Provincie: Limburg
Arrondissement: Maaseik
Stad: Maaseik
Dossiernr: 05192/12

19 augustus 2010

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Jeugdverblijfcentra” te Maaseik

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Maaseik

Lekkerstraat 10
3680 Maaseik

Libost-Groep nv. Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning
Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

Tekstueel

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA 2

1 INLEIDING 2

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN 2
1.2 IN UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MAASEIK (30 JANUARI 2006) 2
1.2.1 IN HET INFORMATIEF DEEL WORDT AANGEDUID: 2
1.2.2 IN DE PROGNOSES – BEHOEFTEBEPALING WORDT AANGEDUID: 2
1.2.3 IN HET RICHTINGGEVEND DEEL WORDT AANGEDUID: 2
1.2.4 IN DE BINDENDE BEPALING WORDT AANGEDUID: 2
1.3 AFWIJKING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MAASEIK – VERANTWOORDING 2
1.4 IN UITVOERING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG (13 FEBRUARI 2003) 2
1.5 GEOGRAFISCHE SITUERING 2

2 METHODIEK VOOR DE OPMAAK VAN EEN RUP 2

3 PLANNINGSCONTEXT 2

3.1 RUIMTELIJKE BELEIDSPLANNEN 2
3.2 RELEVANTE SECTORALE BELEIDSPLANNEN 2
3.2.1 PROVINCIAAL JEUGD(WERK)BELEIDSPLAN 2003-2007 2
3.2.2 LOKAAL (GEMEENTELIJK) JEUGD(WERK)BELEIDSPLAN 2
3.3 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 2
3.3.1 GEWESTPLAN 2
3.3.2 DECREET BETREFFENDE DE TOERISTISCHE LOGIES (IN VOEGE VANAF 1 JANUARI 2010) 2
3.3.3 DECREET TOERISME VLAANDEREN 2
3.3.4 STEDELIJKE POLITIEVERORDENING INZAKE KAMPEREN OP PRIVATE TERREINEN DD. 27 JANUARI 2003 2

4 STAP 1: INVENTARISATIE 2

5 STAP 2: SELECTIE 2

6 STAP 3 T.E.M. 8: EVALUATIE PER JEUGDVERBLIJFCENTRUM EN JEUGDKAMPEERPLAATS 2

6.1 CATEGORISERING 2
6.2 WATERTOETS 2
6.2.1 DECREET IWB 2
6.3 WATERPARAGRAAF 2
6.4 WATERTOETSKAARTEN 2
6.4.1 RISICOZONES VOOR OVERSTROMINGEN 2
6.4.2 EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN 2
6.4.3 GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN 2
6.4.4 HELLINGENKAART 2
6.4.5 INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS 2
6.4.6 OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN 2
6.4.7 WINTERBEDDINGSKAART 2
6.5 ZANDHOEK 2
6.5.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.5.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA 2
6.5.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA 2
6.5.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA 2
6.5.5 OMGEVINGSKENMERKEN 2
6.5.6 CATEGORISERING 2
6.5.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.5.8 FICHE ZANDHOEK 2
6.6 BERKENHOF 2
6.6.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.6.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA 2
6.6.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA 2
6.6.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA 2
6.6.5 OMGEVINGSKENMERKEN 2
6.6.6 CATEGORISERING 2
6.6.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.6.8 FICHE BERKENHOF 2

6.7 CHIRO OPOETEREN (MEISJESCHIRO) 2
6.7.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.7.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA 2
6.7.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA 2
6.7.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA 2
6.7.5 OMGEVINGSKENMERKEN 2
6.7.6 CATEGORISERING 2
6.7.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.7.8 FICHE CHIRO OPOETEREN (MEISJESCHIRO) 2
6.8 DE START 2
6.8.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.8.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA 2
6.8.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA 2
6.8.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA 2
6.8.5 OMGEVINGSKENMERKEN 2
6.8.6 CATEGORISERING 2
6.8.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.8.8 FICHE DE START 2
6.9 DRIEGE 2
6.9.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.9.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA 2
6.9.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA 2
6.9.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA 2
6.9.5 OMGEVINGSKENMERKEN 2
6.9.6 CATEGORISERING 2
6.9.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.9.8 FICHE DRIEGE 2
6.10 HOUTENVELD 2
6.10.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.10.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA 2
6.10.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA 2
6.10.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA 2
6.10.5 OMGEVINGSKENMERKEN 2
6.10.6 CATEGORISERING 2
6.10.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 2
6.10.8 FICHE HOUTENVELD 2

7 VEILIGHEIDSRAPPORTERING 2

8 RUIMTEBALANS 2

9 PLANSCHADE / PLANBATEN 2

10 GEBRUIKERSCOMPENSATIE DOOR BESTEMMINGSWIJZIGING 2

11 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN BINNEN DE GRENZEN VAN HET RUP 2

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 2

12 ALGEMENE BEPALINGEN 2

ARTIKEL 1. WIJZE VAN METEN 2

ARTIKEL 2. GEHANTEERDE BEGRIPPEN 2

ARTIKEL 3. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN 2

ARTIKEL 4. GEÏNTEGREERD GEHEEL 2

ARTIKEL 5. MATERIAALGEBRUIK 2

ARTIKEL 6. DUURZAAMHEID 2

ARTIKEL 7. WATERBEHEERSING 2

ARTIKEL 8. ROOIEN VAN BOMEN 2

ARTIKEL 9. VERLICHTING 2

13 SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGSZONES 2

13.1 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 1 – DEELPROJECT ZANDHOEK 2

ARTIKEL 10. ZONE VOOR JEUGDVERBLIJF ZANDHOEK 2

ARTIKEL 11. WAARDEVOLLE KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN ZANDHOEK (INDICATIEF) 2

ARTIKEL 12. ZONE VOOR NATUURGEBIED 2

13.2 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 2 – DEELPROJECT BERKENHOF 2

ARTIKEL 13. ZONE VOOR JEUGDVERBLIJF BERKENHOF 2

ARTIKEL 14. ZONE VOOR RECREATIEF MEDEGEBRUIK BERKENHOF 2

ARTIKEL 15. WAARDEVOLLE KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN BERKENHOF (INDICATIEF) 2

13.3 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 3 – DEELPROJECT CHIRO OPOETEREN (MEISJESCHIRO) 2

ARTIKEL 16. ZONE VOOR RECREATIEF MEDEGEBRUIK CHIRO OPOETEREN 2

13.4 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 4 – DEELPROJECT DE START 2

ARTIKEL 17. ZONE VOOR JEUGDVERBLIJF DE START 2

ARTIKEL 18. WAARDEVOLLE KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN DE START (INDICATIEF) 2

13.5 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 5 – DEELPROJECT DRIEGE 2

ARTIKEL 19. ZONE VOOR JEUGDVERBLIJF DRIEGE 2

ARTIKEL 20. ZONE VOOR RECREATIEF MEDEGEBRUIK DRIEGE 2

ARTIKEL 21. WAARDEVOLLE KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN DRIEGE (INDICATIEF) 2

13.6 VERORDENEND GRAFISCH PLAN 6 – DEELPROJECT HOUTENVELD 2

ARTIKEL 22. ZONE VOOR JEUGDVERBLIJF HOUTENVELD 2

ARTIKEL 23. ZONE VOOR BOSGEBIED 2

ARTIKEL 24. WAARDEVOLLE TE BESCHERMEN EN TE BEHOUDEN HOUTKANT (INDICATIEF) 2

ARTIKEL 25. WAARDEVOLLE KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN HOUTENVELD (INDICATIEF) 2

TITEL III: BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTINGSNOTA 2

14 BIJLAGE 1: DECREET TOERISME VLAANDEREN 2

14.1 CLASSIFICATIENORMEN JEUGDVERBLIJFCENTRA 2
14.2 STEDELIJKE POLITIEVERORDENING INZAKE KAMPEREN OP PRIVATE TERREINEN DD. 27 JANUARI 2003 2

15 BIJLAGE 2: SCREENINGSNOTA 2

15.1 ONTVANGEN ADVIEZEN 2

Figuren

Figuur 1: Geografische situering jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen 2
Figuur 2: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto 2
Figuur 3: Bestaande juridische toestand: Kadvec 2
Figuur 4: Risicozones voor overstromingen (bron: GIS-Vlaanderen)..... 2

Kaarten

Kaart 1: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 2
Kaart 2: Overige bepalingen Zandhoek 2
Kaart 3: Kadasterplan met vergunningstoestand Zandhoek..... 2
Kaart 4: Topografische kaart Zandhoek..... 2
Kaart 5: Orthofoto Zandhoek..... 2
Kaart 6: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 2
Kaart 7: Overige bepalingen Berkenhof..... 2
Kaart 8: Kadasterplan met vergunningstoestand Berkenhof..... 2
Kaart 9: Topografische kaart Berkenhof 2
Kaart 10: Orthofoto Berkenhof..... 2
Kaart 11: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 2
Kaart 12: Overige bepalingen Meisjeschiro Opoeteren 2
Kaart 13: Kadasterplan met vergunningstoestand Meisjeschiro Opoeteren.... 2
Kaart 14: Topografische kaart Meisjeschiro Opoeteren..... 2
Kaart 15: Orthofoto Meisjeschiro Opoeteren..... 2
Kaart 16: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 2
Kaart 17: Overige bepalingen De Start 2
Kaart 18: Kadasterplan met vergunningstoestand De Start..... 2
Kaart 19: Topografische kaart De Start 2
Kaart 20: Orthofoto De Start..... 2
Kaart 21: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 2
Kaart 22: Overige bepalingen Driege..... 2
Kaart 23: Kadasterplan met vergunningstoestand Driege..... 2
Kaart 24: Topografische kaart Driege 2
Kaart 25: Orthofoto Driege 2
Kaart 26: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980..... 2
Kaart 27: Overige bepalingen Houtenveld..... 2
Kaart 28: Kadasterplan met vergunningstoestand Houtenveld 2
Kaart 29: Topografische kaart Houtenveld..... 2
Kaart 30: Orthofoto Houtenveld 2
Kaart 31: Planschade / planbaten..... 2

Revisie	Opmerking	Datum
A	Voorontwerp plenaire vergadering	24 september 2009
B	Voorlopige vaststelling	4 februari 2010
C	Definitieve vaststelling	19 augustus 2010

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt **Ruimtelijke planner**	l.ar./stbk. Lotte Poncelet		19 augustus 2010
Geverifieerd **projectleider**	l.ar./stbk. Lotte Poncelet		19 augustus 2010
Vrijgegeven **afdelingshoofd**	l.ar./stbk. Peter Govaerts		19 augustus 2010

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Jeugdverblijfcentra”

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 29 maart 2010.

De secretaris, De burgemeester,

Peter Graux Jan Creemers

Het college van burgemeester en schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 19 april 2010 tot en met 21 juni 2010.

De secretaris, De burgemeester,

Peter Graux Jan Creemers

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 30 augustus 2010.

De secretaris, De burgemeester,

Peter Graux Jan Creemers

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan

In Maaseik zijn een aantal jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen die zonevreemd, **buiten de geëigende bestemmingszone** volgens het vigerende gewestplan, gelegen zijn. De problematiek die zich hier voordoet, stelt zich voornamelijk op gebied van de integratie van deze jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen in de natuurlijke en de landschappelijke structuur van de gemeente.

Inzake de beleidsbepaling voor de sanering van bestaande locaties en het verder uitbouwen van de jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen op het grondgebied Maaseik, maar ook in het kader van de omzendbrief RO 98/05 betreffende het BPA Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten en het stedelijk politiereglement inzake jeugdkamperen is het stadsbestuur van mening dat er voor de stad Maaseik een Gemeentelijk RUP opgemaakt moet worden dat een oplossing biedt voor deze problematiek van de zonevreemde jeugdkampeerterreinen. Hiervoor zal een bestemmingsplan opgemaakt moeten worden waar stedenbouwkundige voorschriften aan gekoppeld worden die het toekomstige juridische kader vormen waarbinnen het jeugdverblijfcentrum of de jeugdkampeerplaatsen zich kan ontwikkelen.

1.2 In uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (30 januari 2006)

1.2.1 IN HET INFORMATIEF DEEL WORDT AANGEDUID:

Jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen komen in het bijzonder in de omgeving van Opoeteren voor: één is gelegen in recreatiegebied, drie liggen deels in recreatiegebied en deels in de open ruimte, zes jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen liggen in een agrarisch gebied en vijf in natuurgebied, één ligt deels in natuurgebied en deels in agrarisch gebied, één ligt deels in woongebied en deels in natuurgebied en één ligt enkel in het woongebied. De problematiek van jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen situeert zich sterk in de open ruimte.

1.2.2 IN DE PROGNOSES – BEHOEFTEBEPALING WORDT AANGEDUID:

Er worden 17 zonevreemde bivakterreinen aangeduid op grondgebied van Maaseik. Hierbij worden 5 terreinen niet behouden; deze dienen te herlokaliseren.

1.2.3 IN HET RICHTINGGEVEND DEEL WORDT AANGEDUID:

In het richtinggevend gedeelte van het GRS Maaseik wordt een typologie vooropgesteld voor de jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen in de vorm van bivakpolen. Deze bivakpolen zijn locaties die seizoensgebonden gebruikt worden als locatie voor jeugdlogies.

→ **Bivakpolen type I:** binnen deze polen is er marge om de activiteiten te **intensiveren**. Steeds wordt er gestreefd naar een intensief ruimtegebruik alvorens een uitbreiding te overwegen. Uitbreidingen dienen buiten kwetsbare gebieden te gebeuren.

→ **Bivakpolen type II:** binnen dit type is er geen marge om activiteiten te intensiveren. Bestaande **activiteiten** kunnen **verder gezet worden**. Renovaties zijn toelaatbaar, uitbreiding van de oppervlakte is niet

gewenst. Bundeling aan bestaande elementen van de nederzettingsstructuur of andere bebouwing in de buurt verdient de voorkeur. De omliggende open ruimte primeert op de bivakpool.

→ **Bivakpolen type III:** deze bivakpolen zijn te **herlokaliseren**. Te herlokaliseren jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen uit Opoeteren dienen bij voorkeur geconcentreerd te worden te Dorne ter hoogte van de recreatiezone en de ontgrindingszone met nabestemming landbouw. Herlokalisatie dient steeds in de nabijheid op een verantwoorde wijze gefaciliteerd te worden.

1.2.4 IN DE BINDENDE BEPALING WORDT AANGEDUID:

Met betrekking tot de jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen worden in het bindend gedeelte van het GRS Maaseik volgende selecties doorgevoerd:

→ Driege, Riet, Zandhoek, Berkenhof als bivakpool type I (4);
→ Start, Chiroheem Opoeteren, Schutterij Sint-Dionysius als bivakpool type II (3);
→ Wouterbos 1-2, Weide Assenbergs, Flipper, Lijstersnest, Schutterslokaal Dorne als bivakpool type III (5).

1.3 Afwijking van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik – verantwoording

De stad Maaseik heeft, net zoals vele andere Limburgse steden en gemeenten, te maken met een aantal zonevreemde bivakplaatsen op haar grondgebied. De provincie heeft dan ook in 2005 geopteerd om Maaseik als pilootproject op te nemen om te onderzoeken hoe dit probleem gestructureerd en op duurzame wijze opgelost kan worden.

De stad Maaseik beschikte sinds begin 2006 over een goedgekeurd GRS waarin een aantal uitspraken gedaan werden omtrent de zonevreemde bivakplaatsen. Deze bivakplaatsen zouden opgenomen worden in een RUP om zo juridische zekerheid te kunnen krijgen voor de toekomst. Voorafgaand aan de opmaak van dit RUP "Jeugdverblijfcentra" werd echter besloten om meer diepgaand onderzoek te verrichten naar een mogelijke categorisering van deze bivakplaatsen en werd dan ook overgegaan tot de opmaak van een provinciaal afwegingskader dat ook zou gebruikt kunnen worden in de andere Limburgse steden en gemeenten.

In de periode najaar 2005 – najaar 2006 werd dan ook intensief samengewerkt met de verschillende diensten van de Provincie Limburg, de stad en het studiebureau om te komen tot een afwegingskader.
Om na te gaan in hoeverre het afwegingskader in de praktijk bruikbaar zou zijn, werd steeds de terugkoppeling gedaan met de zonevreemde bivakplaatsen in Maaseik gezien Maaseik als pilootproject zou functioneren. Het afwegingskader werd echter tot nu toe juridisch niet vastgelegd, maar werd dus wel als leidraad gebruikt bij de beoordeling en de categorisering van de bivakplaatsen in dit RUP.

Gezien het onderzoek dat hier gebeurde dieper inging op een aantal aspecten van de bivakplaatsen, zijn er enkele verschillen ontstaan in categorisering ten opzichte van het GRS Maaseik. Voor de precieze afweging waarom een welbepaalde bivakplaats juist die categorisering heeft gekregen, verwijzen we verder naar hoofdstuk 6 "Stap 3 t.e.m. 8: Evaluatie per jeugdverblijfcentrum en jeugdkampeerplaats" waarin per bivakplaats uitgebreid alle criteria beschreven staan die hebben geleid tot een welbepaalde categorisering.

Hieronder worden de drie bivakplaatsen opgesomd die een verschillende categorisering hebben in het GRS Maaseik en het RUP "Jeugdverblijfcentra":

- *Berkenhof*: de achterste perceelsdelen worden in dit RUP als niet te intensiveren beschouwd omdat deze enkel gebruikt worden om in de zomermaanden een tent op te zetten. Voor de voorste percelen (68F2) wordt dezelfde visie nagestreefd, met name intensiveren. Op zich is dit geen afwijking van het GRS omdat intensiveren van de bivakplaats zeker de toekomstvisie is, met dien verstande dat de intensivering moet plaatsvinden op perceel 68F2.

- *Chiro Opoeteren*: in het GRS wordt geen onderscheid gemaakt tussen de jongens en de meisjes, het RUP doet dat wel omdat de jongens niet zonevreemd gelegen zijn en er dus geen 'planologisch' probleem is (zij kunnen behouden blijven volgens het GRS en de categorisering van het RUP laat in feite nog toe dat zij uitbreiden binnen hun gewestplanbestemming). De meisjeschiro is wel zonevreemd gelegen en omwille van de belangrijke natuurwaarden van de percelen waar zij op

gevestigd zijn, is er een andere categorisering daarvoor doorgevoerd. Zij zouden moeten herlokaliseren.

- *Houtenveld*: was in het GRS niet opgenomen maar in het RUP wel. Het GRS heeft geen uitspraak gedaan over Houtenveld omdat deze in principe niet zonevreemd gelegen zijn (grotendeels gelegen in gebied voor jeugdcamping). In de praktijk maken zij echter ook gebruik van percelen in landbouwgrond en niet van de beboste percelen (gebied voor jeugdcamping) waardoor een planologische ruil aangewezen is. Uiteraard wordt dan eerst een beschrijving van de bivakplaats opgemaakt in dit RUP met een afweging van alle criteria om tot een categorisering te komen. Aangezien de infrastructuren van Houtenveld gelegen zijn in een daartoe geëigende zone en er nog voldoende ruimte is om deze bivakplaats verder te ontwikkelen, krijgt ze in het RUP de categorisering "te intensiveren".

1.4 In uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (13 februari 2003)

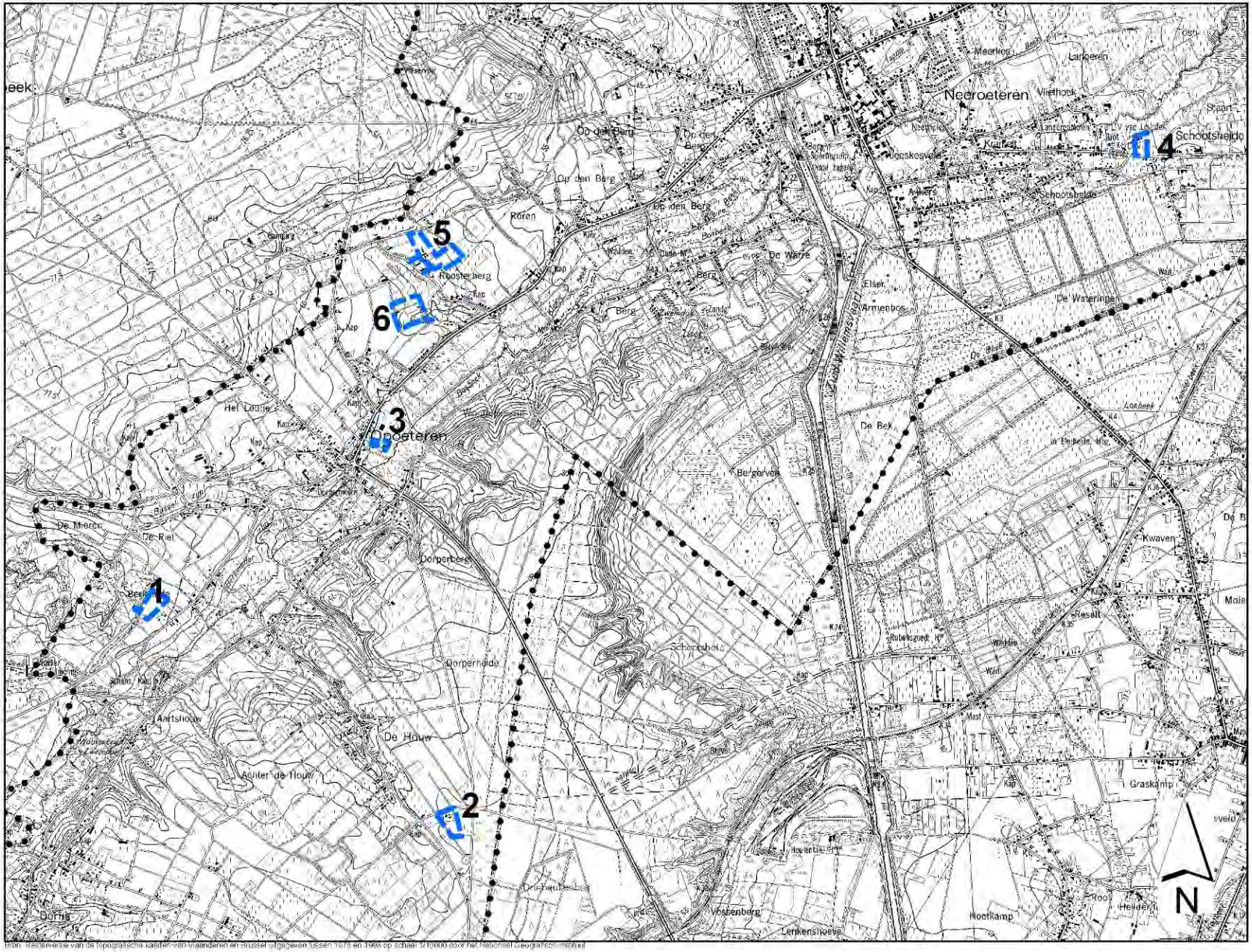
De provincie wenst in haar ruimtelijk beleid een stimulerende en ondersteunende rol te spelen naar een oplossing in de ruimtelijke problematiek van (zonevreemde) jeugdverblijven in het buitengebied. Limburg is de belangrijkste provincie voor jeugdkampen in Vlaanderen. Ondersteuning van dit sociaal toerisme is een prioriteit van de provincie[1].

In het PRSL wordt een ruimtelijk kader geschetst voor kleinschalig plattelandstoerisme voor bestaande gebouwen in het agrarisch gebied[2]. Dit ruimtelijk kader stelt dat jeugdkampeerplaatsen mogelijk zijn in actieve en niet-actieve hoeves, in beschermde en merkwaardige gebouwen en in kastelen en dit in agrarisch gebied, natuurverwevingsgebied en specifieke gebieden, buiten landbouwgebieden van provinciaal belang en buiten provinciale stiltegebieden.
Jeugdverblijfcentra zijn enerzijds mogelijk in agrarisch gebied buiten landbouwgebieden van provinciaal belang, buiten provinciale stiltegebieden en buiten natuurverwevingsgebieden en anderzijds in specifieke gebieden en dit zowel in actieve als niet-actieve hoeves, beschermde gebouwen, merkwaardige gebouwen en kastelen.
Jeugdverblijfcentra zijn ook mogelijk in natuurverwevingsgebieden indien het gaat om beschermde gebouwen, merkwaardige gebouwen en kastelen.

