

ART
DESIGN
ARCHITECTURE
URBANISM
RESEARCH
C.T. ARCHITECTS

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Zuidelijke Stadsrand Maaseik” Toelichtingsnota

Opdrachtgevend bestuur: Provincie Limburg - Universiteitslaan 1 - 3500 Hasselt



september 2015

Contactgegevens ontwerpbureau:

C.T. ARCHITECTS

Hoogbrugstraat 9
3740 Bilzen

tel-fax: 089794548
info@ctarchitects.be
www.ctarchitects.be

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Zuidelijke Stadsrand Maaseik” Toelichtingsnota

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van

.....
De Provinciegriffier
Renata Camps

.....
De Voorzitter
Gilbert Van Baelen

Voorliggend plan werd voor openbaar onderzoek neergelegd vant.e.m.

.....
De Provinciegriffier
Renata Camps

.....
De Deputatie

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van

.....
De Provinciegriffier
Renata Camps

.....
De Voorzitter
Gilbert Van Baelen

.....
Opgemaakt door erkend ruimtelijk planner
Liesbet Thewissen

Inhoudstabel

TEKST

1. Inleiding	blz.7
1.1 Situering van het plangebied	blz.7
1.2 Aanleiding en doel van het plan	blz.7
1.3 Voorgeschiedenis	blz.7
2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen waarvan voorliggend PRUP een uitvoering is	blz.9
2.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	blz.9
2.2 Relatie met het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (RSPL)	blz.9
2.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik	blz.13
3. Taakstellingen en bijkomende behoeften in het plangebied	blz.17
3.1 Taakstellingen en bijkomende behoeften in het kleinstedelijk gebied	blz.17
3.2 Taakstellingen en bijkomende behoeften in het buitengebied	blz.20
4. Afstemming met andere sectorale planprocessen	blz.21
4.1 Plan-MER	blz.21
4.2 Watertoets	blz.24
4.3 Passende beoordeling	blz.26
4.4 Ruimtelijk veiligheidsrapport	blz.26
4.5 Vrijwillige ruilverkaveling VLM	blz.27
4.6 Windplan Limburg	blz.27
4.7 RWZI Neeroeteren	blz.27
5. Bestaande feitelijke en juridische toestand	blz.37
5.1 Bestaande feitelijke toestand	blz.37
5.2 Bestaande juridische toestand	blz.51
6. Gewenste ruimtelijke structuur	blz.57
6.1 Inleiding	blz.57
6.2 Visie	blz.57
6.3 Ruimtelijke concepten	blz.58
6.4 Overzicht ontwikkelingsmogelijkheden zones stedelijk gebied	blz.67
7. Ruimtebalans	blz.68
8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften, Planschade en Planbaten	blz.69
8.1 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	blz.69
8.2 Mogelijke planschade	blz.69
8.3 Mogelijke planbaten	blz.69

BIJLAGES

blz.73

1. Samenvatting woonbehoeftestudie Maaseik
2. Besluit van het College van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik dd. 21-11-2011



KAART 1: SITUERING PLANGEBIED IN DE RUIMERE OMGEVING

1. Inleiding

1.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen het centrum van de stad Maaseik en de zuidelijke ringweg of N78- Koning Boudewijnlaan. In het westen wordt het plangebied begrensd door de N78b-Maastrichtersteenweg, in het oosten door de N768 Heppersteenweg-Zonnelaan en N78 Koning Boudewijnlaan.

1.2 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding tot de opmaak van dit plan is het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Maaseik. Met voorliggend plan zal de grens van het kleinstedelijk gebied Maaseik in de zuidelijke stadsrand worden vastgelegd.

Doelstellingen van dit PRUP zijn het aanduiden van een woonreservegebied voor stedelijk wonen met inbegrip van een scholencampus en een stedelijke randparking voor langparkeren, de planologische compensatie tengevolge van de inname van HAG door deelplan 4 (Ziekenhuiscampus) van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik', de realisatie van een provinciale open ruimteverbinding tussen Maaseik en Elen in de Maasvallei en de planmatige aanpassing van een bestaande KMO-zone.

1.3 Voorgeschiedens

Het afbakeningsproces van de stad Maaseik werd reeds opgestart in maart 2004. De Provincie Limburg heeft toen aan iris Consulting in samenwerking met Groep C de opdracht gegeven voor de voorbereidende fase. Deze fase werd afgerond in juni 2005 en had als finaliteit 'het trekken van een grens rond het gebied waar een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd zal worden en de uitwerking van een actieprogramma voor het te voeren stedelijk gebiedsbeleid.

Dit vooronderzoek vormde de basis voor de uitvoeringsfase, uitgevoerd door Libost-Groep. Tijdens deze uitvoeringsfase werd het voorstel tot afbakening vertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan met verordenende kracht (deelplan 1) en werden ook drie specifieke deelplannen opgemaakt voor drie locaties binnen het kleinstedelijk gebied Maaseik (deelplannen 2,3 en 4):

Deelplan 2: Zuidelijke Stadsrand Woonreservegebied en Scholencampus

Deelplan 3: Stedelijk woongebied St-Jans

Deelplan 4: Ziekenhuiscampus

Op 29 mei 2012 werden deelplannen 1,3 en 4 per Ministerieel Besluit goedgekeurd. Deelplan 2 werd echter niet weerhouden op basis van het openbaar onderzoek. Het onderzoek naar de mogelijke stedenbouwkundige invulling van de zuidelijke stadsrand werd bijgevolg uitgesteld.

In artikel 3 van het provincieraadsbesluit van 21 maart 2012 werd echter gesteld dat de provincie zo spoedig mogelijk een nieuwe procedure PRUP zou opstarten met betrekking tot de zuidelijk stadsrand.

Het bureau C.T. ARCHITECTS werd in september 2012 aangesteld voor de opmaak van het nieuwe provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zuidelijke stadsrand Maaseik'.

2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen waarvan voorliggend plan een uitvoering is

2.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Voorliggend plan geeft uitvoering aan de volgende bindende bepalingen¹:

- bindende bepaling 1.5: de uitbouw van Maaseik als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.
- bindende bepaling 2: de afbakening van dit kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

Concreet zal voorliggend plan bijdragen aan een beleid van groei, concentratie en verdichting binnen het afgebakende kleinstedelijk gebied. Doel is dat binnen dit kleinstedelijk gebied de wenselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoeften inzake woningbouw, economische en andere activiteiten worden opgevangen.

2.2 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

2.2.1 Richtinggevend deel – Ontwikkelingsperspectieven voor hoofd- en deelruimten

Bij de bespreking van het richtinggevend deel worden die elementen besproken die relevant zijn voor het plangebied.

2.2.1.1 Hoofdruimte ‘Maasland’

Maaseik behoort volgens het RSPL tot de hoofdruimte ‘Maasland’. **Het plangebied valt volledig binnen deze hoofdruimte.**

De visie voor deze hoofdruimte is als volgt²:

“De hoofdruimte Maasland verenigt een belangrijke stedelijke rol met een belangrijke open ruimte rol. De Maas en haar vallei zijn sterk bepalend voor het beeld van de provincie. Zij zijn uitdrukking van een noord-zuid richting aan de rand van de provincie. Enerzijds is de Maas drager van meer stedelijke ontwikkelingen, anderzijds biedt zij grote kansen voor natuur, landbouw, toerisme en recreatie.”

Voorliggend plan past binnen bovenstaande visie.

2.2.1.2 Deelruimte ‘Open Maasland’

Maaseik behoort volgens het RSPL tot de deelruimte ‘Open Maasland’. **Het plangebied valt volledig binnen deze deelruimte.**

De visie en het concept voor deze deelruimte zijn als volgt³:

“Het open Maasland is het noordelijk deel van de Maasvallei, met uitzondering van de vlakte van Bocholt. In deze deelruimte primeert het buitengebiedbeleid. Open ruimtelfuncties landbouw, natuur en toerisme en recreatie worden ondersteund. De open ruimte wordt maximaal gevrijwaard. Bebouwing wordt beperkt tot de bestaande kernen. Deze worden hoogstens verdicht. Ontwikkelingen langs infrastructuur (in het bijzonder de N78) worden tegengegaan.”

1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie 2011, Bindende bepalingen, blz.477

2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 345

3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 346-347

Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld:

- De Maas en aanliggende plassen als drager van waterbeheersing, natuurontwikkeling, watertoerisme en waterrecreatie.
- Een geheel van natuurverbindingen en open ruimteverbindingen doorheen het gebied ter ondersteuning van de open ruimte en van de herkenbaarheid van het landschap.
- Het kleinstedelijk gebied Maaseik als autonoom centrum van die deelruimte.
- Een historische structuur van leefbare Maasdorpen met een recreatieve nevenfunctie.

Voorliggend plan past binnen bovenstaande visie en concepten.

2.2.2 Richtinggevend deel – Ontwikkelingsperspectieven voor de deelstructuren.

Bij de bespreking van het richtinggevend deel worden die elementen besproken die relevant zijn m.b.t. voorliggend plan.

2.2.2.1 Natuurlijke structuur

Met betrekking tot de natuurlijke structuur zijn voor het plangebied de volgende ontwikkelingsperspectieven van belang:

- De weinig resterende open ruimteverbindingen tussen Maas en Kempens Plateau worden zoveel mogelijk behouden. Hun natuurverbindende functie wordt versterkt door behoud en aanleg van multifunctionele natuurlijke stapstenen en landschapselementen.¹

Voorbeelden hiervan kunnen zijn: een groene schermbuffer rond in het landschap storende verkavelingen en bedrijven, groene recreatieve parkjes en blijvende groene ruimten in het verstedelijkt weefsel, houtkanten of bomenrijen in landbouwzones,...

- Een beleid inzake waterbeheer.²

Om overstromingen van de Maas te beheersen dienen maatregelen te worden genomen waaronder het voorzien in ruimte voor komberging en het voorkomen van nieuwe bebouwing die te laag ligt ten opzichte van het overstromingspeil van de Maas.

Voorliggend plan speelt in op bovenstaande visie en ontwikkelingsperspectieven.

2.2.2.2 Nederzettingsstructuur

Met betrekking tot de nederzettingsstructuur is vooral de volgende doelstelling van belang voor voorliggend plan: **een kerngericht beleid voor stedelijke gebieden en het buitengebied**. Binnen dit perspectief werd Maaseik door de provincie geselecteerd als autonoom kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau.

In het RSPL wordt de visie op een autonoom kleinstedelijk gebied als volgt geformuleerd³:

“Bij de autonome kleinstedelijke gebieden is de traditionele relatie tussen de kern en het hinterland nog duidelijk herkenbaar. Daarin komen geen andere stedelijke gebieden of netwerken voor. De autonome kleinstedelijke gebieden zijn omringd door grote aaneengesloten agrarische gebieden met een soms scherp contrast tussen stad en landschap. Het zijn meestal historische steden (Loonse steden) die het centrum en de sociaal-ruimtelijke en economische drager van hun omgeving zijn. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en de andere gemeenten moet op elkaar worden afgestemd.”

In het RSPL wordt de **visie op het autonoom kleinstedelijk gebied Maaseik** als volgt geformuleerd⁴:

“Het is wenselijk dat Maaseik zich als centraal diensten- en voorzieningencentrum profileert en zijn troeven op gebied van toerisme en recreatie versterkt. Grensoverschrijdende samenwerking inzake waterrecreatie – met bijvoorbeeld Roermond – zou voor een ruimere regio een herkenbaar en aantrekkelijk aanbod kunnen versterken. De industriële activiteiten zijn eerder beperkt. Als een eventuele uitbreiding van de kern voor wonen noodzakelijk is, primeert een groei in de richting van de Maas (infrastructurele

1. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 376

2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 347

3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 385

4. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 390

barrière) of in beperkte mate zuidwaarts in de richting van de ring. Vanuit het zuiden is de overgang tussen stad en open ruimte nog sterk waarneembaar. Dat is voor Limburg een bijna unieke situatie. Verdere uitbreiding van de stad houdt rekening met die 'vista'. Tussen Maaseik en Heppeneert wordt in een open ruimteverbinding van provinciaal niveau voorzien."

M.b.t. de nederzettingsstructuur voorziet het RSPL voor de planperiode 2012-2017 voor Maaseik een provinciale taakstelling inzake bijkomende woningen⁵.

Deze taakstelling bestaat uit de som van het aandeel woningen dat indicatief nodig is om de natuurlijke aangroei binnen het kleinstedelijk gebied op te vangen enerzijds en een bijkomende taakstelling anderzijds, gericht op het voeren van een aanbodbeleid.

Indicatief geeft het RSPL hiervoor de volgende cijfers:

- Uitgaande van de gesloten prognose in het RSPL (een raming van de behoefte aan bijkomende woningen zonder rekening te houden met inwijking), zou Maaseik indicatief moeten voorzien in een bijkomend aanbod aan **329** woningen om de natuurlijke aangroei op te vangen.
- Het bijkomend aanbod voor het kleinstedelijk gebied Maaseik (te putten uit de provinciale woonreserve), bedraagt indicatief **323** woningen, uitgaande van het aantal gezinnen in deze stedelijke gebiedsgemeente in 2007.

Indicatief komt dit in totaal neer op een taakstelling van 652 woningen voor de planperiode 2012-2017.

Binnen het kader van de versterking van het stedelijk gebied is het aangewezen dat het merendeel van deze woningen binnen het kleinstedelijk gebied Maaseik wordt gerealiseerd.

M.b.t. de nederzettingsstructuur wenst de provincie om gemeenten maximaal de kans te geven om sociale woningen evenals bescheiden woningen te realiseren. Daarom ondersteunt zij **het grond- en pandenbeleid⁶**.

De afbakening van een kleinstedelijk gebied wordt gezien als hefboom voor het versterken van het stedelijk gebied⁷.

Voorliggend plan past binnen bovenstaande visie en ontwikkelingsperspectieven.

2.2.2.3 Ruimtelijk-economische structuur

Algemeen wenst de provincie economische groei te ondersteunen en te bevorderen⁸. Dit betekent dat de provincie op zoek gaat naar ontwikkelingskansen voor bedrijventerreinen in kleinstedelijke gebieden, in de specifieke economische knooppunten en in de gemeenten van het buitengebied. Daarnaast kiest zij voor kerngerichte kleinhandel en duurzame landbouw.

Maaseik is als kleinstedelijk gebied geselecteerd als **economisch knooppunt van provinciaal niveau**. Het RSPL stelt echter ook dat⁹ *Maaseik meer een commerciële en een historisch-toeristische en recreatieve taak te vervullen heeft dan een louter industriële rol. De stad kan bij voorkeur de economische troeven op toeristisch en recreatief vlak vanuit de historische kern en de situering aan de Gemeenschappelijke Maas uitbouwen.*

M.b.t. de gewenste ruimtelijke agrarische structuur valt het plangebied gedeeltelijk binnen het door de provincie aangeduide grote aaneengesloten landbouwgebied van minstens provinciaal belang in het noordelijk Maasland.

In het RSPL wordt de gewenste agrarische structuur ter hoogte van het plangebied als volgt geformuleerd: *"Grondgebonden landbouw heeft in het Maasland een blijvende structuurbepalende rol in het open valleilandschap. Zij wordt ruimtelijk ondersteund. Bijkomende agrarische bebouwing respecteert de waardevolle open landschapskarakteristieken en sluit aan bij bestaande gebouwen. De provincie neemt maatregelen om hun integratie in het landschap te bevorderen."*

5. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Gecoördineerde versie 2012, blz. 269-276 en 395-396

6. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 399

7. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 400

8. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 405

9. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 415

2.2.2.4 Toeristisch-recreatieve structuur¹

Limburg is een toeristische provincie bij uitstek. Toerisme wordt als economische hefboom erkend voor Limburg. Limburg moet ook in de toekomst een toeristisch-recreatieve rol op een kwalitatieve wijze blijven vervullen. De volgende doelstellingen worden daarbij voorop gesteld: versterking van de verscheidenheid en eigenheid van elke streek of regio, de integratie van toeristisch-recreatieve voorzieningen in toeristisch-recreatieve netwerken, grensoverschrijdende samenwerking, de economische versterking van bestaande steden en kernen tengevolge van nieuwe toeristisch-recreatieve infrastructuur de stimulering van het plattelands- en natuurtoerisme, voldoende ruimte voor (jeugd)recreatie en sport in de onmiddellijke woonomgeving en recreatief medegebruik waar mogelijk.

Maaseik werd daarbij geselecteerd als toeristisch-recreatieve gemeente type 1 binnen het toeristisch-recreatief netwerk Maasland.

Binnen voorliggend plan wordt ingespeeld op deze visie.

2.2.2.5 Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

De provincie Limburg streeft in haar visie op de ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur¹ naar een duurzame mobiliteit, een geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, mobiliteit en infrastructuur, de optimalisatie van de grotendeels bestaande infrastructuur, naar alternatieven voor het wegverkeer (o.a. fiets en openbaar vervoer) en een gedifferentieerde bereikbaarheid in harmonie met de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid.

Binnen voorliggend plan wordt ingespeeld op deze visie.

2.2.2.6 Landschappelijke structuur

De provincie wenst de landschappelijke kwaliteit te bewaren alsook de landschappelijke herkenbaarheid en diversiteit te versterken. Hiervoor hanteert zij de volgende doelstellingen:

- het tegengaan van verdere banalisering door behoud en kwaliteitsvolle ontwikkeling van de bestaande landschappelijke kwaliteit met respect voor erfgoedwaarden, herkenbaarheid en landschappelijk diversiteit.*
- het stimuleren van nieuwe landschappelijke kwaliteiten in nieuwe landschappen en afstemming brengen tussen nieuwe landschappen en traditionele landschappen, met bijzondere aandacht voor de overgangszones van de randen van het buitengebied met stedelijke gebieden.*
- het realiseren van gedifferentieerde, samenhangende landschappen*
- het bewaren, beschermen en waar mogelijk ontsluiten van het archeologisch patrimonium.*
- het vrijwaren van open ruimteverbindingen in verstedelijkte landschappen, tegengaan van verdere verlinting en van bijkomende verspreide bebouwing.*
- het vrijwaren van de nog bestaande grote blokken open ruimte als gave landschappen of open ruimteverbindingen.*

Binnen de gewenste landschappelijke structuur wordt de volgende visie op het Maasland gegeven²:
In het Maasland wordt de open vallei via open ruimteverbindingen gekoppeld aan de gave landschappen van de bos- en heidegordel doorheen het provinciaal stedelijk netwerk.

M.b.t. de ontwikkeling van het plangebied kan de selectie van de volgende elementen van de landschappelijke structuur van minstens provinciaal belang een rol spelen:

- de selectie van de Maasvallei als complex gaaf landschap³.
Complexe gave landschappen zijn grote gebieden waarin samenhangen tussen onderdelen ervan worden behouden en versterkt. In de Maasvallei gaat dit om de parallelle en trapvormige structuur evenwijdig met Maas met landbouw, graslanden, afgesneden meanders en plassen.
- De selectie van het historisch stadscentrum van Maaseik als baken⁴.

1. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend deel, blz. 435

2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Gecoördineerde versie 2012, Richtinggevend deel, 476

3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Gecoördineerde versie 2012, Richtinggevend deel, 477

4. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Gecoördineerde versie 2012, Richtinggevend deel, 480

Hierbij is vooral de zichtrelatie met het zuiden belangrijk. Het ruimtelijk beleid richt zich op het behoud en versterking van deze bakenfunctie.

- De selectie van een open ruimteverbinding tussen Maaseik en Elen⁵.

Open ruimteverbindingen worden daarbij omschreven als *‘niet of weinig bebouwde ruimten doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. Nieuwe bebouwing wordt er zoveel mogelijk geweerd en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden gewaarborgd’*.

Binnen voorliggend plan wordt ingespeeld op deze visie.

2.2.3 Bindende bepalingen

De volgende bindende bepalingen uit het RSPL zijn van belang voor het plangebied:

- de selectie van de deelruimte ‘Open Maasland’ waarbinnen een specifiek en samenhangend ruimtelijk beleid is vereist (bindende bepaling nr. 5)
- de selectie van het toeristisch-recreatieve netwerk ‘Maasland (bindende bepaling nr. 17)
- de selectie van Maaseik als toeristisch-recreatieve gemeente van type I (bindende bepaling nr. 18)
- de selectie van een open ruimteverbinding tussen Maaseik en Elen in de Maasvallei (bindende bepaling nr. 26)
- de selectie van het historisch stadscentrum van Maaseik als baken (bindende bepaling nr. 28)

2.3 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Maaseik

2.3.1 Richtinggevend deel

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik behoort het plangebied tot de volgende twee sub-deelruimtes: **‘Hoogdynamisch Maaseik’** en **‘Oostelijk landbouwgebied’**.

