



VERKAVELING “BATSHEERSSTRAAT”

Batsheers, Heers

Verantwoordingsnota | maart 2025

Colofon

Titel	Verkaveling “Batsheersstraat” – Batsheers,Heers
Subtitel	Verantwoordingsnota
Dossier	221703 MATHEI Johny Batsheersstraat 30
Revisie	B maart 2025
Projectteam	Maarten Ulrichts Krist Punie Tom Paulissen
Contact	Geotec bv Riemsterweg 117 3742 Bilzen 089.51.53.43 info@geotec.be

Inhoud

1	Situering	5
2	Bestaande feitelijke toestand	6
2.1	Situering van het gebied	6
2.2	Bestaande toestand van het goed en de directe omgeving.....	7
2.3	Functies	8
2.4	Bebouwing	8
2.5	Ontsluitingsstructuur	8
2.6	Natuurwaarden en watertoets in de directe omgeving van het projectgebied.....	9
3	Bestaande juridische toestand.....	11
3.1	Gewestplan	11
3.2	BPA, RUP of verkaveling	11
3.3	Atlas der Buurtwegen.....	12
4	Verantwoording van het verkavelingsconcept.....	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Woontypes, oriëntatie en privacy.....	15
4.3	Ontsluiting.....	15
4.4	Functies	15
4.5	Parkeren	15
4.6	Hemelwaterverordening	15
4.7	Dichtheid	15
4.8	Stikstofdepositie.....	16
4.9	Sociaal en bescheiden woonaanbod	16
4.10	Sloopopvolgingsplan	16
4.11	Archeologie	16
5	Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke context	17
5.1	Legaliteitstoets	17
5.2	Opportunitiestoets.....	17

1 Situering

Voorliggende aanvraag voorziet in het verkavelen van het kadastraal perceel gekend onder Heers, 2^e afdeling, Batsheers, Sectie A, nr. 100P. Volgens opmeting wordt het projectgebied gekend met een oppervlakte van 9a 79ca.

De gronden waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft situeren zich aan de bestaande uitgeruste weg Batsheersstraat. Aan de achterzijde grenst het gebied tegen agrarisch gebied. Aan weerszijden van het gebied t.o.v. de Batsheersstraat is er bebouwing opgericht. De gronden onderdeel van voorliggende aanvraag situeren zich volledig binnen de gewestplanbestemming 'woongebieden met landelijk karakter'.

Voorliggende aanvraag voorziet in de afbraak van een loods aanwezig op perceel 100P (en gedeeltelijk op perceel 100N) en het verkavelen van de gronden in 1 lot voor één grondgebonden woning in open bouwvorm.

Met de voorziene ontwikkeling van 1 lot voor een grondgebonden woningen in open bouwvorm wordt er een woondichtheid van 10,21 won/ha nagestreefd.

Voorliggende aanvraag betreft daarmee een aanvraag Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (projectgebied verkaveling met rood aangeduid op nevenstaande situeringskaart). Tevens voorziet voorliggende aanvraag in een aanvraag Omgevingsvergunning i.f.v. het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen. De uit te voeren stedenbouwkundige handelingen zijn het slopen van de bestaande woningen en loods welke allen ontsloten naar de Batsheersstraat.

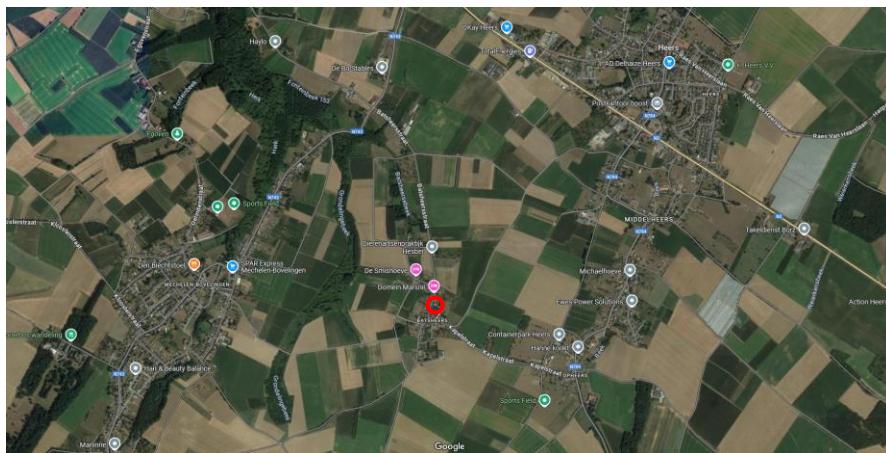


2 Bestaande feitelijke toestand

2.1 Situering van het gebied

De verkaveling bevindt zich binnen het grondgebied van de gemeente Heers. Het situeert zich aan de Batsheersstraat binnen de deelgemeente Batsheers. Het gebied ligt op circa 4,5km ten zuidwesten van de kern van Heers met al haar voorzieningen.

De directe omgeving wordt gekenmerkt met een residentieel karakter met grondgebonden ééngzinswoningen binnen een woonlint langs de Batsheersstraat en Kapelstraat. Na 100 tot 200m gaat dit bij beide wegen over in agrarisch gebied met een grote verscheidenheid aan landbouwgebruiksfuncties (2023).