1.5 Geografische situering

Figuur 1: Geografische situering jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen[3]

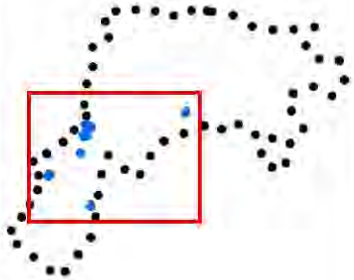
[1] Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend gedeelte, p. 231
[2] Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, Richtinggevend gedeelte, p. 233
[3] Topografische kaart op schaal 1/40.000



Bron: Rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1978 en 1998 op schaal 1/10000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Legende

- gemeentegrens Maaseik
- Jeugdverblijfcentra:
  1. Zandhoek
  2. Berkenhof
  3. Meisjeschiro Opoeteren
  4. De Start
  5. Driege
  6. Houtenveld



Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Figuur 1: Geografische situering jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen

1:35,000

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Figuurnr.:	1

2 METHODIEK VOOR DE OPMAAK VAN EEN RUP

Er worden een aantal stappen onderscheiden in de ruimtelijke afweging van de ontwikkelingsmogelijkheden van de jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen.

De **eerste stap** die moet gebeuren bij de opmaak van een RUP Zonevreemde Jeugdverblijfcentra en Jeugdkampeerplaatsen is uiteraard een inventarisatie van alle jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen die op gemeentelijk grondgebied voorkomen.

De **tweede stap** houdt in dat er een onderscheid gemaakt wordt tussen de zonevreemde en de niet-zonevreemde jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen. De niet-zonevreemde jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen dienen dan niet verder onderzocht te worden in het kader van de opmaak van het RUP. Zonevreemde jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen worden hier gedefinieerd als plaatsen die gelegen zijn in een bestemmingszone van het gewestplan die daarvoor niet geschikt is. Het gaat dan enerzijds voornamelijk om agrarische gebieden, groengebieden, bosgebieden, parkgebieden, bufferzones en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones en anderzijds om KMO- en industriegebieden en daarmee gelijksgestelde gebieden en zones voor dagrecreatie.

De **derde stap** is een ruimtelijke en functionele analyse van alle jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen die als zonevreemd zijn aangeduid. Naast een beschrijvend overzicht van de aanwezige infrastructuur (gebouwen, terreinen, sanitaire blok, parkeervoorzieningen, technische infrastructuur, aanplantingen, ontsluiting, …), de oppervlakte, de gebruikers, de frequentie van gebruik, de ouderdom, de functies van gebouwen en terreinen, de mogelijke historisch-functionele relatie met de kern of het deelgebied van de gemeente en de eigenaar van het terrein en/of gebouw bevat de analyse tevens een kaart met de locaties van de betreffende terreinen of gebouwen.

In de **vierde stap** wordt nagegaan wat de status van het jeugdverblijfcentrum of de jeugdkampeerplaats is op Vlaams niveau en dit aan de hand van het feit of het jeugdverblijfcentrum een erkenning heeft van Toerisme Vlaanderen (type A-B-C).

In de **vijfde stap** wordt aan de hand van een aantal beoordelingscriteria een eerste aanzet gegeven tot de gewenste categorisering van het jeugdverblijfcentrum of de jeugdkampeerplaatsen. De beoordelingprincipes gaan uit van een maximale verweving en ruimtelijke inpasbaarheid van de bivakactiviteiten ten opzichte van de draagkracht en de activiteiten van de omgeving. De evaluatie van de geïnventariseerde voorzieningen zal gebeuren aan de hand van verschillende randvoorwaarden en toetsingscriteria, zowel ruimtelijk als juridisch van aard. De gehanteerde criteria kunnen worden onderverdeeld in een viertal groepen: de jeugdtoeristische criteria, de juridisch-planologische criteria, de structureel-ruimtelijke criteria en de omgevingskenmerken. Hierbij dient een invulling gegeven te worden aan de begrippen ruimtelijke draagkracht, ruimtelijke kwaliteit, schaal en impact. Niet alleen belichten deze criteria enigszins verschillende aspecten, er dient ook te worden opgemerkt dat niet alle criteria hetzelfde gewicht in de schaal werpen bij de evaluatie en de uiteindelijke conclusie.

Stap 1 tot en met stap 5 handelt over de bestaande toestand van de jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen. Vanaf stap 6 wordt de gewenste toestand per jeugdverblijfcentrum of jeugdkampeerplaatsen en de gewenste categorisering opgemaakt.

In **stap 6** wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de terreinen en gebouwen op het niveau van de gemeente of deelkern aangegeven. Tevens wordt er bepaald of en waar het nodig is om voorzieningen te bundelen of te spreiden of om het gebruik van bestaande terreinen en gebouwen door verschillende verenigingen te bevorderen.
Voor de gemeenten die reeds over een GRS beschikken, is het mogelijk dat er in het richtinggevend en/of het bindend gedeelte van het GRS reeds weergegeven wordt wat de wenselijke toestand is per jeugdverblijfcentrum of jeugdkampeerplaats. Dat is zeker niet zo voor alle Vlaamse gemeenten. Daarom wordt in deze stap een typologie op gemeentelijk niveau voorgesteld (type I-II-III-IV).

Stap 7 is de effectieve wenselijke categorisering van de jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen. Hierbij wordt rekening gehouden met alle

voornoemde stappen zodat de categorisering toch als objectief kan beschouwd worden. Hierbij dient vermeld te worden dat het in de vorige stappen steeds ging om de bestaande toestand van de jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen en dat het in deze fase gaat om de gewenste toestand. Verder dient er ook rekening mee gehouden te worden dat de typologie op gemeentelijk niveau handelt over het ruimtegebruik en de typologie op provinciaal en Vlaams niveau handelt over de uitrustingsgraad. Het kan dus voorkomen dat een jeugdverblijfcentrum in de bestaande toestand een type C is op Vlaams niveau, en dat datzelfde jeugdverblijfcentrum in de gewenste toestand een type B of C wordt. De typologie van de gewenste toestand of de gewenste ruimtelijke structuur kan dus afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur.

De **8ste stap** is de opmaak van een structuurschets voor alle jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen die opgenomen zijn in het RUP. De structuurschets geeft de visie, de gewenste ruimtelijke structuur en de ontwikkelingsmogelijkheden weer voor een jeugdverblijfcentrum of jeugdkampeerplaats. Uitspraken worden gedaan over de gewenste toestand: verwijdering, handhaving of vervanging, uitbreiding of realisatie van nieuwe terreinen of gebouwen.

Aan de hand van deze structuurschets wordt in **stap 9** dan uiteindelijk het RUP met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt.
Het **grafisch gedeelte** van het RUP bevat zowel een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op het niveau van de (deel)gemeente als een voorstel voor ieder gebouw of terrein (eventueel met omgeving), met het oog op een zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing van de activiteiten in die omgeving.

De afwijking van het gewestplan door middel van een RUP dient gemotiveerd te worden: de bestemming op het gewestplan is achterhaald of kan niet meer worden verwezenlijkt, de in het RUP voorgestelde bestemming beantwoordt aan bestaande noden, en deze planologische redenen zijn duidelijk en goed lokaliseerbaar.

De organisatie van voldoende en duidelijke overlegmomenten tussen alle betrokken actoren is erg belangrijk. Het gaat niet enkel om de verschillende overheden (gemeente, provincie, gewest), maar uiteraard worden ook de verschillende verenigingen, clubs en organisaties hierbij betrokken. De gemeente neemt de organisatie van deze overlegmomenten én van voorontwerpproces in handen.

3 PLANNINGSCONTEXT

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke plannen toegelicht welke een impact kunnen hebben op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen in Maaseik.

3.1 Ruimtelijke beleidsplannen

Het RUP zonevreemde jeugdkampeerplaatsen wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (goedgekeurd door de BD op 6 april 2006) dat op zijn beurt kadert in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (13 februari 2003) en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (23 september 1997).

3.2 Relevante sectorale beleidsplannen

Verder in deze toelichtingsnota worden per jeugdverblijfcentrum en jeugdkampeerplaats de verschillende relevante sectorale beleidsplannen aangehaald.

3.2.1 PROVINCIAAL JEUGD(WERK)BELEIDSPLAN 2003-2007

Het provinciaal jeugd(werk)beleidsplan[4] geeft een overzicht van het Limburgs jeugdbeleid anno 2002-2003 en schetst de uitgangspunten, de onderwerpen, doelen en acties voor de komende jaren (planhorizon 2007). Daarbij is het decreet van 14 februari 2003 houdende de ondersteuning en stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleidplan.

Het JWBP spitst zich voornamelijk toe op de vrije tijd van kinderen en jongeren tussen 3 en 25 jaar met bijzondere aandacht voor het jeugdwerk als groepsgericht sociaal-cultureel werk op basis van niet-commerciële doelen voor of door de jeugd, die daaraan deelneemt op vrijwillige basis, in de sfeer van vrije tijd, onder educatieve begeleiding en georganiseerd door particuliere jeugdverenigingen of door gemeentelijke of provinciale openbare besturen.

Op vlak van ruimte voor kinderen en jongeren wil het JWBP zich toeleggen op enkele specifieke onderwerpen waaronder ruimtelijke ordening. Door het opzetten van een pilootproject in een beperkt aantal gemeenten streeft het provinciaal JWBP ernaar om op termijn een oplossing te bieden voor de problemen op vlak van zonering van de kamphuizen. Er moet binnen de ruimtelijke planning aandacht zijn voor de noden op vlak van ruimte voor kinderen en jongeren.

Limburg is en blijft de kampprovincie bij uitstek. Zowat één op drie van de geregistreerde bivakhuizen in terug te vinden in Limburg. De afgelopen jaren is hierop ingespeeld door met het reglement voor de kwaliteitsverbetering van de Limburgse kamphuizen investeringen in deze sector aan te moedigen. Vandaag de dag wordt echter vastgesteld dat de kwaliteit sterk varieert. Slechts een miniem aantal uitbaters maakt gebruik van de provinciale subsidies om de kwaliteit van hun kamphuis te verbeteren. De provincie is van mening dat dit verband houdt met een passage uit het reglement dat voorschrijft dat de eigenaar in orde moet zijn met alle wettelijke voorschriften en meer bepaald met de wetgeving op stedenbouw en ruimtelijke ordening. Door het opzetten van de pilootprojecten in een beperkt aantal gemeenten wil de provincie trachten op hier een antwoord op te bieden.

De provinciale jeugddienst wil werken aan een geïntegreerd jeugdbeleid waarbij de verschillende sectoren binnen de provincie zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, alsook andere overheidsinstanties zoals bijvoorbeeld de gemeenten, betrokken worden bij het jeugdbeleid.

3.2.2 LOKAAL (GEMEENTELIJK) JEUGD(WERK)BELEIDSPLAN

Het gemeentelijk jeugd(werk)beleidsplan Maaseik stelt dat Maaseik voor veel Vlaamse jeugdverenigingen een trekpleister is als kampeerplaats. Dit komt hoofdzakelijk door de bosrijke omgeving. Daardoor zijn er vrij veel jeugdkampeerplaatsen in Maaseik. In 2003 waren er 72 groepen op kamp in Neeroeteren en Opoeteren en waren er 4488 deelnemers aan deze kampen.

[4] JWBP

De stedelijke dienst maatschappelijke integratie heeft een werking opgezet die erop gericht is om de bezoekende kampgroepen een optimale begeleiding te geven. Op deze wijze kunnen de problemen tussen de bevolking en de kampeerders snel en efficiënt afgehandeld worden. Tijdens de zomerperiode komen immers veel jongeren naar Maaseik afgezakt waardoor de bevolking tijdens de zomermaanden verdubbelt. Door het maken van afspraken is het mogelijk om te komen tot een goede verstandhouding tussen kampeerders, kampeigenaars en de plaatselijke bevolking.

Alle kampgroepen ontvangen een informatiepakket. Dit maakt het voor de verenigingen mogelijk om hun kamp optimaal voor te bereiden en rekening te houden met het plaatselijk aanbod. Binnen dit informatiepakket krijgen zij een uiteenzetting over het bosdecreet, het politiereglement met betrekking tot het maken van een kampvuur, toeristische informatie, het gemeentelijk kampeerreglement, info over cultuur, sport en spel, algemene mededelingen zoals een kaart van Maaseik, veilige routes, enzovoorts. De overleggroep "Op kamp in Maaseik" bestaat uit de volgende diensten: politie, dienst milieu en groen, de boswachter, stadswachten en de dienst maatschappelijke integratie. Op de vergadering waarin het kampseizoen wordt voorbereid, worden de kampeigenaars, samen met de overleggroep uitgenodigd. Sinds 2002 ontvangen de kampgroepen hun informatiepakket wanneer zij op de kampplaats arriveren. Dit pakket wordt hun persoonlijk bezorgd door de stadswachten. Het volledige project wordt gecoördineerd vanuit de dienst maatschappelijke integratie. De stadswachten brengen dagelijks verslag uit over het kampgebeuren. Zij bezorgen de ledenlijsten tijdig bij de politie en houden klachten van zowel de kampgroepen als de buurtbewoners bij. Jaarlijks zal in het jaarplan de werking van het jeugdkampeertoerisme besproken worden en in het werkingsverslag worden de resultaten van de afgelopen kampperiode grondig geëvalueerd.

De huidige speelbossen blijven behouden. Andere acties zijn er niet gepland.

3.3 Bestaande juridische toestand

In dit hoofdstuk wordt de planningscontext betreffende de relevante juridische documenten en de ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten voor het plangebied beschreven. Deze vormen de (al dan niet juridische) randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

3.3.1 GEWESTPLAN

Het vigerende gewestplan voor Maaseik is het gewestplan Limburgs Maasland KB 01/09/1980.

3.3.2 DECREET BETREFFENDE DE TOERISTISCHE LOGIES (IN VOEGE VANAF 1 JANUARI 2010)

In het nieuwe decreet is artikel 3 van belang voor het jeugdtoerisme:

'Art. 3§1 Niemand mag zonder een voorafgaande, schriftelijke vergunning een toeristisch logies van een categorie als vermeld in artikel 2, 8° tot en met 11°, dat ligt in het Vlaamse Gewest, exploiteren.
Art. 3§2 De verplichting, vermeld in §1, geldt niet voor:
1° een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven als vermeld in artikel 2, 3°, waarop gedurende maximaal 75 kalenderdagen per jaar wordt gekampeerd in het kader van een evenement of door georganiseerde groepen kampeerders die onder toezicht van één of meerdere begeleiders staan. De eigenaar of exploitant van het terrein brengt de burgemeester van de gemeente waar het terrein ligt, vooraf schriftelijk op de hoogte wanneer het terrein als dusdanig wordt gebruikt. De gemeente waar het terrein ligt, kan overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet optreden indien onder meer de veiligheid en hygiëne op het terrein niet wordt gegarandeerd;
2° een toeristisch logies dat in het kader van het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van "Toerisme voor Allen" als verblijf erkend is, voor zover het niet valt onder de bepalingen van artikel 2, 3°;
3° een bivakzone, voor zover die aangeduid is in een toegankelijkheidsregeling conform en ter uitvoering van het Bosdecreet van

13 juni 1990 o het decreet van 21 oktober 1997 op het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
5° een inrichting die wordt gebruikt voor de werking van een door de gemeente o provincie erkend jeugdwerkinitiatief en waarin wordt verbleven of waarnaast wordt gekampeerd gedurende maximaal 60 kalenderdagen per jaar door georganiseerde jeugdgroepen die onder toezicht van één of meerdere begeleiders staan; De eigenaar of exploitant van de inrichting brengt de burgemeester van de gemeente waar de inrichting ligt, vooraf schriftelijk op de hoogte wanneer de inrichting als dusdanig wordt gebruikt. De gemeente waar het terrein ligt, kan overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet optreden indien onder meer de veiligheid en hygiëne op het terrein niet wordt gegarandeerd.’

3.3.3 DECREET TOERISME VLAANDEREN

Dit decreet noemt officieel het decreet betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van Toerisme voor Allen van 18 juli 2003.

De overheid wil via dit decreet enerzijds de hoge vakantiedrempel verlagen om zoveel mogelijk mensen de kans te bieden met vakantie te gaan. Anderzijds wil dit decreet een nieuw kader, nieuwe doelstellingen en mogelijkheden bieden aan de bestaande instellingen en organisaties van sociaal toerisme, met inbegrip van jeugdtoerisme. Toerisme Vlaanderen streeft naar een behoud van de capaciteit en een opwaardering van de kwaliteit en de brandveiligheid.

Er kunnen infrastructuursubsidies verkregen worden door centra en organisaties die specifiek binnen het jeugdtoerisme actief zijn. Een erkenning is dan wel noodzakelijk; deze kan verkregen worden indien aan de in het decreet vooropgestelde normen voldaan wordt.
De erkenningscriteria zijn: drempelverlagende maatregelen, brandveiligheidsnormen, hygiëne-, comfort- en classificatienormen en het aanleveren van statistische gegevens.
Op basis van de classificatienormen worden de jeugdverblijven dan ingedeeld volgens type A, B of C.

3.3.4 STEDELIJKE POLITIEVERORDENING INZAKE KAMPEREN OP PRIVATE TERREINEN DD. 27 JANUARI 2003

Dit reglementering is van toepassing op de kampeerterreinen en de gebouwen en inrichtingen dewelke traditioneel aangewend worden als tijdelijk verblijf in tenten en/of betreffende gebouwen gedurende hoofdzakelijk de schoolvakanties door jeugdbewegingen en andere niet-georganiseerde jeugd in groep en onder toezicht van één of meer begeleiders.

Een stedelijke vergunning, die slaat op de conformiteit met de politieverordening, is noodzakelijk om een perceel als kampeerterrein ter beschikking te stellen, te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te houden. Deze vergunning is geldig voor een termijn van één jaar.

Het kampeerterrein dient te beschikken over een huishoudelijk reglement dat voldoet aan minimumeisen (zie bijlage).

4 STAP 1: INVENTARISATIE

Onderstaande tabel somt alle jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen op het grondgebied van Maaseik op.

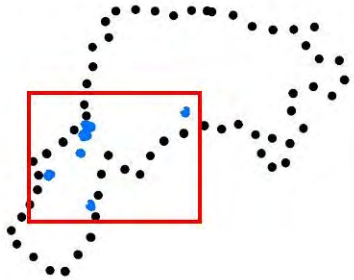
VOLGNUMMER	NAAM JEUGDVERBLIJFCENTRUM/JEUGDKAMPEERPLAATS	ADRES
1	Wouterbos 1+2	Wouterbos
2	Flipper	Meurenstraat
3	De Meuren	Meurenstraat
4	De Riet	Rietstraat
5	Zandhoek	De Zavel
6	Lijsternest	De Zavel
7	Berkenhof	Fabrieksweg
8	Chiro Opoeteren	Neeroeterenstraat
9	Chiro Neeroeteren	Kellengeerstraat
10	De Start	Grotlaan
11	Sjöttekamer	Driepaalweg
12	Driege	Roosterbergstraat
13	Houtenveld	Houtenweg
14	Houtenveld 2 (weide Volmolen)	Volmolenstraat
15	Dorne	Dornerstationsstraat
16	Sporta Klauwenhof	Bleumerhoven
17	Weide Assenbergs	Wouterbos

Bron: Orthofoto's; middenschalig; kleur; provincie Limburg; opname 2003 OC GIS Vlaanderen

Legende

gemeentegrens Maaseik

Jeugdverblijfcentra:
1. Zandhoek
2. Berkenhof
3. Meisjeschiro Opoeteren
4. De Start
5. Driege
6. Houtenveld



LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Figuurnr.:	2

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Figuur 2: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

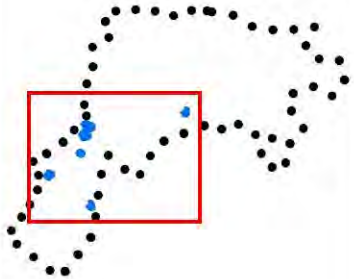
1:35,000

350 175 0 350
Meter

Bron: plangebouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- gemeentegrens Maaseik
- Jeugdverblijfcentra:
  1. Zandhoek
  2. Berkenhof
  3. Meisjeschiro Opoeteren
  4. De Start
  5. Driege
  6. Houtenveld



LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Figuurnr.:	3

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Figuur 3: Bestaande juridische toestand: kadvec

1:35,000

350 175 0 350
Meter

5 STAP 2: SELECTIE

Uit deze inventarisatielijst worden volgende jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen niet opgenomen om verder onderzocht te worden voor opname in het RUP:

VOLGNUMMER	NAAM JEUGDVERBLIJFCENTRUM/JEUGDKAMPEERPLAATS	REDEN
4	De Riet	Verkocht en in de toekomst niet meer als jeugdkampeerplaats in gebruik, wel als hondenkennel.
6	Lijsternest	Vordering tot afbraak en herstel in oorspronkelijke toestand – Uitspraak Hof van Beroep Antwerpen.
14	Houtenveld 2	Verkocht en in de toekomst opnieuw bestemming als weiland.
16	Sporta Klauwenhof	Is gelegen binnen het recreatief knooppunt Heerenlaak (provinciaal niveau) en dient in dat kader afgewogen te worden.
17	Weide Assenbergs	Is al jaren niet meer in gebruik en is geen vragende partij om in de toekomst opnieuw als jeugdkampeerplaats in gebruik te worden genomen.

Deze selectie wel zeggen dat er 12 jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen opgenomen worden voor onderzoek in dit RUP:

VOLGNUMMER	NAAM JEUGDVERBLIJFCENTRUM/JEUGDKAMPEERPLAATS	ADRES
1	Wouterbos 1+2	Wouterbos
2	Flipper	Meurenstraat
3	De Meuren	Meurenstraat
5	Zandhoek	De Zavel
7	Berkenhof	Fabrieksweg
8	Chiro Opoeteren	Neeroeterenstraat
9	Chiro Neeroeteren	Kellengeerstraat
10	De Start	Grotlaan
11	Sjöttekamer	Driepaalweg
12	Driege	Roosterbergstraat
13	Houtenveld	Houtenweg
15	Dorne	Dornerstationsstraat

Van deze 12 jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen zijn er een aantal die niet mee opgenomen kunnen worden als RUP en wel omwille van volgende redenen:

- *Woutersbos 1+2:* in het GRS geselecteerd als type III (te herlocaliseren);
- *Flipper:* in het GRS geselecteerd als type III (te herlocaliseren);
- *Chiro Neeroeteren:* gelegen in woongebied => geen problemen op ruimtelijk vlak, geen juridisch planologische problemen, wel problemen op vlak van integratie in de omgeving;
- *Dorne:* gelegen in woongebied => geen problemen op ruimtelijk vlak, geen juridisch planologische problemen, wel problemen op vlak van integratie in de omgeving;
- *De Meuren:* deze locatie wordt enkel gebruikt om te kamperen in tenten => volgens de Vlaamse Codex is het toegelaten om 8 weken te kamperen zonder vergunning (hierover bestaan tot op heden echter nog geen uitvoeringsbesluiten) en het Toeristisch Logiesdecreet stelt dat je 75 dagen mag kamperen zonder vergunning;
- *Sjöttekamer (Sint-Dionysius):* deze locatie wordt enkel gebruikt om te kamperen in tenten => volgens de Vlaamse Codex is het toegelaten om 8 weken te kamperen zonder vergunning (hierover bestaan tot op heden echter nog geen uitvoeringsbesluiten) en het Toeristisch Logiesdecreet stelt dat je 75 dagen mag kamperen zonder vergunning.