(zie kaarten 2-3, blz.15-16)

2.3.1.1 Sub-deelruimte ‘Hoogdynamisch Maaseik’⁶

*De stad Maaseik wenst deze deelruimte uit te bouwen tot een **krachtig centrum** met een aantrekkelijke rand. In het centrum worden centrumvoorzieningen geconcentreerd in verweving met wonen. De rand dient voor functies die niet verdragen worden in het centrum en wonen.*

*De **aantrekkelijke rand** dient te bestaan uit aangename woonomgevingen. Milderende maatregelen zijn gerechtvaardigd ten opzichte van onleefbaarheid ten gevolge van storende functies in deze woonomgevingen. Voldoende aandacht voor groen, speelpleintjes en een gediversifieerd aanbod aan woonmilieus dragen bij aan een hoge ruimtelijke woonkwaliteit. Hoge woondichtheden zijn nodig. Afhankelijk van de draagkracht van de omgeving wordt hoogbouw toegestaan.*

In de sleutelstructuur is er ruimte voor stedelijke activiteiten die niet op een centrumlocatie kunnen ingeplant worden: o.a. Regionale en lokale bedrijvigheid, bepaalde typen handel die niet in het centrum terecht kunnen, sport, cultuur en recreatie. Regionale (suggestie) en lokale bedrijvigheid moeten echter zorgzaam ingeplant worden om de kwaliteit van de omliggende woonomgevingen en ruimte te garanderen. De relatie tussen stadscentrum en rand dient in het bijzonder aandacht te krijgen door de invulling van nabij het centrum gelegen gebieden voor woningbouw en de nieuwe scholen- en ziekenhuiscampus.

Specifiek voor de zuidelijke stadsrand worden de volgende ontwikkelingsperspectieven gegeven:⁷

Deze locatie wordt ontwikkeld als een zone voor de herlocatie van het ziekenhuis en scholen die in het centrum te kampen hebben met plaatsgebrek.

Voor de functionele aansluiting bij het stadscentrum dienen volgende randvoorwaarden vermeld:

- Binnen het projectgebied dienen een ziekenhuis- en scholencampus met woningen gerealiseerd te worden.

5. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Gecoördineerde versie 2012, Richtinggevend deel, blz.482

6. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, gewenste ruimtelijke structuur, blz.57-63

7. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, Richtinggevend deel, blz. 61-62

- De oude Maasarm moet als een overstroombaar gebied gevrijwaard blijven.
- De vista op de stad Maaseik dient gevrijwaard te blijven van bebouwing.
- Gedeelde parkeerruimte voor de verschillende elementen van het project en ter ondersteuning van het centrum dienen voorzien te worden.
- De relatie tussen het stadscentrum en dit gebied dient versterkt te worden. Een kernverzwakking is tengevolge van dit project niet wenselijk.
- De ontsluiting van het gebied dient te geschieden langs de Maastrichtersteenweg (N78b). Er kan geen sprake zijn van een rechtstreekse ontsluiting van het gebied op de Koning-Boudewijnlaan (N78).
- De bereikbaarheid van de site voor het langzaam verkeer dient verzekerd te worden. De aansluiting op bestaande fietspaden zal gerealiseerd worden door een doorsteek naar het oosten van de stad en een aantal doorsteekjes richting centrum van de stad.
- Ter hoogte van de Maastrichtersteenweg dient een goed uitgeruste hoofdhalte voor openbaar vervoer gecreëerd te worden.

Een RUP is slechts mogelijk na afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik.

2.3.1.2 Sub-deelruimte 'Oostelijk landbouwgebied'.

Binnen deze deelruimte behoort het plangebied tot de omgeving Heppeneert-Elen.⁸

Deze sleutelstructuur dient een aaneengesloten landbouwgebied te blijven. Het behoud en versterken van de landbouwfunctie staan centraal. Het gebied is een overstromingsgebied van de Maas. Waterbeheersingswerken dienen mogelijk te zijn. De Zanderbeek vormt de groene ader in het gebied en dient de drager van de landschaps- en natuurlijke structuur in het gebied te zijn. Landbouw is hoofdruimtegebruiker met uitzondering in de omgeving van de Zanderbeek. Recreatief medegebruik van de ruimte is mogelijk. Werken in functie van intensieve landbouw (bijvoorbeeld beregeningsinstallaties) zijn toegelaten.

Binnen de gewenste woonstructuur werd de lintbebouwing langsheen de Maastrichtersteenweg eveneens geselecteerd als uitlopend lint van Maaseik.⁹ Hiervoor worden de volgende ontwikkelingsperspectieven¹⁰ gegeven:

Verdere verlinting dient maximaal vermeden te worden, evenals een toename van het aantal wooneenheden door splitsingen. Bestaande bouwrijpe percelen binnen de bestaande juridische voorraad woongebieden kunnen steeds bebouwd worden met één woning. Binnen een lint zijn enkel met wonen verweefbare economische activiteiten toegelaten. Voorzieningen worden niet getolereerd.

In voorliggend plan wordt rekening gehouden met bovenstaande visie van de stad Maaseik op het plangebied.

8. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik, Richtinggevend deel, blz. 65

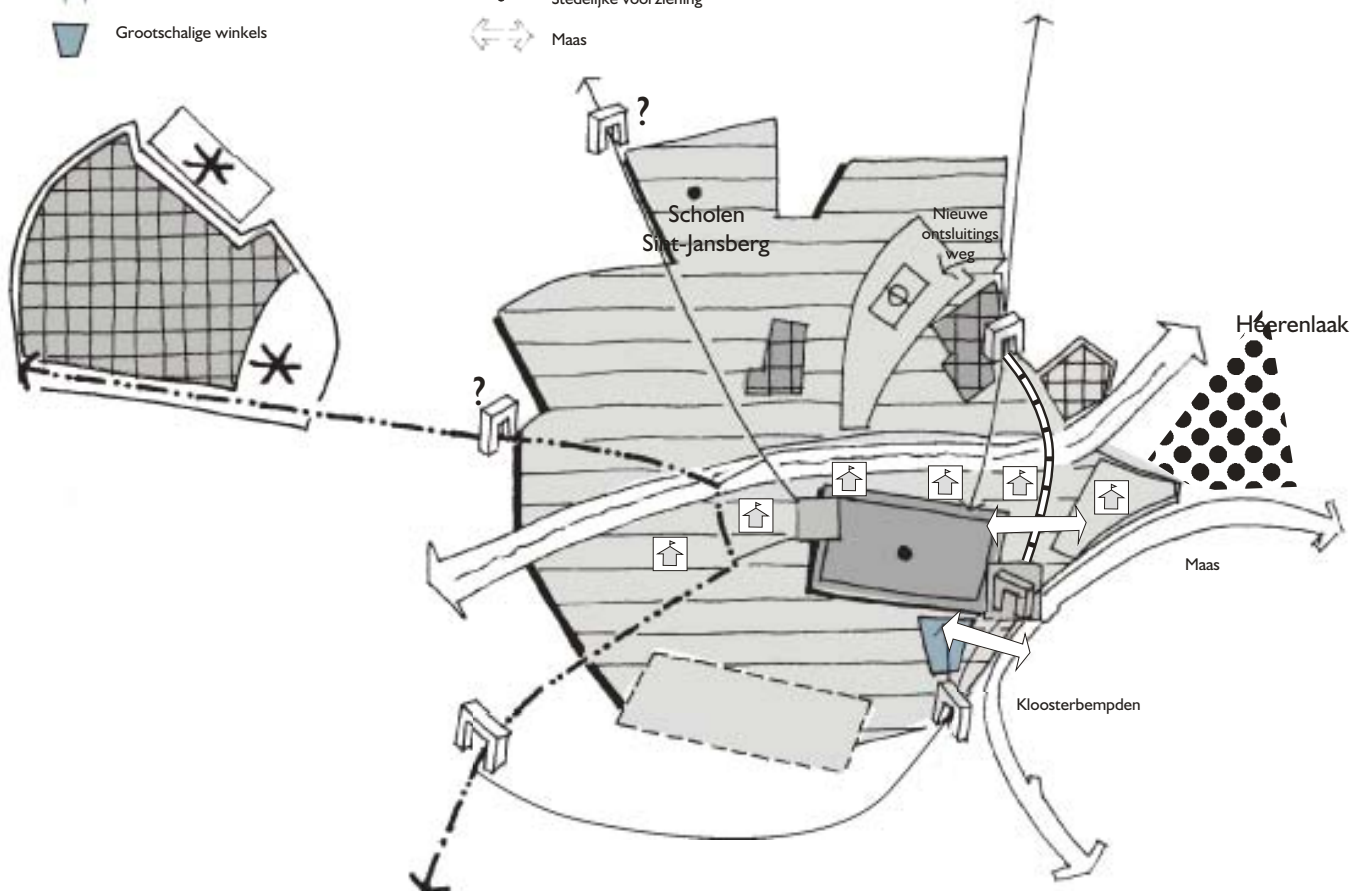
9. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik, Richtinggevend deel, blz. 11

10. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik, Richtinggevend deel, blz. 13

LEGENDE

-  Voorstel afbakening kleinstedelijk gebied
-  Centrumgebied
-  Zoekzone scholen en ziekenhuis en wonen
-  Woonproject
-  Regionaal bedrijventerrein
-  Lokaal bedrijventerreinen (lokaal + suggestie regionaal)
-  Zoekzone bedrijventerreinen
-  Nieuwe ontsluiting
-  Te verbinden met centrum
-  Grootchalige winkels

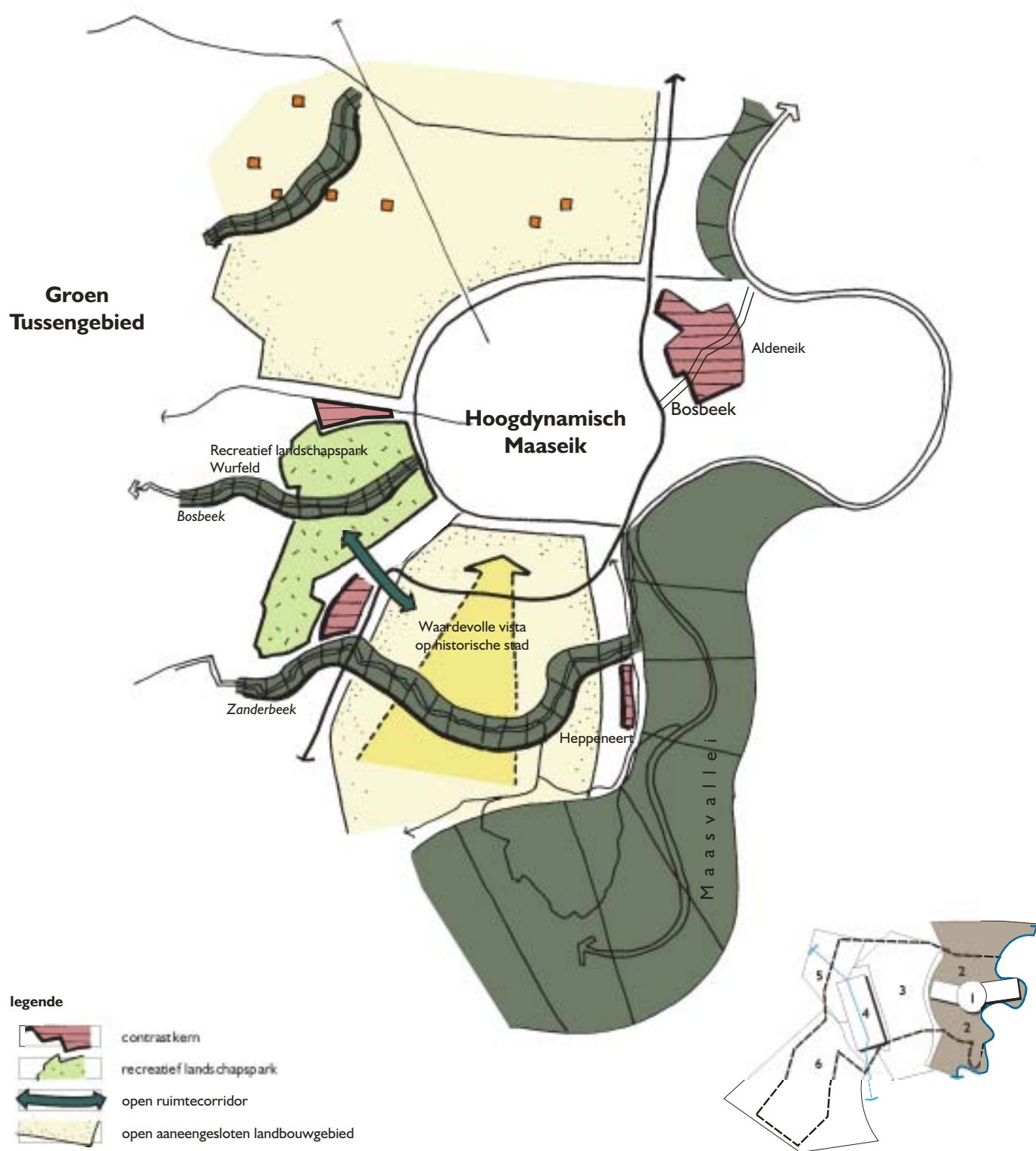
-  Secundaire weg, type I
-  Down te graden weg (tot lokale weg)
-  Secundaire weg, type II
-  Poort
-  Poort nader te bepalen
-  Openbaarvervoersknooppunt
-  Lokale weg
-  Bosbeekvallei
-  Stedelijke recreatie en ontspanning
-  Stedelijke voorziening
-  Maas



KAART 2:

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR SUB-DEELRUIMTE 'HOOGDYNAMISCH MAASEIK'
(bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik)





KAART 3:
GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR SUB-DEELRUIMTE 'OOSTELIJK LANDBOUWGEBIED'
(bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik)



3. Taakstellingen en behoeften in het plangebied

Globaal gezien kan het plangebied functioneel opgedeeld worden in twee gebieden: een gebied, aansluitend op stadscentrum van Maaseik, dat zal deel uitmaken van het kleinstedelijk gebied Maaseik. En een andere deel dat zal behoren tot het buitengebied.

3.1 Taakstellingen en bijkomende behoeften in het kleinstedelijk gebied

3.1.1 Invulling taakstelling wonen

De taakstelling wonen voor Maaseik kwam reeds aan bod in het voorgaande hoofdstuk (zie hoofdstuk 2.2.2.2 Gewenste nederzettingsstructuur). Hieruit bleek dat Maaseik **indicatief** een taakstelling van **652 woningen voor de planperiode 2012-2017** dient te verwezenlijken en dat het aangewezen is het merendeel van deze woningen te realiseren in het kleinstedelijk gebied Maaseik.

Binnen het kader van voorliggend PRUP werd de woonbehoeftestudie van Maaseik geactualiseerd (november 2014). Een samenvatting hiervan werd toegevoegd in bijlage van de voorliggende toelichtingsnota.

Uit deze woonbehoeftestudie blijkt dat er, uitgaande van de gesloten prognose volgens het RSPL (bij een sterke gezinsverdunning), **tot 2017** een woonbehoefte is aan **403** bijkomende woningen. Een deel hiervan kan worden gerealiseerd op onbebouwde percelen in verkavelingen (39) en langs een uitgeruste weg (28) binnen Maaseik, Neeroeteren, Opoeteren en Dorne. Bijkomend wordt verwacht dat er in de te ontwikkelen woon(uitbreidings)gebieden tot 2017, 172 wooneenheden zullen bijkomen. Het aantal te verwachten bijkomende wooneenheden tot 2017 komt bijgevolg neer op **239** wooneenheden (39+28+172).

Hieruit kunnen we concluderen dat de bijkomende behoefte aan 403 bijkomende woningen tot 2017 **niet** wordt ingevuld en dat het aantal woningen door de realisatie van de verschillende projecten niet boven de geraamde behoefte uitstijgt.

Aangezien Maaseik voor de planperiode tot 2017 reeds kampt met een ruimtegebrek voor de realisatie van bijkomende woningen, kunnen we, op basis van bovenstaande gegevens, er ook vanuit gaan dat dit ook zo zal zijn na 2017. Verwacht wordt dat de woonbehoefte ook dan niet zal kunnen worden ingevuld binnen de onbebouwde percelen in verkavelingen, langs een uitgeruste weg en binnen te ontwikkelen woon(uitbreidings)gebieden alleen.

De provincie wil tegemoet komen aan deze bijkomende woonbehoefte op lange termijn. Met voorliggend plan wordt bijgevolg, voortgaand op het RSPL, een uitbreiding van de stad Maaseik in zuidelijke richting en aansluitend op het bestaande stadscentrum onderzocht. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat het huidige woonuitbreidingsgebied aan de Maastrichtersteenweg niet meer kan ontwikkeld worden in functie van woningen omwille van de compensatie van het HAG dat werd ingenomen door de ziekenhuissite te Maaseik (verlies van 192 bouwplaatsen).

3.1.2 Behoefte aan ruimte voor een scholencampus

Binnen het plangebied dient eveneens ruimte voorzien te worden voor een nieuwe scholencampus. Met het zoeken naar een geschikte locatie voor de scholencampus in de zuidelijke stadsrand wil de provincie tegemoet komen aan de kernversterking van Maaseik en inspelen op de nabijheid van allerhande voorzieningen. Hierbij zal maximaal ingespeeld worden op de bereikbaarheid van de scholencampus voor voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer.

Meer concreet gaat het om de inplanting van een scholencampus voor de eerste graad van het secundair onderwijs (ongeveer 500 leerlingen) van het College Heilig Kruis-Sint-Ursula die haar huidige locatie in de Eerste Straat dient te verlaten ten behoeve van de lagere school die momenteel verspreid ligt op drie verschillende locaties te Maaseik.

De begrote benodigde oppervlakte is als volgt:

- een schooloppervlakte van ongeveer 6.500m², gespreid over 3 bouwlagen (ongeveer 2.250m² per bouwlaag)
- een sportzaal van 800m²
- een speelplaats van 2.000m²
- een benodigde oppervlakte voor parkeren en fietsen van 1.750m²

Dit komt neer op een bebouwde oppervlakte van ongeveer 6.800m². Uitgaande van een verhouding van 0,6 tussen de begrote oppervlakte en de totale oppervlakte, resulteert dit in een minimaal vereiste totale vloeroppervlakte van 11.500m².

In het Plan-m.e.r en onderzoek tot m.e.r. werden voor de inplanting van de scholencampus twee locaties naar voren geschoven: enerzijds in het westelijk deel, nu woonuitbreidingsgebied; anderzijds in het centrale deel tussen de Tweede Straat en Zonnelaan, nu agrarisch gebied.

3.1.3 Behoefte aan ruimte voor een stedelijke randparking voor langparkeren

Deze behoefte vloeit voort uit de visie van de stad Maaseik om het centrum van Maaseik op lange termijn in te richten als een autoluwe zone waar de voetganger en fietser centraal staan. Hiertoe wil de stad Maaseik parking aanbieden aan de gemotoriseerde bezoekers van Maaseik aan de rand van de stad. Indicatief zou het gaan om maximaal 136 parkeerplaatsen.

Doel is dat deze parking geïntegreerd wordt in het (reserve)gebied voor stedelijk wonen en nabij de scholencampus en beantwoordt aan een aantal ruimtelijke en functionele randvoorwaarden.

3.1.4 Behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid

Concreet gaat het om het bedrijventerrein van houthandel LBM dat volgens het gewestplan deels gelegen is binnen KMO-zone, woongebied, woonuitbreidingsgebied en landelijke woonzone.

Het bedrijf heeft duidelijke toekomstperspectieven en wenst op de huidige locatie gevestigd te blijven gezien de commercieel aantrekkelijke ligging, op de rand van het stadscentrum en langs de invalsweg Maastrichtersteenweg.

Binnen het kader van een meer efficiënte bedrijfsorganisatie zou het terrein heringericht en de gebouwen voor stockage herschikt en beperkt uitgebreid moeten worden. Dit is momenteel niet mogelijk doordat het bedrijventerrein zich volgens het gewestplan situeert in verschillende zones: KMO-zone, woongebied, woonuitbreidingsgebied en landelijke woonzone.

De provincie wil aan de behoefte van het bedrijf tegemoet komen waardoor in voorliggend plan zal onderzocht worden of de KMO-zone, zoals aangeduid op het gewestplan, beperkt kan worden uitgebreid totdat de grenzen ervan samenvallen met de eigendomsgrenzen. Hierbij zal de provincie erover waken dat het bedrijf ruimtelijk en functioneel inpasbaar blijft in zijn omgeving. Doel is echter dat, na stopzetting van het bedrijf op deze locatie, het bedrijventerrein een nabestemming krijgt in functie van wonen.

3.2 Taakstellingen en bijkomende behoeften in het buitengebied

3.2.1 Planologische compensatie tengevolge van de inname van Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

Door deelplan 4 'Ziekenhuiscampus' van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik' werd een oppervlakte van **11,7 ha HAG** ingenomen. Doel is dat deze oppervlakte volledig gecompenseerd wordt binnen Maaseik conform omzendbrief RO/2010/01 door de omzetting van een niet-agrarische ruimtelijke bestemming naar een agrarische bestemming. **De effectieve aanduiding van HAG zal door de Vlaamse Overheid moeten gebeuren via de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.**

Met de opmaak van voorliggend PRUP wil de provincie deels tegemoet komen aan bovenstaande doelstelling door reeds zelf agrarisch gebied hiervoor te reserveren. In voorliggend PRUP werd daarom onderzocht hoeveel en welke delen van het bestaande woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Maastrichtersteenweg een agrarische bestemming kunnen krijgen en bijgevolg aangewend kunnen worden voor de gehele of gedeeltelijke planologische compensatie van het ingenomen HAG door deelplan 4. Het resultaat hiervan wordt samengevat onder hoofdstuk 7: 'Ruimtebalans'.