Uitsnede Google maps met aanduiding projectgebied (rode cirkel)

2.2 Bestaande toestand van het goed en de directe omgeving

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op kadastraal perceel gekend onder Heers, 2^e afdeling, Batsheers, Sectie A, nrs. 100P. Het projectgebied heeft volgens opmeting een oppervlakte van 9a 79ca.

Het gebied grenst ten westen aan de Batsheersstraat. Ten noorden wordt het gebied begrensd door de Batsheersstraat 28-30 en ten zuiden door de Batsheersstraat 24.

Batsheersstraat 28-30 betreft een beschermd monument, namelijk een U-vormige hoeve waarvan door de jaren heen 1 'arm' is komen te verdwijnen, waardoor het nu aldus een L-vormige hoeve betreft. De hoeve heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen t.o.v. de weg, afgewerkt met hellend dak. De hoeve werd op de rooilijn opgericht.

Batsheersstraat 24 betreft een volume van 2,5 bouwlagen t.o.v. de weg, afgewerkt met een licht hellend dak. De voorste bouwlijn ligt op circa 4,50m van de rooilijn.

Ten oosten wordt het gebied begrensd door agrarisch gebied welke in gebruik als grasland. Over het projectgebied rust er geen erfdienstbaarheid ter ontsluiting van dit achterliggende grasland.

Op kadastraal perceel 100P is een loods aanwezig, met een aanhorigheid die ook 100N aansnijdt. Achteraan is er ook nog overkapping aanwezig.

Deze 2 elementen worden verwijderd.

De loods heeft een oppervlakte van circa 400m² en een volume van circa 1450m³.

De overkapping heeft een oppervlakte van circa 90m² en een volume van circa 340m³.

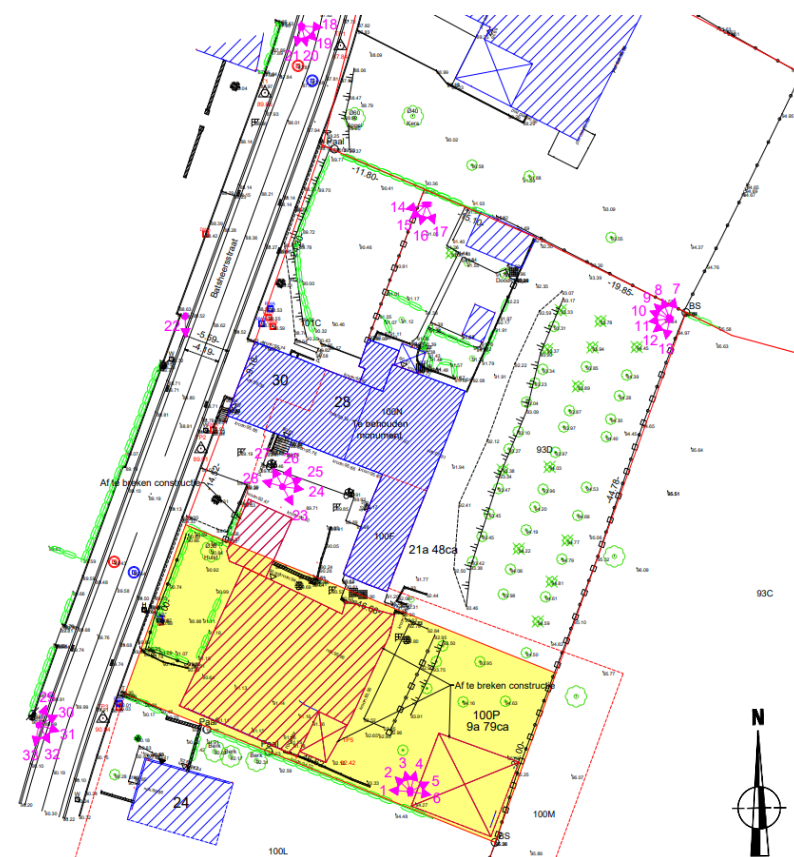
Binnen het gebied is er aan de achterzijde een waardevolle groenstructuur aanwezig in de vorm van een hoogstamboomgaard.

Het gebied wordt gekend met een hellend terrein. Hierbij neemt de terreinhoogte af van het agrarisch gebied ten oosten, naar de Batsheersstraat ten westen. Aan de Batsheersstraat is er ook nog een talud gelegen dat een hoogte overbrugt 1 tot 1,5m.

Het gebied wordt niet doorkruist door een Sentier of Chemin.
Door het projectgebied stromen geen waterlopen.

Er wordt tevens verwezen naar de typologische studie van Batsheers welke werd opgemaakt en toegevoegd als afzonderlijk dossierstuk op het omgevingsloket.

Tevens wordt er verwezen naar het historisch onderzoek dat werd op gemaakt door studiebureau Archivaria. Ook dit document werd als afzonderlijk dossierstuk toegevoegd op het omgevingsloket.



Uitsnede plan bestaande toestand met aanduiding projectgebied

2.3 Functies

Binnen het projectgebied staat vandaag de dag een loods. Verder is er achteraan op het terrein een boomgaard gelegen.