Om een oplossing te bieden aan de zonevreemde jeugdverblijfplaatsen die niet opgenomen kunnen worden in dit RUP streeft de stad Maaseik ernaar om in de toekomst op zoek te gaan naar een locatie die kan ingericht worden als jeugdverblijfplaats. Op deze locatie kan dan eventueel ook een uitbreiding gerealiseerd worden van het reeds bestaande aanbod op grondgebied van de stad Maaseik. In het GRS Maaseik was Dorne reeds opgenomen hiervoor, maar gezien de draagkracht van de omgeving hier onvoldoende was, wordt deze locatie niet opgenomen in het RUP.
Het stadsbestuur is zich echter bewust van de noodzaak van een bijkomende locatie en zal dan ook - losstaand van dit RUP - een locatie-onderzoek voeren waarbij aandacht wordt besteed aan juridisch-planologische elementen, ruimtelijke aspecten, draagkracht van de omgeving, manier van inrichten van deze jeugdverblijfplaats, aantal groepen dat hier kan verblijven, … .

6 STAP 3 T.E.M. 8: EVALUATIE PER JEUGDVERBLIJFCENTRUM EN JEUGDKAMPEERPLAATS

Gezien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik in het bindend gedeelte reeds een categorisering werd doorgevoerd voor de verschillende jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen - zie 1.2 In uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (30 januari 2006) - kan van daaruit vertrokken worden voor de opmaak van de structuurschetsen, de grafische plannen en de stedenbouwkundige voorschriften.

Het betreft hier 6 jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen die reeds gecategoriseerd werden als te intensiveren of behoud van de bestaande toestand en die dus in het RUP worden opgenomen:

- **Driege** (bivakpool type I: intensiveren);
- **Zandhoek** (bivakpool type I: intensiveren);
- **Berkenhof** (bivakpool type I: intensiveren):
- **De Start** (bivakpool type II: behoud bestaande toestand);
- **Chiro Opoeteren** (bivakpool type II: behoud bestaande toestand);
- **Schutterij Sint-Dionysius** (bivakpool type II: behoud bestaande toestand)[5].

Daar bovenop worden in het volgende hoofdstuk ook nog **De Meuren**[6] en **Houtenveld** onderzocht omdat daar in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik nog geen uitspraken over gedaan worden.

6.1 Categorisering

In opdracht van de provincie werd voor de bivakplaatsen in Maaseik een afwegingskader opgemaakt waaruit een categorisering voor de verschillende jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen volgt (niet te verwarren met het provinciale afwegingskader dat momenteel nog niet juridisch vastgesteld werd). Deze categorisering koppelt bepaalde ontwikkelingsperspectieven aan de respectievelijke recreatieve sites.

Om de leesbaarheid van de categorisering per jeugdverblijfcentrum en jeugdkampeerplaats te verbeteren, volgt hier een korte toelichting bij deze categorieën en de impact ervan, wat ze impliceren.

Type 1: Herlokalisatie

Het jeugdverblijfcentrum of de jeugdkampeerplaats moet verdwijnen en de site moet in oorspronkelijke staat hersteld worden. Bestaande terreinen en gebouwen moeten verwijderd worden. Herlokalisatie van de activiteit is aangewezen, eventuele voorstellen van nieuwe locaties kunnen worden aangegeven.

Type 2: Uitdoven

De bestaande terreinen en/of gebouwen zullen op lange termijn verdwijnen op de huidige locatie; er wordt een uitdovingsbeleid gevoerd waarbij een uitbreiding van de bestaande infrastructuur niet mogelijk of gewenst is. Al dan niet kunnen er voorwaarden voor de inrichting en de bijhorende infrastructuur worden opgesteld.
Er kunnen geen vergunningen meer aangevraagd of afgeleverd worden en er kunnen enkel nog onderhoudswerkzaamheden aan de gebouwen en terreinen uitgevoerd worden.

Recreatie blijft mogelijk op deze locatie tot het moment dat er werken moeten uitgevoerd worden waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd.

Deze bestendiging van het jeugdverblijfcentrum of de jeugdkampeerplaats op deze locatie, mits beperking (handhaving) van de activiteiten en het toegelaten volume kan voor een aantal jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen als een beperking ervaren worden wanneer gedacht wordt aan uitbreiding of aan aantrekken van nieuwe activiteiten. Herlokalisatie van de betrokken activiteiten is dan noodzakelijk.

[5] Schutterij Sint-Dionysius werd niet meer weerhouden in het RUP omdat de bestaande toestand kan bestendigd worden zonder de opmaak van een RUP. Zie ook p. 19 Stap 2: Selectie.
[6] Ibid

Type 3: Niet intensiveren

Binnen dit type van jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen kan er geen intensivering van de activiteit doorgevoerd worden. De bestaande activiteiten kunnen verder gezet worden. Renovaties zijn toelaatbaar, intensivering van de ruimte of met andere woorden de uitbreiding van de oppervlakte is slechts beperkt mogelijk. Dat wil zeggen dat een uitbreiding met maximum 10% van de bestaande bebouwde oppervlakte (footprint) mogelijk is. Al dan niet kunnen er voorwaarden voor de inrichting en de bijhorende infrastructuur worden opgesteld.

Bundeling aan bestaande elementen van de nederzettingsstructuur of andere bebouwing in de buurt verdient de voorkeur. De omliggende open ruimte primeert op het jeugdverblijfcentrum of de jeugdkampeerplaats.

Recreatie blijft dus mogelijk op deze locatie, ook naar de toekomst toe (op langere termijn, opeenvolgende activiteiten en uitbaters). Het is echter niet mogelijk om op langere termijn meer bedden en/of groepen op een locatie toe te laten.

Type 4: Intensiveren

Binnen dit type kunnen de bestaande activiteiten geïntensiveerd worden. Nieuwe terreinen en/of gebouwen kunnen gerealiseerd worden. De activiteiten worden wel beperkt naar de aard en naar de dynamiek ervan. Ze moeten in principe minder storend zijn dan de bestaande. Steeds wordt er gestreefd naar een intensief ruimtegebruik alvorens een uitbreiding te overwegen. Uitbreidingen dienen steeds buiten kwetsbare gebieden te gebeuren.

Al dan niet kunnen er voorwaarden voor de inrichting en de bijhorende infrastructuur worden opgesteld. Er wordt gestreefd naar bundeling met andere terreinen of gebouwen voor sport, recreatie, jeugdwerking of andere voorzieningen.

Indien er een bijkomende behoefte is voor lokale recreatieve voorzieningen en indien er specifieke terreinen hiervoor in aanmerking komen of uiterst geschikt voor zijn, kunnen deze in het RUP reeds een recreatieve bestemming meekrijgen.

Wanneer er gebieden en zones worden voorzien voor de realisatie van bijkomende lokale recreatie en wanneer deze kaderen in een gemeentelijke globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling en de gewenste ruimtelijke structuur van de volledige gemeente, is het niet vereist om over een compensatie te beschikken voor het innemen van ruimte voor een harde functie ten koste van een zachte functie.

6.2 Watertoets

6.2.1 DECREET IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma’s en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan met andere woorden omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma’s of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "*ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen één of meer van deze elementen*".

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

6.3 Waterparagraaf

Het voorliggende RUP voorziet in de ontwikkeling van een aantal zonevreemde jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen waarbij in beperkte mate nieuw bebouwing, nieuwe verhardingen en nieuwe groenaanleg (bufferzone) gerealiseerd wordt.

De watertoets wordt uitgevoerd aan de hand van de watertoetskaarten van het geoloket. Het geoloket, ontwikkeld door het AGIV (www.gisvlaanderen.be), is op dit ogenblik nog in ontwikkeling. Het is dus mogelijk dat bepaalde watertoetskaarten nog niet correct getoond worden. De uitvoering van deze watertoets gebeurt dan ook op basis van de (project)gegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De verschillende watertoetskaarten zijn ter informatie weergegeven in de volgende paragraaf. Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het project weergegeven.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

Houtenveld is gelegen op de rand van een gebied dat overstroombaar is vanuit de waterloop (Bosbeek).
Voor wat betreft Houtenveld kan gesteld worden dat de gebouwen van het jeugdverblijfcentrum slechts zeer beperkt grenzen aan het gebied dat overstroombaar is vanuit de waterloop en dat het terrein zo goed als volledig buiten dat gebied valt. Een positieve uitspraak is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater wordt nageleefd; het ontwerp is dan verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Zandhoek, Berkenhof, De Start en **Driege,** zijn niet gelegen in een NOG, ROG of in een risicozone voor overstromingen. De locaties zijn niet gelegen in een (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Een positieve uitspraak is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Binnen de voorschriften wordt bepaald dat het hemelwater op het perceel opgevangen dienen te worden. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

De **Meisjeschiro Opoeteren** is gelegen op de rand van recent overstroomd gebied en in een gebied overstroombaar vanuit de waterloop. Een positieve uitspraak is niet mogelijk met als gevolg dat de meisjeschiro zal moeten herlokaliseren.

Gewijzigde afstromingshoeveelheid

Binnen het totale project worden de lokalen van de meisjeschiro afgebroken en worden er een aantal nieuwe gebouwen opgericht. De bestaande verharding wordt deels behouden, deels opgebroken en er wordt deels nieuwe verharding aangelegd.
Voor de locaties waar er nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt, is het aandeel nieuwe bebouwing vrij klein en telkens minder dan 0,1 ha. Per locatie is het dan ook mogelijk om een positieve uitspraak te doen als voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Gewijzigde grondwaterstromingspatroon

Zandhoek, De Start, Driege, Houtenveld zijn gelegen in een type 2-gebied (matig gevoelig voor grondwaterstroming).
Voor Zandhoek is het mogelijk om bijkomende bebouwing te voorzien. Deze is echter zo beperkt van aard dat ook hier het effect op het grondwaterstromingspatroon verwaarloosbaar zal zijn.
Voor de Start, Driege en Houtenveld is het mogelijk om bijkomende bebouwing te realiseren, al dan niet geclusterd aan de bestaande bebouwing. Indien de dimensies van de ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1.00 m) beperkt zijn, dit wil zeggen een diepte minder dan 5.00 m en een horizontale lengte van minder dan 100.00 m, dan is een positieve uitspraak mogelijk. Indien hiervan wordt afgeweken, moet advies gevraagd worden aan de adviesverlenende instanties.

Berkenhof is gelegen in een type 3-gebied (weinig gevoelig) voor wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid. Gezien er geen of slechts in beperkte mate (diepte van de ondergrondse constructie minder dan 10.00 m en horizontale lengte minder dan 100.00 m) nieuwe bebouwing bijkomt in de toekomst, zal het effect op het grondwaterstromingspatroon verwaarloosbaar zijn en is een positieve uitspraak mogelijk. Indien hiervan afgeweken wordt, moet advies gevraagd worden aan de adviesverlenende instanties.

Meisjeschiro Opoeteren is gelegen in een type 1-gebied (zeer gevoelig voor grondwaterstroming). Zoals ook reeds uit eerdere vaststellingen is gebleken (ligging op de rand van recent overstroomd gebied en in risicogebied voor overstromingen) moet de meisjeschiro hier verdwijnen en op een nieuwe locatie gevestigd worden. De nieuwe locatie die wordt voorgesteld, is aansluitend aan de lokalen van de jongenschiro gelegen in het voorste deel van het perceel. Deze locatie is ook nog steeds een type 1 gebied, maar wel grenzend aan type 2. Dit gedeelte van het perceel is hoger gelegen dan het achterliggende deel waar de bestaande lokalen van de meisjeschiro gevestigd zijn en heeft dus al minder kans op overstromingen. Indien de dimensies van de ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1.00 m) beperkt zijn, dit wil zeggen een diepte minder dan 3.00 m en een horizontale lengte van minder dan 50.00 m, dan is een positieve uitspraak mogelijk. Indien hiervan wordt afgeweken, moet advies gevraagd worden aan de adviesverlenende instanties.

Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Zandhoek, Berkenhof, Meisjeschiro Opoeteren, De Start, Driege en **Houtenveld** zijn gelegen in infiltratiegevoelig gebied.

Zandhoek, Berkenhof, Meisjeschiro Opoeteren en De Start stromen af naar de Bosbeek; Driege en Houtenveld stromen af naar de Witbeek.

Voor Berkenhof en Houtenveld worden geen bijkomende gebouwen, ondergrondse constructies en/of verhardingen gerealiseerd en is een positieve uitspraak dus mogelijk.

Voor Zandhoek, De Start en Driege wordt in beperkte mate nieuwe bebouwing toegelaten. De totale toename van de gebouwen, de verharding of de ondergrondse constructie is minder dan 0,1 ha waardoor een positieve uitspraak mogelijk is als voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De lokalen van de Meisjeschiro van Opoeteren verdwijnen op hun huidige locatie. Nieuwe lokalen worden bijgebouwd aan de bestaande lokalen van de jongenschiro op hetzelfde perceel. Ook hier is de totale toename van de gebouwen, de verharding of de ondergrondse constructie minder dan 0,1 ha waardoor een positieve uitspraak mogelijk is als voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Conclusie

Binnen het totale project is er één locatie waar zich problemen stellen in verband met de watertoets, met name de Meisjeschiro van Opoeteren. Zij zijn gelegen op de rand van een recent overstroomd gebied en in een risicogebied voor overstromingen, zij zijn gelegen in een gebied dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming en in infiltratiegevoelig gebied. De watertoets wijst hier uit dat deze lokalen niet meer bestendigd kunnen worden op de huidige locatie en dat ze geherlokaliseerd moeten worden.

Voor de overige locaties binnen het totale project kan gesteld worden dat:

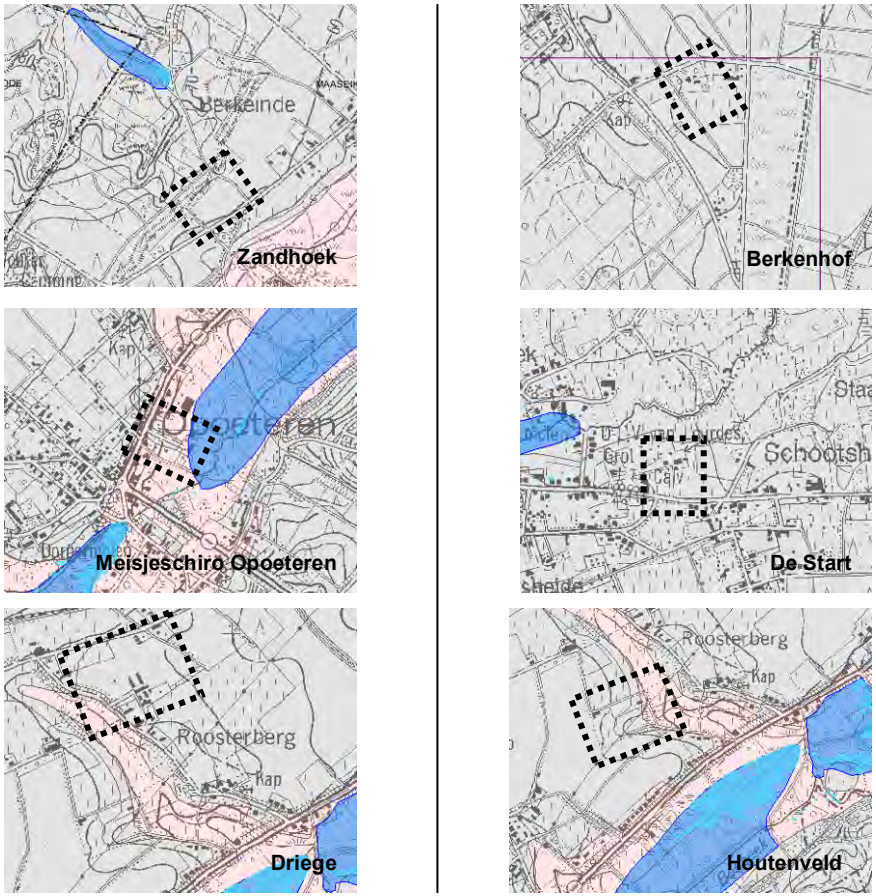
- Houtenveld gelegen is op de rand van een gebied dat overstroombaar is vanuit de waterloop (Bosbeek) maar een beperkt gebruik in tijd kennen en dat Zandhoek, Berkenhof, De Start en Driege niet gelegen zijn in een NOG, ROG of in een risicozone voor overstromingen en de impact ervan op de waterhuishouding dus zeer beperkt tot nihil zal zijn;
- de nieuw te bebouwen en/of te verharden oppervlakte zeer beperkt is (overal minder dan 0,1 ha);
- de ligging in infiltratiegevoelig gebied weinig invloed heeft op de waterhuishouding en de afmetingen van de ondergrondse constructies heel beperkt zijn;
- de sectorale wetgeving steeds van toepassing is (de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" moeten worden gevolgd);

kan gesteld worden dat de schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen beperkt zullen zijn.

6.4 Watertoetskaarten[7]

6.4.1 RISICOZONES VOOR OVERSTROMINGEN

Figuur 4: Risicozones voor overstromingen (bron: GIS-Vlaanderen)

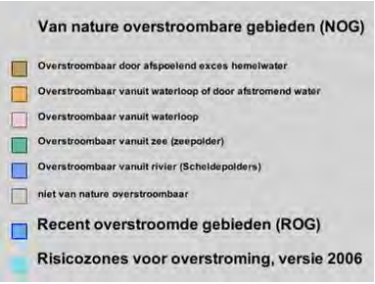


Voor de verschillende locaties van het projectgebied is er geen waterloop op het terrein zelf gelegen.

NOG: van Nature Overstroombare Gebieden (roze ingekleurd)
De van nature overstroombare gronden zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. Ook hier is er sprake van een indicatie, vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.
De locatie voor de Meisjeschiro Opoeteren is gelegen in NOG gebied. Driege en Houtenveld grenzen aan NOG gebied. De overige locaties zijn niet gelegen in NOG gebied.

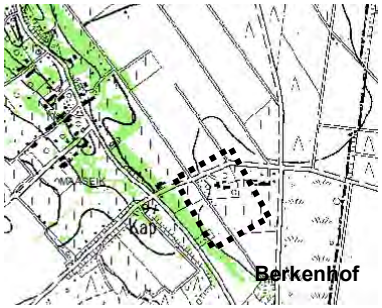
ROG: Recent Overstroomde Gebieden (donkerblauw)
De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone.
Een klein deel van het terrein van de Meisjeschiro in Opoeteren is gelegen in of op de rand van ROG gebied.

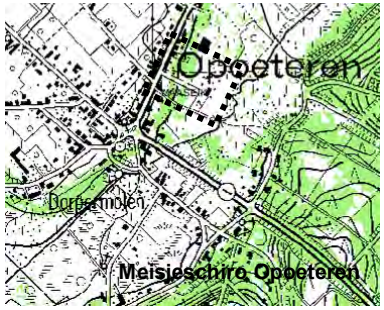
Risicozone (lichtblauw)
Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstroomde gebieden) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risicozones voor overstroming aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden. Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mogen worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceelsniveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromingskansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergunningsbeleid op te baseren.
In het projectgebied zijn er geen locaties die gelegen zijn in een gebied dat ingekleurd is als risicogebied.

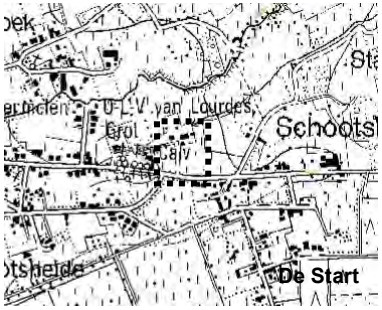


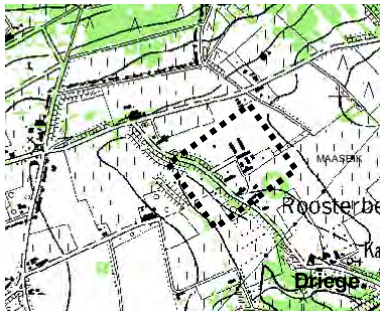
[7] Bron: GIS Vlaanderen

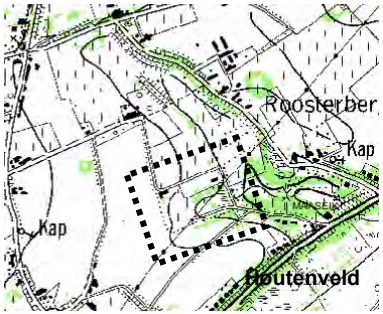
6.4.2 EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN









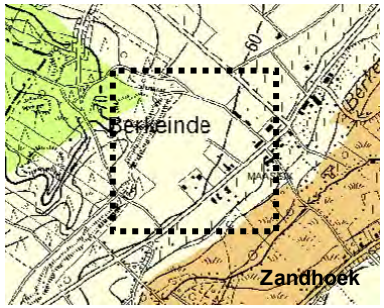


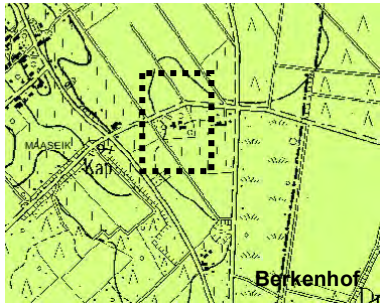
De noordelijke grens van Zandhoek wordt gevormd door een talud die als erosiegevoelig gekarteerd is. Hier doen zich in de bestaande situatie wel problemen voor met uitloging van het talud. In de voorschriften en het grafisch plan moeten dan ook maatregelen getroffen worden ter bescherming van deze talud.

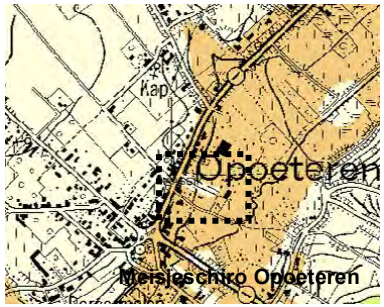
Op de terreinen van de Meisjeschiro Opoeteren komt ook een zone voor die gekarteerd is als erosiegevoelig. Hier worden echter geen problemen omtrent gemeld of in de toekomst verwacht.

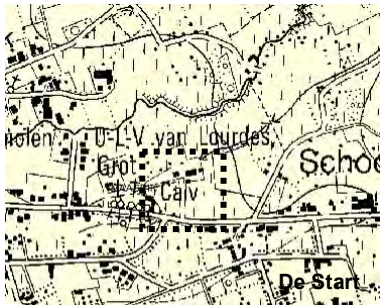
Voor Berkenhof, de Start, Driege en Houtenveld zijn er geen problemen voor wat betreft erosiegevoeligheid.

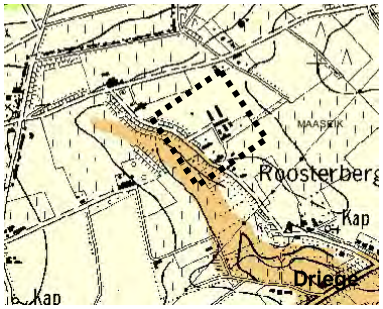
6.4.3 GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

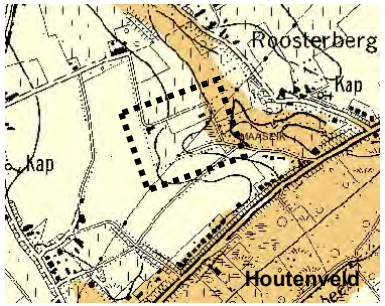


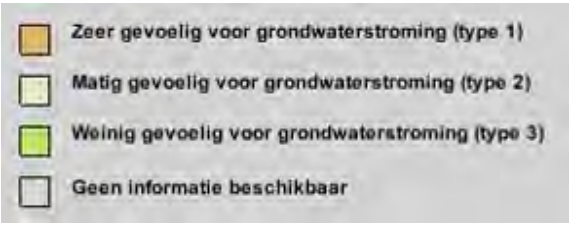










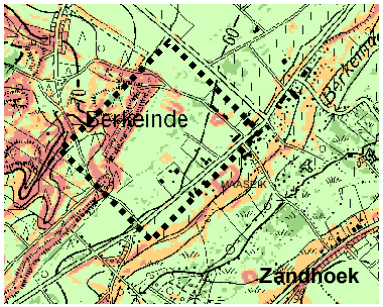


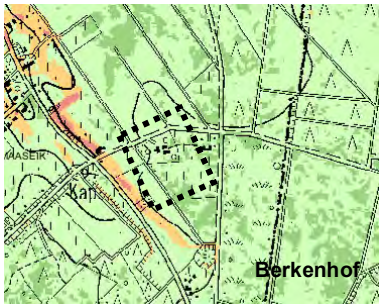
Zandhoek, De Start, Driege, Houtenveld zijn gelegen in een type 2-gebied (matig gevoelig voor grondwaterstroming).