Met betrekking tot de compensatie HAG wordt ook verwezen naar het besluit van het College van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik dd. 21-11-2011 waarin de stad Maaseik zich engageert om het agrarisch gebied, dat verloren gaat tengevolge van de ziekenhuiscampus (deelplan 4) te compenseren. In dit besluit stelden zij om het woonuitbreidingsgebied (opgenomen in voorliggend plan) en andere gebieden te onderzoeken en zo mogelijk middels een gemeentelijk RUP om te zetten in agrarisch gebied.

3.2.2 De realisatie van een provinciale open ruimteverbinding

Ter uitvoering van bindende bepaling nr.26 uit het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL), wenst de provincie in het plangebied een provinciale open ruimteverbinding te realiseren tussen Maaseik en Elen. Dit is in hoofdzaak een landschappelijk gegeven dat sterk bepaald zal worden door de ruimtelijke impact van de hoofdgebruiker in het plangebied, namelijk de landbouw. Andere gebruikers met een landschappelijke impact op de open ruimteverbinding zijn de bestaande lintbebouwing langs de Maastrichtersteenweg, de bestaande landbouwbedrijven en een solitaire zonevreemde woning in het plangebied.

Aandachtspunten bij de realisatie van deze open ruimteverbinding zijn de in het plangebied aanwezige waterproblematiek, de landschappelijke overgang naar het kleinstedelijk gebied en het behoud van de waardevolle vista vanaf de N78 (Koning-Boudewijnlaan) richting historisch centrum.

4. Afstemming met andere sectorale planprocessen

4.1 Plan-MER

Voor voorliggend plan werden **zowel een Plan-MER als een onderzoek tot m.e.r.** opgemaakt.

Het Plan-Mer werd door de dienst MER goedgekeurd op 23 december 2010. Dit werd opgemaakt binnen het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik. Concreet werden hierin de inplanting van een scholencampus en de realisatie van woonreservegebied voor stedelijk wonen in de zuidelijke stadsrand op hun milieueffecten onderzocht. Uit dit Plan-MER vloeiden een aantal milderende maatregelen voort om deze milieueffecten te beperken.

Binnen het kader van het huidige planproces werd eveneens een ‘onderzoek tot m.e.r.’ gevoerd. Hierbinnen werden de nieuwe planelementen ten aanzien van het goedgekeurde Plan-MER op hun milieueffecten onderzocht. Het betreft de planologische compensatie tengevolge van de inname van Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG), de realisatie van een open ruimteverbinding, de integratie van een stedelijke randparking voor langparkeren in het woonreservegebied voor stedelijk wonen en de scholencampus en de planmatige aanpassing van een bestaande KMO-zone. Binnen dit ‘onderzoek tot m.e.r.’ werden de belangrijkste conclusies en te nemen maatregelen uit het bestaande Plan-MER mee opgenomen. Op basis van dit onderzoek tot m.e.r. oordeelde de dienst MER dat het voorgenenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een nieuw Plan-MER niet nodig is.

De milderende maatregelen die voortvloeien uit bovenstaande MER-procedure worden mee opgenomen in voorliggend plan.

4.1.1 Milderende maatregelen m.b.t. het planonderdeel ‘woonreservegebied voor stedelijk wonen en de scholencampus’.

De volgende milderende maatregelen kunnen een doorvertaling krijgen in voorliggend PRUP:

- De aanduiding van gewenste trage verbindingen voor voetgangers en fietsers tussen het plangebied en de omgeving. De realisatie van zo kort mogelijke wandelafstanden tussen de scholencampus en de toekomstige centrumhalte Bospoort bij de centrale inplanting van de scholencampus vormt hierbij een specifiek aandachtspunt. Maximale wandelafstanden van ongeveer 600m zullen worden gehanteerd als streefcijfer.
- De rechtstreekse ontsluiting van al de functies (wonen, school en parkeerplaatsen voor langparkeren) in de westelijke en twee centrale zoekzones voor ‘woonreservegebied voor stedelijk wonen en de scholencampus’ via de N78b-Maastrichtersteenweg.
- De eventuele ontsluiting van het wonen in de twee centrale zoekzones voor ‘woonreservegebied voor stedelijk wonen en de scholencampus’ via de bestaande woonstraten: De centrale zoekzone tussen de Eerste en Tweede Straat kan dan geheel of deels ontsloten worden via de Eerste Straat of Tweede Straat. De centrale zoekzone tussen de Tweede Straat en Zonnelaan dient dan deels (voor ongeveer de helft van de woningen) ontsloten te worden via de Tweede Straat en deels (voor ongeveer de helft van de woningen) via de Zonnelaan, beiden richting Heppersteenweg. Het wonen in de westelijke zoekzone, de scholencampus en parkeerplaatsen voor langparkeren worden dan rechtstreeks ontsloten via de N78b.
- De ontsluiting van de oostelijke zoekzone voor ‘woonreservegebied voor stedelijk wonen’ via de Zonne-

laan richting Heppersteenweg.

- De aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg zo dicht mogelijk aan de zijde van het stadscentrum.
- De inrichting ervan zodat het autoverkeer er trager rijdt. Speciale aandacht dient hierbij te gaan naar de kruisingen met de Eerste en Tweede Straat.
- De doordachte inrichting van het kruispunt tussen de nieuwe ontsluiting van het planonderdeel ‘woonreservegebied voor stedelijk wonen en de scholencampus’ met de N78b op projectniveau.
- De verkeersluwe inrichting van het woongebied waarbij de woonfunctie primeert op de ontsluitingsfunctie (verblijfsgebied)
- de autoluwe inrichting van de directe omgeving van de school waarbij de verblijfsfunctie primeert op de ontsluitingsfunctie.
- het opvangen van de parkeerbehoefte van alle nieuwe woningen en de scholencampus binnen de in dit PRUP hiertoe voorbestemde zones.
- De parkeerplaatsen voor langparkeren worden zodanig gesitueerd dat een dubbel of gecombineerd gebruik met de andere functies, namelijk wonen en scholencampus, mogelijk wordt.
- De landschappelijk verweving van de parkeerplaatsen ten aanzien van het woongebied, de scholencampus en de open ruimte.
- Het voorzien van beveiligde fietsoversteken over de N78b en naar de oude spoorwegbedding en de verhoging van de doorwaadbaarheid van het plangebied voor fietsers en voetgangers vanaf de N78b-Maas-trichtersteenweg.
- Het beperken van profielwijziging van nog niet-verstoorde bodems bij de ontwikkeling van de funderingen van gebouwen of parking door het nemen van gepaste maatregelen op projectniveau.¹
- Het maximaliseren van de infiltratie van hemelwater in de bodem (bijvoorbeeld door het gebruik van half-doorlatende materialen).
- de realisatie van (bij voorkeur collectieve) voorzieningen voor infiltratie en/of buffering en/of vertraagde afvoer tengevolge van bijkomende verhardingen zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd moet afgevoerd worden in effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied en gebied gevoelig voor kwelwater van de Maas.
- Minimaal voldoen aan de geldende wetgeving inzake (hemel)water in effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied en gebied gevoelig voor kwelwater van de Maas.
- Uitgravingen ter hoogte van effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied en gebied gevoelig voor kwelwater van de Maas mogen niet tot gevolg hebben dat het grondwaterpeil wordt gereduceerd als gevolg van een toegenomen drainage.
- ophogingen ter hoogte van (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en gebied, gevoelig voor kwelwater vanuit de Maas tot boven het kritisch peil, dienen elders in dit planonderdeel gecompenseerd worden (gesloten grondbalans), tenzij anders overeengekomen tussen de verschillende planonderdelen onderling. In dit laatste geval kunnen de compensaties van ophogingen ook collectief georganiseerd worden. Het afvoeren van grond als gevolg van waterbeheersingswerken blijft wel mogelijk omdat dit niet negatief is voor het watersysteem. Compensaties van eventuele ophogingen kunnen gekoppeld worden aan de voorzieningen voor waterbuffering, infiltratie en vertraagde afvoer.
- Beperking van de impact op de akkervogels door op projectniveau de volgende milderende maatregelen te nemen: bouwen buiten het broedseizoen (maart-augustus) en indien dit niet mogelijk is, de werken voor begin maart starten (1), het voorzien van een aangepaste straatverlichting (2) en de realisatie van een (visuele) bufferstrook naar het zuidelijk gelegen agrarische gebied.
- De compensatie van het verlies van de waardevolle tot zeer waardevolle graslanden door de integratie van nieuwe, waardevolle open ruimtes en kleine landschapselementen (KLE's) in het planonderdeel ‘woonreservegebied voor stedelijk wonen en scholencampus’. Dit kan ondermeer door de realisatie van een speelweide.
- De beperking van een mogelijk negatief effect op ongekend archeologisch erfgoed door ‘archeologisch vooronderzoek in de vorm van bureaustudie, veldkarteringen in combinatie met booronderzoek en prospectie met ingreep in de bodem, voorafgaand aan projecten met bodemingrepen’.
- De verweving van de geplande ontwikkelingen met het bestaande stedelijke weefsel en de open ruimte, evenals de versterking van het globale landschappelijke beeld door de integratie van de volgende aan-

1. Klassieke voorbeelden van maatregelen zijn: De oordeelkundige en strikte afbakening van de werkzones (1), de nauwkeurige afgraving, stapeling en het hergebruik van minstens de teelaarde. Vermenging met minder humushoudende onderliggende lagen wordt hierbij vermeden (2), de natuurtechnische afwerking (gebiedseigen grond, microreliëf, ...) van de restruimtes, werkzones en bermen die na de werken opnieuw vegetatie dienen te dragen teneinde een ideale uitgangssituatie voor natuurontwikkeling te creëren en met betrekking tot het grondverzet worden de nodige vergravingen en ophogingen zoveel mogelijk binnen het plangebied of reeds verstoorde bodems voorzien.

dachtspunten in het ontwerp en de uitvoering: een gepaste inplanting en bouwhoogte van de gebouwen ten aanzien van de omgeving, een gepaste relatie tot de vista op de kerk van Maaseik, een kwalitatieve architecturale uitwerking en een goede landschappelijke verweving van de gebouwen en niet-bebouwde ruimte met de zuidelijke open ruimte. In het ontwerpproces zullen het 'verbeelden' van de geplande ontwikkelingen en het 3D-aspect een belangrijke rol spelen.

- De optimale oriëntatie van nieuwe woningen langs de N78 en N78b. Op projectniveau dienen gepaste maatregelen genomen te worden om geluidsoverlast te vermijden (o.a. woningen voorzien van extra geluidsisolatie).
- Uit voorzorg geen woningen, schoolgebouwen of initiatieven met kinderopvang inplanten in een zone van 50m à 60m rond de hoogspanningsleidingen. Deze maatregel heeft zowel betrekking op boven- als ondergrondse hoogspanningsleidingen.
- het voorlopig voorzien van een locatie voor 'riolerings- en waterzuiveringsinfrastructuur' in het plangebied.
- het voorlopig voorzien van een zone voor riolerings- en waterzuiveringsinfrastructuur of aangepaste stedenbouwkundige voorschriften waardoor de aanleg van riolerings- en waterzuiveringsinfrastructuur in het plangebied mogelijk is indien dit volgens de scenario-analyse van de VMM noodzakelijk blijkt.
- de koppeling van de bouwvergunning voor wooneenheden en kantoorgebouwen aan een operationele, aan de bijkomende vuilvracht aangepaste riolerings- en waterzuiveringsinfrastructuur.

4.1.2 Milderende maatregelen m.b.t. de planonderdelen 'Planologische compensatie tengevolge van de inname van HAG' en 'Open ruimteverbinding'

Als milderende maatregel zal het voeren van een gericht akkerlandbeheer in combinatie met kleine landschapselementen als aandachtspunt in het PRUP worden opgenomen.

4.1.3 Milderende maatregelen m.b.t. het planonderdeel 'planmatige aanpassing van de bestaande KMO-zone'

De volgende milderende maatregelen kunnen doorvertaald worden in voorliggend PRUP.

- Het inbouwen van kwaliteitseisen waardoor de draagkracht van de omgeving tengevolge van de bedrijfsactiviteiten niet wordt overschreden.
- de bedrijfsactiviteiten mogen niet in die mate wijzigen dat ze hinder van allerlei aard (inzake mobiliteit, lucht, geluid en trillingen) voor de omgeving veroorzaken.
- Inzake oppervlaktewater moet er minstens voldaan worden aan aan de geldende wetgeving inzake (hemel)water.
- Het maximaliseren van infiltratie van hemelwater (ondermeer door het gebruik van halfdoorlatende materialen) is aangewezen als de bodem dit toelaat (infiltratiegevoelig).
- De realisatie van voorzieningen voor infiltratie en/of buffering en/of vertraagde afvoer tengevolge van bijkomende verhardingen ter hoogte van effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied en gebied gevoelig voor kwelwater van de Maas.
- Het nemen van voldoende maatregelen om eventuele lokale ophogingen tot boven het kritisch peil van de Maas elders op het bedrijventerrein of gemeenschappelijk met andere planonderdelen te compenseren. Compensaties tengevolge van ophogingen kunnen gekoppeld worden aan voorzieningen voor infiltratie, buffering en vertraagde afvoer. Eventuele uitgravingen in kwelgevoelig gebied mogen niet tot gevolg hebben dat het grondwaterpeil wordt gereduceerd.
- Opdat de landschappelijke inpassing van het bedrijf steeds zou gegarandeerd zijn, zullen in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP de volgende aandachtspunten worden opgenomen: een gepaste inplanting en bouwhoogte van de gebouwen ten aanzien van de omgeving, landschappelijke verweving van de ontwikkelingen (gebouwen, bedrijventerrein) met de open ruimte ten zuiden van dit planonderdeel en een kwaliteitsvolle (groen)buffering ten aanzien van de omliggende of aangrenzende woningen.

4.1.4 Milderende maatregelen die doorvertaald kunnen worden via een flankerend beleid

Mildering van het verlies aan landbouwareaal is mogelijk door het uitwerken van een flankerend beleid voor landbouw, welke kan bestaan uit bijv. financiële compensaties of door gronden op een andere locatie in de nabije omgeving aan te kopen en op te nemen in een lokale grondenbank (grondruil).

De opmaak van een landbouweffectrapport (LER) met bevraging van betrokken landbouwers kan faciliterend werken om een gefundeerd flankerend beleid voor landbouw uit te werken.

4.2 Watertoets

(zie ook kaarten 4-14, blz.29-35)

De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Deze watertoets geeft uitvoering aan het Decreet Integraal Waterbeleid dat gericht is op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig, en met het oog op het multifunctionele gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht.

4.2.1 Conclusies en aanbevelingen vanuit het plan-m.e.r. en onderzoek tot m.e.r.

Voor voorliggend plan werd de watertoets geïntegreerd in het bij voorliggend plan goedgekeurde Plan-m.e.r. en onderzoek tot m.e.r.¹ Uit deze watertoets blijkt dat:

- bijna geheel het plangebied gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De bodem vertoont er geen profielontwikkeling wat erop wijst dat deze van nature overstroombaar is.
- delen in het westelijk deel van het plangebied gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. Dit effectieve overstromingsgevoelige gebied strekt zich uit ter hoogte van een oude Maasmeander. Bij hoge waterstanden en na langdurige neerslag wordt het nog steeds ingenomen door (grond)water.
- delen van het westelijk en centraal deel van het plangebied gelegen zijn in gebied dat zeer gevoelig is voor kwelwater vanuit de Maas. Het kritisch peil voor kwelwater vanuit de Maas bedraagt 31m TAW.

Om op deze situatie te anticiperen werden in het Plan-MER en onderzoek tot m.e.r. de volgende milderende maatregelen voorgesteld:

- Minimaal voldoen aan de terzake geldende wetgeving m.b.t. een integraal waterbeleid, bescherming van de waterkwaliteit en de afvoer van hemelwater en afvalwater.
- De realisatie van (bij voorkeur collectieve) voorzieningen voor infiltratie en/of buffering met vertraagde afvoer tengevolge van bijkomende verhardingen zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd moet afgevoerd worden.
- Het maximaliseren van de infiltratie van hemelwater in de bodem. Bijvoorbeeld door het gebruik van waterdoorlatende materialen. Binnen het plangebied moet voldoende ruimte voorzien worden om het hemelwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten wordt dus in eerste instantie voorzien in infiltratievoorzieningen. Doel is dat slechts overgegaan wordt naar buffering met vertraagde afvoer indien infiltratie niet mogelijk is.
- Het vermijden van de reductie van het grondwaterpeil als gevolg van een toegenomen drainage in functie van uitgravingen in mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied, waterconserveringsgebied en gebied gevoelig voor kwelwater van de Maas.
- Bouwen in gebied dat zeer gevoelig is voor kwelwater vanuit de Maas is enkel mogelijk indien de bodem er wordt opgehoogd tot boven dit kritische peil. Deze ophogingen dienen elders te worden gecompenseerd (gesloten grondbalans).
- Het afvoeren van grond als gevolg van waterbeheersingswerken blijft wel mogelijk omdat dit niet negatief is voor het watersysteem.

Bovenstaande milderende maatregelen worden mee opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP.

4.2.2 Ligging binnen waterconserveringsgebied en actueel waterbergingsgebied.

Uit bijkomend onderzoek blijkt eveneens dat delen van het plangebied aangeduid zijn als **waterconserveringsgebied** en **actueel waterbergingsgebied**. Deze bestemmingen zijn niet juridisch verankerd. Ze passen wel binnen een integraal waterbeleid en werden aangeduid binnen het kader van de opmaak van bekkenbeheerplannen. Het betreft voor water belangrijke gebieden waarmee waterbeheerders

1. Onderzoek tot m.e.r. PRUP 'Zuidelijke stadsrand Maaseik', blz.93-103

rekening houden bij de formulering van hun advies m.b.t. de ontwikkeling van een gebied.

Waterconserveringsgebieden (WC) kunnen omschreven worden als gebieden waar de neerslag van nature lang wordt vastgehouden. Ze fungeren omwille van hun specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons door het water een tijd vast te houden en vertraagd af te voeren. Het zijn gebieden die van groot belang zijn om ondermeer verdroging en overstromingen te voorkomen.

Actuele waterbergingsgebieden (AC) zijn de voor waterberging geschikte gebieden die ook effectief door het watersysteem worden aangesproken in functie van waterberging. Het zijn zones waar een waterbergingsfunctie mogelijk is en waar er geen wateroverlast is voor de bestaande bebouwing.

Doel is dat bij de realisatie van voorliggend PRUP rekening gehouden wordt met het belang en de specifieke kenmerken van bovenstaande gebieden. De ligging van een projectgebied binnen één van deze zones kan bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning best afgetoetst worden op basis van actuele kaarten. Afhankelijk van het gebied worden door de dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg de volgende randvoorwaarden aanbevolen:

Randvoorwaarden m.b.t. waterconserveringsgebied:

Er mag gebouwd worden in waterconserveringsgebied indien de sponswerking van de bodem maximaal behouden blijft en indien voldaan wordt aan onderstaande constructievoorwaarden:

- Niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden;
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden;
- Drainage is niet toelaatbaar;
- De aanleg van drainagebuizen- of grachten is niet toegestaan;
- Kelders of andere ondergrondse constructies zijn niet aangewezen;
- Indien men opteert voor kruipkelders, dan moeten zij overstroombaar blijven;
- Bij de aanleg van ondergrondse leidingen dienen deze voorzien te worden van kleistoppen.

Verder zijn infiltratieproeven/boringen aangewezen in waterconserveringsgebied om te onderzoeken hoe diep de grindlaag zich bevindt. In de grindlaag worden best geen constructies voorzien omdat het grondwater van de Maas zich bij een hoge waterstand van de Maas, een weg baant via deze grindlagen. Op de plekken waar de grindlaag contact maakt met het maaiveld zullen, door het drukverschil, dit de eerste plekken zijn waar het grondwater opborrelt (kwel). Bijkomend is het belangrijk dat er steeds voldoende ruimte overblijft tussen de onderkant van de constructie en deze grindlagen om bemalingen mogelijk te maken².

Randvoorwaarden m.b.t. actueel waterbergingsgebied (effectief overstromingsgevoelige gebied ter hoogte van de oude Maasmeander):

Binnen dit gebied mag in principe niet bijkomend gebouwd en/of opgehoogd worden omdat:

- de verloren berging niet kan gecompenseerd worden;
- het risico op schade aan de gebouwen of constructies te groot is;
- schade aan het watersysteem niet kan hersteld worden, ook niet op lange termijn.