Binnen de directe omgeving van het projectgebied primeert langs de Batsheersstraat woonfuncties. Er zijn ook enkele toeristische verblijfsaccommodatie aanwezig.

2.4 Bebouwing

Binnen het voorwerp van aanvraag staan vandaag de dag een loods met aanhorigheden en een overkapping. Deze zullen worden afgebroken.

Verder zijn er binnen het projectgebied geen constructies aanwezig. Deze elementen worden verwijderd.

T.h.v. de Batsheersstraat situeert zich aan de beide zijdes van de weg een woonlint. Hierbij is er een heterogene typologische mix van zeer oudere bebouwing (oude hoeves), iets meer recentere bebouwing (2^e helft 20^e eeuw) en zeer recente, modernere bebouwing.

Hierbij is er dus een diverse afwisseling van gebouwen met een bouwhoogte van 1 of 2 bouwlagen, in open of halfopen bouwvorm of hoeves, en afgewerkt met een hellend, plat of zelfs gebogen dak.

2.5 Ontsluitingsstructuur

Het op te richten lot binnen voorliggende aanvraag zal naar de Batsheersstraat worden ontsloten.

De Batsheersstraat vormt in noordelijke richting een verbinding met de N743. Ook ten zuidwesten wordt een verbinding met de N743 gemaakt. De N743 vormt in noordoostelijke richting een verbinding met de N3. Ten zuiden wordt de verbinding gemaakt met Borgworm.

De Batsheersstraat gaat in oostelijke richting over in een andere weg welke de verbinding ten noorden maakt met de N3 en ten zuiden met Liek – Lantremange en Borgworm.

Ten zuidoosten van Lantremange wordt een verbinding voorzien met afrittencomplex 29 ‘Tongres-Waremme’ van de E40/A3.

De N3 vormt in noordwestelijke richting een verbinding met Sint-Truiden en ten zuidoosten met Luik.

De dichtstbijzijnde bushalte situeert zich ten oosten aan de Batsheersstraat ter hoogte van het projectgebied. Dit betreft de bushalte ‘Batsheers Kapelstraat’ en voorziet in een stopplaats voor de lijnbus 924 (Heers – Bettincourt) en Flexbussen (Regio Limburg).

2.6 Natuurwaarden en watertoets in de directe omgeving van het projectgebied

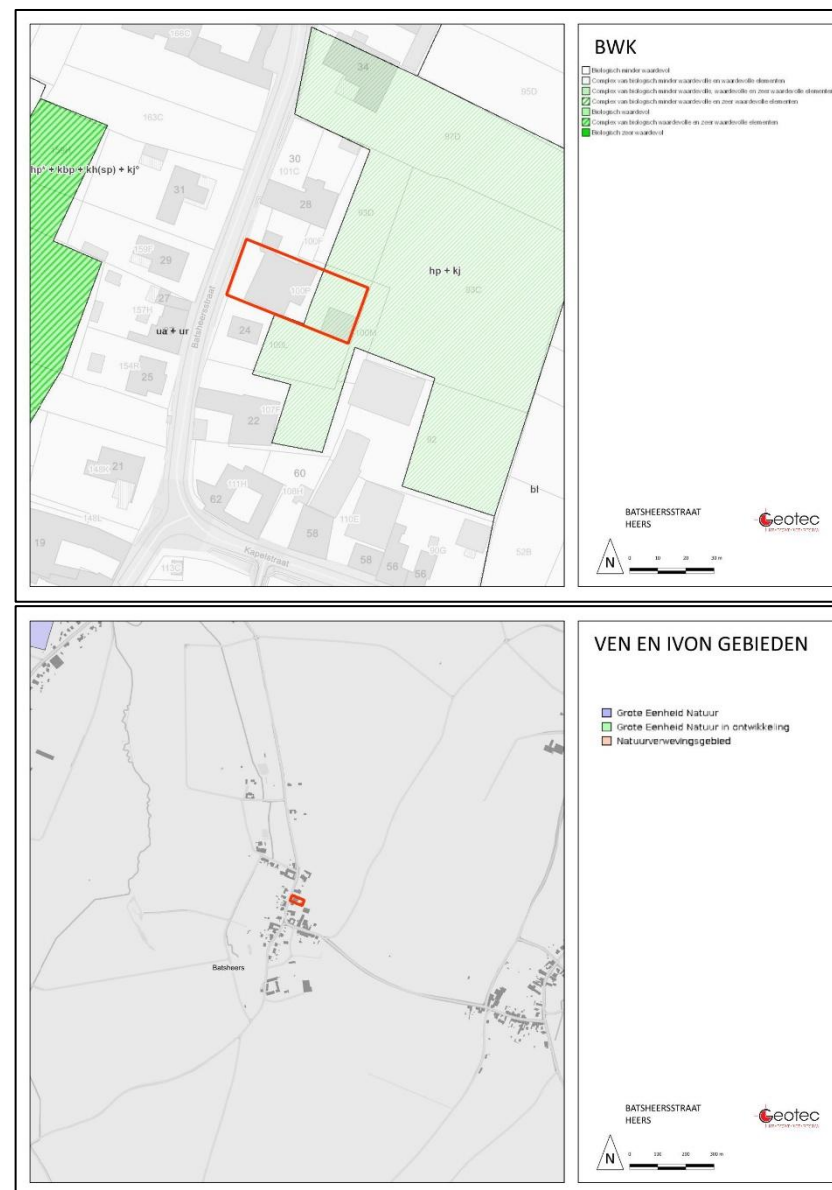
Het projectgebied wordt volgens de biologische waarderingskaart deels gekarteerd als biologisch minder waardevol met als karteringseenheden 'minder dichte bebouwing' en 'bebouwing in agrarische omgeving' vooraan het terrein, en deels als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' met als karteringseenheden 'soortenarm permanent cultuurgrasland' en 'hoogstamboomgaard' achteraan het terrein.