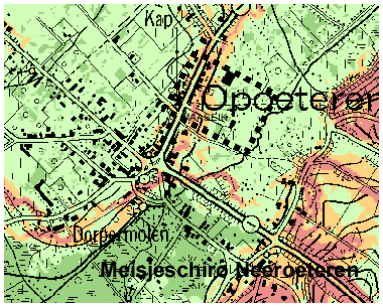
Berkenhof is gelegen in een type 3-gebied (weinig gevoelig) voor wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid.

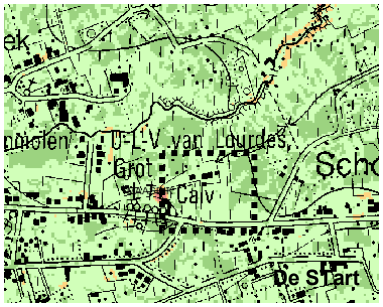
Meisjeschiro Opoeteren is gelegen in een type 1-gebied (zeer gevoelig voor grondwaterstroming).

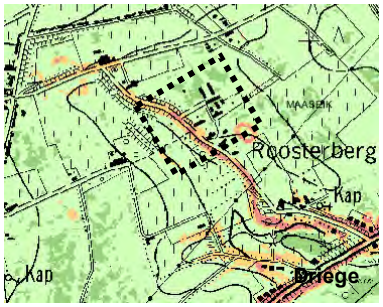
6.4.4 HELLINGENKAART

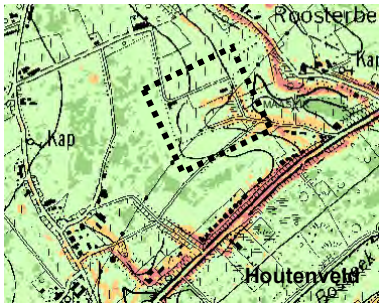






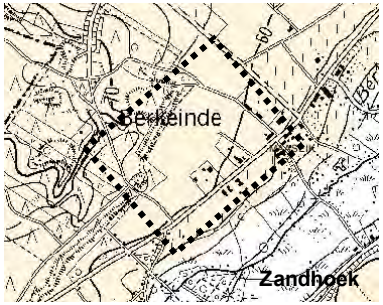


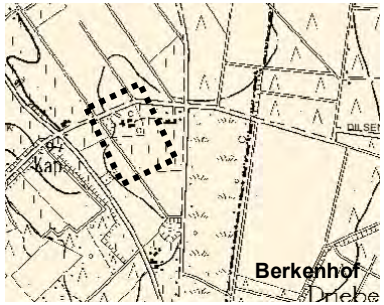


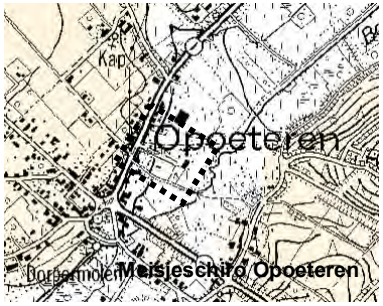


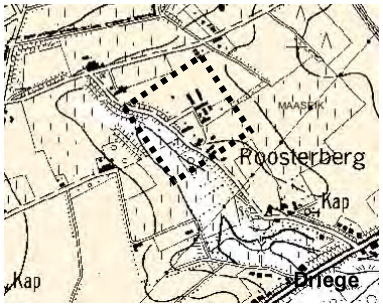
Alle terreinen zijn op zichzelf vrij vlak gelegen met hellingsgraden tussen 0,5 en 5%.
Voor Zandhoek is er een opmerkelijk reliëfverschil op de noordelijke grens van het terrein in de vorm van een talud met hellingsgraden tot meer dan 10%.
De Meisjeschiro van Opoeteren is tegen de straatkant ook hoger gelegen dan het achterliggende valleigebied.
Driege is hoger gelegen dan de straat die de vorm heeft van een zogenaamde holle weg.

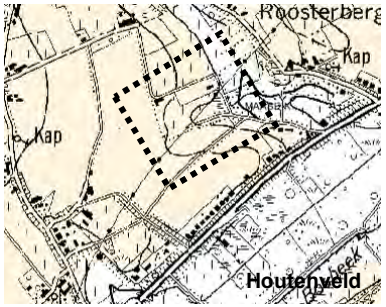
6.4.5 INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

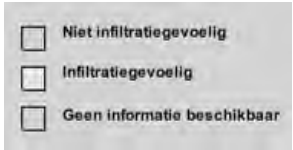






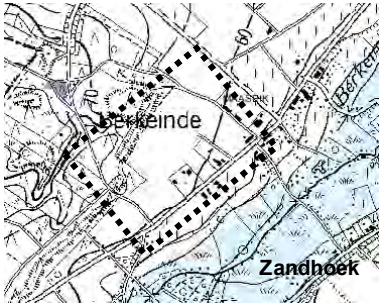


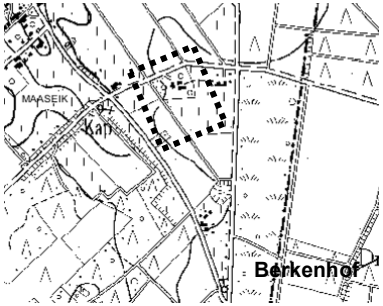


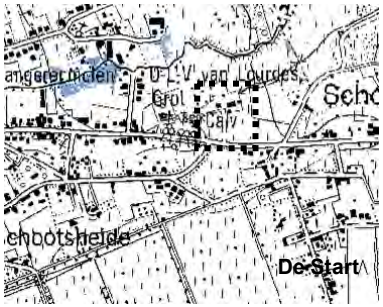


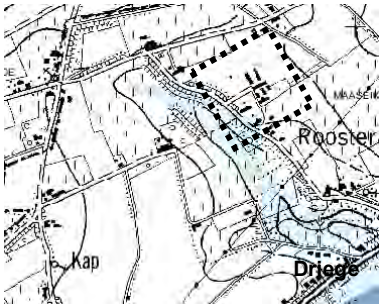
Zandhoek, Berkenhof, Meisjeschiro Opoeteren, De Start, Driege en Houtenveld zijn gelegen in infiltratiegevoelig gebied.
Zandhoek, Berkenhof, Meisjeschiro Opoeteren en De Start stromen af naar de Bosbeek; Driege en Houtenveld stromen af naar de Witbeek.

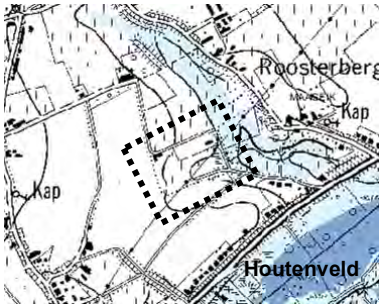
6.4.6 OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

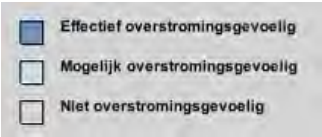






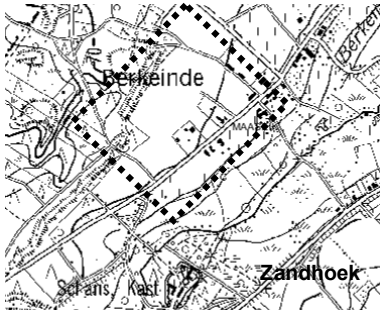


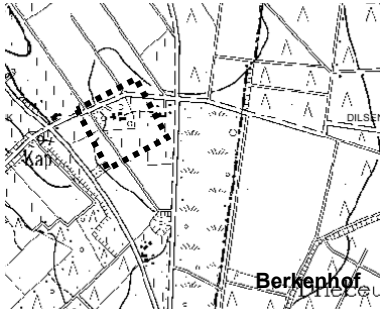


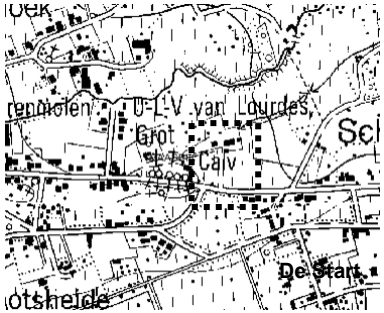


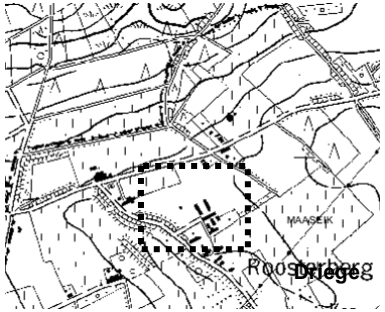
Van alle terreinen in het projectgebied, zijn enkel de terreinen van de Meisjeschiro Opoeteren gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

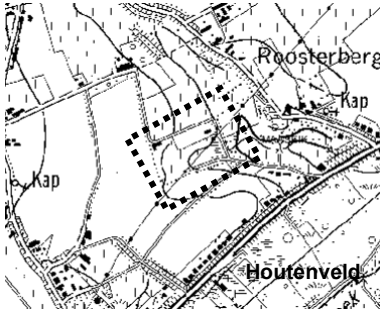
6.4.7 WINTERBEDDINGSKAART











Omtrent de winterbedding is voor geen enkel van de terreinen binnen het project informatie beschikbaar.

6.5 Zandhoek

Het betreft hier een bivakhuis met 80 bedden en een tentenkamp met 60 plaatsen. Het jeugdverblijfcentrum is uitgerust met sanitaire voorzieningen en een uitgeruste keuken.

Het betreft één gebouw geïsoleerd ten opzichte van de lintbebouwing langsheen de Bergeindestraat. Het geheel is omheind. Een open terrein scheidt het gebouw van het lint. Het geheel heeft een goede kwaliteit. De toegangsweg is gedeeltelijk verhard[8].

6.5.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. Situering

"Zandhoek" is gelegen in het westen van Maaseik, halverwege tussen de dorpskernen van Dorne en Opoeteren tegen de grens met Meeuwen-Gruitrode in de Zavel.

2. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik

Deelruimte
"Zandhoek" is gelegen in de **deelruimte Kempisch Plateau**. Deze deelruimte wordt gedragen door een bundeling van activiteiten rond de Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau, De Dilserweg-Gruitoderweg en de kernen Dorne en Opoeteren. Laagdynamische activiteiten staan centraal. Open ruimte krijgt er kansen.

De Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau en de kernen Opoeteren en Dorne zijn structuurbepalende elementen in deze deelruimte.
De visie voor deze deelruimte stelt voorop dat Dorne als centrale plaats voor bivak uitgebouwd wordt.
De ecologische en landschappelijke waarde van het gehele gebied wordt verder ontwikkeld en versterkt. De Bosbeek dient als groene ader vorm te krijgen; behoud en beheer van kleine landschapselementen staat hierbij centraal. De typische groene rand van het Kempisch Plateau dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
Recreatieve ontwikkelingen in de open ruimte dienen afgestemd te zijn op de kwetsbaarheid van de omgeving. Waar noodzakelijk dient een sanering te gebeuren.

Deelstructuur
"Zandhoek" is gelegen in de Bosbeekvallei, in de nabijheid van een verbindingsweg en de toeristische fietsroute. Verder is de bivakplaats gelegen in de relictzone van de Vallei van de Bosbeek en De Houw.

Het structuurplan neemt de bivakplaats op binnen haar toeristisch-recreatieve structuur als bivakpool type I (intensivering mogelijk).

3. Beschrijving feitelijke toestand

Uitrusting
Het jeugdverblijfcentrum is voorzien van een uitgeruste keuken (kook- en eetmateriaal). Er zijn vijf douches, vijf toiletten binnen en vier toiletten buiten. De bivak beschikt over een wasplaats met 14 kranen. Het gebouw is uitgerust met centrale verwarming.

Bezetting – capaciteit
In het bivakhuis zijn 80 bedden aanwezig en er is plaats voor een tentenkamp van nog eens 60 plaatsen.
De speelweide is ± 2 ha groot en is omgeven door bossen.
Het terrein is bezet gedurende de grote vakantie (juli en augustus) en enkele weekends in het jaar.

Behoeften – toekomst
De ontsluiting van het terrein zou geoptimaliseerd moeten worden.
Voorzieningen voor water, elektriciteit en verlichting dienen verbeterd te worden.
De noodzaak bestaat voor de bouw van één dagzaal voor ongeveer 100 kinderen met een oppervlakte van minimum 200m² (zaal van 10 x 20m).

Knelpunten
De aanwezigheid van wildcrossers is een probleem.

[8] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Informatief deel, p. 110

De uitloging van de talud achter het gebouw is eveneens een knelpunt.

4. Opmerkingen

Er worden geen twee groepen op één plaats toegelaten.
De talud mag fysiek afgesloten worden van het jeugdverblijfcentrum; er dient wel één doorgang naar het speelbos behouden te worden.
De zone van het jeugdverblijfcentrum die in natuurgebied gelegen is, is niet noodzakelijk voor de exploitatie van het jeugdverblijfcentrum.

6.5.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA

Op een afstand van 2 tot 5 km zijn er nog andere recreatieve voorzieningen aanwezig zoals de Wouterbron (openluchtzwembad).
Jeugdgroepen die kamperen in “Zandhoek” kunnen gebruik maken van een speelbos op 200 m van de bivakplaats.
Vlakbij de Zandhoek is Lijsternest gevestigd. Hiervoor bestaat een uitspraak bij het Hof van Beroep dat afbraak van het Lijsternest oplegt. Verder zijn er nog De Meuren, De Riet en Flipper waarbij enkel De Meuren in de toekomst behouden blijft op deze locatie. Deze gegevens brengen met zich mee dat er uiteindelijk in de toekomst nog één andere jeugdgroep in de buurt verblijft.
Om de Zandhoek te bereiken, moet je over een klein, onverhard wegje waar zeer weinig verkeer komt. De mate van verkeersveiligheid is hier heel hoog, zelfs ondanks dat de afstand tot de openbare weg “slechts” een 200-tal meter is.
De uitrustingsgraad, zoals hierboven beschreven bij de beschrijving van de feitelijke toestand, is goed.
Er zijn geen gegevens bekend omtrent specifieke kampvoorzieningen.

JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA	0	+	++
Nabijheid van recreatieve voorzieningen		x	
Nabijheid van natuurlijke recreatieve voorzieningen			x
Concentratie van groepen		x	
Verkeersveilige buurt			x
Uitrustingsgraad			x
Specifieke kampvoorzieningen	x		
Score	**positief**		

6.5.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA

JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA	
Gewestplan	Deels agrarisch gebied en deels natuurgebied
APA’s - BPA’s	/
Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	/
Habitat- en vogelrichtlijngebied	/
VEN-gebied	/
Landschapsatlas	Grenzend aan ankerplaats Duinengordel van Opglabbeek-Gruitrode Relictzone Paraboolduin Opglabbeek
Boskartering en speelzones	Speelbos vlakbij
Milieuvergunning	Gastank 2.700 l dd. 28/03/2000
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Vergunningen	Kadastraal bekend Sie B nr. 872C Volgens kadastrale gegevens bouwjaar 1975 Verlenging vergunning uitbating in 2008
Brandveiligheidsattest	Dd. 2 december 2004
Erkenning als sociaal-toeristisch verblijf Toerisme Vlaanderen	Type B (dd. 16 april 2004)
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	/
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	Bivakpool type I (intensiveren van de activiteiten)
Watertoets	Positief
Natuurreservaten en natuur- en landinrichtingsprojecten	Grenzend aan Vlaams en erkend natuurreservaat De Oudsberg
Biologische waarderingskaart	Biologisch minder waardevol

6.5.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA

Zandhoek is gelegen in de nabijheid van vier andere jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen, met name Lijsternest, Flipper, De Meuren en De Riet. Van deze vier jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen is De Riet sinds kort stopgezet en is er voor Lijsternest een bevel tot afbraak en een herstel van de oorspronkelijke toestand gevorderd door de rechtbank. Aangezien hier twee tot vijf jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen gebundeld voorkomen, kan aangenomen worden dat de omgeving de recreatieve activiteiten goed kan verdragen. Anderzijds is het zo dat het bevel tot afbraak en herstel van de oorspronkelijke toestand voor Lijsternest laat veronderstellen dat de omgeving toch een beperkte draagkracht heeft voor recreatie. Als we hier het gewestplan bij nemen, stellen we vast dat van de vijf jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen die hier gebundeld voorkomen, Lijsternest de enige is die volledig in natuurgebied gelegen is; Zandhoek is op de rand van dit natuurgebied in het agrarisch gebied gelegen, net zoals de andere drie jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen.
Zandhoek is gelegen op enige afstand van het dorp Opoeteren en aan de rand van een beboste zone, achter het woonlint langs de Bergeindestraat. Er kan gesteld worden dat Zandhoek functioneel verenigbaar is met zijn omgeving.
Zandhoek is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de Bergeindestraat, die momenteel volledig heringericht wordt met verkeersremmende maatregelen. Er is slechts een aantal keer per jaar, gedurende de zomervakantie, een beperkte verkeersstroom naar het jeugdverblijfcentrum in de vorm van laden en lossen van materiaal en eventueel tenten door vrachtwagens en een beperkt aantal personenwagens (eventueel kleine pieken op bezoekdagen van het kamp). De verkeersleefbaarheid en -veiligheid in overweging genomen, kan gesteld worden dat Zandhoek goed ontsloten is. Het fietsroutenetwerk Kempen en Maasland passeert langs de Zandhoek.
Het jeugdverblijfcentrum is weinig storend in de landschappelijke structuur. Het gebouw is ingeplant tegen de bosrand en het terrein is omgeven door bosachtige beplanting zodat het jeugdverblijfcentrum ingekapseld ligt in de landschappelijke structuur en gebufferd ten opzichte van de omgeving.
Zandhoek is aan de achterzijde en de westzijde van het gebouw gelegen grenzend aan ven-gebied. Een ontwikkeling in die richting is dus niet mogelijk, maar is ook niet nodig, dus het gebouw is weinig storend in de natuurlijke structuur van de omgeving.
Samenvattend kan hierbij gesteld worden dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving vrij groot is.

STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA	--	-	0	+
Nabijheid van andere, gelijkaardige recreatieve voorzieningen			x	
Functioneel verenigbaar met de omgeving				x
Ontsluiting			x	
Inpasbaarheid in de landschappelijke structuur			x	
Inpasbaarheid in de natuurlijke structuur			x	
Ruimtelijke draagkracht			x	
Score	**positief**			

6.5.5 OMGEVINGSKENMERKEN

Er is weinig tot geen hinder inzake milieuhygiënische kenmerken van het jeugdverblijfcentrum.
Zoals eerder reeds gesteld, is het jeugdverblijfcentrum ingekapseld in de landschappelijke structuur; het gebouw staat ingeplant in de hoek van het terrein en tegen de bosrand zodat er weinig tot geen visuele impact is op de omgeving.
Het jeugdverblijfcentrum is niet gelegen in de nabijheid van een landschappelijk en/of biologisch waardevol element.

OMGEVINGSKENMERKEN	--	-	0
Milieuhygiëne			x
Visuele impact			x
Nabijheid van landschappelijk en/of biologisch waardevol element, al dan niet beschermd			x
Score	**neutraal**		

6.5.6 CATEGORISERING

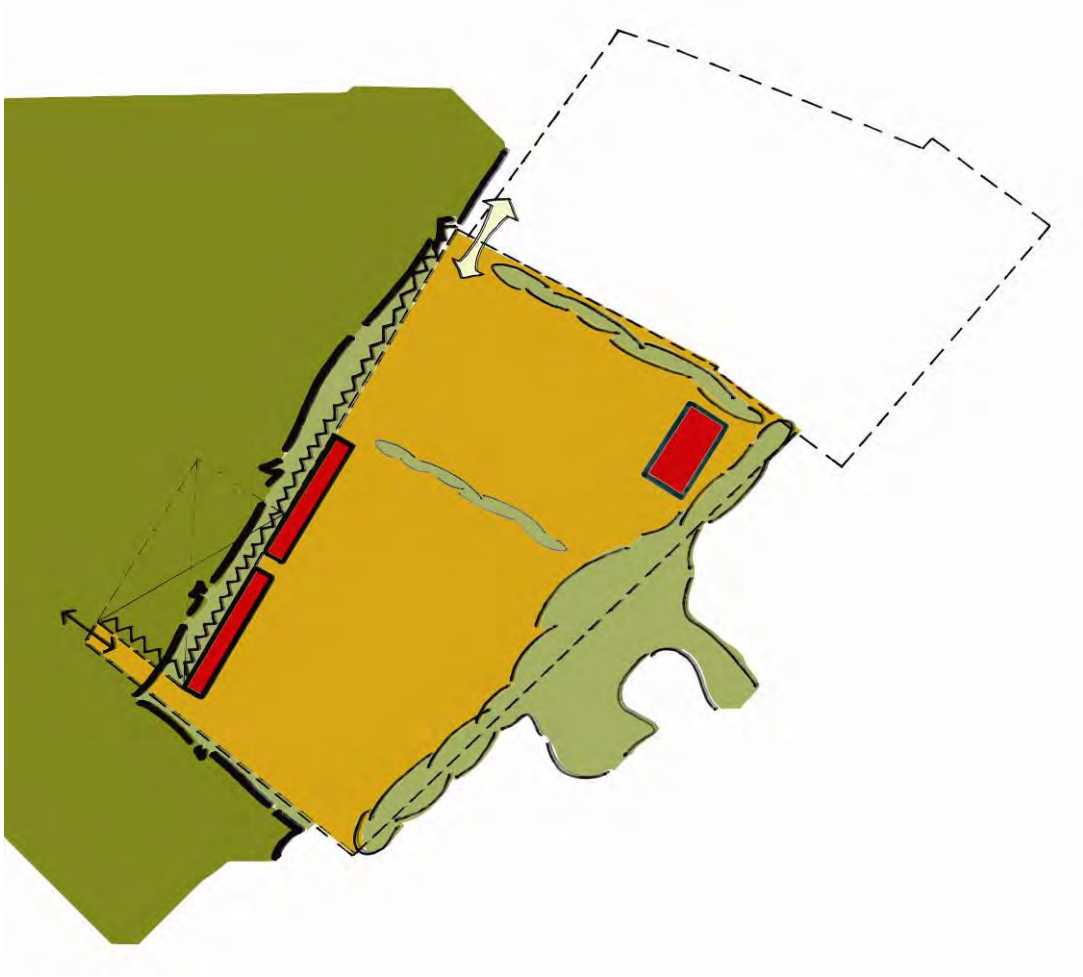
In de toekomst is het mogelijk dat dit jeugdverblijfcentrum hier blijft bestaan. Tevens is het mogelijk om uitbreiding toe te laten.

CATEGORISERING ACTIVITEIT (na afweging van de visie van het GRS Maaseik)	
TYPE	**4 – intensiveren**

6.5.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Uit voorafgaande analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en een beoordeling van de verschillende criteria volgt een categorisering die de uitbreiding van het jeugdverblijfcentrum mogelijk maakt.