4.2.3 Ligging binnen signaalgebied

Bovenstaande randvoorwaarden m.b.t. het waterconserveringsgebied en actueel waterbergingsgebied, zullen eveneens worden opgelegd aan de nieuwe bestemmingen van het huidige woonuitbreidingsgebied zoals aangeduid op het gewestplan. Dit gebied is volgens het Geoloket Signaalgebieden gelegen in nog niet behandeld **signaalgebied**³.

2. Advies VMM dd. 3 juli 2014

3. Bron: Geoloket signaalgebieden.

Een signaalgebied, opgemaakt in functie van de bekkenbeheerplannen, is een gebied dat een functie kan vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze vanwege de specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren. Meer concreet betreft het nog niet ontwikkelde gebieden (met een harde bestemming) waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende ontwikkelingsperspectieven en de belangen van het watersysteem.

In de bekkenbeheerplannen is een onderscheid gemaakt tussen drie types: waterconserveringsgebieden, actuele waterbergingsgebieden en potentiële waterbergingsgebieden.

4.2.4 Bemalingsnota

In de stedenbouwkundige voorschriften zal worden opgenomen dat een bemalingsnota moet worden toegevoegd bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor ondergrondse constructies (waar toegelaten). Dit om de kans op bemaling van de grindsubstraten in het plangebied te reduceren. In de bemalingsnota zal specifieke aandacht moeten worden besteed aan deze grindlagen en de vereiste milderende maatregelen om de impact op de grindlagen en de omgeving te beperken.

4.3 Passende beoordeling

Conform de Europese wetgeving en het decreet Natuurbehoud wordt een passende beoordeling opgemaakt waarin de mogelijke invloed van een project op de habitat- en vogelrichtlijngebieden wordt nagegaan.

Deze passende beoordeling gebeurde binnen het kader van de milieueffectreportage voorafgaand aan voorliggend PRUP. (zie ook kaarten 23-25, blz.55)

Hieruit blijkt dat het plangebied zelf niet gelegen is binnen een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Noch valt het binnen de afbakening van een gebied van het VEN of IVON.

Het plangebied situeert zich wel **tussen** twee Europees te beschermen zones: namelijk het Habitatrichtlijngebied 'De Itterbeek met Brand' en het Habitatrichtlijngebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbreek'. Hierdoor heeft het plangebied een belangrijke ecologische en landschappelijke verbindingsfunctie.

Uit de adviezen van het Agentschap Natuur en Bos binnen het kader van de milieuscreening blijkt dat het plangebied is gelegen in een belangrijke vogelmigratieroute (seizoenstrek) en dat de akkers er worden ingenomen door allerlei akkervogelsoorten.

Om een negatief effect op deze akkervogels te vermijden formuleerde het Agentschap Natuur en Bos de volgende milderende maatregelen:

- een gericht akkerlandbeheer in combinatie met kleine landschapselementen in de open ruimte verbinding;
- bouwen buiten het broedseizoen (maart-augustus) en indien dit niet mogelijk is, de werken voor begin maart starten;
- het voorzien van een aangepaste straatverlichting;
- de realisatie van een (visuele) bufferstrook tussen het stedelijke gebied en het zuidelijk gelegen agrarische gebied.

4.4 Ruimtelijk veiligheidsrapport

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn⁴, werd het geplande PRUP afgetoetst aan de hand van de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Deze aftoetsing is als volgt:

- Volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering⁵ zijn er in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig;
- Binnen het plangebied worden geen Seveso-inrichtingen gepland;
- In het plangebied liggen twee aandachtsgebieden inzake externe (mens)veiligheid, namelijk een gebied met woonfunctie en scholencampus.
- Binnen een perimeter van 2km rond het plangebied is er geen Seveso-inrichting aanwezig.

4. Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

5. Bron: website <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem stelt waardoor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport niet nodig is.

4.5 Vrijwillige ruilverkaveling VLM

(zie ook kaart 15, blz.35)

Het plangebied maakt deel uit van het project 'Vrijwillige ruilverkaveling Maaseik Zuid'. Dit project is een deelproject van het project 'grove groenteteelt' dat kadert in het project 'herstructurering

landbouwgronden in Noordoost-Limburg van het Limburgplan.

Het heeft als doel de sector van de groenteteelt in Noordoost-Limburg te versterken door grotere en beter bewerkbare kavels. Het spreekt voor zich dat een initiatief voor het verbeteren van de perceelsstructuur ook ten goede komt aan de andere land- en tuinbouwdisciplines.

Het project wordt gezien als een proefproject over hoe op een vernieuwende manier kan omgegaan worden met vrijwillige kavelruil en kavelbemiddeling. De bedoeling is om actief op het terrein te gaan bemiddelen tussen de landbouwers en te kijken welke ruilen vrijwillig geregeld kunnen worden. Voorliggend PRUP kan mogelijk nieuwe impulsen geven aan dit project waarvoor momenteel een nota is ingediend tot tijdelijke stopzetting.

4.6 Windplan Limburg

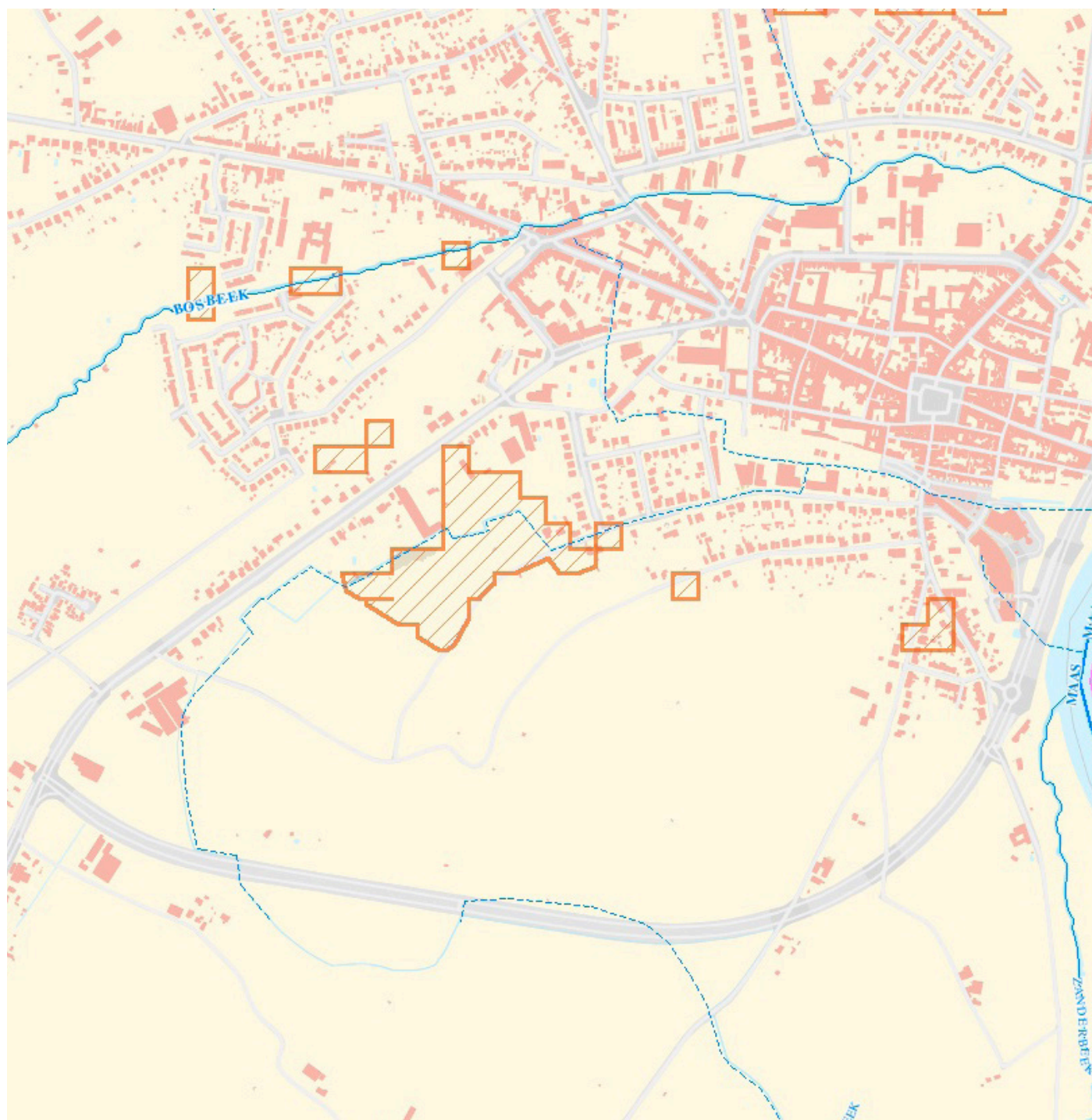
Het provinciebestuur streeft naar de clustering van windmolens langs grote lijninfrastructuren.

Volgens het geactualiseerde Windplan Limburg (oktober 2014) is het plangebied niet gesitueerd binnen één van de zoekzones voor windmolens.

4.7 Planningsproces m.b.t. de RWZI te Neeroeteren

Uit het onderzoek tot m.e.r. bleek dat de RWZI te Neeroeteren overbelast zal zijn indien alle geplande RUP's te Maaseik effectief worden gerealiseerd. Aquafin en de VMM zullen daarom scenario's moeten onderzoeken waarin wordt nagegaan of de bestaande collectoren en/of RWZI zal worden aangepast, er een opvangbekken met pompstation moet gebouwd worden of dat er een plaatselijke zuivering moet worden gebouwd in het plangebied. Deze scenario-analyse kan echter niet op zeer korte termijn worden onderzocht.

In voorliggend PRUP zal rekening gehouden worden met deze problematiek en de uitkomst van de scenario-analyse. Alleszins zal in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP worden opgenomen dat de realisatie van het woonreservegebied voor stedelijk wonen en de scholencampus pas mogelijk zullen zijn indien duidelijk is waar de eventuele waterzuiveringsinfrastructuur zal gesitueerd worden.



Legende

Signaalgebieden (9 mei 2014)	
	Goedgekeurd vervoltraject door Vlaamse Regering
	Goedgekeurd advies door bekkenbestuur
	In voorbereiding
	Nog niet behandeld

KAART 4: AANDUIDING SIGNAALGEBIEDEN (9 mei 2014)
(bron: Geopunt Vlaanderen)



KAART 5: WATERTOETS - OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN



Legende

- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

Bron: Agiv

KAART 6: WATERTOETS - HELLINGENKAART



Legende

- <0,5%
- 0,5-5%
- 5%-10%
- >10%

Bron: Agiv

KAART 7: WATERTOETS - EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN



Legende

- erosiegevoelig

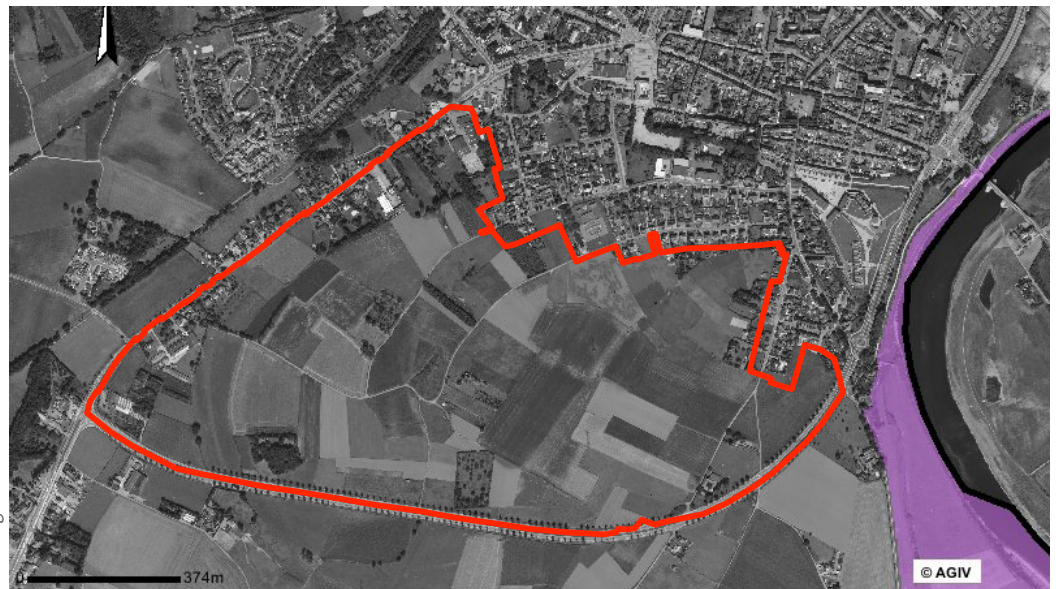
Bron: Agiv

KAART 8: WATERTOETS - WINTERBEDKAART

Legende

 winterbedding

Bron: Agiv

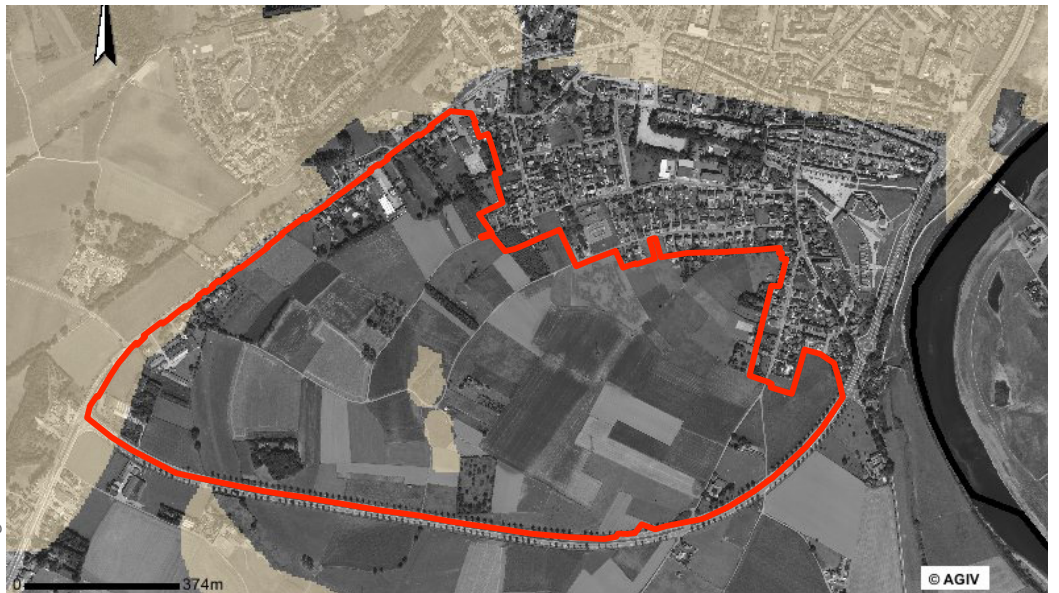


KAART 9: WATERTOETS - INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

Legende

 infiltratiegevoelig

Bron: Agiv



KAART 10: WATERTOETS - GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

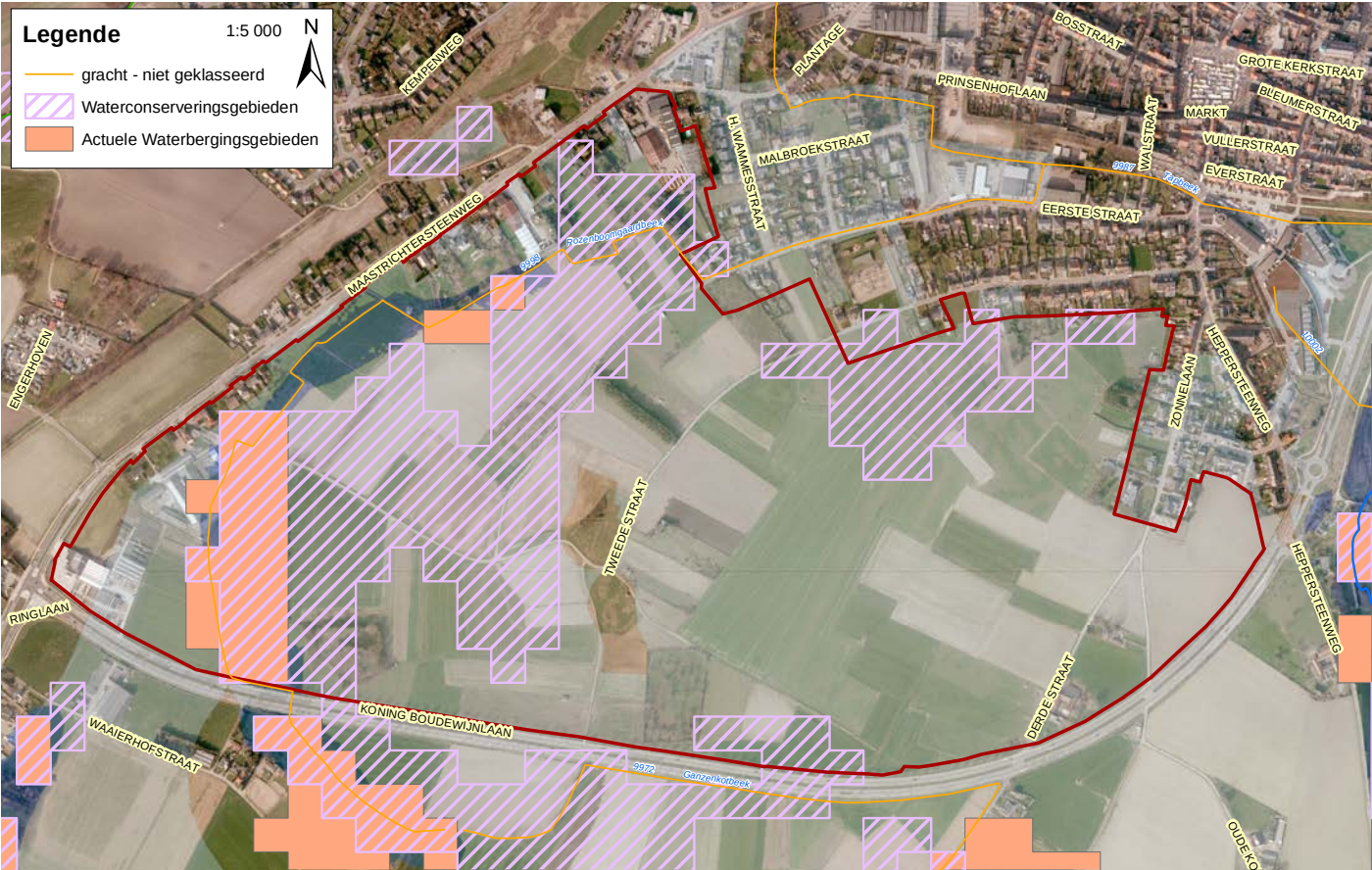
Legende

 matig gevoelig
 zeer gevoelig

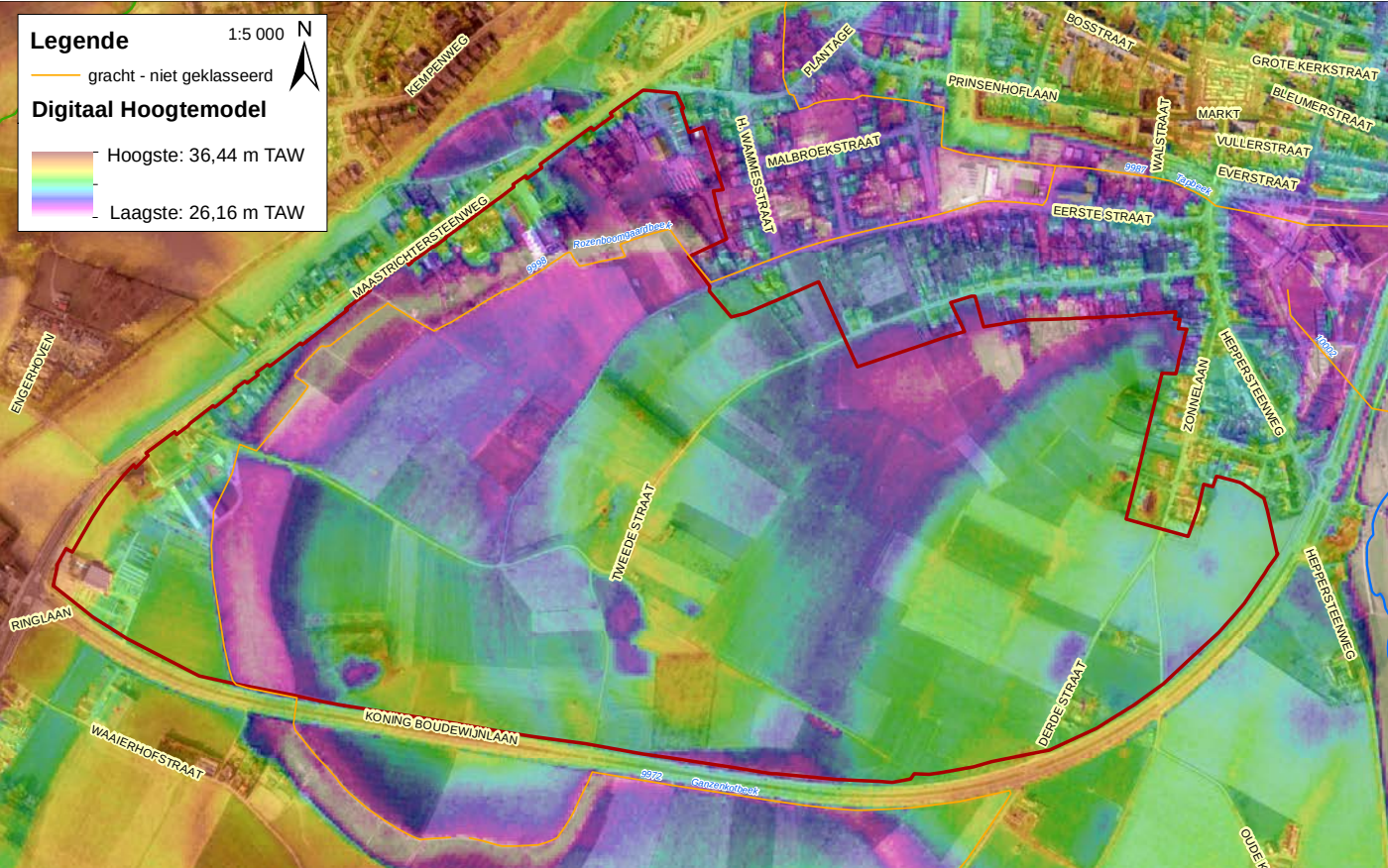
Bron: Agiv



KAART 11: AANDUIDING WATERCONSERVERINGSGEBIEDEN - ACTUELE WATERBERGINGSGEBIEDEN
(Bron: Dienst Water en Domeinen, Provincie Limburg, april 2014)