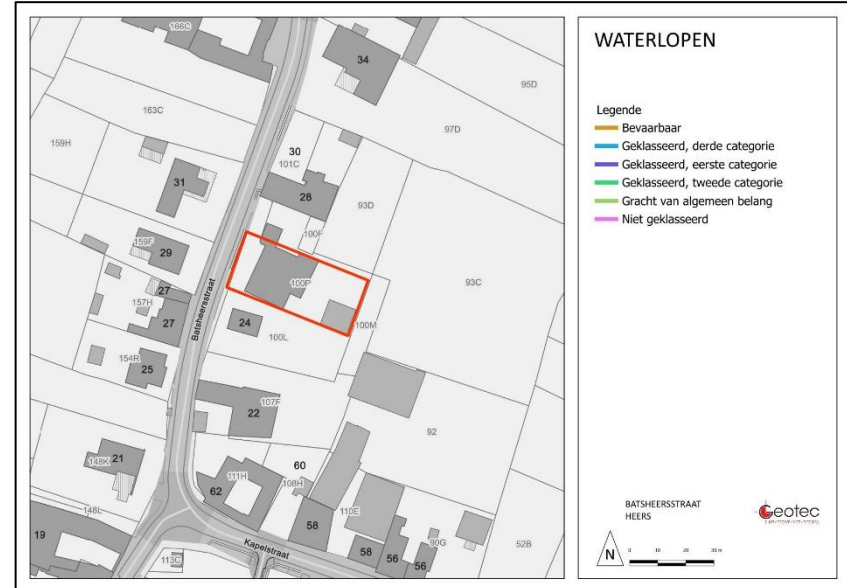
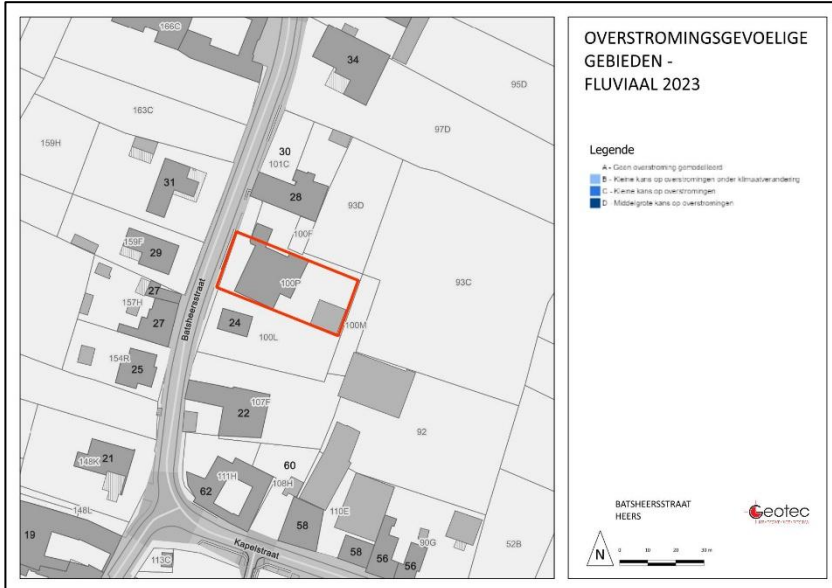
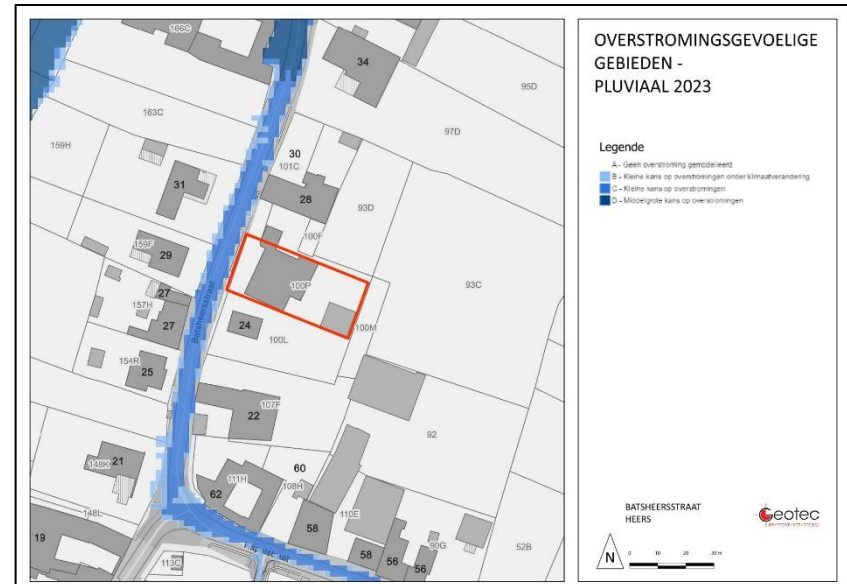
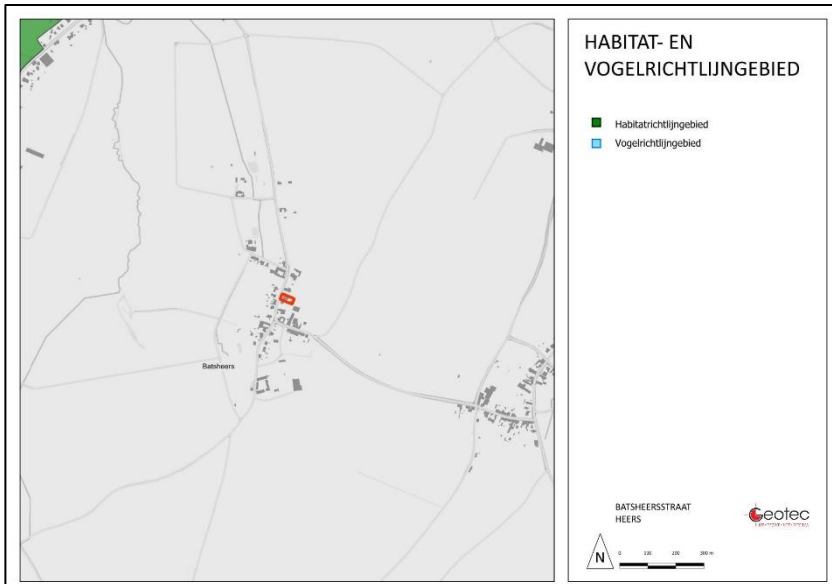
Het projectgebied situeert zich volgens het beschikbaar kaartmateriaal niet binnen een gebied uit het VEN-IVON. Het dichtstbijzijnde gen-gebied betreffende 'De Herk' ligt ten noordwesten op circa 1,2 km vogelvluchtafstand van het projectgebied. Het projectgebied situeert zich niet binnen een vogel- of habitatrichtlijngebied (speciale beschermingszone). Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied situeert zich ter hoogte van voorgenoemd gen-gebied en betreft 'Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw'.