Het gedeelte eigendom dat gelegen is in het natuurgebied zal niet worden opgenomen in het RUP maar blijft behouden als natuurgebied zodat de natuurwaarden ook hier beschermd worden en er geen hap uit het gebied genomen wordt.
De talud tussen het natuurgebied en het jeugdverblijfcentrum moet beschermd worden; daartoe moeten duidelijke maatregelen genomen worden.
Het terrein wordt reeds gebufferd door de bestaande bosstructuren. Deze buffering kan nog versterkt worden zodat de inpasbaarheid in de natuurlijke en de landschappelijke structuur nog verbeterd wordt en de visuele impact nog minder wordt.
De toegang tot het jeugdverblijfcentrum blijft behouden zoals hij is.
Er moet een doorsteek behouden worden naar het speelbos. Hiervoor kan een doorgang op de noordwestelijke perceelsgrens genomen worden omdat zo de talud beschermd wordt en omdat via deze doorgang de afstand tot het speelbos toch het kortste is.
De behoefte voor een grote dagzaal kan ingevuld worden geclusterd met het bestaande gebouw tegen de zuidwestelijke of noordwestelijke perceelsgrens van het terrein.
Bovendien is het terrein voldoende groot om de mogelijkheid open te laten voor de eigenaar om het op te splitsen in twee delen waarbij dan ook een bebouwing in het meest noordelijke deel toegelaten kan worden als de eigenaar dat wenst. Beide terreindelen kunnen van elkaar gescheiden worden door middel van een landschappelijke groenzone die zorgt voor voldoende privacy voor elk van de hier verblijvende jeugdverenigingen.



6.5.8 FICHE ZANDHOEK

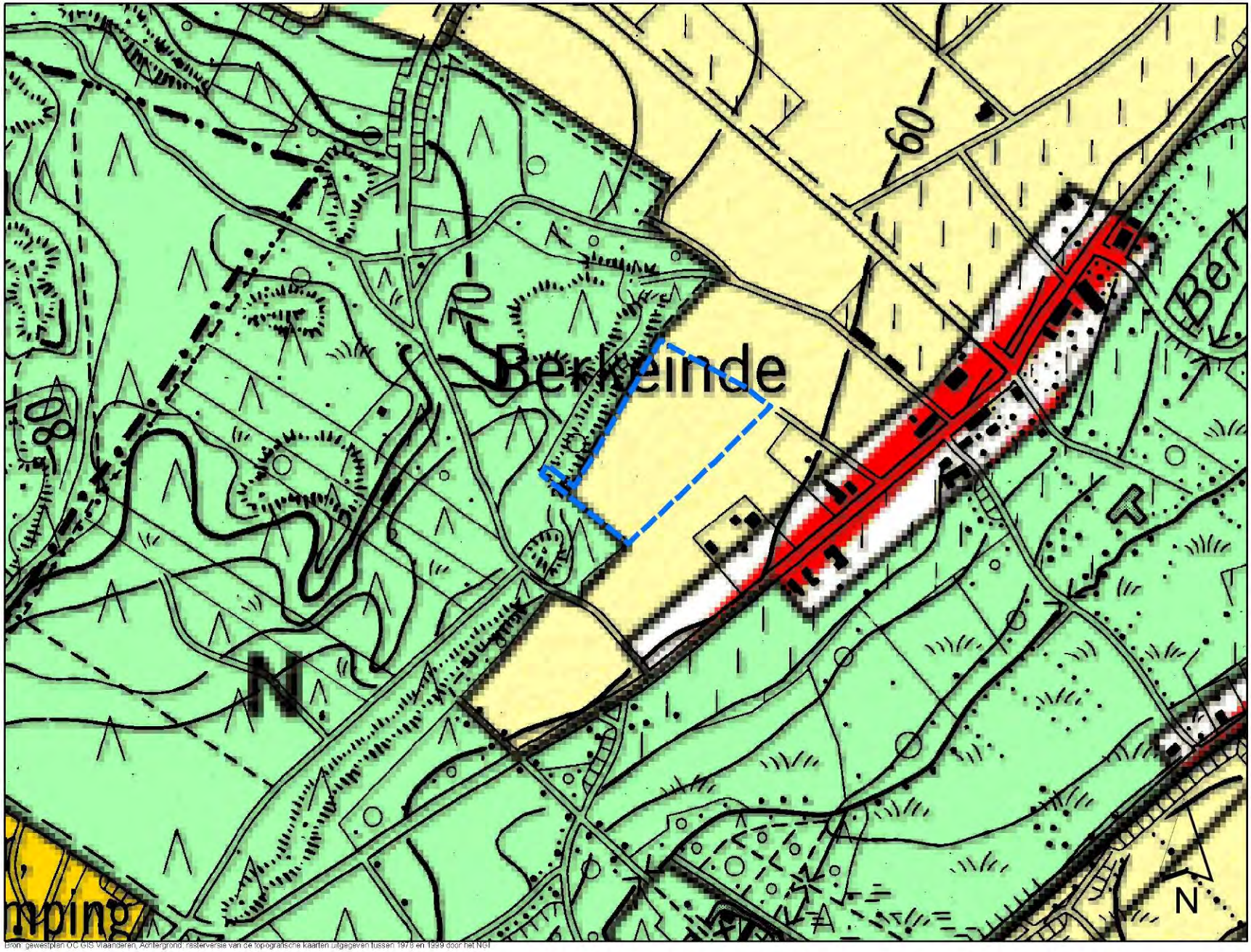
Kaart 1: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980

Kaart 2: Overige bepalingen Zandhoek

Kaart 3: Kadasterplan met vergunningstoestand Zandhoek

Kaart 4: Topografische kaart Zandhoek

Kaart 5: Orthofoto Zandhoek



Bron: gewestplan OC GIS Vlaanderen, Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1999 door het NGI

Legende

- gemeentegrens Maaseik
- Jeugdverblijfcentrum 1: Zandhoek

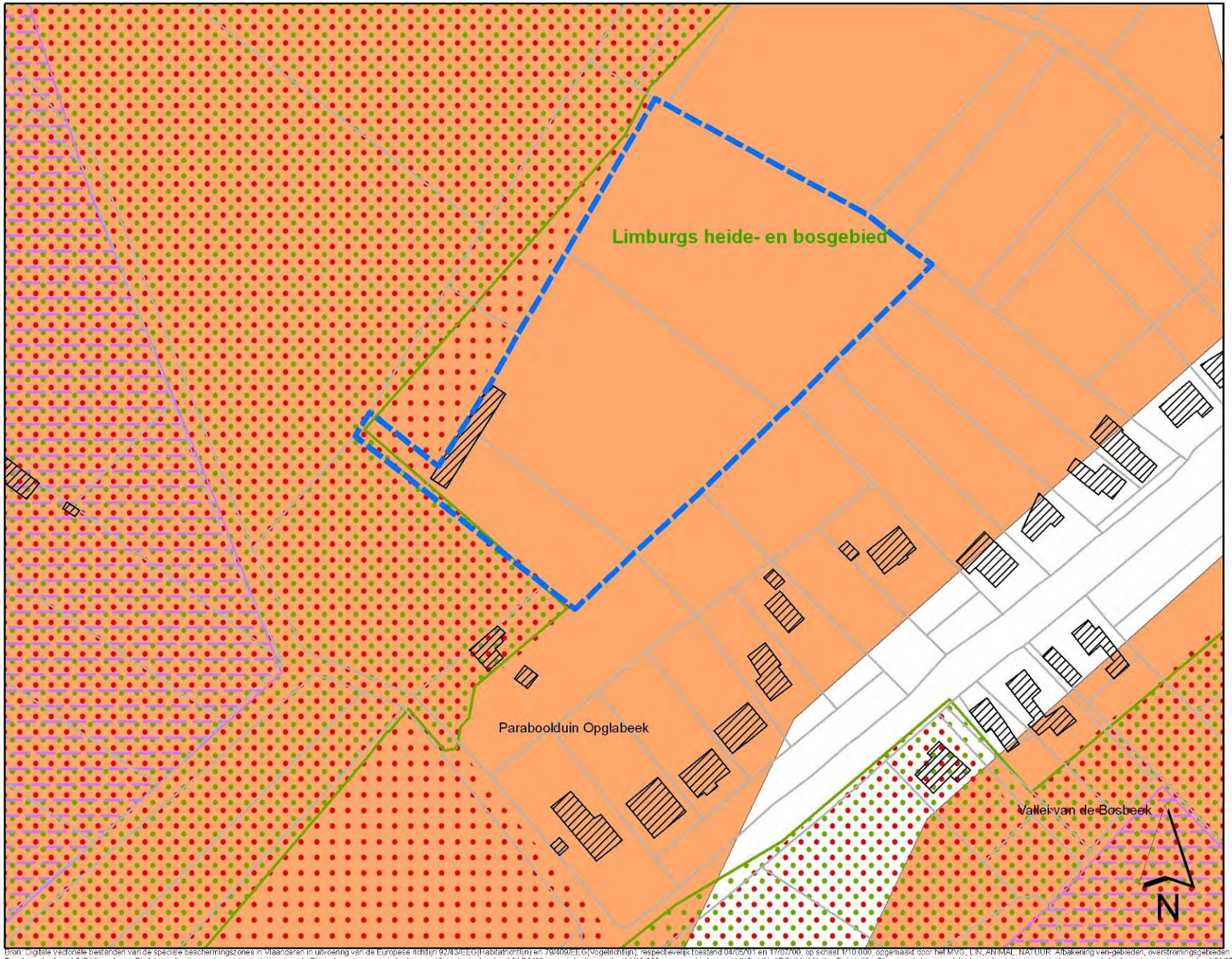
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 "Zandhoek"

1:5,000

Meter 50 25 0 50

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	1



Bron: Digitale vectoriële bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG(Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG(Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 17/07/00, op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ANIMAL, NATUUR. Afbakening ven-gebieden, overstromingsgebieden en Beschermd erfgoed GIS Vlaanderen. Digitale vectoriële versie van de contouren van de Bijzondere plannen van Aanleg van Vlaanderen, toestand 01/08/99, voor gebruik op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ARCHIM, Afdeling Ruimtelijke Planning. Achtergrond: kadvec; plangetrouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- gemeentegrens Maaseik
- Jeugdverblijfcentrum 1: Zandhoek
- gebouwen
- percelen
- bestaand BPA
- VEN-gebied
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermd landschap
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- ankerplaats Duinengordel van Opglabbeek - Gruitrode
- puntrelict
- lijnrelict
- relictzone
- traditioneel landschap
- overstromingsgebied

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 2: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen "Zandhoek"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	2

Bron: kadvec, plangetrouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 1: Zandhoek
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen

BV: Bouwvergunning
MV: Milieuvergunning

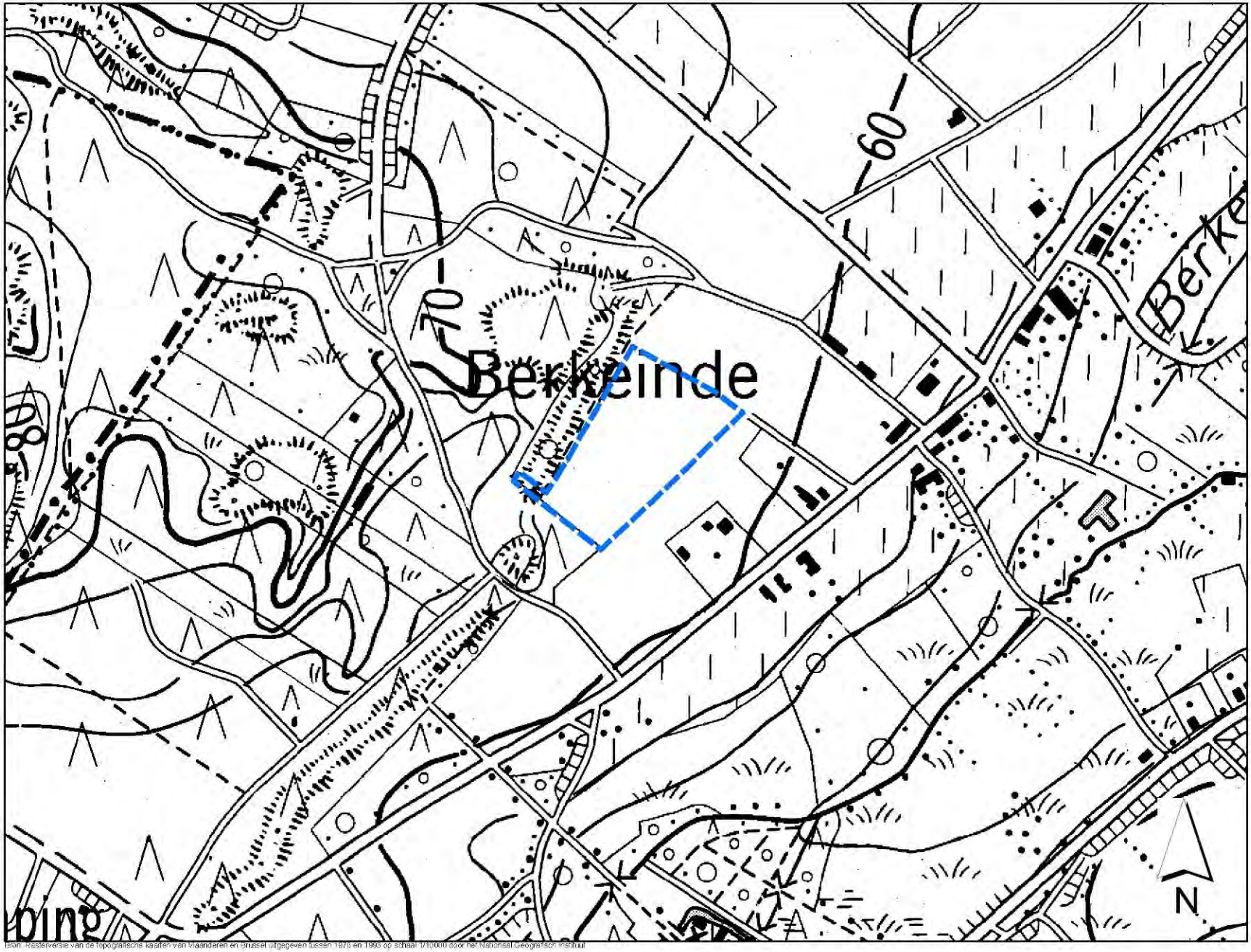
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Kadasterplan met vergunningstoestand "Zandhoek"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	3



Bron: Rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 1: Zandhoek
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart "Zandhoek"

1:5,000

Meter: 0 25 50 100

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	4

Bron: Orthofoto 's; middenschalig, kleur, provincie Limburg, opname 2003 OC GIS Vlaanderen

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 1: Zandhoek
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto "Zandhoek"

1:2,000

20 10 0 20
Meter

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	5

6.6 Berkenhof

Het betreft hier een woonhuis met aangelegen jeugdverblijfcentrum.

Het jeugdverblijfcentrum is geïsoleerd gelegen in de open ruimte op enige afstand van de weg. Het betreft een oude hoeve bestaande uit drie gebouwen. Het hoofdgebouw bestaat uit een woning. Een bijgebouw van goede kwaliteit doet dienst als centrale ruimte voor bivak. Daarnaast is er nog een stalletje. De weiden tussen de weg en de woning wordt eveneens gebruikt. Het geheel heeft een zeer goed verzorgd uitzicht en is gelegen in een zeer open en vlak landbouwgebied aan de rand van bossen. De ontsluiting gebeurt via een verharde weg[9].

6.6.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. Situering

"Berkenhof" is gelegen in het oosten van de gemeente, onder de kern van Opoeteren, in de Fabrieksweg.

2. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik

Deelruimte
"Berkenhof" is gelegen in de **deelruimte Kempisch Plateau**. Deze deelruimte wordt gedragen door een bundeling van activiteiten rond de Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau, De Dilserweg-Gruitoderweg en de kernen Dorne en Opoeteren. Laagdynamische activiteiten staan centraal. Open ruimte krijgt er kansen.

De Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau en de kernen Opoeteren en Dorne zijn structuurbepalende elementen in deze deelruimte.
De visie voor deze deelruimte stelt voorop dat Dorne als centrale plaats voor bivak uitgebouwd wordt.
De ecologische en landschappelijke waarde van het gehele gebied wordt verder ontwikkeld en versterkt. De Bosbeek dient als groene ader vorm te krijgen; behoud en beheer van kleine landschapselementen staat hierbij centraal. De typische groene rand van het Kempisch Plateau dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
Recreatieve ontwikkelingen in de open ruimte dienen afgestemd te zijn op de kwetsbaarheid van de omgeving. Waar noodzakelijk dient een sanering te gebeuren.

Deelstructuur
"Berkenhof" is gelegen op de rand van het Kempisch Plateau met het landbouwkerngebied De Houw – Dorne – As, vlakbij een verbindingsweg en een functionele fietsroute en in de buurt van de ankerplaats Vallei van de Bosbeek en De Houw.

Berkenhof is binnen de toeristisch-recreatieve structuur geselecteerd als bivakpool type I (intensivering is mogelijk).

3. Beschrijving feitelijke toestand

Uitrusting
Het bivakhuis is voorzien van een uitgeruste keuken, drie douches en een wasplaats met 11 kranen, 2 toiletten op de benedenverdieping en 4 op de verdieping. De volledige benedenverdieping en twee slaapzalen op verdieping worden verwarmd met gasradiatoren.

Bezetting – capaciteit
Er zijn in het bivakhuis 60 bedden voorzien. Verder is er ruimte voor 30 plaatsen in een tentenkamp. De speelweide is 1 ha groot en bossen zijn gelegen op 200 m afstand.
Het jeugdverblijfcentrum is bezet tijdens de zomervakantie (juli en augustus) en tijdens de schoolvakanties. De kampplaats is enkel in de zomer bezet en ongeveer de helft van de weekends tijdens het jaar. Tijdens de koude maanden is de maximumcapaciteit beperkt tot 35 personen.

Behoeften – toekomst
Er zijn geen uitbreidingsbehoeften, wel is er nood aan een nieuw dak.

[9] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Informatief deel, p. 110

Ook wil de uitbater naar de toekomst toe voorzien in ruimte voor een grote tent (voor ongeveer 100 personen) die tijdens de zomerperiode achter de woning op de weide kan geplaatst worden bij slecht weer.

Knelpunten
De riolering is niet aangesloten op het rioleringsnet (kleinschalige waterzuivering?).
Het tentenkamp ligt volgens het gewestplan in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

4. Opmerkingen

/

6.6.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA

De afstand tot andere recreatieve voorzieningen bedraagt minder als 5 km, wat nog als een aanvaardbare afstand wordt beschouwd voor jeugdgroepen per fiets.
Het jeugdverblijfcentrum is op een 100-tal meter van het speelbos Dorperheide gelegen.
Eén andere jeugdgroep verblijft in de buurt (Schutterij Sint-Dionysius langs de Driepaalweg).
Het jeugdverblijfcentrum grenst aan de openbare weg waar het wel nog zeer rustig is qua verkeersintensiteiten. Ook bevindt het eigenlijke kamperen zich vrij ver naar achter op de percelen waardoor het toch een verkeersveilige buurt is om te kamperen met jeugdgroepen.
De uitrustingsgraad is, zoals hierboven beschreven bij de feitelijke toestand, goed.
Er zijn geen gegevens beschikbaar omtrent specifieke kampvoorzieningen.

JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA	0	+	++
Nabijheid van recreatieve voorzieningen		x	
Nabijheid van natuurlijke recreatieve voorzieningen			x
Concentratie van groepen		x	
Verkeersveilige buurt		x	
Uitrustingsgraad			x
Specifieke kampvoorzieningen	x		
Score	**positief**		

6.6.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA

JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA	
Gewestplan	Deels agrarisch gebied en deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied
APA's - BPA's	/
Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	/
Habitat- en vogelrichtlijngebied	/
VEN-gebied	/
Landschapsatlas	Ankerplaats Vallei van de Bosbeek en de Houw Grenzend aan relictzone Vallei van de Bosbeek
Boskartering en speelzones	Speelbos Dorperheide op 100 m
Milieuvergunning	Propaangas 1.600 l dd. 10/01/1990
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Vergunningen	Kadastraal bekend 3de afdeling Sie C nr. 68E2 Volgens kadastrale gegevens bouwjaar 1957 Laatste verlenging van de vergunning voor de uitbating in 2008
Brandveiligheidsattest	Dd. 2 december 2004
Erkenning als sociaal-toeristisch verblijf Toerisme Vlaanderen	Type B (dd. juni 2005)
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	/
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	Bivakpool type I (intensiveren van de activiteiten)
Watertoets	Positief
Natuurreservaten en natuur- en landinrichtingsprojecten	Grenzend aan Vlaams en erkend natuurreservaat Schotshei
Biologische waarderingskaart	Biologisch minder waardevol, grenzend aan biologisch waardevol

6.6.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA

De afstand tot andere gelijkaardige recreatieve voorzieningen is relatief groot. Gezien de aard en de omvang van de activiteit is zijn ligging in de open ruimte wel functioneel verenigbaar.
Het jeugdverblijfcentrum is goed bereikbaar en ontsloten voor alle soorten van verkeer.
De ligging in de open ruimte zou in eerste instantie aanleiding geven tot een negatieve beoordeling voor de inpasbaarheid in de landschappelijke structuur, maar de aard van de activiteiten en de tijdsspanne waarin ze zich voordoen mildert deze beoordeling.
Ook voor wat betreft de natuurlijke structuur kan gesteld worden dat (afgaande op de juridisch-planologische criteria) de inpasbaarheid storend, maar niet structureel-ontwrichtend is.
De ruimtelijke draagkracht is, alles in beschouwing genomen en gezien de aard, de omvang en de tijdsspanne van de activiteit groot.

STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA	--	-	0	+
Nabijheid van andere, gelijkaardige recreatieve voorzieningen		x		
Functioneel verenigbaar met de omgeving				x
Ontsluiting			x	
Inpasbaarheid in de landschappelijke structuur		x		
Inpasbaarheid in de natuurlijke structuur		x		
Ruimtelijke draagkracht				x
Score	**negatief**			

6.6.5 OMGEVINGSKENMERKEN

Er zijn geen redenen waaruit zou blijken dat de milieuhygiëne van het gebied in het gevaar is door de activiteit.
Er is een beperkte visuele impact op de omgeving omdat het jeugdverblijfcentrum gelegen is in de open ruimte waarbij de bebouwing uiteraard permanent is. De aard van de bebouwing is wel overeenkomstig de schaal van de omgeving en de overige bebouwing in de omgeving en bovendien zijn de tenten slechts een beperkte tijdsspanne in het jaar aanwezig op de achterliggende terreinen zodat de visuele impact toch beperkt is.
Afgaande op de juridisch-planologische criteria is het jeugdverblijfcentrum gelegen in een ankerplaats, grenzend aan een relictzone en aan een natuurreservaat, maar is het biologisch minder waardevol gebied.