KAART 12: DIGITAAL HOOGTEMODEL PLANGEBIED
(Bron: Dienst Water en Domeinen, Provincie Limburg, april 2014)

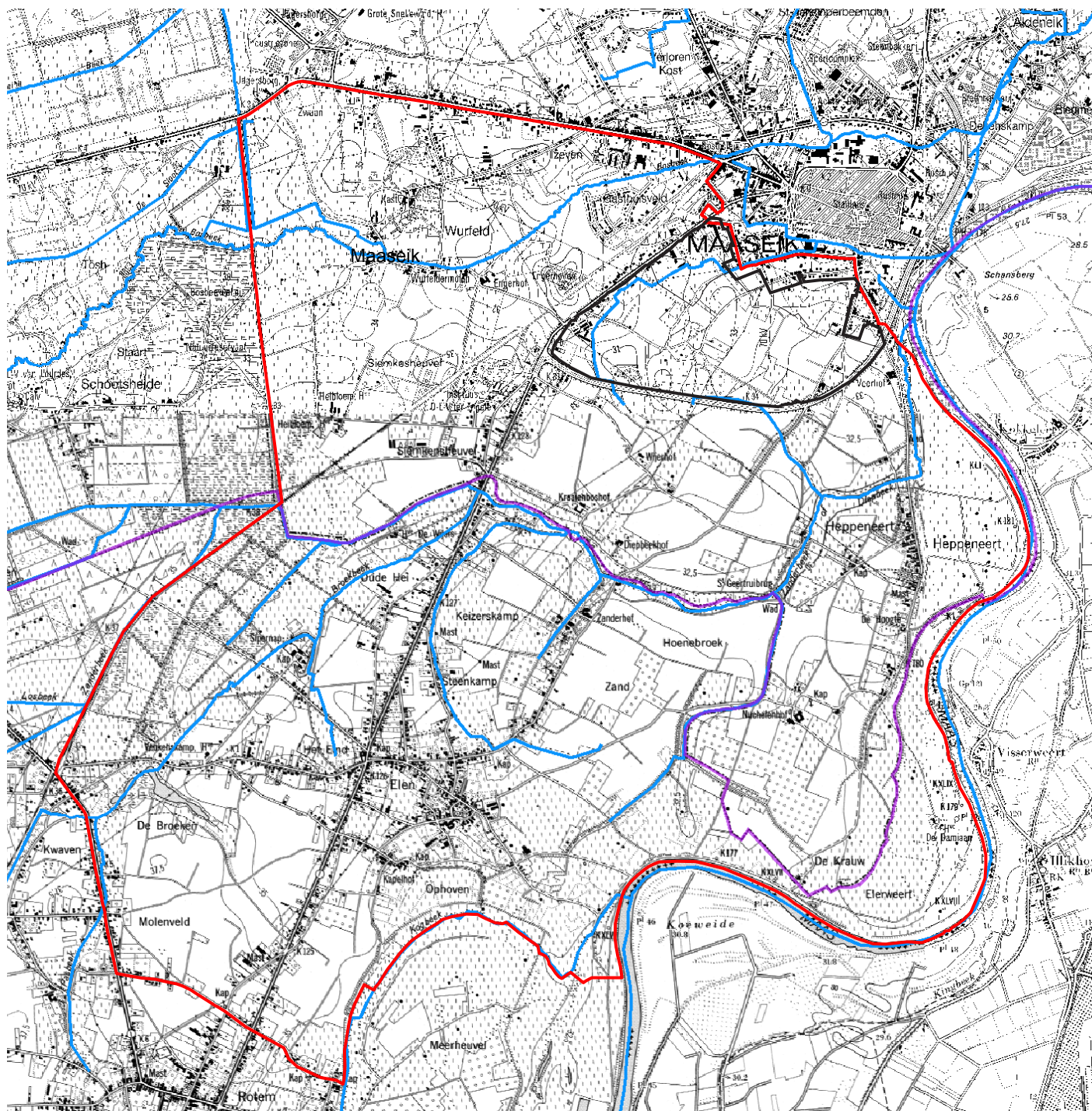


KAART 13: AANDUIDING MOGELIJK EN EFFECTIEF OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED
(Bron: Dienst Water en Domeinen, Provincie Limburg, april 2014)



KAART 14: AANDUIDING GEBIEDEN, ZEER GEVOELIG VOOR KWELWATER VANUIT DE MAAS
(Bron: Dienst Water en Domeinen, Provincie Limburg)





Legende

- Perimeter projectgebied
- Gemeentegrens
- Waterlopen
- Contour plangebied

KAART 15: AANDUIDING PERIMETER 'VRIJWILLIGE RUILVERKADELING MAASEIK ZUID'
(bron: Vlaamse Landmaatschappij)





Legende

- Afbakening plangebied
- - - - - Indicatieve aanduiding van de planelementen
- 1. Zoekzone reservegebied voor stedelijk wonen, scholencampus en stedelijke randparking
- 2. Zoekzone reservegebied voor stedelijk wonen
- 3. Zoekzone voor de planologische compensatie tengevolge van de inname van HAG
- 4. Zoekzone voor de open ruimteverbinding
- 5. Eigendomsgrenzen houthandel LBM

KAART 16: AANDUIDING PLANELEMENTEN OP ORTHOFOTO
(schaal: 1:12.000)



5. Bestaande feitelijke en juridische toestand

5.1 Bestaande feitelijke toestand

Het plangebied ligt ten zuiden van het stadscentrum van Maaseik. De noordelijke rand van het plangebied sluit direct aan op de bestaande bebouwing van het centrum van Maaseik. De andere randen van het plangebied worden bepaald door de zuidelijke ringweg N78-Koning Boudewijnlaan en N78b-Maastrichtersteenweg. Ten zuiden en ten westen van het plangebied bevindt zich een uitgestrekt landbouwgebied. Ten oosten grenst het plangebied aan de Maasvallei.

Het volledige plangebied is gelegen in het Maasbekken, ten westen van de Maas. Een groot deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig en zelfs deels effectief overstromingsgevoelig ter hoogte van een oude Maasmeander (huidige Rozenboomgaardbeek). Een groot deel van de gronden in het plangebied heeft last van kwelwater. Het kritische peil betreffende kwelwater van de Maas bedraagt 31m TAW. Een deel van het plangebied is gelegen beneden dit kritische peil.

De topografie in het plangebied is, net als elders in Maaseik, vrij vlak. Plaatselijke niveauverschillen zijn merkbaar ter hoogte van de grens van de landbouwgronden met de Maastrichtersteenweg. Ook de wegen doorheen het plangebied liggen op een aantal plekken merkbaar hoger dan de aanpalende landbouwgronden.

Het plangebied zelf bestaat voor het overgrote deel uit akkerbouw en weiland met verspreid in de open ruimte een aantal kleine landschapselementen (KLE's). Volgens de landbouwtyperingskaart Vlaanderen, opgemaakt door de VLM¹ krijgen deze gronden een gemiddelde tot hoge waardering inzake landbouwgeschiktheid. Enkel de gronden, nu gelegen in het woonuitbreidingsgebied Maastrichtersteenweg, krijgen een lage waardering. Volgens de bodemkaart² zijn de voor landbouw geschikte tot zeer geschikte gronden in het plangebied vooral geschikt voor akkerbouw, grasland en fruitteelt. Voor extensieve groenteteelt is dit gebied zelfs zeer geschikt. Het volledige agrarische gebied binnen het plangebied is dan ook opgenomen binnen de afbakening van het project 'kavelbemiddeling in het gebied Steenkamp-Wurfeld'³ van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

De bebouwing in het plangebied situeert zich voornamelijk langs de Maastrichtersteenweg (N78b). Deze bebouwing kan grotendeels beschouwd worden als uitloper (steenweglint) van het kleinstedelijk gebied Maaseik. Ter hoogte van het kruispunt N78-Koning Boudewijnlaan en de N78b-Maastrichtersteenweg situeert zich een tuincentrum. Iets verderop liggen een landbouwbedrijf met aansluitend een rij woningen. Dan volgt een grote onderbreking in het lint waarna de lintbebouwing, ingenomen door woningen, een autobandencentrale en een houthandel, opnieuw wordt verder gezet tot aan de rand van het stadscentrum. Deze bebouwing langs de Maastrichtersteenweg is hoofdzakelijk open. Tuinen en bedrijfsterreinen grenzen er aan het achterliggende open agrarische landschap.

Ter hoogte van de N78-Koning Boudewijnlaan, liggen nog een geïsoleerde hoeve en woning temidden van de akkers en weilanden.

1. Bron: Landbouwstudie 'Bemiddeling grove groenten', VLM

2. Geoloket 'Bodemkaart' AGIV

3. Dit project is een deelproject is van het project 'grove groenteteelt' dat op zijn beurt weer kadert in het project 'herstructurering landbouwgronden in Noordoost-Limburg van het Limburgplan. Dit laatste heeft tot doel om de sector van de grove groenteteelt in Noordoost-Limburg te versterken door de realisatie grotere en beter bewerkbare kavels.

Het plangebied wordt momenteel ontsloten door de Eerste Straat, Tweede Straat, Derde Straat-Zonnelaan, Zaveldijk en Oude Koestraat. De Eerste Straat, Tweede Straat en Derde Straat-Zonnelaan verbinden het plangebied direct met het stadscentrum van Maaseik. De Zaveldijk verbindt de Eerste en Tweede Straat met de Maastrichtersteenweg. De Derde Straat en Oude Koestraat leggen de link met de N78-Koning Boudewijnlaan. De aansluiting tussen de Derde Straat en Koning Boudewijnlaan is momenteel afgesloten.

De wegen doorheen het plangebied worden hoofdzakelijk gebruikt voor landbouwdoeleinden of voor zachte recreatie als wandelen en fietsen.

Qua omgeving kan het plangebied beschreven worden als een rustige, landelijke omgeving, met uitzondering van de omgeving langs de N78b Maastrichtersteenweg en de N78 Koning Boudewijnlaan.

De algemene omgevingskwaliteit in het plangebied wordt beïnvloed door de aanwezigheid van twee hoogspanningsleidingen van telkens 70.000 volt die visueel dominant aanwezig zijn in het plangebied.

Het noordelijk deel van het plangebied sluit direct aan op het bestaande stedelijke weefsel van Maaseik. Dit bevindt zich op wandelafstand (minder dan 10 minuten wandelen) van het kernwinkelgebied van Maaseik, tussen de Bospoort en de Markt, evenals het nieuwe woon-winkelcomplex Kloosterbempden langs de N78-Koning Boudewijnlaan.

Op het bedrijventerrein van LBM situeren zich momenteel een parking, een gebouw met showroom, kantoorruimte, stockageruimte voor hout en een kleine schrijnwerkerij (enkel om te zagen), een open loods voor de stockage van hout. Op het achterliggende bedrijventerrein ligt hout gestockeerd in open lucht. Ten aanzien van de aanpalende bebouwde percelen bevindt zich een brede groenbuffer. Momenteel zijn er geen klachten van hinder tengevolge van de aanwezigheid van het bedrijf op de huidige locatie.

Voor een gedetailleerd beeld en een meer gedetailleerde beschrijving van de bestaande feitelijke toestand wordt verder verwezen naar het bijhorende plan bestaande feitelijke en juridische toestand, het bijhorende goedgekeurde Plan-MER en onderzoek tot m.e.r., de fotoreportage (blz.39-48) en kaarten 18-19 (blz.49-50).



KAART 17: FOTOREPORTAGE PLANGEBIED: AANDUIDING POSITIE FOTO'S





Foto 1: Zicht vanuit de Derde Straat richting stadscentrum Maaseik



Foto 2: Zicht vanuit de Derde Straat, ter hoogte van de N78, richting centrale zoekzone voor woonreservegebied en school



Foto 3: Zicht vanuit de Tweede Straat richting stadscentrum Maaseik



Foto 4: Zicht vanuit de Tweed Straat richting centrale zoekzone voor woonreservegebied en school



Foto 5: Zicht vanaf de kruising Zanderstraat-Eerste Straat richting Tweede Straat



Foto 6: Zicht vanaf de kruising Zanderstraat-Eerste Straat richting stadscentrum Maaseik



Foto 7: Zicht vanaf de Zanderstraat richting Maastrichtersteenweg



Foto 8: Zicht vanaf de Zanderstraat richting tuincentrum en landbouwbedrijf langs de Maastrichtersteenweg



Foto 9: Zicht vanaf de Zanderstraat richting westelijke zoekzone voor woonreservegebied en school



Foto 10: Zicht vanaf de Eerste Straat richting westelijke zoekzone voor woonreservegebied en school



Foto 11: Zicht vanaf de Maastrichtersteenweg op het plangebied



Foto 12: Zicht vanaf de Maastrichtersteenweg richting plangebied



Foto 13: Zicht op de Maastrichtersteenweg richting stad



Foto 14: Zicht op de Maastrichtersteenweg richting stad



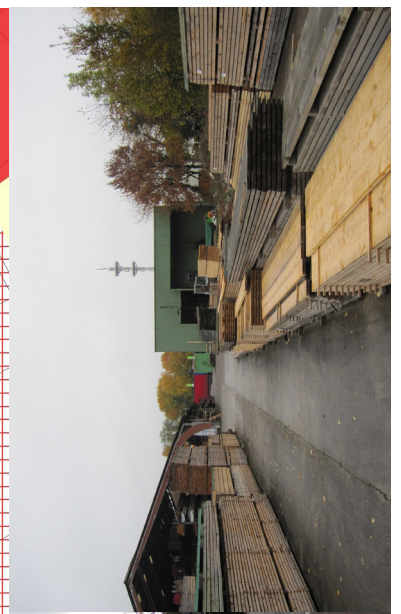
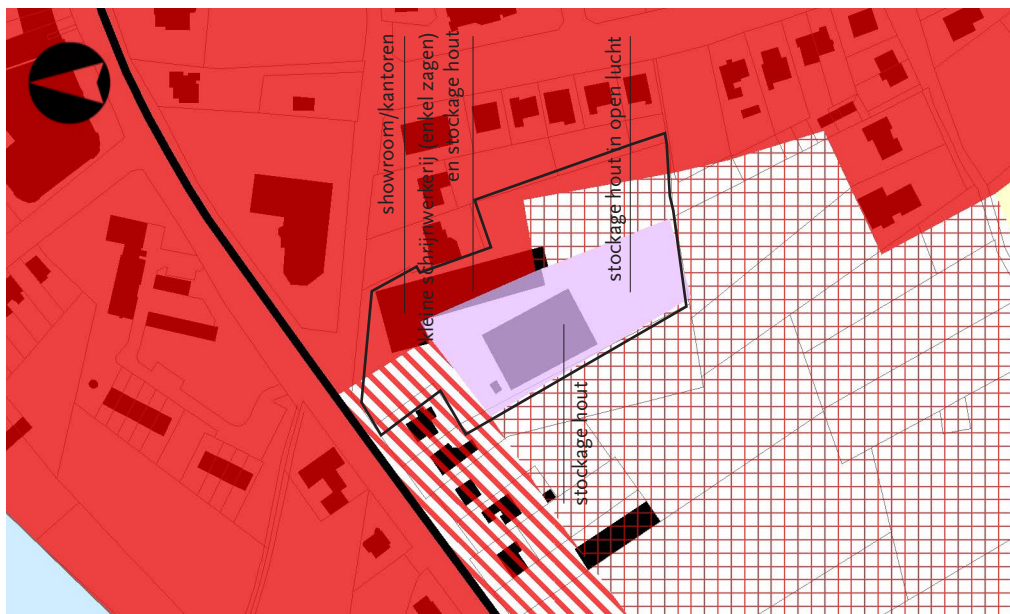
Foto 15: Zicht op een te herbestemmen terrein langs de Maastrichtersteenweg



Foto 16: Zicht op een te herbestemmen terrein langs de Maastrichtersteenweg



Foto 17: Zicht op de bebouwing langs de Maastrichtersteenweg



KAART 18: ACTUELE TOESTAND HOUTHANDEL LBM





Legende

- | | |
|--|--------------------------------------|
| — Afbakening plangebied | ■ Spinazie - Industrie |
| — Kadastrale percelen | ■ Suikerbieten |
| ▨ Kadastrale gebouwen | ■ Voederbieten |
| ■ Blijvend grasland | ■ Wintergerst |
| ■ Tijdelijk grasland | ■ Wintertarwe |
| ■ Erwtten (andere dan droog geoogst) - Industrie | □ Geen professioneel landbouwgebruik |
| ■ Haver | |
| ■ Korrelmaïs | |
| ■ Silomaïs | |

KAART 19: LANDBOUWGEBRUIK IN HET PLANGEBIED (opname mei 2012)
(bron: Directie ruimte - Dienst landbouw en platteland - Provincie Limburg, maart 2014)

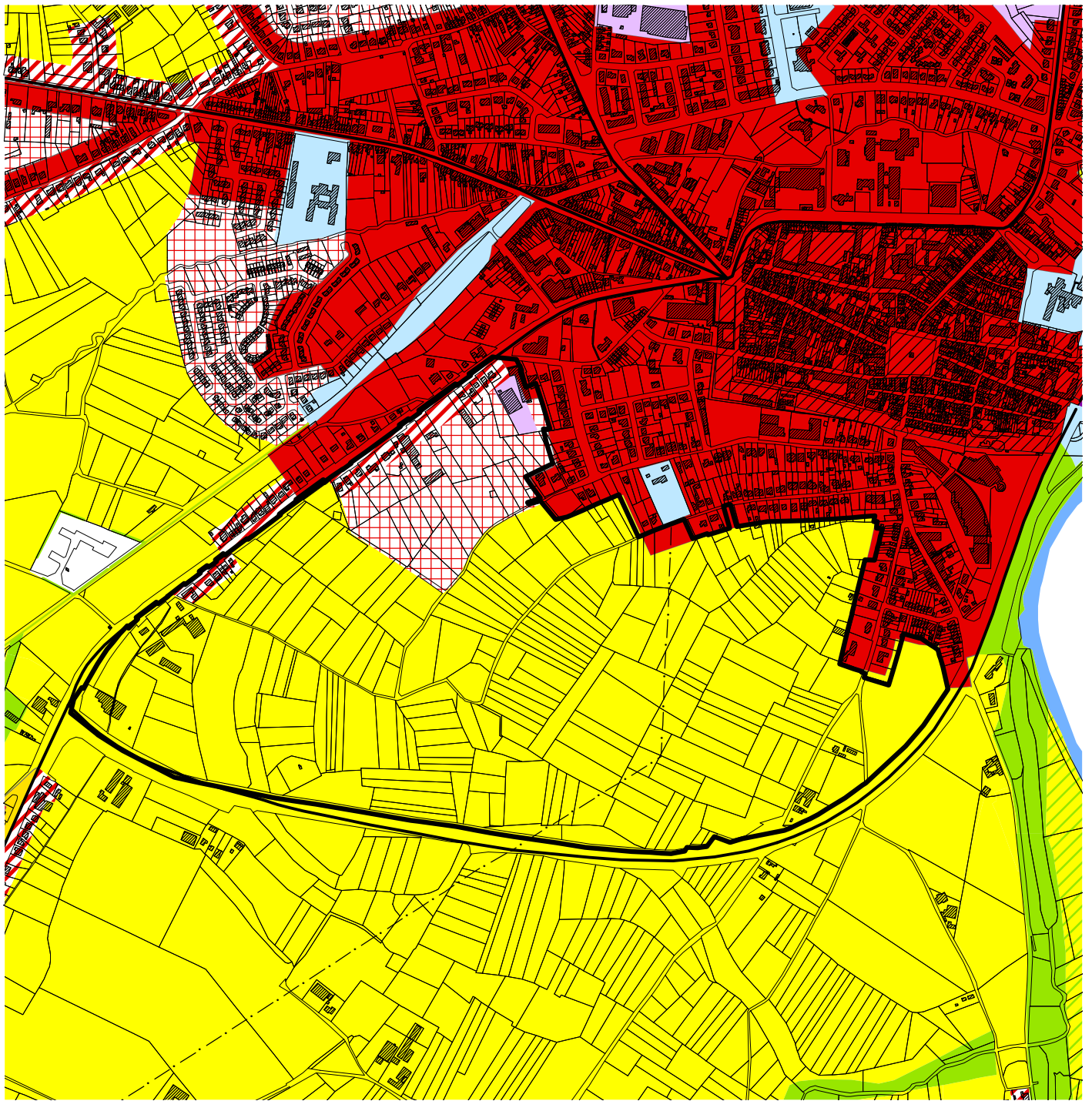


5.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op het bijhorende plan bestaande feitelijke en juridische toestand, in onderstaande tabel en op kaarten 20-25 (blz.52-55).

