directe aansluiting en ontsluiting te geven vanuit de Heppeneert als uitgeruste weg zonder een belasting op het open agrarisch gebied en haar bestaande landbouwwegen te genereren.	Ontsluiten van de zone voor landelijk verankerd parkeren voor gemotoriseerd verkeer vanuit Heppeneert of achterin gelegen wooneenheid.	Dit ontsluitingstracé wordt na realisatie ingelijfd bij het openbaar domein en door de stad of de betrokken eigenaar onderhouden.

## GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN NUTSVOORZIENINGEN

### Art. 2.16: Openbaar nut

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p><b>Conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort deze bestemming tot de categorie gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.</b></p>		
		<b>Bestemmingsvoorschriften</b>
<p>In deze zone zijn enkel gebouwen en constructies voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechterlijke statuut van de initiatiefnemer of het al of niet aanwezig zijn van winsttoegmerk.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken en handelen toegestaan, die nodig zijn voor de kwalitatieve uitbouw van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust in functie van inrichting en ontsluiting van deze zone.</p>	<p>Functies met een openbaar karakter.</p> <p>Beperkt kunnen socio-culturele , handel, horeca en wonen ondersteunend aan de hoofdfunctie toegelaten worden</p>	<p><b>Hoofdbestemming:</b> gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen in functie van de uitbouw van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Rust.</p> <p><b>Nevenbestemming:</b> streekeigen aanplanting en parkeren; socio-culturele infrastructuur, horeca en handel ondersteunend aan het bedevaartsoord. Woonfunctie in de vorm van een conciërgewoning of verblijfplaats voor geestelijken wordt tevens toegelaten.</p>
		<b>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</b>
<p>Alvorens om het even welke bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk voor gans de zone een inrichtingsstudie opgemaakt worden bestaande uit minimum een beplantings- en volumestudie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid.</p> <p>De maximale B/T blijft beperkt tot minder dan de helft om het landelijke karakter van de bestemmingszone te verzekeren.</p> <p>Bebouwing wordt toegelaten mits de bebouwing past binnen de ruimtelijke uitleg van de bestaande bebouwing. De kerk en de voormalige pastorie vormen de meest dominante bouwvolumes. Nieuwe bouwvolumes zijn steeds ondergeschikt aan deze</p>	<p>Een inrichtingsstudie is vereist bij iedere stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Uitbreiding in harmonie met bestaande bebouwing.</p> <p>B/T = maximum 0,4 V/T = maximum 0,8</p> <p>Bestaande bebouwing mag in standgehouden en herbouwd worden. Nieuwe bebouwing bestaat uit maximum 2 bouwlagen met een kroonlijst onder de</p>	<p>Bij de inrichting van de zone wordt rekening gehouden met de principes van zuinig en compact ruimtegebruik. Er wordt steeds een inrichtingstudie voor gans de zone opgelegd bij iedere stedenbouwkundige vergunning waaruit de ruimtelijke samenhang met de bestaande bebouwing en beplanting wordt aangetoond.</p> <p>Uitbreiding van de bestaande bebouwing dient te harmoniëren met de bestaande bebouwing en met de directe omgeving.</p> <p>Maximale bebouwing toegelaten met een B/T van maximum 0,4 Een V/T van maximum 0,8</p> <p>Bestaande bebouwing maximaal instand houden en mag herbouwd worden. Nieuwe bebouwing bestaat uit maximum 2 bouwlagen en is naar volume en verschijningsvorm steeds ondergeschikt aan de Sint-Gertrudiskerk en de Pastorie.</p>



<p>bebouwing.</p> <p>De niet bebouwde oppervlakte mag voor maximum 70% verhard worden in functie van ontsluiting en goede bereikbaarheid.</p> <p>Om de veiligheid van de infrastructuur te waarborgen worden afsluitingen toegelaten mits ze landschappelijk geïntegreerd worden door hagen of door draadafsluiting geïntegreerd in een groenbeplanting. Muren die naar materialisering aansluiten op het materiaalgebruik van de hoofdvolumes bewerkstelligen een verankering van de bedevaartsoord.</p>	<p>kroonlijst van de bestaande pastorie</p> <p>De niet bebouwde oppervlakte mag voor maximum 70% in waterdoorlatende verharding verhard worden</p> <p>Afsluiting in streekeigen beplanting of muren die harmoniëren met de bestaande bebouwing in de zone</p>	<p>Verhardingen zijn toegelaten tot maximum 70% van de niet bebouwde oppervlakte binnen de bestemmingszone. Maximaal gebruik van waterdoorlatende of halfverharde materialen.</p> <p>De afsluiting van de zone gebeurt door streekeigen hagen of door muurelementen die een geïntegreerd onderdeel vormen van het bestaande bebouwde weefsel binnen de zone.</p> <p>Afsluitingen in de vorm van beplantingen uit beton, metaal of hout worden niet toegelaten. Afsluitingen in de vorm van muren kunnen toegelaten worden mits de gevelsteen harmonieert met de materialen in de directe omgeving.</p>
		<b>Bepalingen mbt beheer</b>
<p>Daar het een openbaar nutzone betreft in hoofdzaak beheerd door de kerkfabriek en openbare instantie of de stad.</p>	<p>Beheerd door de kerkfabriek, een openbare instantie of de stad</p>	<p>Het beheer gebeurt door de kerkfabriek, een openbare instantie of de stad.</p>