OMGEVINGSKENMERKEN	--	-	0
Milieuhygiëne			x
Visuele impact		x	
Nabijheid van landschappelijk en/of biologisch waardevol element, al dan niet beschermd		x	
Score	**negatief**		

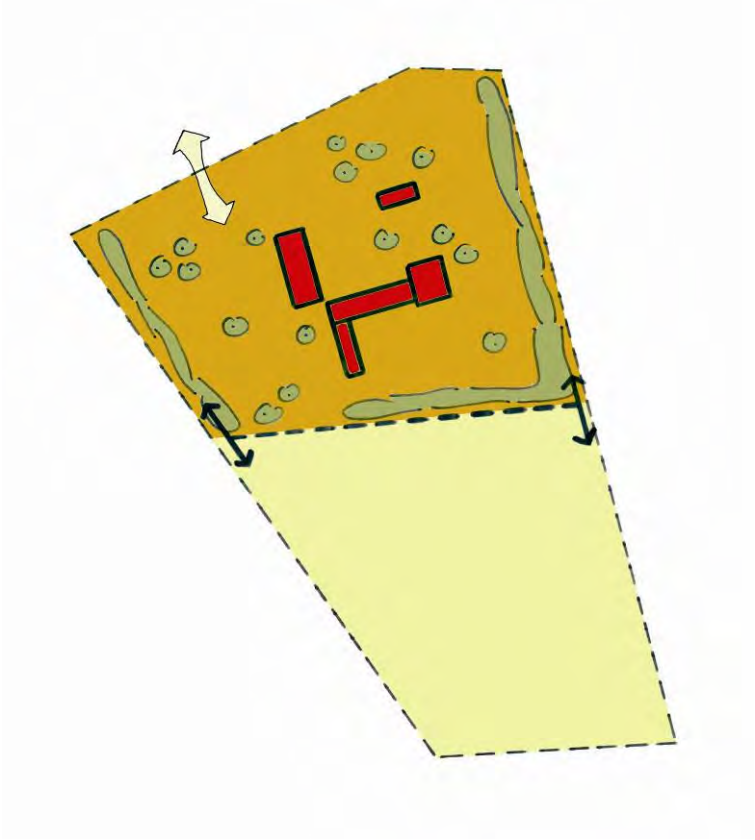
6.6.6 CATEGORISERING

Ruimtelijk zijn er momenteel geen problemen en deze zijn in de toekomst ook niet te verwachten. De huidige toestand kan dan ook bestendigd worden. Hierbij dient er wel rekening mee gehouden te worden dat de zonevreemde woning een afzonderlijke problematiek is.
Alle uitrustingsfaciliteiten moeten in de toekomst gebundeld worden op perceel 68F2 bij de woning en de bestaande gebouwen. Perceel 68N2 mag enkel gebruikt worden in functie van kampeerplaats (tentenkamp).

CATEGORISERING ACTIVITEIT (na afweging van de visie van het GRS Maaseik)	
TYPE	**4 voor perceel 68F2 – intensiveren**
TYPE	**3 voor perceel 68N2 – niet intensiveren**

6.6.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Zoals bij de categorisering reeds aangegeven, moeten de faciliteiten gebundeld worden bij de bestaande gebouwen. Dat impliceert dat het voorste deel van de terreinen effectief gebruikt kan worden als jeugdverblijfcentrum en het achterste gedeelte voor tentenkamp. Op de achterste delen van het terrein mogen geen voorzieningen aangebracht worden. Op de voorste delen kan een beperkte uitbreiding van de bebouwing voorzien worden.
Om een betere landschappelijke inpassing te verkrijgen en de visuele impact te beperken, moet een buffer voorzien worden rond het volledige terrein.



6.6.8 FICHE BERKENHOF

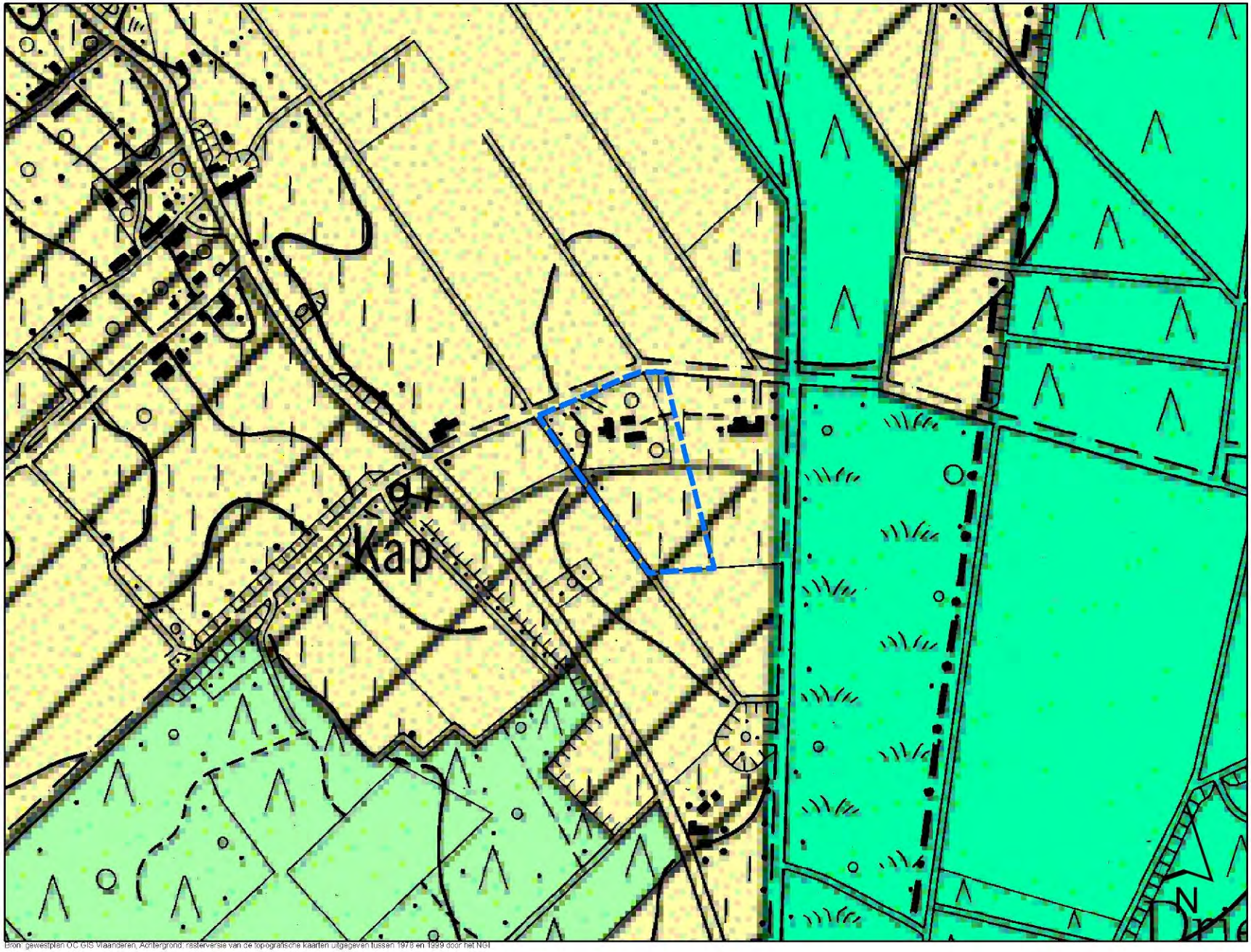
Kaart 6: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980

Kaart 7: Overige bepalingen Berkenhof

Kaart 8: Kadasterplan met vergunningstoestand Berkenhof

Kaart 9: Topografische kaart Berkenhof

Kaart 10: Orthofoto Berkenhof



Bron: gewestplan OC GIS Vlaanderen, Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1989 door het NGI

Legende

- gemeentegrens Maaseik
- Jeugdverblijfcentrum 2: Berkenhof

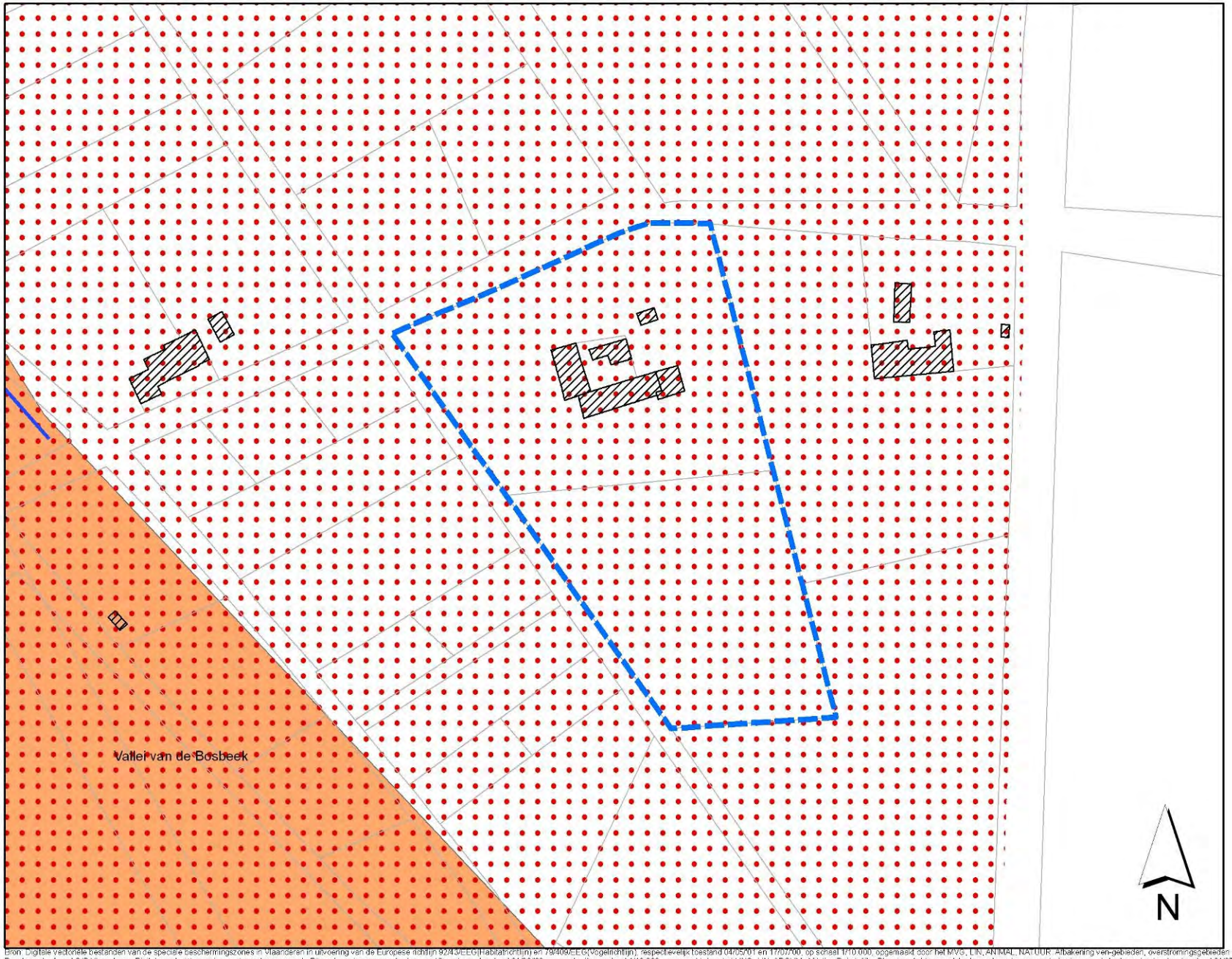
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 6: Bestaande juridische toestand: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 "Berkenhof"

1:5,000

50 25 0 50
Meter

LIBOST-GROEP nv
ontwerp- en adviesbureau

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	6



Bron: Digitale vectoriële bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG(Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG(Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 17/07/00, op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ANIMAL, NATUUR. Afbakening ven-gebieden, overstromingsgebieden en Beschermd erfgoed GIS Vlaanderen. Digitale vectoriële versie van de contouren van de Bijzondere plannen van Aanleg van Vlaanderen, toestand 01/08/99, voor gebruik op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ARCHM, Afdeling Ruimtelijke Planning. Achtergrond: kadvec; plangetrouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 2: Berkenhof
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen
- bestaand BPA
- VEN-gebied
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermd landschap
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- ankerplaats Vallei van de Bosbeek en De Houw
- puntrelict
- lijnrelict
- relictzone
- traditioneel landschap
- overstromingsgebied

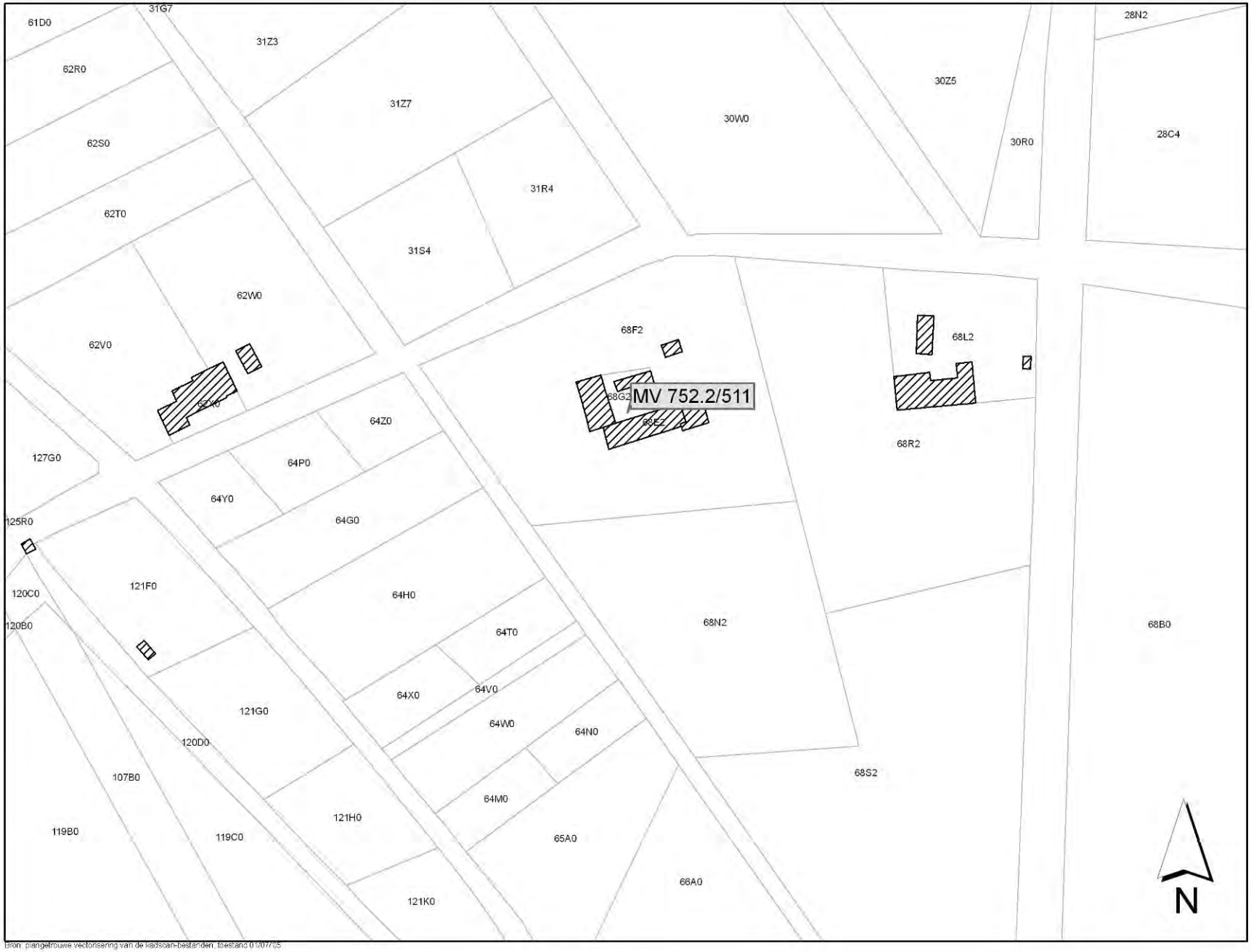
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 7: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen "Berkenhof"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	7



Bron: plangebouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 1: Zandhoek
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen

BV: Bouwvergunning
MV: Milieuvergunning

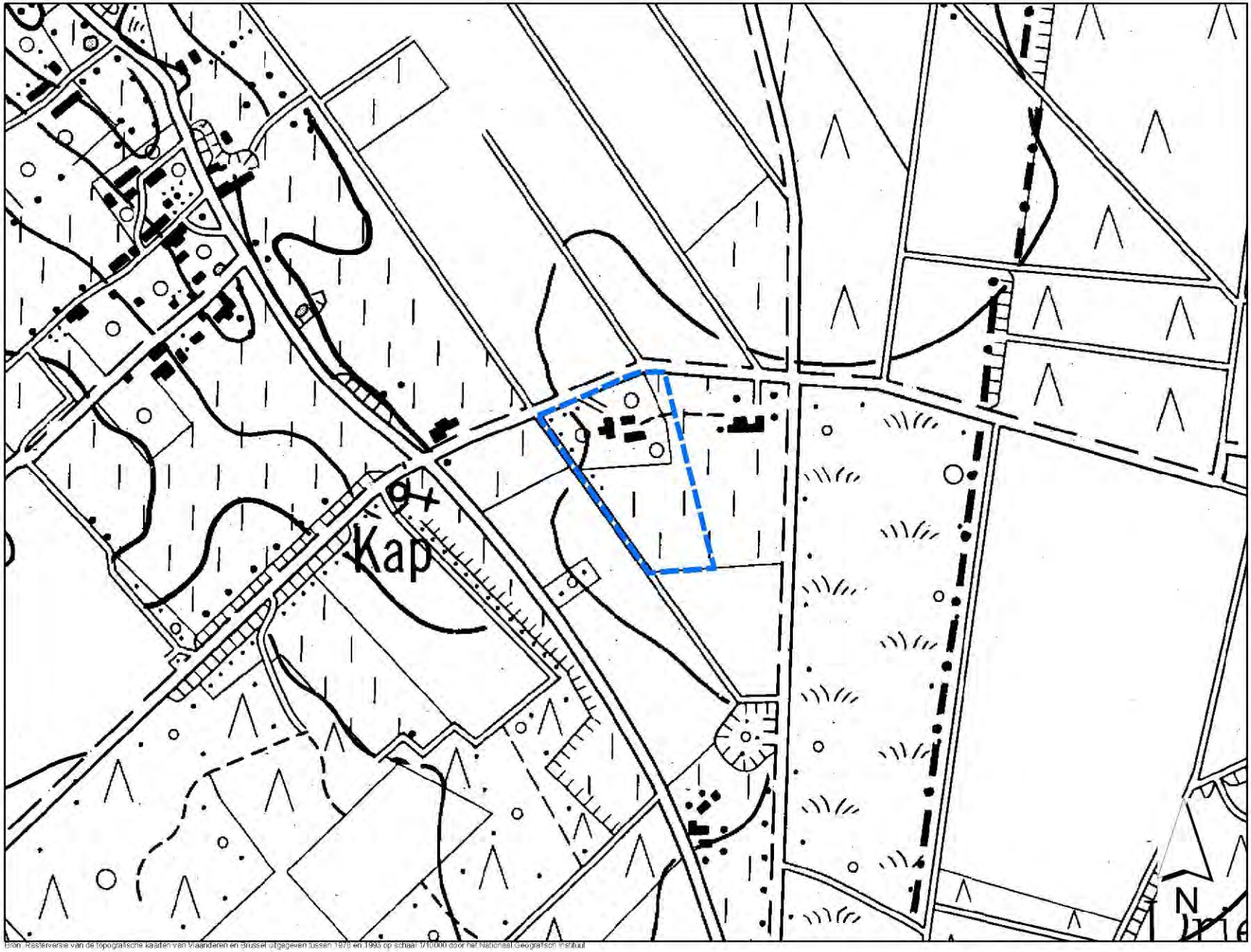
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 8: Bestaande juridische toestand: Kadasterplan met vergunningstoestand "Berkenhof"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	8



Bron: Rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 2: Berkenhof
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 9: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart "Berkenhof"

1:5,000

50 25 0 50
Meter

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	9

Bron: Orthofoto's; middenschalig; kleur; provincie Limburg; opname 2003 OC Gis Vlaanderen

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 2: Berkenhof
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 10: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto "Berkenhof"

1:2,000

20 10 0 20
Meter

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	10

6.7 Chiro Opoeteren (meisjeschiro)

Het betreft hier jeugdlokalen die eveneens als bivakhuis met 150 bedden en sanitaire voorzieningen worden gebruikt.

Het jeugdverblijfcentrum is in het centrum van Opoeteren gelegen, tussen de Neeroeterenstraat en de Bosbeek. Langs de straatzijde komt een bakstenen gebouw voor van zeer goede kwaliteit (jongenschiro). Aan de zijde van de Bosbeek komt een bakstenen verzorgde barak voor (meisjeschiro). Het perceel loopt af van de straatzijde naar de Bosbeek. Ter hoogte van het gebouw aan de straatzijde komt een parking voor. Het geheel is gelegen langs de straatzijde in een lint langsheen de Neeroeterenstraat met één onbebouwd perceel ten noorden van het beschouwde terrein. Het achterliggende terrein is gelegen in een vrij natuurlijke omgeving[10].

6.7.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. Situering

De Chiro is gelegen in het centrum van Opoeteren, aan de Neeroeterenstraat.

2. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik

Deelruimte
"Chiro Opoeteren" is gelegen in de **deelruimte Kempisch Plateau**. Deze deelruimte wordt gedragen door een bundeling van activiteiten rond de Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau, De Dilserweg-Gruitoderweg en de kernen Dorne en Opoeteren. Laagdynamische activiteiten staan centraal. Open ruimte krijgt er kansen.

De Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau en de kernen Opoeteren en Dorne zijn structuurbepalende elementen in deze deelruimte.
De visie voor deze deelruimte stelt voorop dat Dorne als centrale plaats voor bivak uitgebouwd wordt.

De ecologische en landschappelijke waarde van het gehele gebied wordt verder ontwikkeld en versterkt. De Bosbeek dient als groene ader vorm te krijgen; behoud en beheer van kleine landschapselementen staat hierbij centraal. De typische groene rand van het Kempisch Plateau dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
Recreatieve ontwikkelingen in de open ruimte dienen afgestemd te zijn op de kwetsbaarheid van de omgeving. Waar noodzakelijk dient een sanering te gebeuren.

Deelstructuur
De Chiro is gelegen in de landelijke woonkern Opoeteren en op de rand van de Bosbeekvallei als drager van de natuurlijke structuur en als lijnrelict in het landschap. De Chiro is gelegen langs een grote verbindingsweg (Neeroeterenstraat).
In de woonkern functioneren voorzieningen lokaal en op maat van de kern.

De Chiro is binnen de toeristisch-recreatieve structuur geselecteerd als bivakpool type II.

3. Beschrijving feitelijke toestand

Uitrusting
Het bivakhuis is voorzien van 8 + 2 toiletten, een wasplaats met 4 + 2 douches, 5 + 5 + 2 wastafels binnen en 8 wastafels buiten, twee keukens uitgerust met kook- en eetmateriaal, alsook verwarming.

Bezetting – capaciteit
Er zijn in het bivakhuis 150 bedden voorzien. Verder is er ruimte voor 40 à 50 plaatsen in een tentenkamp.
Het jeugdverblijfcentrum is bezet tijdens de zomervakantie (juli en augustus) en tijdens 15 weekends in het jaar.

Behoeften – toekomst
Binnen de bouwzone wordt een uitbreiding van 10 m ten aanzien van het bestaande gebouw voorzien.
Binnen het bestaand gebouw is voorzien in de uitbreiding en dit zowel voor wat betreft structuur als wat betreft sanitair en verwarming.

[10] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Informatief deel, p. 109

Knelpunten
De zonevreemdheid van de gebouwen is een probleem. De jongens- en meisjeschiro proberen hier samen tot een oplossing te komen. Na besprekingen met ROHM en het stadsbestuur werd overeengekomen dat nieuwe lokalen voor de meisjeschiro kunnen aangebouwd worden tegen de achterzijde van de lokalen van de jongenschiro. Er kan een uitbouw tegen de volledige achterzijde van de gebouwen van de jongenschiro aan de straatzijde gezet worden met een diepte van 6.50 meter onder voorwaarde dat er een akkoord wordt bijgebracht van de aanpalende eigenaars links en rechts, dat de bestaande lokalen in natuurgebied effectief verwijderd worden, dat er geen ramen in de zijgevel worden voorzien en dat op het terrein een parkeerzone wordt voorzien binnen de woonzone en dat de verhardingen, het groen en het speelplein wordt aangegeven.