OVERZICHTSTABEL 1: Bestaande juridische toestand

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan nr. 20 Limburgs Maasland (KB 01.09.1980, laatst gewijzigd per BVR op 13.07.2001) deels in agrarisch gebied, landelijke woonzone, woonuitbreidingsgebied woongebied en zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO.
Gewestelijk RUP	/
Provinciaal RUP	PRUP Kleinstedelijk gebied Maaseik, Deelplan 1: Afbakeningslijn
Gemeentelijk RUP	/
BPA	/
Goedgekeurde verkavelingen	874.2.165-MSK, 874.2.490-MSK, 874.2.104-M, 874.2.44-M, 874.2.98-M, 874.2.14-M, 874.2.264-MSK, 874.2.329-MSK, 874.2.329-MSK, 874.2.40-M en 874.2.149-MSK.
Beschermd monument	/
Beschermd landschap	/
Beschermd stadsgezicht	/
Beschermd dorpsgezicht	/
Inventaris bouwkundig erfgoed	/
Vogelrichtlijngebied	/
Habitatrichtlijngebied	Geen in het plangebied. Op ongeveer 600 meter ten oosten van het plangebied ligt het habitatrichtlijngebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' (BE2200037).
Gebieden van het VEN/IVON	Geen in het plangebied. Op ongeveer 600 meter ten oosten van het plangebied ligt het GEN 'De Grensmaas Noord' (GEN 416_1) (31-10-2003)
HAG	/
Natuurreservaten	/
Beschermingszone waterwingebied	/
Voorkooprecht	/
Buurt-/voetwegen	Chemin n°127, Chemin n°36, Chemin n°139, Chemin n°34, Chemin n°128, Chemin n°35, Chemin n°124, Chemin n°129

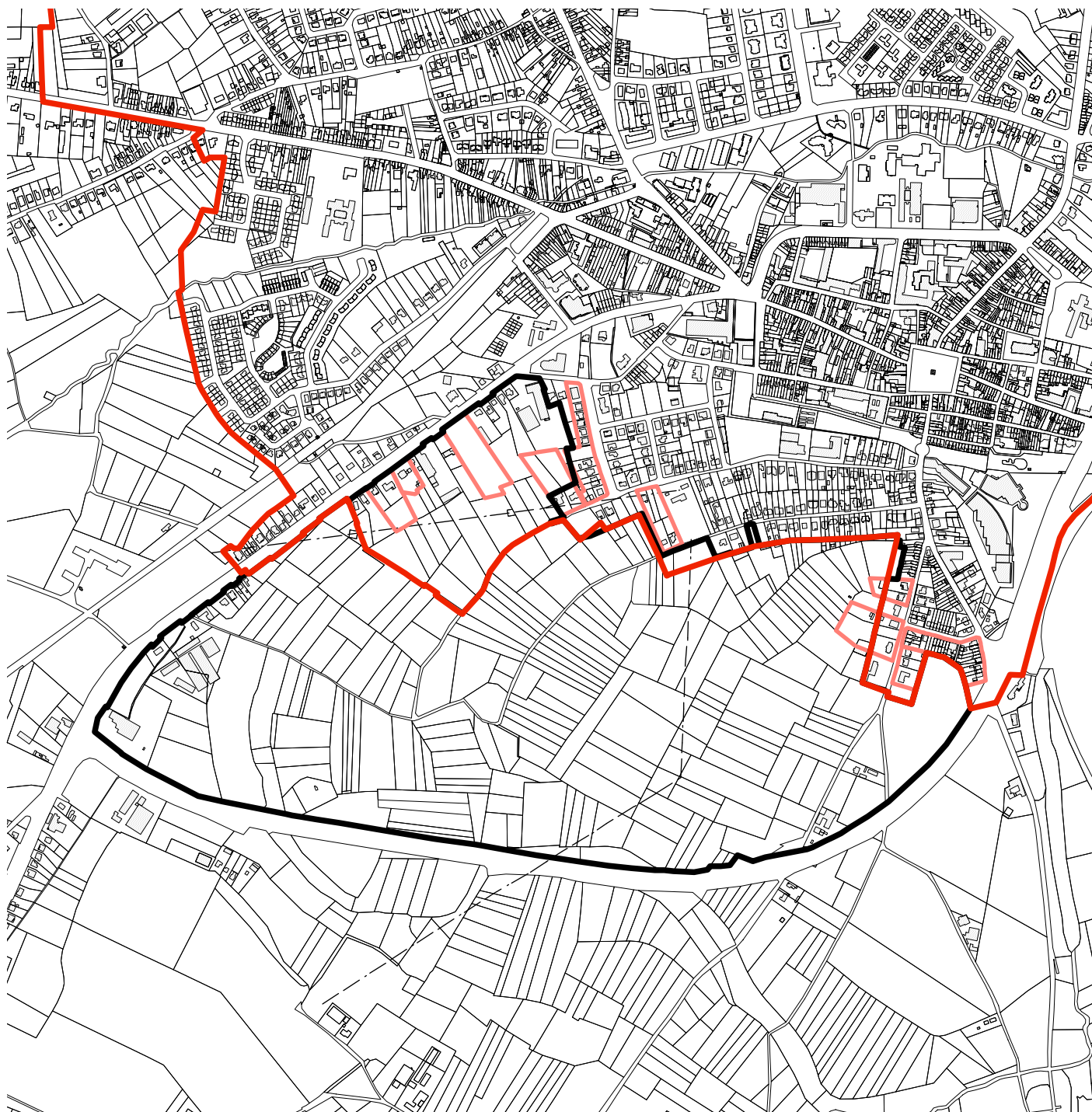


Legende

- Afbakening plangebied
- Indicatieve aanduiding van de planelementen
 1. Zoekzone woonreservegebied voor stedelijk wonen, scholencampus en stedelijke randparking
 2. Zoekzone woonreservegebied voor stedelijk wonen
 3. Zoekzone voor de planologische compensatie tengevolge van de inname van HAG
 4. Zoekzone voor de open ruimteverbinding
 5. Eigendomsgrenzen houthandel LBM

KAART 20: BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND - GEWESTPLAN
(schaal: 1:12.000)



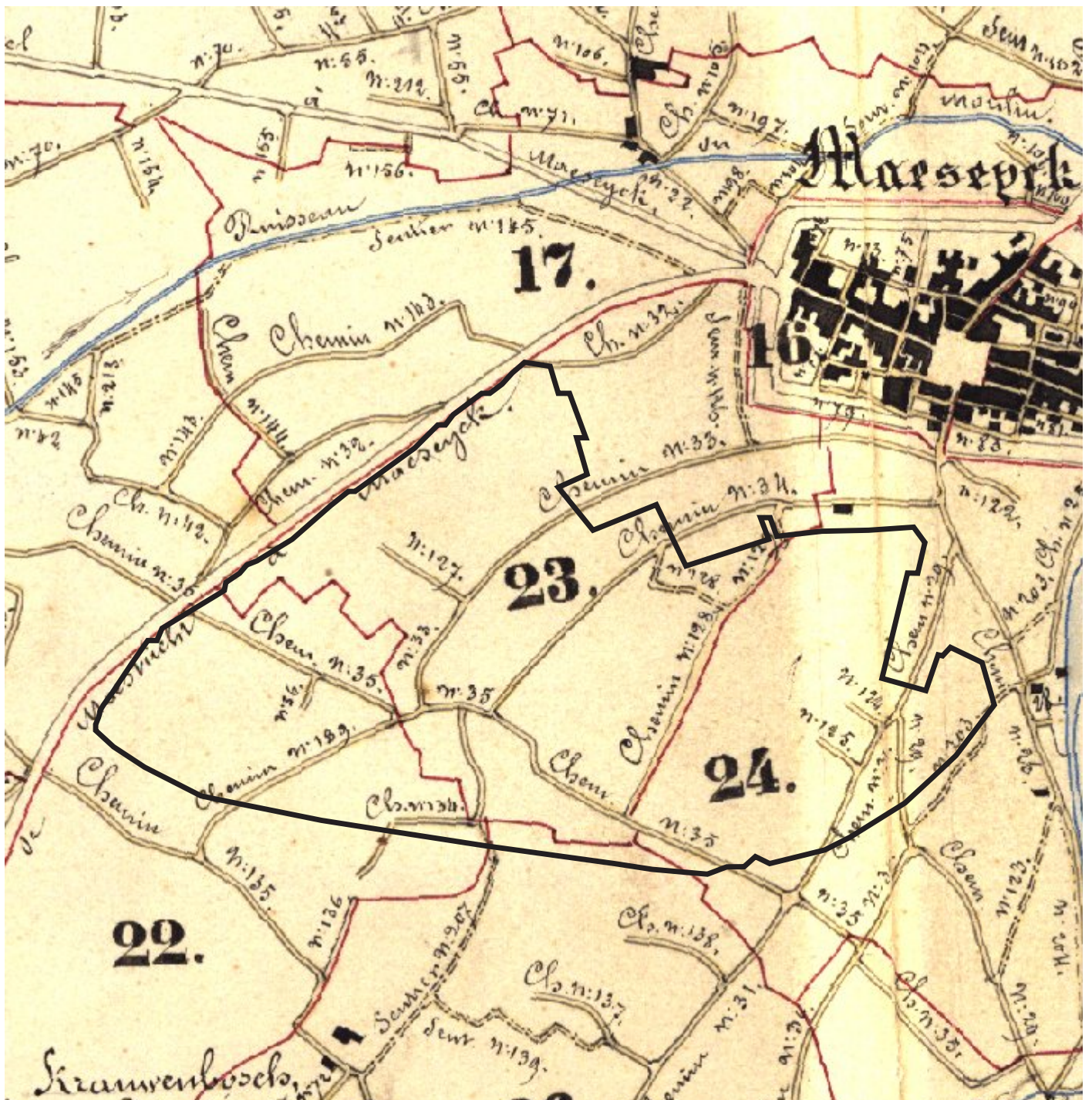


Legende

- Afbakening plangebied
- Kadastrale percelen
- Kadastrale gebouwen
- PRUP 'Kleinstedelijk gebied Maaseik', Deelplan 1: Afbakeningslijn
- Goedgekeurde verkavelingen

KAART 21: BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND: BPA'S, RUP'S EN VERKAVELINGEN
(schaal: 1:12.000)





KAART 22: UITTREKSEL UIT DE ATLAS DER BUURTWEGEN 1841
(bron: Geoloketten provincie Limburg)



6. Gewenste ruimtelijke structuur

6.1 Inleiding

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek bij voorliggend PRUP werden een aantal van de eerder besproken planelementen geschrapt. Het betreft:

- het aanduiden van reservegebied voor stedelijk wonen met inbegrip van een scholencampus en een stedelijke randparking voor langparkeren.
- de realisatie van een provinciale open ruimteverbinding tussen Maaseik en Elen.

Het definitieve PRUP wordt daarom beperkt tot de planmatige aanpassing van de KMO-zone langs de Maastrichtersteenweg, en de planologische compensatie tengevolge van de inname van HAG door deelplan 4 (Ziekenhuiscampus). De gewenste ruimtelijke structuur beperkt zich bijgevolg tot deze planelementen.

6.2 Visie

Het plangebied, gelegen tussen de Maastrichtersteenweg en Eerste Straat, kan worden onderverdeeld in twee delen waarvoor verschillende ontwikkelingsperspectieven worden geformuleerd: een deel dat behoort tot het kleinstedelijk gebied van Maaseik en een deel dat behoort tot het buitengebied. Specifieke aandacht zal worden besteed aan het contactvlak tussen beiden.

Tot het kleinstedelijk gebied worden de bestaande landelijke woonzone, het bedrijventerrein van LBM en een deel van het woonuitbreidingsgebied gerekend. Dit laatste wordt echter niet mee opgenomen in voorliggend PRUP.

De bestaande landelijke woonzone wordt met voorliggend PRUP omgezet naar stedelijk woongebied. Dit gebied wordt bestemd voor het wonen en aan het wonen gerelateerde activiteiten en voorzieningen. Op het vlak van wonen wordt er gestreefd naar een randstedelijke dichtheid van minimaal 20 woningen per hectare. Aan de ontwikkeling van dit stedelijk woongebied worden een aantal randvoorwaarden gekoppeld die betrekking hebben op het te realiseren woonaanbod (1), de ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied (2), de inrichting van het publieke en private domein (3), het parkeren (4), de waterproblematiek in het gebied (5), de in het plangebied aanwezige hoogspanningsleidingen (6), archeologisch erfgoed (7), de landschappelijke en functionele verweving van nieuwe ontwikkelingen met het bestaande stedelijke weefsel en de open ruimte (8) en de riolerings- en waterzuiveringsinfrastructuur (9).

Binnen dit kleinstedelijk gebied wordt de bestaande KMO-zone planmatig aangepast. Randvoorwaarden worden opgelegd m.b.t. functionele en ruimtelijke inpassing van het bedrijf in zijn omgeving. Specifieke randvoorwaarden zullen worden opgelegd om de waterproblematiek in het stedelijk woongebied te beheersen.

In het deel van het plangebied, behorende tot het buitengebied, wordt de landbouw ruimtelijk ondersteund en als structurerend voor het open valleilandschap van het Maasland erkend. Binnen deze optiek zal een deel van het woonuitbreidingsgebied op het gewestplan omgezet worden naar agrarisch gebied waardoor ook deels tegemoet wordt gekomen aan de planologische compensatie tengevolge van de inname van HAG door deelplan 4 (Ziekenhuiscampus) van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik'.

6.3 Ruimtelijke concepten

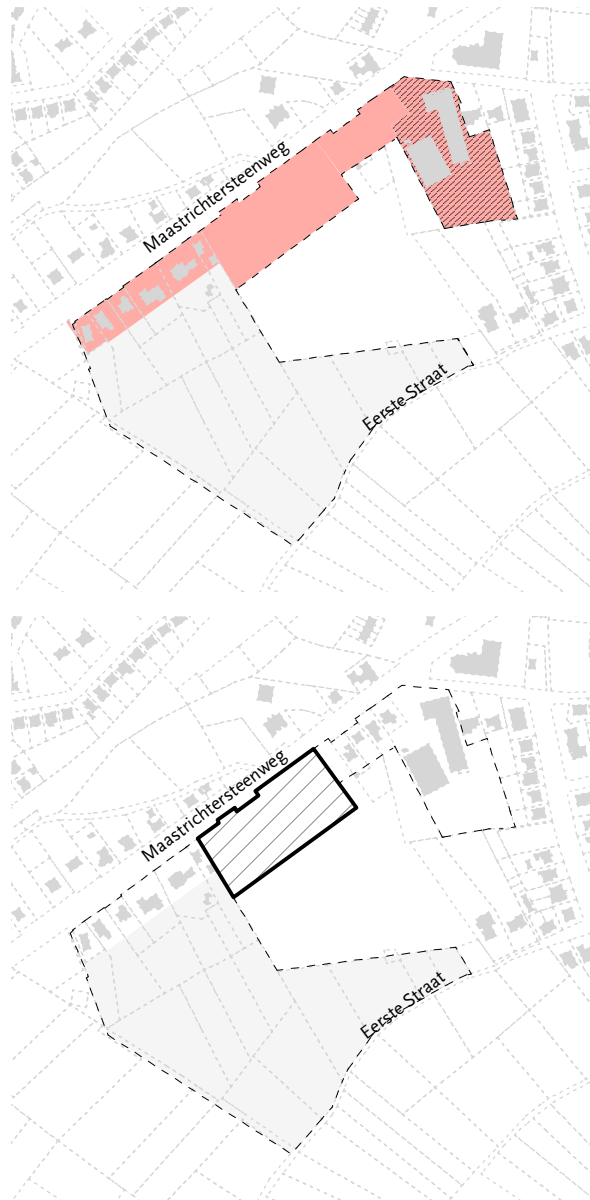
Een ontwikkeling in functie van stedelijk wonen

Binnen dit randstedelijk woongebied wordt gestreefd naar een dichtheid van **20 woningen per hectare**. Er wordt gestreefd naar een divers en betaalbaar aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen en leeftijden.

Mogelijkheid tot de realisatie van een beperkte cluster grootschalige detailhandel

Ter hoogte van de Maastrichtersteenweg wordt een projectzone voorzien (11.324m²) die op relatief korte termijn als samenhangend geheel ontwikkeld kan worden. Het betreft een gebied dat nu grotendeels ingenomen wordt door een bandencentrale en braakliggend terrein. Specifiek wordt hier de mogelijkheid gegeven om een beperkt aandeel grootschalige detailhandel¹ te realiseren. Het betreft handelszaken die omwille van hun specifieke karakter (aard en omvang van de handelsactiviteit) zoals nood aan buitenopslag, parking, etc. niet kunnen worden ingeplant en/of verdragen in het stadscentrum. Voor de realisatie van deze projectzone werd de bebouwbare zone ten opzichte van het gewestplan verbreed van 50m naar 70m.

Concreet gaat het om een mogelijke kleinhandelsconcentratie tussen de 1.000 en



1. Onder grootschalige detailhandel wordt verstaan: "een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000m² bruto vloeroppervlakte (BVO) waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel, al dan niet onder één dak, waarbij het totaal groter is dan 1.000m² BVO." De bruto-vloeroppervlakte (BVO) wordt hierbij gedefinieerd als volgt: "het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex, al dan niet in meerdere bouwlagen, inclusief daaraan fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies, met uitzondering van de delen van verharding die tijdens de openingsuren publiek toegankelijk zijn en bedoeld voor parkeren." Bron: Omzendbrief Grootschalige detailhandel, december 2011.

5.000m² op een steenweglocatie in stedelijk gebied. Een vorm van grootschalige detailhandel die als neutraal wordt beoordeeld in de afwegingstabel van de Omzendbrief Grootschalige detailhandel² wat betekent dat de inplanting van een dergelijke kleinhandelsconcentratie mogelijk is op deze locatie maar dat dit moet worden afgewogen aan de lokale situatie.

De positieve afwegingselementen zijn:

- Het toelaten van een beperkte kleinhandelsconcentratie langs de Maastrichtersteenweg kadert binnen het ruimtelijk structuurplan van Maaseik. De stad Maaseik wenst handelslinten tegen te gaan en volop in te zetten op kernversterking. Soms is er echter vraag naar detailhandel die omwille van het specifieke karakter (aard en omvang van de handelsactiviteit) zoals nood aan buitenopslag, parking, etc. niet kan worden ingeplant en/of verdragen in het stadscentrum. Om hierop een antwoord te bieden werd de Maastrichtersteenweg in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik (gewenste ruimtelijk-economische structuur) indicatief aangeduid als enige perifere, commerciële pool te Maaseik. Met voorliggend PRUP wordt concreet gestalte gegeven aan deze visie zonder de Maastrichtersteenweg te laten evolueren naar een handelslint: enkel binnen projectzone 1 wordt een beperkte kleinhandelscluster toegelaten. Elders langs de Maastrichtersteenweg wordt eventuele handel steeds gerealiseerd als nevenbestemming van het wonen en beperkt in oppervlakte. In dit laatste geval gaat het steeds om kleinschalige handel, verweven met het wonen, zoals een kapsalon of schoonheidssalon.
- Door de projectzone als samenhangend geheel te beschouwen kan gezocht worden naar manieren om de locatie duurzaam in te richten. Bijvoorbeeld infrastructuur zoals een toegangsweg en parking kunnen gedeeld worden.
- Projectzone 1 ligt langs een belangrijke openbare vervoersas en op wandelafstand van bushaltes van De Lijn. De locatie is goed ontsloten voor fietsers en dit zal door de ontwikkeling van de zuidelijke stadsrand nog verbeteren. De projectzone grenst bovendien aan stedelijk woongebied waardoor de site ook te voet bereikbaar is/zal zijn voor omwonenden.