Volgens de pluviale kaarten wordt het projectgebied niet gekarteerd als gebieden met middelgrote of kleine kans voor overstrooming, nog in huidig nog in toekomstig klimaat.

De voorliggende Batsheersstraat wordt ter hoogte van het projectgebied gekarteerd met kleine kans op overstrooming onder huidig klimaat.

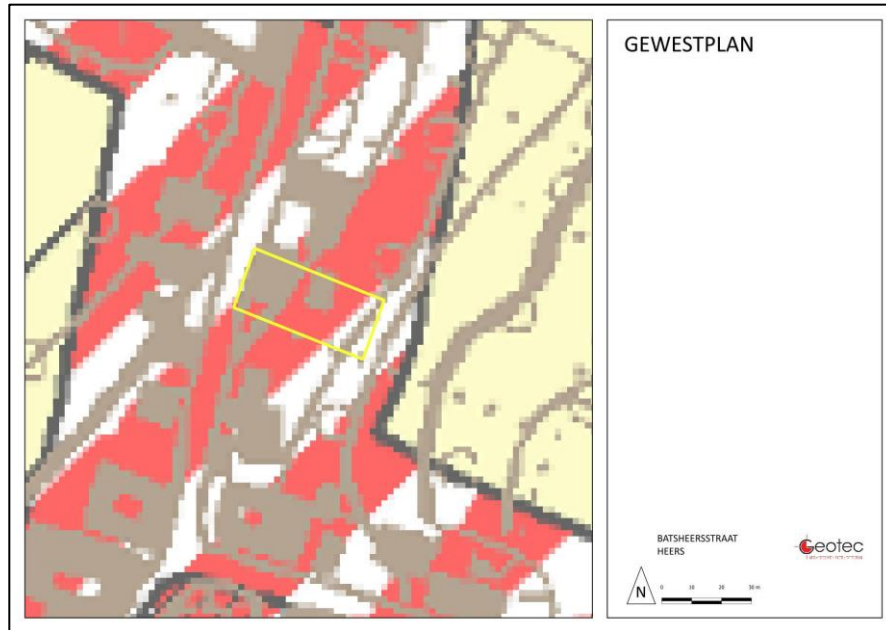
Door het projectgebied stromen geen waterlopen. Tevens is het projectgebied niet gelegen binnen de 5-meter erfdiensbaarheidszone van een waterloop.





3 Bestaande juridische toestand

3.1 Gewestplan



Uitsnede uit het gewestplan St-Truiden - Tongeren, het projectgebied wordt aangeduid met een blauwe lijn

Volgens het Gewestplan 'St-Truiden - Tongeren' (KB 05-04-1977) situeert het voorwerp van aanvraag, welke aangeduid met een blauwe lijn, zich volledig binnen de gewestplanbestemming 'woongebieden met landelijk karakter'.