4. Opmerkingen

De brandveiligheid van de gebouwen van beide chirogroepen is in orde.
Er zijn weinig klachten van de omgeving.
De activiteit ligt gedeeltelijk in natuurgebied of via een houten pad naar het speelbos.

6.7.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA

Op een afstand van 2 tot 5 km zijn er nog andere recreatieve voorzieningen aanwezig zoals de Wouterbron (openluchtzwembad).
De Chiro en de jeugdgroepen die hier logeren, kunnen gebruik maken van het achterliggende speelbos "Dorperheide".
Er zijn verschillende andere jeugdgroepen die kamperen binnen een straal van 2 km rond de locatie van de Chiro.
De Chirolokalen zijn gelegen aan een openbare gemeentelijke weg.
Afgaande op het akkoord dat tot stand is gekomen na besprekingen met ROHM en het stadsbestuur aangaande de bouw van een nieuw lokaal voor de meisjeschiro tegen de achterzijde van de lokalen van de jongenschiro, kan er vanuit gegaan worden dat de uitrustingsgraad van deze nieuwe lokalen zeer goed zal zijn. De uitrustingsgraad van de bestaande lokalen is, zoals hierboven beschreven in de feitelijke toestand, ook zeer goed.
Er zijn geen gegevens bekend omtrent specifieke kampvoorzieningen.

JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA	0	+	++
Nabijheid van recreatieve voorzieningen		x	
Nabijheid van natuurlijke recreatieve voorzieningen			x
Concentratie van groepen	x		
Verkeersveilige buurt		x	
Uitrustingsgraad			x
Specifieke kampvoorzieningen	x		
Score	**positief**		

6.7.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA

JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA	
Gewestplan	Deels woongebied (50 m) en deels natuurgebied
APA's - BPA's	/
Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	/
Habitat- en vogelrichtlijngebied	Habitatrichtlijngebied Bosbeekvallei en aangrenzende bos- en heidegebieden te As-Opglabbeek-Maaseik
VEN-gebied	Middenloop Bosbeek
Landschapsatlas	Relictzone Vallei van de Bosbeek
Boskartering en speelzones	Speelbos Dorperheide aan de achterzijde
Milieuvergunning	/
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	Aanbouw zonder vergunning aan bestaand jeugdlokaal van een achterbouw (20 x 4.60 m) bestaande uit ijzeren profielplaat/hout met golfplaten dak (in de zomer in gebruik als slaapplaats voor jongerenbivak, in de winter als uitbreiding jeugdlokalen)
Vergunningen	Kadastraal bekend, 3de afdeling, Sie B nr. 287C2 Stbk. verg. 874.1/1968/270 dd. 12/08/1968: bouwen jeugdhuis en chiroheem Stbk. verg. 874.1/1996/107 dd. 14/11/1996: bouwen jeugdlokalen Stbk. verg. 874.1/2000/253 dd. 14/01/2001: omgevingswerken aan de chirolokalen Verlenging vergunning uitbating als bivak in 2007
Brandveiligheidsattest	Dd. 9 februari 2005 (enkel geldig voor de jongenschiro)
Erkenning als sociaal-toeristisch verblijf	Type B

Toerisme Vlaanderen	
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	/
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	Bivakpool type II (behoud bestaande toestand) Dit jeugdverblijfcentrum kan behouden worden, op voorwaarde dat het achterliggend gebouw (meisjeschiro) niet behouden wordt, maar gekoppeld wordt aan het bestaande bakstenen gebouw[11].
Watertoets	Negatief
Natuurreservaten en natuur- en landinrichtingsprojecten	N.v.t.
Biologische waarderingskaart	Gelegen in biologisch minder waardevol, grenzend aan biologisch waardevol tot zeer waardevol gebied

6.7.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA

De Chiro van Opoeteren is niet gelegen in de nabijheid van andere gelijkaardige recreatieve activiteiten, maar gezien zijn ligging in de kern van Opoeteren zijn de jeugdlokalen wel zeer goed functioneel verenigbaar met zijn omgeving en zijn de jeugdlokalen wel gelegen in de nabijheid van voorzieningen.
De ligging van de jeugdlokalen langs de verbindingsweg tussen Opoeteren en Neeroeteren zorgt ervoor dat het jeugdverblijfcentrum zeer goed bereikbaar is voor alle verkeer.
De voorste gebouwen zijn gekaderd in de bebouwing van de kern van Opoeteren en zijn dus inpasbaar in de landschappelijke structuur. De achterste lokalen dringen dieper het perceel in en zijn storend in de landschappelijke omgeving.
Voor de natuurlijke structuur geldt hetzelfde. Ook hier zijn de voorste gebouwen niet storend, maar is het weer het achterste lokaal dat hinder veroorzaakt voor de natuurlijke structuur aangezien dat de inplanting ervan vrij diep indringt in het natuurgebied en de vallei van de Bosbeek.
Vooral omwille van de slechte inpasbaarheid in de landschappelijke en de natuurlijke structuur, kan gesteld worden dat de ruimtelijke draagkracht van de locatie en zijn omgeving laag is.

STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA	--	-	0	+
Nabijheid van andere, gelijkaardige recreatieve voorzieningen			x	
Functioneel verenigbaar met de omgeving				x
Ontsluiting			x	
Inpasbaarheid in de landschappelijke structuur	x			
Inpasbaarheid in de natuurlijke structuur	x			
Ruimtelijke draagkracht		x		
Score	**neutraal**			

6.7.5 OMGEVINGSKENMERKEN

Gezien de kadering van de Chiro (jongenschiro) in de kern van Opoeteren, is er weinig tot geen milieuhinder op de omgeving en toch zeker niet meer hinder dan dat de omliggende bebouwing reeds veroorzaakt. Voor de meisjeschiro ligt dat anders; hier zijn er problemen met het achterliggende natuurgebied en de achterliggende Bosbeek(vallei).
Ook omwille van die reden is er weinig tot geen visuele hinder van de lokalen naar de omgeving. Hinder gaat uit van de achterste gebouwen omdat deze diep in het natuurgebied insteken. Ook dit gebouwtje is gekaderd tegen de bosrand en de visuele impact is dus zeer beperkt.
Het achterste gedeelte van de Chirolokalen zijn gelegen in VEN-gebied, grenzend aan habitatrichtlijngebied en in overstromingsgebied van de Bosbeek. De biologische waarderingskaart duidt hier ook biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen aan (moerassen met rietlanden, ruigten met struik- en boomopslag). Aangezien dit slechts op een gedeelte van de terreinen van toepassing is, moet deze invloed ook gerelativeerd worden.

[11] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Informatief deel, p. 109

OMGEVINGSKENMERKEN	--	-	0
Milieuhygiëne			x
Visuele impact		x	
Nabijheid van landschappelijk en/of biologisch waardevol element, al dan niet beschermd	x		
Score	**licht negatief**		

6.7.6 CATEGORISERING

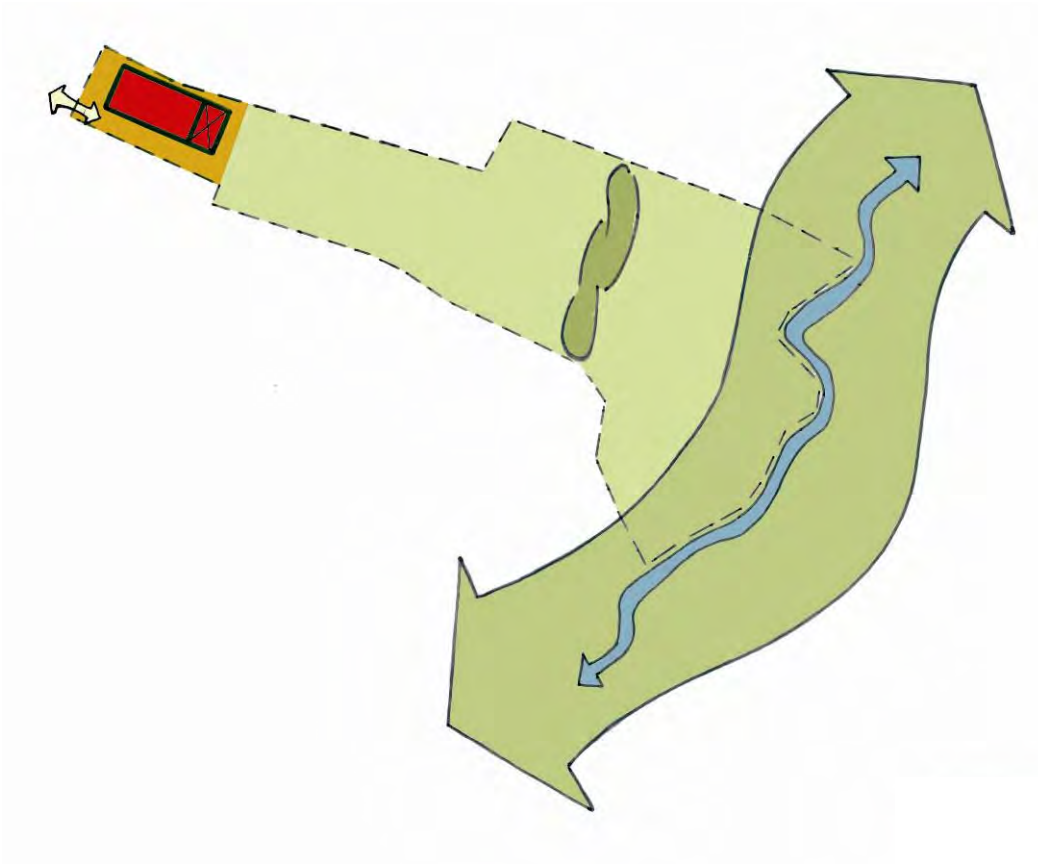
Omwille van de ligging in natuurgebied zal een aanbouw aan het bestaande gebouw wel mogelijk zijn, maar moet het oude gebouw dat effectief in dit natuurgebied gelegen is, wel afgebroken worden. De meisjeschiro zal dan bij de jongenschiro gevestigd worden. Hierover bestaat reeds een akkoord met RWO en de Provincie.
Een buffering naar het achterliggende natuurgebied moet voorzien worden.
Op de achterste percelen blijft een tentenkamp mogelijk, rekening houdend met de 75-dagen regeling.

CATEGORISERING ACTIVITEIT (na afweging van de visie van het GRS Maaseik)	
TYPE	**4 (jongenschiro) – intensiveren**
TYPE	**1 (meisjeschiro) – herlokalisatie**

6.7.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Zoals blijkt uit de knelpunten die beschreven zijn in de analyse van de bestaande toestand, zal het nieuwe lokaal van de meisjeschiro aansluitend aan het bestaande lokaal van de jongenschiro gevestigd worden en wordt het oude lokaal van de meisjeschiro afgebroken. De toegang tot het terrein blijft op dezelfde plaats als in de huidige toestand. Het parkeergebeuren wordt aansluitend aan de bebouwing georganiseerd.
Op de achterste delen van het terrein komen dan geen voorzieningen meer voor zodat de beekvallei van de Bosbeek meer gevrijwaard wordt. Tussen de voorste en de achterste delen van het terrein wordt een buffer ingericht. Een buffer van de bebouwing op de zijdelingse perceelsgrenzen is niet nodig omdat deze delen gelegen zijn in het woongebied en ook geïntegreerd zijn in dat woongebied.

In de buffer wordt een doorsteek voorzien naar de achterliggende percelen zodat deze nog als speelweide gebruikt kunnen worden. Over de Bosbeek kan ook één doorsteek voorzien worden zodat het speelbos makkelijk bereikt kan worden. Door de doorsteek op één plaats te voorzien, wordt getracht de rest van de beekvallei te vrijwaren van betreding en dus beschadiging.



6.7.8 FICHE CHIRO OPOETEREN (MEISJESCHIRO)

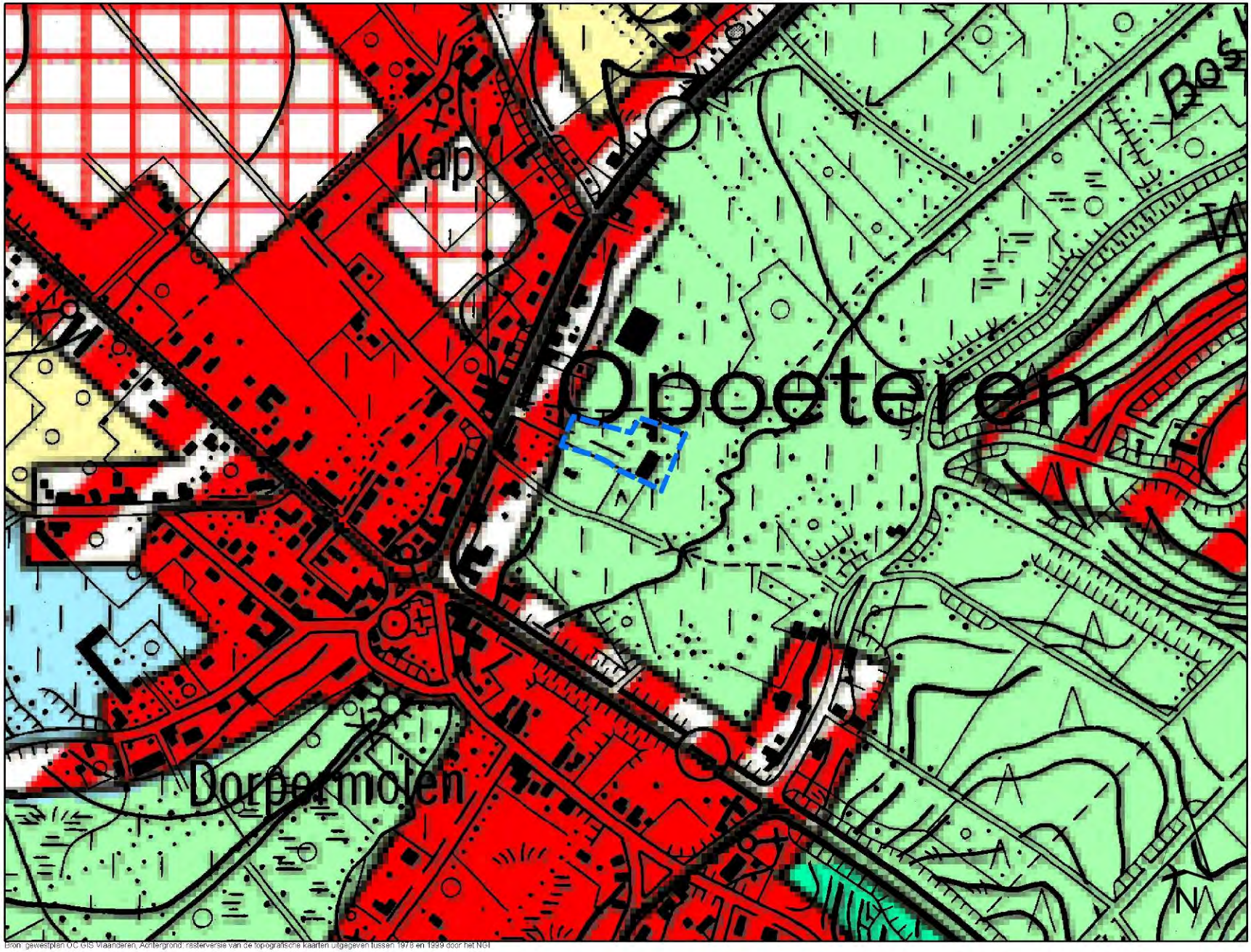
Kaart 11: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980

Kaart 12: Overige bepalingen Meisjeschiro Opoeteren

Kaart 13: Kadasterplan met vergunningstoestand Meisjeschiro Opoeteren

Kaart 14: Topografische kaart Meisjeschiro Opoeteren

Kaart 15: Orthofoto Meisjeschiro Opoeteren



Bron: gewestplan OC GIS Vlaanderen; Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1999 door het NGI

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 3: Meisjeschiro Opoeteren
- gemeentegrens Maaseik

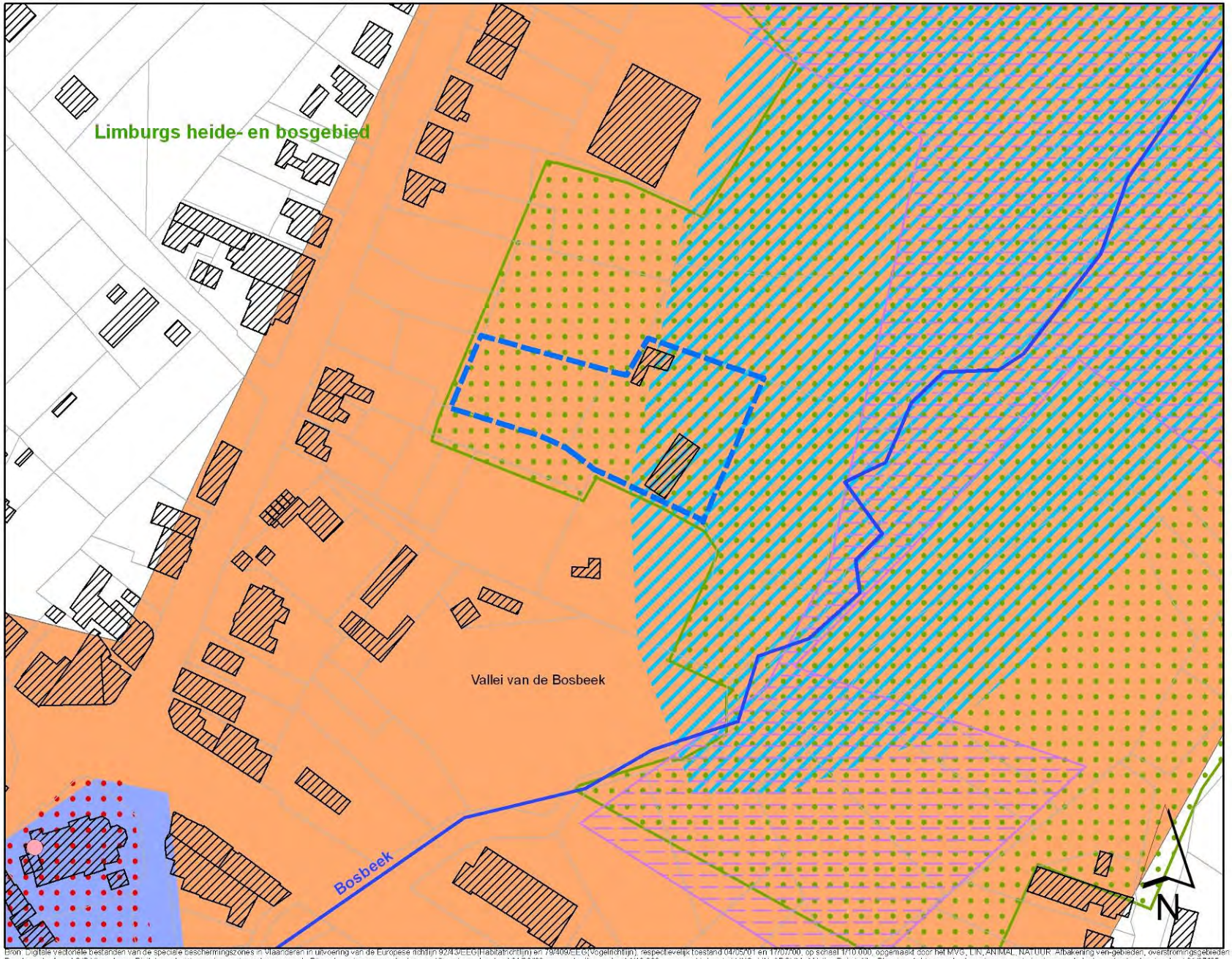
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 11: Bestaande juridische toestand: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 "Meisjeschiro Opoeteren"

1:5,000

50 25 0 50
Meter

LIBOST-GROEP nv
ontwerp- en adviesbureau

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	11



Bron: Digitale vectoriële bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG(Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG(Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 17/07/00, op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ANIMAL, NATUUR. Afbakening ven-gebieden, overstromingsgebieden en Beschermd erfgoed GIS Vlaanderen. Digitale vectoriële versie van de contouren van de Bijzondere plannen van Aanleg van Vlaanderen, toestand 01/08/99, voor gebruik op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ARCHM, Afdeling Ruimtelijke Planning. Achtergrond: plangetrouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 3: Meisjeschiro Opoeteren
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen
- bestaand BPA
- VEN-gebied
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermd landschap
- beschermd stads-/dorpsgezicht: Dorpermolen met onmiddellijke omgeving
- Ankerplaats: Vallei van de Bosbeek en De Houw
- puntrelict: St.-Aldegondakerk
- lijnrelict
- relictzone
- traditioneel landschap
- overstromingsgebied

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 12: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen "Meisjeschiro Opoeteren"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	12

Bron: plangebiedbuwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 3: Meisjeschiro Opoeteren
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen

BV: Bouwvergunning
MV: Milieuvergunning

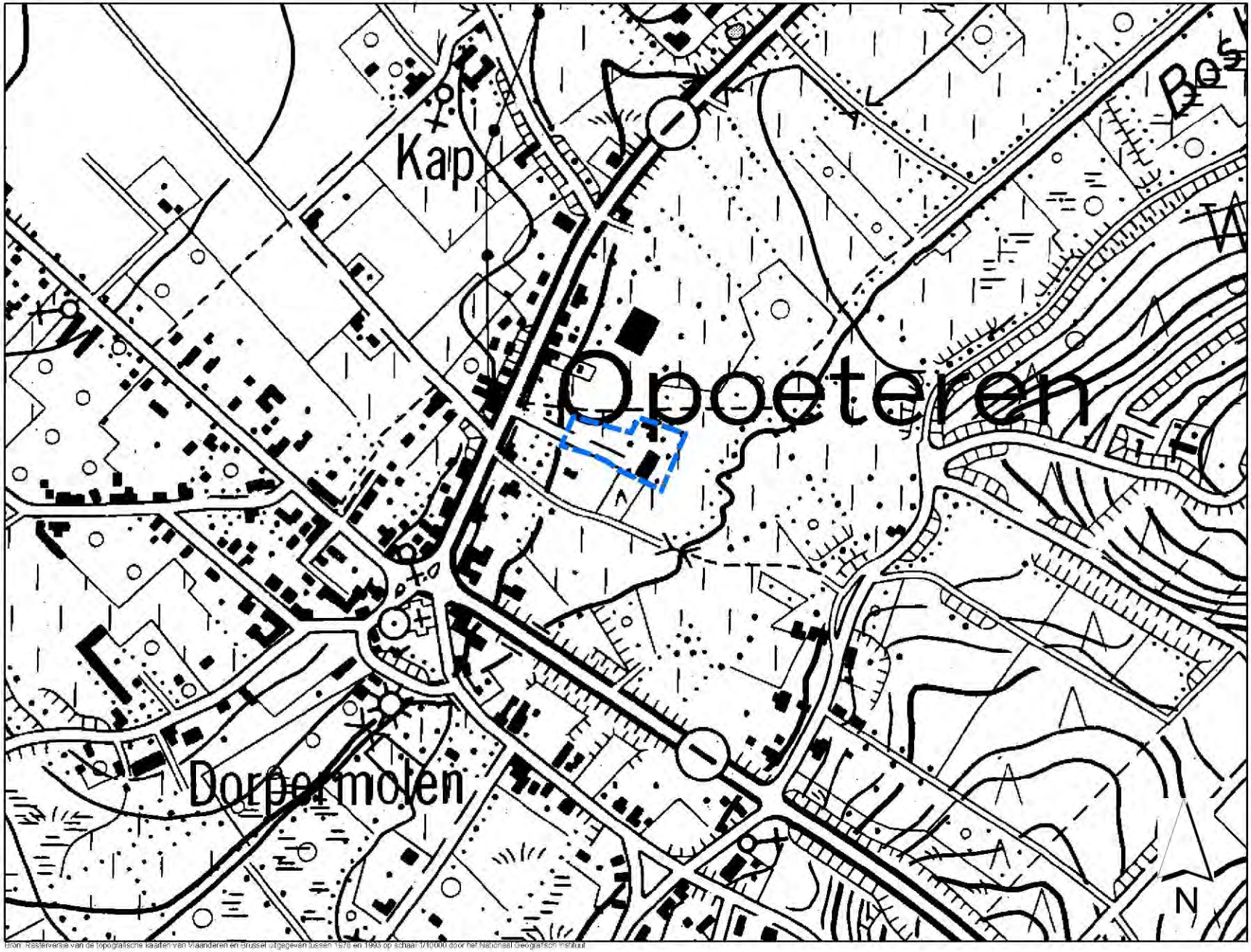
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 13: Bestaande juridische toestand: Kadasterplan met vergunningstoestand "Meisjeschiro Opoeteren"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	13



Bron: Rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 3: Meisjeschiro Opoeteren
- gemeentegrens Maaseik

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	14

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 14: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart "Meisjeschiro Opoeteren"

1:5,000

50 25 0 50
Meter

Bron: Orthofoto 's, middenschalig, kleur, provincie Limburg, opname 2003 OC Gis Vlaanderen

Legende

Jeugdverblijfcentrum 3: Meisjeschiro Opoeteren

gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 15: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto "Meisjeschiro Opoeteren"

1:2,000

20 10 0 20
Meter

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	15

6.8 De Start

Het betreft hier een bivakhuis met 70 bedden, sanitaire voorzieningen en een keuken.