Aan de mogelijke handelsvoorzieningen in projectzone 1 worden wel een aantal randvoorwaarden opgelegd die juridisch worden verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften.

Deze randvoorwaarden hebben betrekking op het functioneel type handel en de verschijningsvorm (B/T, V/T, aandeel handel/wonen). Zo zal deze locatie enkel aangewend kunnen worden voor enerzijds bestaande handelszaken in Maaseik die willen uitbreiden en in het stadscentrum hiertoe de mogelijkheid niet hebben, anderzijds zal het moeten gaan om nieuwvestigingen die niet in het centrum verdragen kunnen worden.

Voorwaarden zijn wel dat zij de ruimtelijke draagkracht van de omgeving van de projectzone niet overschrijden en maximaal worden geïntegreerd in de specifieke ruimtelijke context (randstedelijk weefsel en aangrenzende open ruimte). Clustering van de detailhandel staat voorop, evenals de realisatie van een gemeenschappelijke toegang vanaf de Maastrichtersteenweg en het delen van parkeerplaatsen.

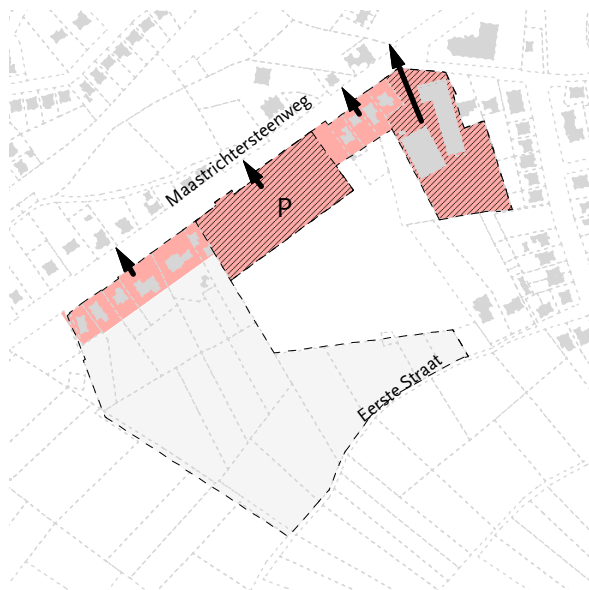
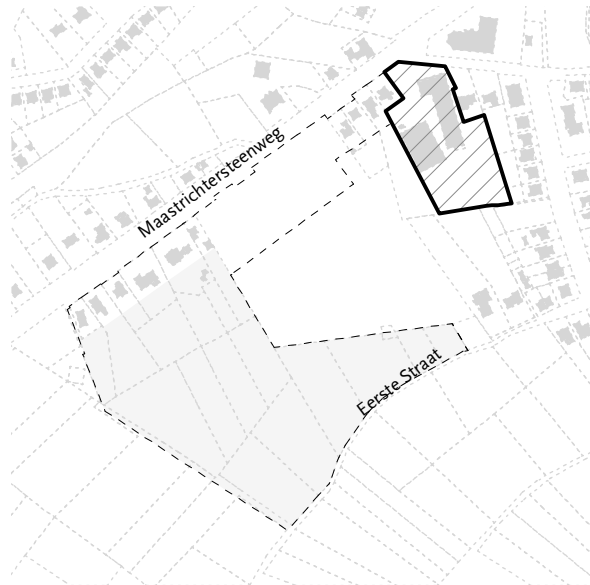
De cluster detailhandel wordt bij voorkeur gecombineerd met een aantal woningen zodat een meer gemengde ontwikkeling ontstaat die 'leeft' op verschillende tijdstippen van de dag. Wonen boven de handelszaken wordt gestimuleerd.

2. Omzendbrief Grootschalige detailhandel (december 2011) van de Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, blz.11

Aanduiden van een gebied voor wonen en bedrijvigheid

Dit gebied (11.783m²) omvat het planmatig aangepaste huidige bedrijventerrein van het bedrijf LBM. Binnen dit gebied krijgt het bedrijf de mogelijkheid om zich efficiënter te organiseren zolang de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Elementen met betrekking tot de draagkracht zijn: het verkeersaantrekkend karakter van het bedrijf, milieuaspecten als lawaai, stof, geur- en bodemhinder, de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de schaal en omvang van het bedrijf in verhouding tot de schaal en omvang van de omgeving. Deze elementen dienen steeds verantwoord te worden bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige of milieuvergunning.

Doel is dat, na de stopzetting van dit bedrijf, nieuwe bedrijvigheid niet meer wordt toegelaten op deze locatie. Het gebied wordt dan bestemd als stedelijk woongebied en ontwikkeld in functie van wonen. De nagestreefde woondichtheid bedraagt 20 woningen per hectare. Er wordt gestreefd naar divers en betaalbaar aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen en leeftijden.



Ontsluiting gericht naar de Maastrichtersteenweg

De ontsluiting van de stedelijke woonontwikkelingen gebeurt rechtstreeks via de Maastrichtersteenweg.

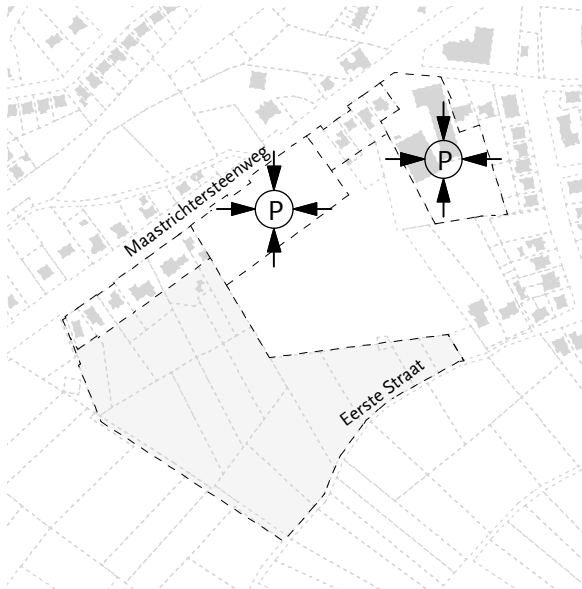
De ontsluiting van zowel projectzone 1 (mogelijkheid tot grootschalige detailhandel) als projectzone 2 (LBM) gebeurt via één centrale toegang per projectzone. Hierdoor wordt het aantal rechtstreekse erfaansluitingen op de Maastrichtersteenweg zoveel mogelijk beperkt.

Een interne verkeersluwe inrichting en de realisatie van een kwalitatief publiek domein

Intern worden de twee projectzones in het stedelijk woongebied verkeersluw ingericht: de verblijfsfunctie in het publieke domein overheerst er op de ontsluitingsfunctie.

Het publieke domein wordt bovendien zo ingericht dat er voldoende sociale controle is en het toegankelijk, bruikbaar en comfortabel is voor iedereen.

Collectieve infrastructuur wordt landschappelijk geïntegreerd in het publieke domein. Doel is dat de voorzieningen voor waterinfiltratie en/of waterbuffering en/of vertraagde afvoer, evenals parkeerplaatsen, op een kwaliteitsvolle manier bijdragen tot de ervaring van de zuidelijke stadsrand.



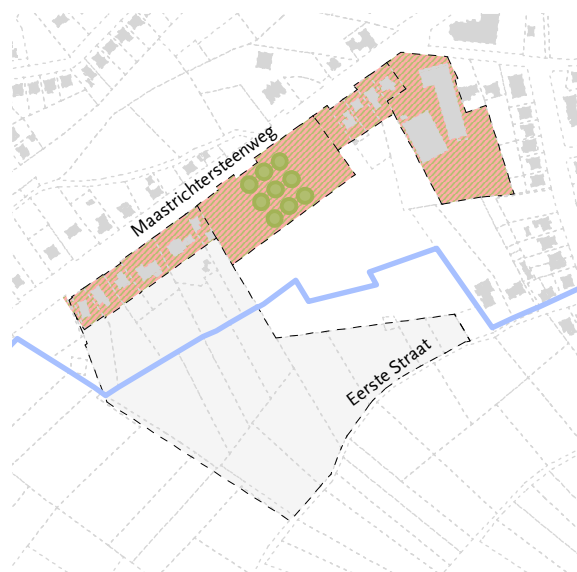
Het opvangen van de parkeerbehoefte binnen het deelgebied zelf en het verplicht delen van parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van het stedelijk woongebied (wonen, handel) wordt opgevangen binnen het gebied zelf. De parkeerdruk tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen mag niet op de omgeving worden afgewenteld.

Om de ruimte-inname tengevolge van parkeerplaatsen te beperken, wordt verplicht voorzien in een gedeelde parking in beide projectzones. Parkeerplaatsen worden zodanig gesitueerd en ingericht dat er steeds voldoende sociale controle is.

De realisatie van een groene woonomgeving

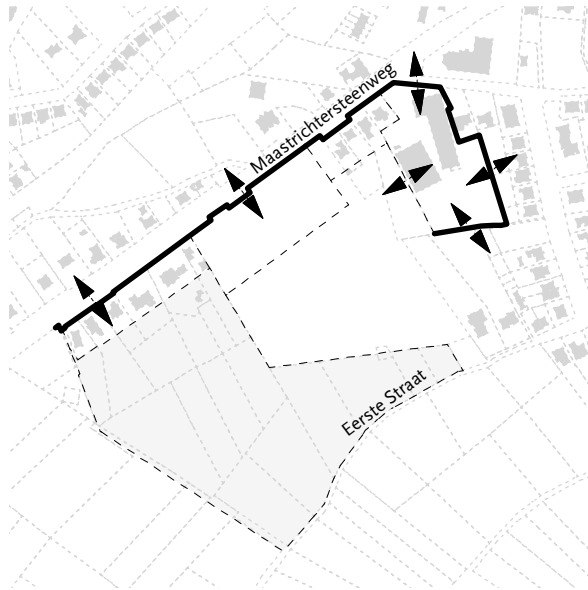
Een groene woonomgeving draagt bij tot de leefkwaliteit van een buurt en kan een sterke landschappelijke identiteit creëren. De integratie van groenelementen in zowel het publieke als private domein in de vorm van kleine landschapselementen zoals hagen, bomenrijen, een speelweide en erfgroen zijn daarom essentieel. Ook groendaken en groene gevels kunnen bijdragen tot een 'groene' woonomgeving. De parking bij de eventuele cluster voor grootschalige detailhandel wordt beplant met hoogstammige bomen.



Landschappelijke verankering van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het bestaande stedelijke weefsel

Bij de stedelijke ontwikkeling van het plangebied zal gezocht worden naar gepaste ruimtelijke oplossingen om de overgang tussen de bestaande en nieuwe bebouwing te maken. Doel is dat de woonkwaliteit van de bestaande bebouwing blijft gegarandeerd.

De ontwikkeling van het gebied waar grootschalige detailhandel mogelijk is en de nabestemming van het bedrijventerrein LBM i.f.v. stedelijk wonen worden dan ook gekoppeld aan een informatieve inrichtingsstudie waarbinnen de inplanting, oriëntatie, bouwhoogte, volumewerking, materiaalgebruik en gevelgeleding ten aanzien van de omgeving worden afgetoetst.



Landschappelijke verankering van de bestaande KMO-zone in het bestaande stedelijke weefsel, de nieuwe stedelijke ontwikkelingen en de open ruimte

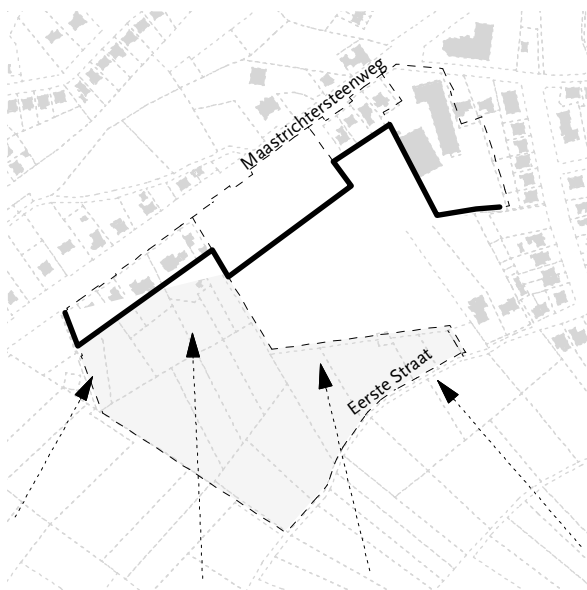
Het terrein wordt landschappelijk goed ingepast en duurzaam ontwikkeld. Het bedrijventerrein wordt verweven met het woongebied.

Nieuwe bedrijfsgebouwen worden zodanig ingeplant dat de ruimtelijke impact op de omgeving minimaal is. Qua schaal en omvang dienen de bedrijfsgebouwen zich in te passen in de omgeving. Vooral de bouwhoogte vormt hierbij een specifiek aandachtspunt. Zichtbare gevels kunnen best uitgevoerd worden in duurzame en kwalitatieve materialen die passen binnen de omgeving.

Ten aanzien van de aangrenzende percelen moet voorzien worden in een groenbuffer. Doel is vooral dat deze groenbuffer het bedrijf visueel afschermt ten aanzien van de aangrenzende woningen en tuinen, zorgt voor een landschappelijke overgang naar de aangrenzende open ruimte en breed genoeg wordt aangelegd in functie van geluidsafscherming en de beheersing van eventuele veiligheidsrisico's. Een aantrekkelijke groenbuffer met een zekere breedte is zeker aangewezen ten aanzien van de woningen, gelegen langs de H.Wammestraat.

(zie ook kaart 26, blz.66)



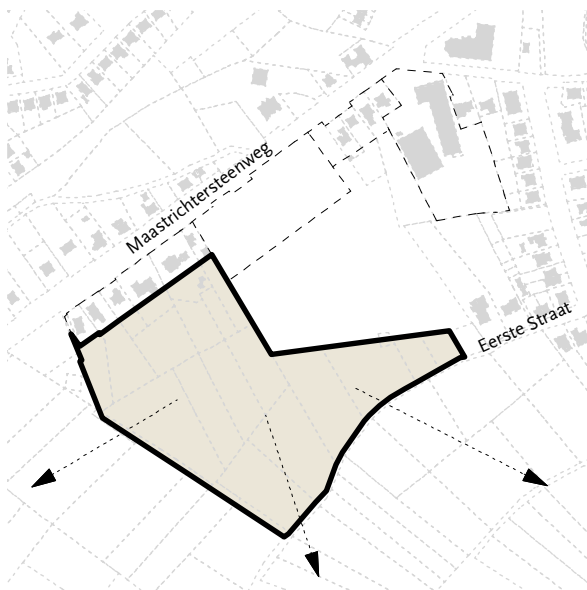
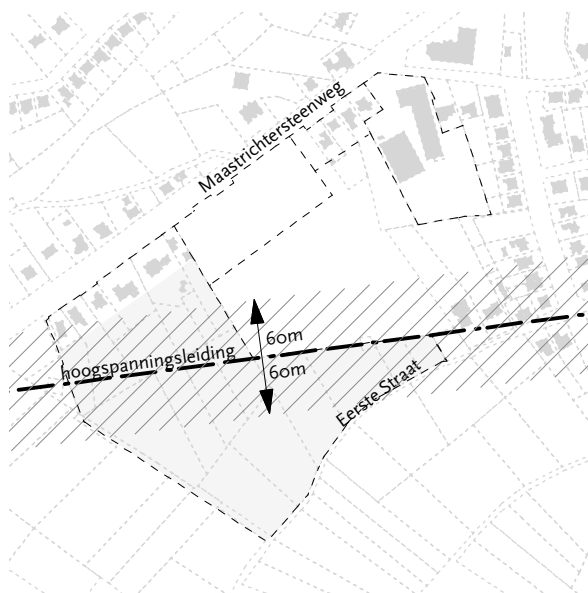


Ontwikkelen van een leesbare rand met een sterke identiteit

Voor de verwezenlijking van een sterke rand wordt geopteerd voor een sterke architectuur die zich richt naar de open ruimte in combinatie met groen.

Aanduiding van een zone met beperkte bouw mogelijkheden

In het plangebied wordt een zone met beperkte bouw mogelijkheden aangeduid tengevolge van de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding. Het elektromagnetisch veld tengevolge van deze hoogspanningsleiding houdt mogelijk gezondheidsrisico's in. Binnen deze zone (60m langs beide zijden van de hoogspanningsleiding) mogen uit voorzorg geen woningen of andere functies waar mensen langdurig verblijven, ingeplant worden. Deze maatregel is van toepassing op zowel boven- als ondergrondse hoogspanningsleidingen.



Planologische compensatie inname HAG

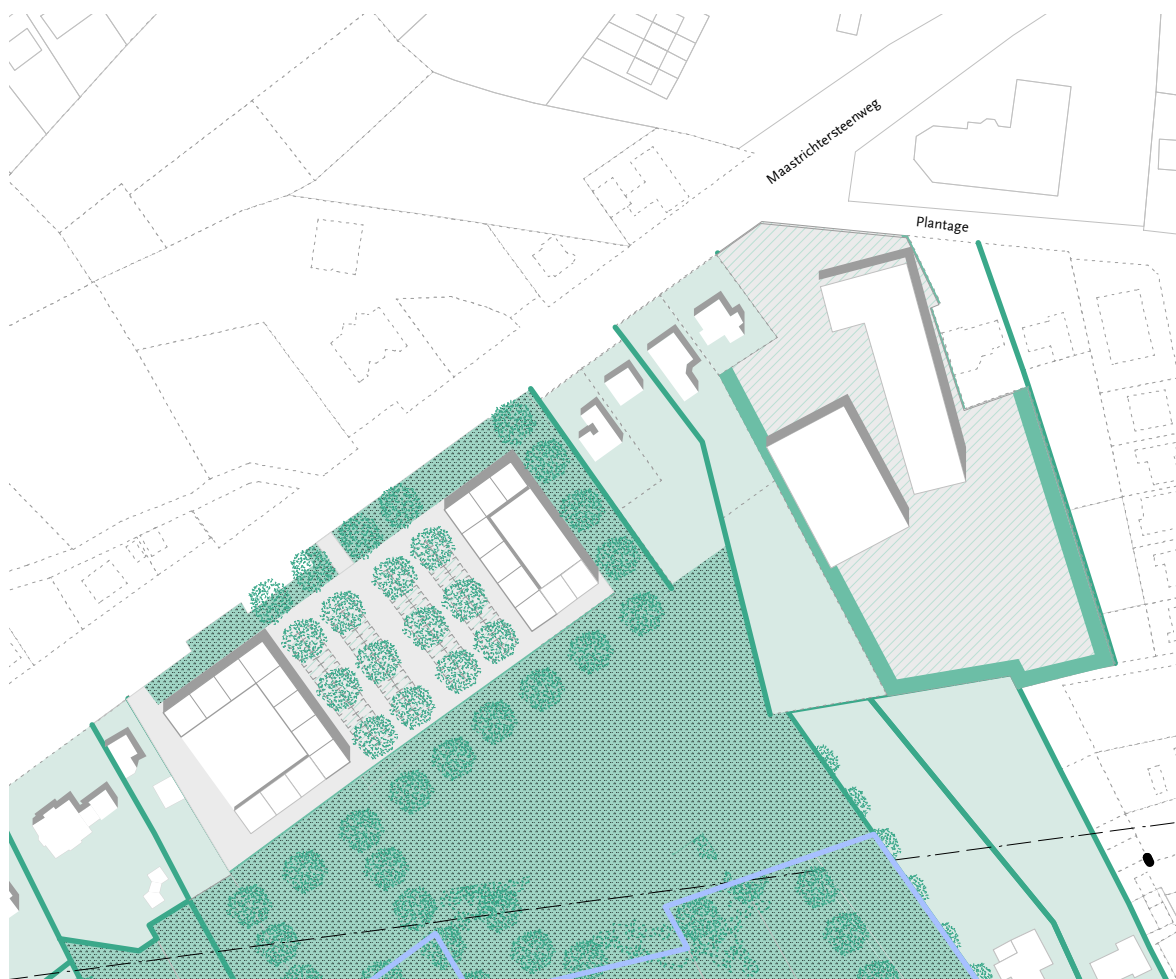
In de zuidelijke helft van het plangebied wordt een deel van het huidige woonuitbreidingsgebied omgezet naar agrarisch gebied.

In het agrarische gebied wordt gestreefd naar een open en gevarieerd akkerland dat bij voorkeur gekoppeld wordt aan een 'gericht akkerrandbeheer' in combinatie met kleine landschapselementen.

Mogelijke inrichting stedelijk gebied (mèt het bedrijventerrein van LBM)

Onderstaande inrichtingsschets toont een mogelijk toekomstscenario met behoud van het bestaande bedrijventerrein. De bestaande woningen in het stedelijk woongebied werden behouden.

In het gebied waar handel mogelijk is, worden twee handelszaken voorzien op de gelijkvloerse verdieping met een aantal woningen (één tot twee bouwlagen) erboven. Deze handelszaken zijn georganiseerd rond een gemeenschappelijke parking, aangeplant met bomen. Geheel deze zone wordt via één toegangsweg ontsloten naar de Maastrichtersteenweg.