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

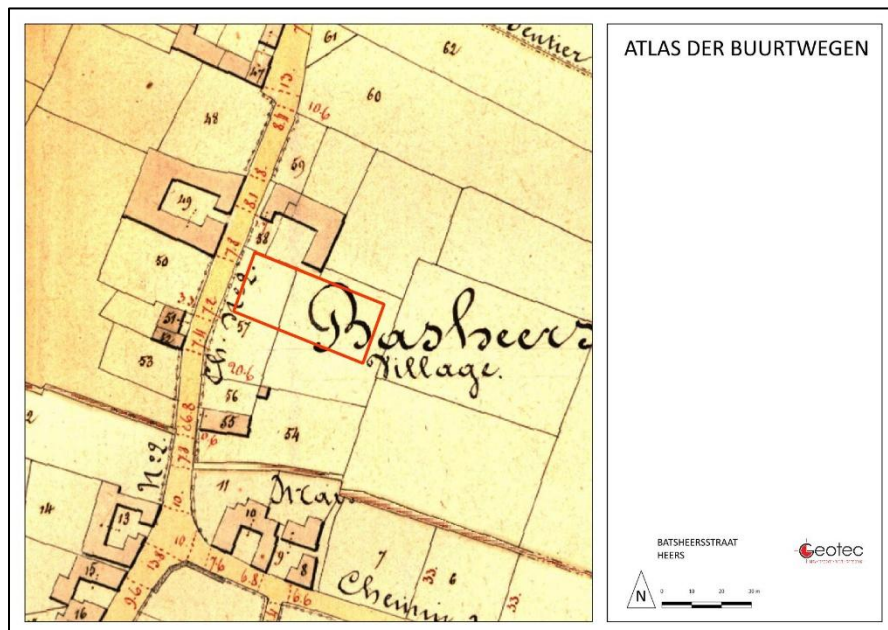
De **woongebieden met landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

3.2 BPA, RUP of verkaveling

Het projectgebied situeert zich niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Tevens situeert het voorwerp van aanvraag zich niet binnen een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

3.3 Atlas der Buurtwegen

De Atlas der Buurtwegen geeft per gemeente de wegen, buurtwegen en kerkwegels aan. Na de wet van 10 april 1841 werden zij in de loop van de jaren vijftig van de 19de eeuw per gemeente aangemaakt ter inventarisatie van alle openbare wegen en "private wegen met openbare erfdiensbaarheid".