MOGELIJKE INRICHTINGSSCHETS STEDELIJK GEBIED
met bedrijventerrein LBM
(Schaal: 1:2500)

Mogelijke inrichting stedelijk gebied (bij nabestemming van het bedrijventerrein van LBM)

Onderstaande inrichtingsschets toont een mogelijk toekomstscenario waarbij het bedrijventerrein een herbestemming heeft gekregen in functie van stedelijk wonen.

De nieuwe woonontwikkeling op het voormalige bedrijventerrein van LBM wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Maastrichtersteenweg-N78b. Het parkeren bij de woningen gebeurt ondergronds ter hoogte van de voorste strip bebouwing (niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, gebied gevoelig voor kwel of waterconserveringsgebied). Een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers werd gebundeld nabij de Maastrichtersteenweg-N78b. Geheel de zone werd zo opgevat dat gemotoriseerd verkeer beperkt blijft tot het voorste deel van de projectzone. De rest van het publieke domein kan bijgevolg ingericht worden als woonerf met verblijfskarakter. Aan de achterzijde van het terrein werd ruimte gelaten voor een fiets- en voetgangersdoorsteek tussen het nieuwe woonerf en de H.Wammestraat.

De voorste strip bebouwing, ter hoogte van de Maastrichtersteenweg, wordt gezien als een collectieve woonvorm van drie bouwlagen. De twee andere bebouwingsstrips bestaan uit twee bouwlagen en werden opgevat als aaneengeschaalde rijwoningen met een individuele tuin.



MOGELIJKE INRICHTINGSSCHETS STEDELIJK GEBIED
na de herbestemming van bedrijventerrein LBM
(Schaal:1:2500)

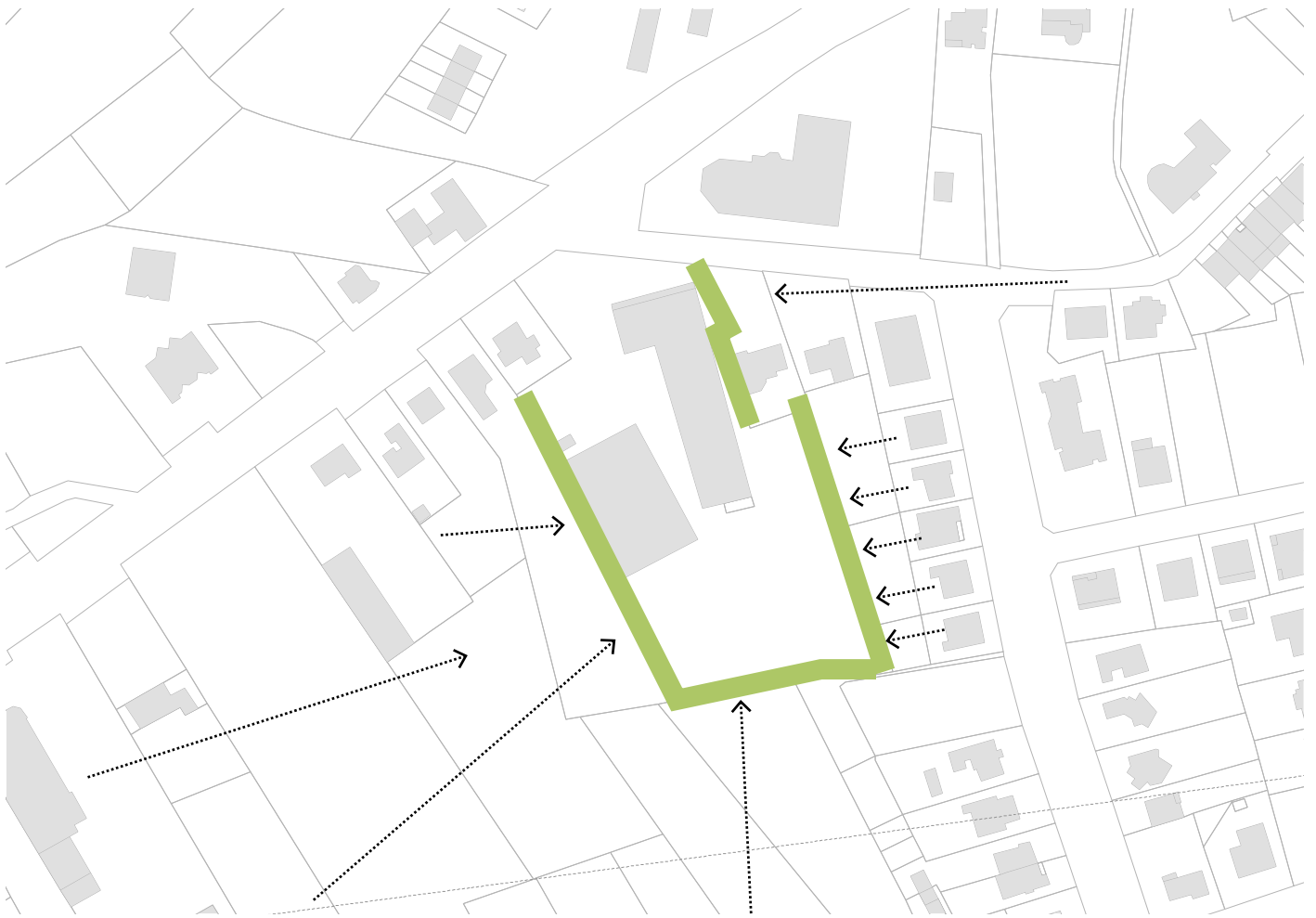


Foto 1: Zicht op de huidige houtopslag in open lucht. Tegen de achterste perceelsgrens staat momenteel een hoge haag (behorend tot het aangrenzende perceel), gecombineerd met bomen. Deze groenbeplanting zorgt voor een goede landschappelijke integratie. Opdat het bedrijventerrein steeds ingepast blijft in de woon- en landelijke omgeving, dienen dergelijke maatregelen op het terrein zelf genomen te worden.



Foto 2: Voorbeeld van een kwalitatief groenscherm: hoge haag gecombineerd met bomen.

KAART 26

CONCEPT: LANDSCHAPPELIJKE VERANKERING VAN HET BEDRIJF LBM IN ZIJN OMGEVING



6.4 Overzicht ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende zones in het stedelijk gebied

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de stedenbouwkundig vastgelegde inrichtingsvoorwaarden voor de ontwikkeling van de stedelijke deelgebieden. Deze inrichtingsvoorwaarden werden gehanteerd bij het maken van de voorgaande inrichtingsschetsen.

KENGEDEVENS STEDELIJK WOONGEBIED-PROJECTZONE 1		
Totale oppervlakte (TO)		11.324 m2
Maximaal bebouwingspercentage (B/T)	30% van TO	3.397m2
Maximale vloer-terrein-index (V/T)	0,75 van TO	8.493m2
Maximale bouwhoogte	3 bouwlagen	
Dakvorm	vrij	
Maximaal aandeel handel	40% van maximale V/T	3.397m2
Maximaal aandeel wonen	100% van maximale V/T	8.493m2
Minimaal begroeningspercentage bij maximaal aandeel handel	15% van TO	1.699m2
Minimaal begroeningspercentage bij maximaal aandeel wonen	40% van TO	4.530m2

* Indien projectzone 1 volledig aan een woondichtheid van 20 woningen per hectare zou ontwikkeld worden, bedraagt het aantal te realiseren woningen: 23.

De maximale V/T laat echter toe de zone ook te ontwikkelen aan een dichtheid van 25 woningen per hectare. In dit laatste geval zouden 28 woningen gerealiseerd kunnen worden.

KENGEDEVENS STEDELIJK WOONGEBIED-PROJECTZONE 2		
Totale oppervlakte (TO)		11.783m2
Maximaal bebouwingspercentage (B/T)	30% van TO	3.535m2
Maximale vloer-terrein-index (V/T)	0,7 van TO	8.248m2
Maximale bouwhoogte	3 bouwlagen (Maastrichtersteenweg) 2 bouwlagen (binnengebied)	
Dakvorm	vrij	
Minimaal begroeningspercentage	40% van TO	4.713m2

* Projectzone 2 wordt ontwikkeld aan een woondichtheid van 20 woningen per hectare. Het aantal te realiseren woningen bedraagt dan 24. De maximale V/T laat echter toe de zone ook te ontwikkelen aan een dichtheid van 25 woningen per hectare. In dit laatste geval zouden 29 woningen gerealiseerd kunnen worden.

7. Ruimtebalans

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Vershil
	GEWESTPLAN	PRUP	
Wonen			
Woongebied met landelijk karakter	1,78 ha		
Woongebied	0,34 ha		
Woonuitbreidingsgebied	5,87 ha		
Stedelijk woongebied		2,1 ha	
Gebied voor wonen en bedrijvigheid met nabestemming		1,18 ha	- 4,71 ha
Bedrijvigheid			
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,54 ha		- 0,54 ha
Landbouw			
Agrarisch gebied		5,25 ha	+ 5,25 ha
Algemeen totaal	8,53 ha	8,53 ha	

Samenvatting compensatie HAG

Door deelplan 4 'Ziekenhuiscampus' van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik' werd een oppervlakte van **11,7 ha HAG** ingenomen.

Van het woonuitbreidingsgebied, in totaal **± 9,67 ha** volgens het gewestplan nr.20 Limburgs Maasland, wordt met voorliggend plan **5,25 ha** omgezet naar agrarisch gebied. Hierdoor wordt met dit plan deels tegemoet gekomen aan de compensatie tengevolge van de inname van Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) door deelplan 4 'Ziekenhuiscampus' van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik'. Voor het resterende, nog te compenseren agrarische gebied engageert de stad Maaseik (conform het besluit van het College van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik dd. 21-11-2011) zich om op korte termijn zelf op zoek te gaan naar andere locaties te Maaseik waar via een gemeentelijk RUP een niet-agrarische ruimtelijke bestemming zal omgezet worden naar een agrarische bestemming.

8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften, planschade en planbaten

8.1 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contouren van het plangebied worden de bepalingen van het gewestplan vervangen door het grafisch plan van het PRUP 'Zuidelijke stadsrand Maaseik' en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Alle bestaande, goedgekeurde verkavelingen die grotendeels binnen het plangebied vallen, met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, worden opgeheven met voorliggend plan.

Het betreft de volgende verkavelingen: 874.2.165-MSK, 874.2.490-MSK en 874.2.104-M.
(zie ook plan bestaande feitelijke en juridische toestand)

8.2 Planschade

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ook een register, al dan niet grafisch, van de planschade moet bevatten. Tabel 1 op blz.70 geeft weer welk perceel mogelijk aanspraak maakt op planschade.
(zie ook kaart 27, blz.71)

8.3 Planbaten

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ook een register, al dan niet grafisch, van de planschade moet bevatten. Tabel 2 op blz.70 geeft weer welk perceel mogelijk aanspraak maakt op planbaten.
(zie ook kaart 27, blz.71)

TABEL 1: OVERZICHT MOGELIJKE PLANSCHADE

PLANSCHADE			
Perceelsnummer	Oppervlakte	Bestaande bestemming	Nieuwe bestemming
875z	14a 61ca	Wonen	Landbouw
875y	25a 71ca	Wonen	Landbouw
877f	26a 39ca	Wonen	Landbouw
885a	15a 92ca	Wonen	Landbouw
889l	8a 47ca	Wonen	Landbouw
890p	9a 54ca	Wonen	Landbouw
878	63a 56ca	Wonen	Landbouw
881a	33a 98ca	Wonen	Landbouw
886	30a 66ca	Wonen	Landbouw
888	28a 51ca	Wonen	Landbouw
879	44a 66ca	Wonen	Landbouw
887	52a 91ca	Wonen	Landbouw
874b	5a 56ca	Wonen	Landbouw
873b	1a 47ca	Wonen	Landbouw
872	2a 72ca	Wonen	Landbouw
871a	0a 62ca	Wonen	Landbouw
894	51a 60ca	Wonen	Landbouw
899b	44a 17ca	Wonen	Landbouw
899c	0a 86ca	Wonen	Landbouw
903c	12a 84ca	Wonen	Landbouw
903b	10a 21ca	Wonen	Landbouw
877e	4a 75ca	Wonen	Landbouw
883e	7a 66ca	Wonen	Landbouw
884g	11a 01ca	Wonen	Landbouw
Totaal	5ha 08a 39ca		

TABEL 2: OVERZICHT MOGELIJKE PLANBATEN

PLANBATEN			
Perceelsnummer	Oppervlakte	Bestaande bestemming	Nieuwe bestemming
909w	52a 51ca	Bedrijvigheid	Wonen
Totaal	52a 51ca		

Bijlage 1:

Samenvatting woonbehoeftestudie Maaseik (november 2014)

SAMENVATTING WOONBEHOEFTESTUDIE MAASEIK (november 2014)

Woonprogrammatie Maaseik

Voor de inschatting van de woonprogrammatie van Maaseik vergelijken we de behoefte aan het aantal woningen door uit te gaan van de evolutie van het aantal huishoudens in Maaseik met de toekomstig te ontwikkelen bouwplaatsen in goedgekeurde verkavelingen, langs uitgeruste weg en in te ontwikkelen woongebieden.

Hieronder wordt een vergelijking gemaakt tussen de prognoses van het bijkomend aantal huishoudens volgens SVR en RSPL en het effectief aantal huishoudens in Maaseik.

Tabel: vergelijking gemaakt tussen de prognoses van het bijkomend aantal huishoudens volgens SVR en RSPL en het effectief aantal huishoudens

		2007	2012	2017	2007-2012	2012-2017	2007-2017
Effectieve cijfers	Inwoners	23.879	24.828	-	949		
	Huishoudens	9.479	10.181	-	702		
	Gezinsgrootte	2,52	2,44	-	-0,08		
Gesloten prognose (RSPL) Bij een sterke gezinsverdunning	Inwoners	23.879	24.161	24.164	282	3	285
	Huishoudens	9.479	10.012	10.341	533	329	862 = Behoeft 323 extra woonreserv e
	Gezinsgrootte	2,52	2,41	2,34	-0,11	-0,07	-0,18
Open prognose (SVR)	Inwoners	23.879	24.848	25.555	969	707	1.676
	Huishoudens	9.479	10.094	10.553	615	459	1.074
	Gezinsgrootte	2,52	2,46	2,42	0	-0,04	0

De effectieve cijfers van 2007 zijn de basis voor de prognoses. Daarom wordt dus steeds de vergelijking gemaakt met de effectieve cijfers in 2007 en bevat de kolom jaartal 2007 effectieve cijfers.

Maaseik telde op 1/1/2007 9.479 huishoudens. Ten opzichte van 1/1/1998 (8.430) is dit een toename van 12,4%. Op 1/1/2013 waren er 10.261 huishoudens, een toename met 7,4% ten opzichte van 2007.

Uitgaande van de gesloten prognose kunnen er nog (10.341 - 10.261) 80 huishoudens (=wooneenheden) bijkomen. Samen met de 323 extra woonreserve geeft dit een behoefte van 403 wooneenheden tot 2017.

Onbebouwde percelen		
deelgemeente/wijk/woonkern	In verkaveling	Langs uitgeruste weg
Maaseik	125	92
Neeroeteren	200	116
Opoeteren	67	44
Dorne	46	67
Totaal	438	319

Als we uitgaan van een realisatie van 30% op 10 jaar dan betekent dit 39 woningen in verkaveling en 28 woningen langs uitgeruste weg tot 2017.

Hieronder geven we de stand van zaken van de ontwikkeling van de woon(uitbreidings)gebieden van Maaseik.

aantal in GRS	gerealiseerd	2017	2027	verschil
---------------------	--------------	------	------	----------

A	1	Burgemeester Philipslaan	24				0
A	2	Acht Mei laan	50	56			6
A	3	Oud Kerkhofstraat	16	15			-1
A	4	Weertersteenweg	35		14		0
A	5	Rode Kruis straat	73				-3
A	6	Leemhoek	144		33	30	-14

A	7	Kloosterbempden	92	55			-37
A	8	Van Eyck laan	103	30			0
A	9	Kolonel Aerts plein	80	20			-50
A	10	Boomgaardstraat	40				0
A	11	Izevenstraat	51				-51

A	12	Valderenstraat	29	25			-4
A	13	Maastrichtersteenweg	197			5	-192
A	14	Egelsveld	52				-52
A	15	St Jan	59				-34
A	16	Sportlaan	18				-18
A	17	Venlosesteenweg	78				0

A	21	Stad aan de Maas	200		40	60	0
A	22	Zuidelijke stadsrand					192
D	1	Wurfelderbosschen	93		10	40	37
E	1	Akkerstraat	72		7	15	-14
E	2	Breeërweg	58				0

E	3	Canadastraat	239				0
E	4	Groot Root	113	47	20	24	-2
E	5	Bollenstraatje	68			24	0
E	6	Kleinbeekstraat	54				0
E	7	t Kramelt	121	58	48		0
F	1	Stappenvekkenweg	139				0
F	2	Scheffersweg	79				0
G	1	Brugstraat	76				0

G	2	Leverenweg	123				0
H	1	Gerriskapelstraat	10	12			2
H	2	Drie Eikenstraat	46	41			-5
H	3	Vogelstraat	54				-54
I	1	Daalstraat	42				0
I	2	Sepsstraat	45				0
		ATM	0			50	100
				359	172	248	

In bovenstaande tabel werd een prognose uitgewerkt voor de toekomstige ontwikkeling van de woongebieden tot 2017 en de twee daaropvolgende periodes van 5 jaar. De inschatting van deze aantallen zijn gebaseerd op het feit dat de realisaties van projecten in praktijk langer op zich laten wachten dan in eerste instantie gepland. .

We zien dat voor de periode tot 2017 de realisatie van 172 wooneenheden te verwachten is binnen de woongebieden. In totaal (samen met de te verwachten woningen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste weg) komt dit neer op $(172 + 39 + 28)$ 239 wooneenheden.

Door de opheffing van het woonuitbreidingsgebied aan de Maastrichtersteenweg ter compensatie van het HAG dat werd ingenomen voor de ziekenhuissite, gaan er 192 bouwplaatsen verloren. Deze kunnen worden opgevangen in het woonreservegebied van het provinciale RUP Zuidelijke Stadsrand. De zone tussen de Tweede straat en Derde straat kan op lange termijn worden ontwikkeld.

De behoefte aan nieuwe wooneenheden is $(80 + 323)$ 403 eenheden. We zien dus dat deze behoefte nog niet wordt ingevuld en dat het aantal woningen door de realisatie van de verschillende projecten niet boven de geraamde behoefte uitstijgt.

Leegstandbeleid

Het stadsbestuur maakt jaarlijks een register van de leegstaande woningen op in eerste instantie gebaseerd op de gegevens van het bevolkingsregister voor woningen waar langer dan één jaar geen inschrijving gebeurde. Voor deze woningen wordt na plaatsbezoek een administratieve akte van vaststelling opgemaakt. De panden die effectief op de lijst worden geplaatst krijgen een belasting op leegstand gebaseerd op een gemeentelijk belastingsreglement.

Seniorenwoningen

Wat betreft het bouwen van assistentiewoningen heeft Maaseik nog een achterstand in te halen. Momenteel zijn er 25 assistentiewoningen en deze moeten zeker aangevuld worden om aan de toekomstige behoefte te voldoen. Het stadsbestuur zal in samenwerking met het provinciebestuur een ouderenzorgplan uitwerken waarin zal worden aangegeven hoeveel en waar assistentiewoningen in Maaseik zullen gebouwd worden.

Bijlage 2:

Besluit van het College van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik dd. 21-11-2011



Maaseik, 12 december 2011

Provincie Limburg
Directie Ruimte – Afdeling Ruimtelijke ordening
Mevrouw Kristien Lefeber
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt



contactpersoon
Raymond Corstjens

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

e-mail
raymond.corstjens@maaseik.be

telefoonnummer
089/560.560

faxnummer
089/560.561

lokatie
Lekkerstr.10

Geachte mevrouw

Eerder stelden wij u in kennis van het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 21.11.2011 waarbij wij ons engageerden om het agrarisch gebied, dat verloren gaat ingevolge de mogelijke keuze voor de locatie ter hoogte van de Diestersteenweg voor de nieuwe ziekenhuiscampus, te compenseren (zie bijlage).

Eén van de gebieden dat voor compensatie in aanmerking komt is het woonuitbreidingsgebied gelegen aan de Maastrichtersteenweg, met een oppervlakte van 9ha 65a 38ca (zie plan in bijlage). Dit gebied wensen wij samen met een aantal andere gebieden te onderzoeken en zo mogelijk middels een RUP om te zetten in agrarisch gebied.

Kan u ons meedelen of wij zelf dit planningsinitiatief kunnen nemen of in gevolge het subsidiariteitsprincipe het initiatief aan een hogere overheid dienen over te laten?

Met de meeste hoogachting,

Raymond Corstjens
secretaris



Jan Creemers
burgemeester



C.T. ARCHITECTS

Hoogbrugstraat 9
3740 Bilzen

telefoon-fax: 089794548
info@ctarchitects.be
www.ctarchitects.be