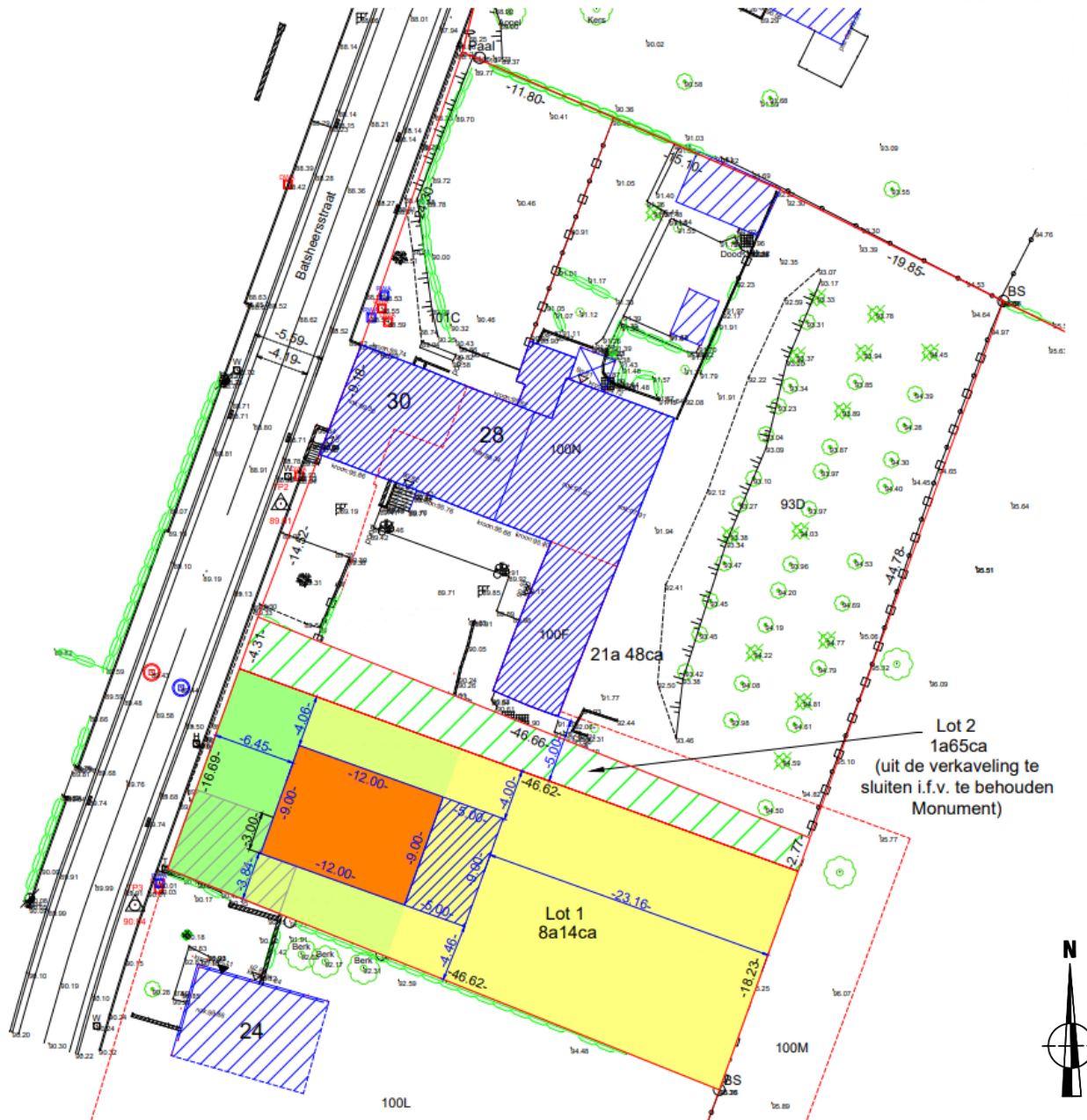


Uitsnede atlas der buurtwegen met projectgebied aangeduid met een rode lijn

Het voorwerp van aanvraag wordt niet doorkruist door een Sentier of Chemin.
De voorliggende Batsheersstraat is gelegen op het tracé van Chemin nr. 2.
De hoeve werd reeds op de Atlas der Buurtwegen ingetekend.

Legende

- zone voor hoofdgebouw
- zone voor voortuinen
- zone voor afgraving / inrit
- zone voor zijtuinen
- zone voor achtertuinen
- zone voor gelijkvloerse uitbreiding



Lot 2
1a65ca
(uit de verkaveling te
sluiten i.f.v. te behouden
Monument)



Uitsnede van het verkavelingsplan met zoom-in op lot 1

4.2 Woontypes, oriëntatie en privacy

Voorliggende aanvraag voorziet in het oprichten van 1 lot voor een grondgebonden woning in open bouwvorm. De woning krijgt achter het hoofdbouwwolume van 12m diep een uitbreidingszone op het gelijkvloers. Deze zone voorziet in de mogelijkheid voor de uitbreiding van woonfuncties of aanverwante functies.

De inplanting van de woningen is afgestemd op het aanwezige talud en de op heden aanwezige bebouwing. Hierbij wordt het standpunt ingenomen dat de nieuwe bebouwing naar de straat toe zo weinig mogelijk visuele impact dient te hebben.

Het vloerpeil van de woningen wordt vastgesteld op max. 2,00m t.o.v. de as van de voorliggende weg. De exacte maximale hoogtes zijn op het bij de aanvraag gevoegde terreinprofiel A vastgesteld.

De woning krijgt een 23m diepe achtertuintzone georiënteerd op het oosten. Deze sluit daarmee aan op het achterliggend agrarisch gebied.

Binnen voorliggende aanvraag wordt er een maximale privacy nagestreefd. Vrijstaande gevels van het hoofdbouwwolume dienen te worden opgericht op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrens. De woning zal beschikken over een voortuintzone. Dit garandeert de privacy ten opzichte van de willekeurige passant voor de leefvertrekken welke zich aan de voorzijde zouden kunnen situeren. Door dergelijke afstanden wordt er bijkomend rekening gehouden met de privacy in functie van lichten en zichten.

Binnen het hoofdvolume is het mogelijk om max. 2 bouwlagen onder kroonlijst op te richten t.o.v. de weg. Het wordt verplicht met een hellend dak uitgevoerd. De nok zal loodrecht op de weg komen te liggen. Dit is in overeenstemming met de hoeve en de bebouwing op Batsheersstraat 24.

4.3 Ontsluiting

De woning zal naar de voorliggende openbare en voldoende uitgeruste weg Batsheersstraat worden ontsloten.

4.4 Functies

Binnen voorliggende aanvraag wordt wonen als hoofdbestemming vooropgesteld. Er wordt gekozen voor wonen in de vorm van een grondgebonden eengezinswoning. Op de kavel kan maximaal één grondgebonden woning worden opgericht.

Bijkomend wordt op de kavel een nevenbestemmingen complementair aan het wonen toegelaten, zoals vrije beroepen en diensten. Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximaal één nevenbestemming per toegelaten wooneenheid. Tevens kunnen deze nevenbestemmingen enkel op het gelijkvloers worden opgericht en worden deze in oppervlakte beperkt (max. 40% van de bebouwde oppervlakte). Verder dient de nevenbestemming geen overlast naar de omgeving te veroorzaken en mag er geen afbreuk gedaan worden aan de woonkwaliteit. De parkeerbehoefte van deze nevenbestemming dient te worden opgelost op eigen terrein.

4.5 Parkeren

Het bewonersparkeren dient op eigen terrein te worden ingepast. Overdekt parkeren kan enkel in het hoofdgebouw worden georganiseerd. Er wordt een 'zone voor inrit' gedefinieerd waarbinnen kan afgegraven worden i.f.v. parkeren.

4.6 Hemelwaterverordening

Het betreft een verkaveling zonder aanleg van wegenis. Bij de toekomstige vergunningsaanvraag dient de woning te voldoen aan de geldende hemelwaterverordening.

4.7 Dichtheid

Voorliggende aanvraag voor het verkavelen van gronden voorziet in de realisatie van in totaal 1 lot voor een grondgebonden woning over een oppervlakte van 9a 79ca. Daarmee wordt een woondichtheid van circa 10,21 won/ha nagestreefd. Deze dichtheid is in overeenstemming met de directe omgeving.

4.8 Stikstofdepositie

In kader van het stikstofdecreet dient nagegaan te worden of er schadelijke stikstofdeposities zullen optreden in nabijgelegen habitats ten gevolge van voorliggende aanvraag.

Het project werd opgenomen in de *“Lijst van vergunningsplichtige handelingen waarbij kan gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1%”*.

Het dichtstbijzijnde habitatrictlijnengebied ligt op 1200m van het projectgebied. Vanaf een afstand van 1000m t.o.v. het dichtstbijzijnde habitatrictlijnengebied, kan volgens de lijst gegarandeerd worden dat de impactscore onder de 1% zal blijven en er dus geen schadelijke deposities zullen optreden tot maximaal 23 loten. Aangezien we hier te maken hebben met maar 1 lot, kan met absolute zekerheid gegarandeerd worden dat de impactscore van 1% niet overschreden zal worden.

Tevens zal de afbraak van de bestaande bebouwing niet tot gevolg hebben dat de impactscore van 1% wordt overschreden, aangezien we hier met een dusdanig grote marge zitten.

4.9 Sociaal en bescheiden woonaanbod

De aanvraag voorziet een verkaveling i.f.v. een woonontwikkeling bestaande uit 1 lot voor een grondgebonden wooneenheid. Het projectgebied van voorliggende aanvraag heeft een totale oppervlakte van 9a 79ca.

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een verkaveling van minder dan 5 loten bestemd voor woningbouw. Dat er bijgevolg geen bescheiden woonaanbod gerealiseerd dient te worden.

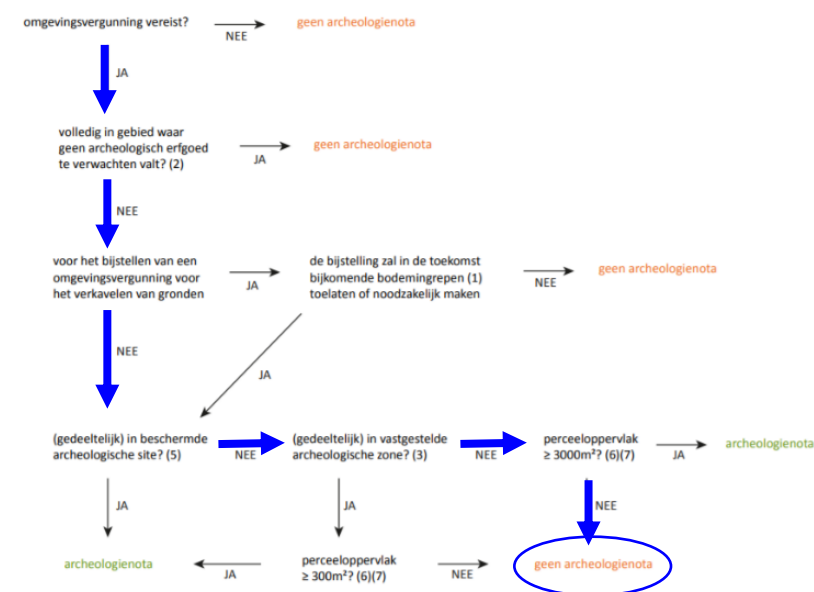
4.10 Sloopopvolgingsplan

Gezien de aard en de omvang van de sloopwerken, dient een sloopopvolgingsplan opgemaakt te worden. Dit wordt als apart dossierstuk toegevoegd aan de aanvraag op het omgevingsloket.

4.11 Archeologie

Het voorwerp van aanvraag betreft de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met een oppervlakte van in totaal 9a 79ca. Volgens de beslissingsboom is een archeologienota niet vereist (zie onderstaande figuur).

Criteria bij omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden



5 Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke context

5.1 Legaliteitstoets

Gewestplan

Het projectgebied is volgens het gewestplan 'St-Truiden - Tongeren' (KB 05-04-1977) gelegen in 'woongebieden met landelijk karakter'.

Het projectgebied situeert zich niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Vandaar zijn de voorschriften van het gewestplan van toepassing.

Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de bestemming van het gebied volgens het gewestplan.

5.2 Opportunitiestoets

Voorliggende aanvraag beoogt een realisatie van één grondgebonden eengezinswoningen in open bouwvorm.

De inplanting, het vloerpeil en de afmetingen van de woningen zijn gangbaar. De nodige afstanden worden overal gerespecteerd. Het lot wordt voorzien met voldoende bouwmogelijkheden en een voldoende grote tuin voor een normaal woongenot.

De voorschriften worden dusdanig opgemaakt, dat de mogelijke bebouwing steeds in architecturale overeenstemming zal zijn met de naastliggende bebouwing op Batsheersstraat 24 en 28-30.

De verkaveling is ruimtelijke inpasbaar op deze locatie.