Het betreft een oude, vrij grote boerderij in open landbouwgebied tussen clusters woningen. Het terrein sluit aan bij de Bosbeek. Het gebouw is een 100 à 200 meter van de straat gelegen. De toegang bestaat uit een dreef vanaf de Grotlaan. Ten westen van de dreef komt een terrein met jumpingtoestellen voor. Ten oosten van het gebouw komt een voetbalterreintje voor. De ontsluiting verloopt via een uitgeruste weg[12].

6.8.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. Situering

"De Start" is gelegen in de Grotlaan ten oosten van Neeroeteren.

2. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik

Deelruimte
"De Start" is gelegen in de **deelruimte Centrale Groene As**. Hier overheerst het groene karakter. Dragers zijn de Bosbeek, Itterbeek en hun interfluvia alsook de Kinrooiersteenweg en Diestersteenweg.

De Centrale Groene As bestaat uit grootschalige natuurlijke complexen in de vallei van de Itterbeek, Witbeek en Zanderbeek en op interfluvia die om aangepast beheer vragen. De scheidende werking tussen Neeroeteren en Maaseik dient versterkt te worden.
Het gebied dient ecologisch versterkt te worden en ruimtelijk te groeien. Het moet een rustgebied blijven met een beperkt recreatief medegebruik.
Het jeugdverblijfcentrum die in deze ruimte gevestigd is, is gesitueerd ter hoogte van Schootsheide. Hier dienen landbouw, landschap en natuur beter op elkaar afgestemd te worden. Landschapsinrichting dient in relatie tot de inrichting van de Bosbeek te gebeuren. Herstel van het bocagelandschap is gewenst. Ook de Witbeek dient als groene corridor richting Jagersborg te functioneren.
Recreatief medegebruik is mogelijk.

Deelstructuur
"De Start" is gelegen op de rand van enerzijds de woonstrip van Schootsheide die als woonnevel verder ontwikkeld zal worden en anderzijds de Vallei van de Bosbeek als drager van de natte natuurlijke structuur en als lijnrelict in het landschap.

3. Beschrijving feitelijke toestand

Uitrusting
Het bivakhuis is voorzien van twee douchekamers (samen 13 douches), vijf toiletten, een uitgeruste keuken, centrale verwarming met gasolie en warm water.

Bezetting – capaciteit
Er zijn in het bivakhuis 70 bedden voorzien. Verder is er een 'onbeperkte' ruimte voor een tentenkamp.
Het jeugdverblijfcentrum is bezet tijdens de schoolvakanties en tijdens de weekends.

Behoeften – toekomst
De uitbater wil het bivakhuis als bivakhuis behouden en het ouderlijke huis (na het overlijden van de moeder) inrichten in functie van verblijfstoerisme en dit in relatie tot paarden. De zoon wenst professioneel met paarden te werken (maximum 9 paarden) en dit eventueel in de vorm van paardenkampen. Wonen blijft mogelijk, maar zal ondergeschikt zijn.

Het bivakhuis dient gerenoveerd te worden in functie van het comfort. Dat wil zeggen een nieuwe sanitaire blok, toegankelijkheid verbeteren en uitbreiding met ongeveer 50m².

Een paardenstal voor 9 paarden, inclusief rijhal voor eigen gebruik is gewenst. Bij het bivakgebeuren kan deze hal als overdekte speelhal dienen.

[12] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Informatief deel, p. 109

Knelpunten
Een gedeelte van het terrein ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De veldweg (buurtweg 129) is nog niet opgeheven, maar is niet meer in gebruik. Verder is perceel 507d nog steeds eigendom van de kerkfabriek.

4. Opmerkingen

De dennen gaan weg in functie van de erfbeplanting. De onderverdeling van de percelen zal landschappelijk worden gematerialiseerd. Een landschapsplan zal worden uitgewerkt in samenwerking met de provincie Limburg en de Stichting Limburgs Landschap.

6.8.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA

"De Start" is gelegen in de directe omgeving van andere recreatieve voorzieningen zoals de sportterreinen van Neeroeteren-Centrum. Ook is de bivakplaats gelegen op slechts een 500 m van het speelbos Schootsheide.
Er verblijven geen andere jeugdgroepen in de buurt.
Het jeugdverblijfcentrum is gelegen aan een gemeentelijke weg waar vrij weinig verkeer komt.
Afgaande op de beschrijving van de feitelijke toestand, is de uitrustingsgraad goed.
Er zijn geen gegevens bekend omtrent specifieke kampvoorzieningen.

JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA	0	+	++
Nabijheid van recreatieve voorzieningen			x
Nabijheid van natuurlijke recreatieve voorzieningen			x
Concentratie van groepen			x
Verkeersveilige buurt		x	
Uitrustingsgraad			x
Specifieke kampvoorzieningen	x		
Score	**positief**		

6.8.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA

JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA	
Gewestplan	Deels agrarisch gebied en deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied
APA's - BPA's	/
Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	Beschermd landschap Natuurgebied rond de Bosbeek, De Tösh, MB 28/03/1985
Habitat- en vogelrichtlijngebied	Vogelrichtlijngebied Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof Habitatrichtlijngebied Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerven
VEN-gebied	/
Landschapsatlas	Relictzone Kernvlakte van Bocholt Ankerplaats De Tösch, Langeren en Wurfeld Lijnrelict Bosbeek
Boskartering en speelzones	Speelbos Schootsheide op 500 m
Milieuvergunning	Opslagplaats benzine 1.200 l (BD dd. 06/05/1971) en opslagplaats petroleumgassen 1.500 l (vervallen)
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Vergunningen	Kadastraal bekend, 2de afdeling, Sie F nr. 503K Volgens kadastrale gegevens bouwjaar 1960 Vergunning uitbating bivak in 2007
Brandveiligheidsattest	Dd. 23 juni 2005
Erkenning als sociaal-toeristisch verblijf Toerisme Vlaanderen	Type B
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	/
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	Bivakpool type II (behoud bestaande toestand). Jeugdverblijfcentrum is mogelijk, maar het seizoensgebonden karakter moet behouden blijven. Recreatieve activiteiten dienen buiten de directe omgeving van de Bosbeekvallei te blijven. Bijkomende losse constructies zijn niet gewenst. Het jeugdverblijfcentrum kan, gezien de nabijheid van Tösch, ontwikkeld worden als natuureducatief centrum[13].
Watertoets	Positief
Natuurreservaten en natuur- en landinrichtingsprojecten	Grenzend aan Vlaams en erkend natuurreservaat Schotshei
Biologische waarderingskaart	Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen Grenzend aan biologisch waardevol en zeer waardevol gebied en faunistisch belangrijk gebied

[13] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Informatief deel, p.109

6.8.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA

“De Start” is niet gelegen in de nabijheid van andere gelijkaardige terreinen en/of gebouwen.
Het jeugdverblijfcentrum komt verweven met de omgeving voor en dit zowel voor wat betreft een verweving met de bebouwde omgeving (aan de rand van het woongebied van Neeroeteren) als voor wat betreft de verweving met de open ruimte (aansluitend op het woongebied, toch in open ruimte en al min of meer gebufferd).
De ontsluiting is goed voor alle vormen van verkeer.
Het jeugdverblijfcentrum is gelegen in de oksel van het Vlaams en erkend natuurreservaat Schotshei en in biologisch nog vrij waardevol gebied. Daardoor is de inplanting in de natuurlijke structuur iets minder goed, maar gezien de aard, de schaal en de tijdsspanne van de activiteit is ze wel nog aanvaardbaar op deze locatie.
De inpasbaarheid in de landschappelijke structuur is goed; de terreinen worden door de aanwezige bebossing reeds gebufferd naar de omgeving toe. De schaal van de voorzieningen sluit bovendien aan op de schaal van de bebouwing van de woonnevel en van Neeroeteren.
Algemeen kan gesteld worden dat, mede ook door de aard, de schaal, de intensiteit van de activiteit en de tijdsspanne waarin ze plaatsvindt, de ruimtelijke draagkracht goed is.

STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA	--	-	0	+
Nabijheid van andere, gelijkaardige recreatieve voorzieningen		x		
Functioneel verenigbaar met de omgeving				x
Ontsluiting			x	
Inpasbaarheid in de landschappelijke structuur		x		
Inpasbaarheid in de natuurlijke structuur			x	
Ruimtelijke draagkracht				x
Score	**neutraal**			

6.8.5 OMGEVINGSKENMERKEN

Op vlak van milieuhygiëne wordt er weinig tot geen hinder ervaren door de omgeving.
Aansluitend aan het woongebied van Neeroeteren en omgeven door kleine bosjes en houtkanten, blijft de visuele hinder beperkt.
De ligging van het jeugdverblijfcentrum in de Vallei van de Bosbeek en aangrenzend aan het Vlaams en erkend natuurreservaat Schotshei maakt dat de beoordeling hier licht negatief is.

OMGEVINGSKENMERKEN	--	-	0
Milieuhygiëne			x
Visuele impact			x
Nabijheid van landschappelijk en/of biologisch waardevol element, al dan niet beschermd		x	
Score	**licht negatief**		

6.8.6 CATEGORISERING

Gezien de ligging van De Start aan de kern van Neeroeteren is het eventueel mogelijk om de terreinen van het jeugdverblijfcentrum op te nemen als recreatiegebied.
De eigenaar kan hier zijn para-agrarische activiteiten uitoefenen (paardenfokkerij) waarbij recreatief medegebruik als jeugdverblijfcentrum of jeugdkampeerplaats mogelijk is. Voor dit medegebruik kunnen echter niet alle percelen in gebruik genomen worden. Deze activiteiten moeten zich concentreren rond de bestaande gebouwen (ter hoogte van perceel 503H0). De overige percelen moeten uitgesloten worden van dit recreatief medegebruik.

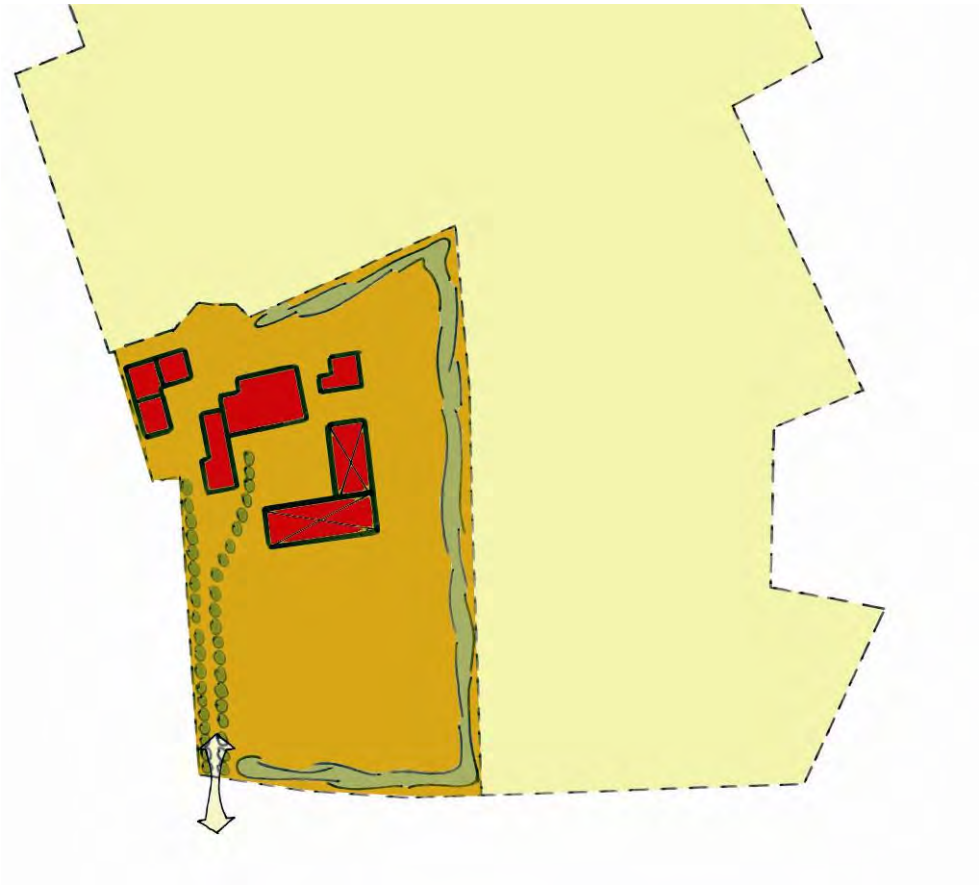
CATEGORISERING ACTIVITEIT (na afweging van de visie van het GRS Maaseik)	
TYPE	**3 – niet intensiveren**

6.8.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De analyse van de bestaande toestand en de categorisering zoals hierboven beschreven, maakt dat de gewenste ruimtelijke structuur de infrastructuren, horende bij het bivakgebeuren, clustert rond de bestaande gebouwen en infrastructuur. Om een goede uitbating te realiseren, zijn er nieuwe gebouwen nodig zoals reeds werd aangegeven in de analyse van de bestaande toestand. De inplanting van deze gebouwen sluit aan op de bestaande bebouwing.

Zoals reeds aangegeven door de eigenaar zelf, zal de perceelsindeling landschappelijk gematerialiseerd worden. Daardoor zal ook het terrein dat nog in aanmerking komt voor bivak beter omsloten worden door een groenbuffer en zal zowel de landschappelijke integratie als de visuele impact sterk verbeteren.

De toegang tot het terrein kan in de toekomst blijven verlopen via de dreef die een zekere waarde heeft op landschappelijk niveau en daarom zeker als structuur behouden moet blijven.



6.8.8 FICHE DE START

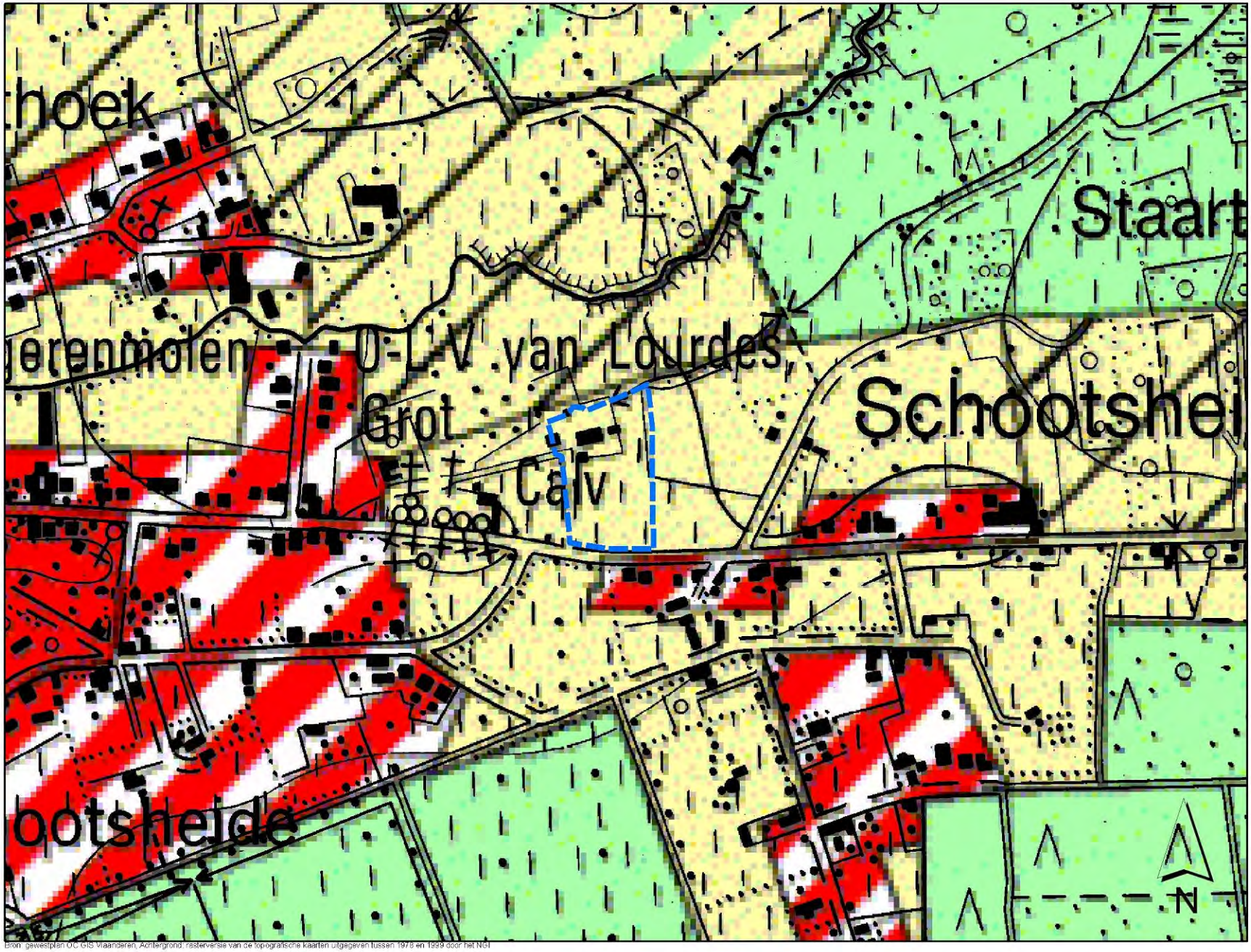
Kaart 16: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980

Kaart 17: Overige bepalingen De Start

Kaart 18: Kadasterplan met vergunningstoestand De Start

Kaart 19: Topografische kaart De Start

Kaart 20: Orthofoto De Start



Bron: gewestplan OC GIS Vlaanderen; Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1999 door het NGI

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 4: De Start
- gemeentegrens Maaseik

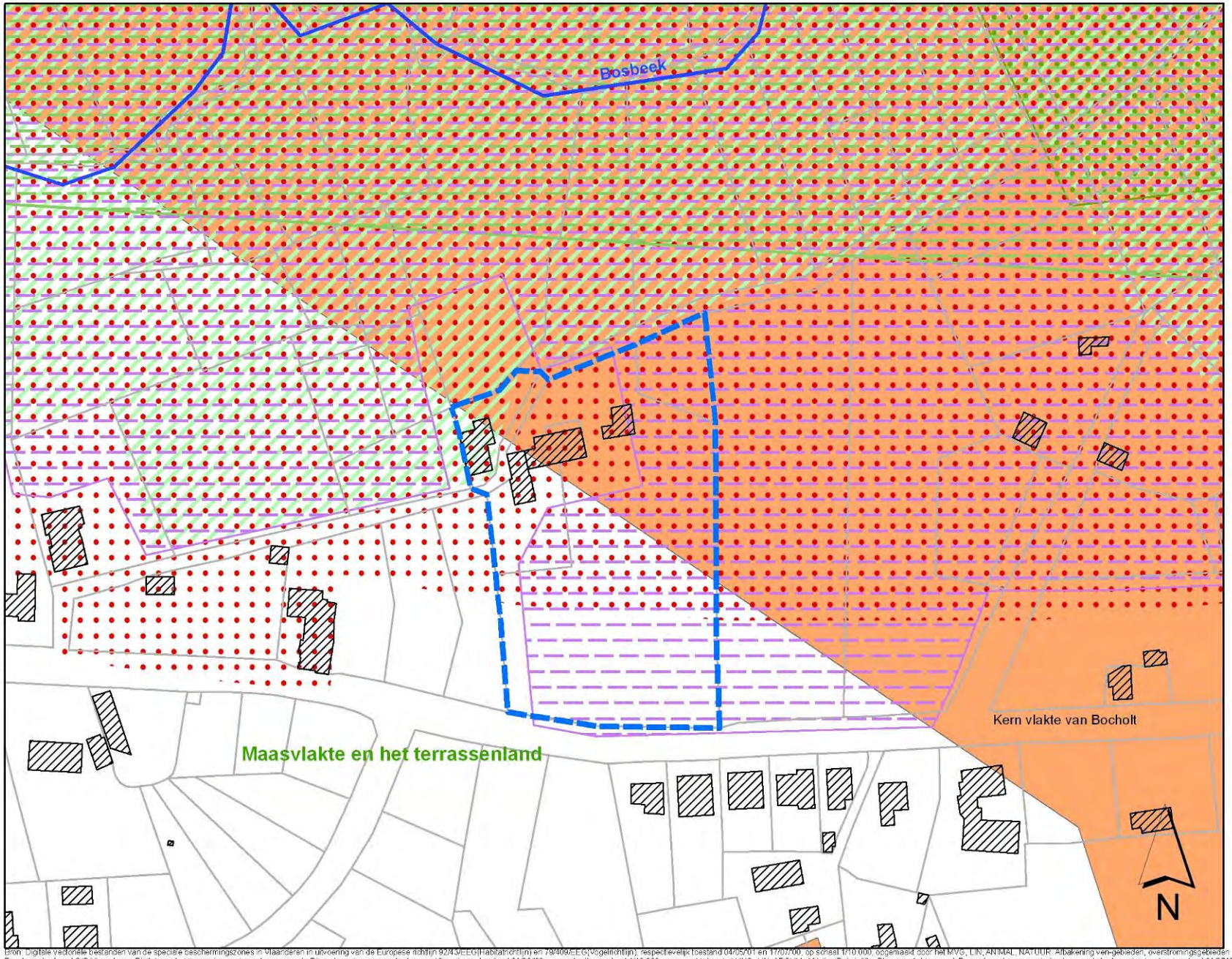
LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	16

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 16: Bestaande juridische toestand: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 "De Start"

1:5,000

50 25 0 50
Meter



Bron: Digitale vectoriële bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG(Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG(Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 17/07/00, op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ANIMAL, NATUUR. Afbakening ven-gebieden, overstromingsgebieden en Beschermd erfgoed GIS Vlaanderen. Digitale vectoriële versie van de contouren van de Bijzondere plannen van Aanleg van Vlaanderen, toestand 01/08/99, voor gebruik op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ARCHM, Afdeling Ruimtelijke Planning. Achtergrond: Bron: plangetrouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 4: De Start
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen
- bestaand BPA
- VEN-gebied
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- Beschermd landschap: Natuurgebied rond de Bosbeek
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- Ankerplaats: De T?sh, Langeren en Wurfeld
- puntrelict
- lijnrelict
- relictzone
- traditioneel landschap
- overstromingsgebied

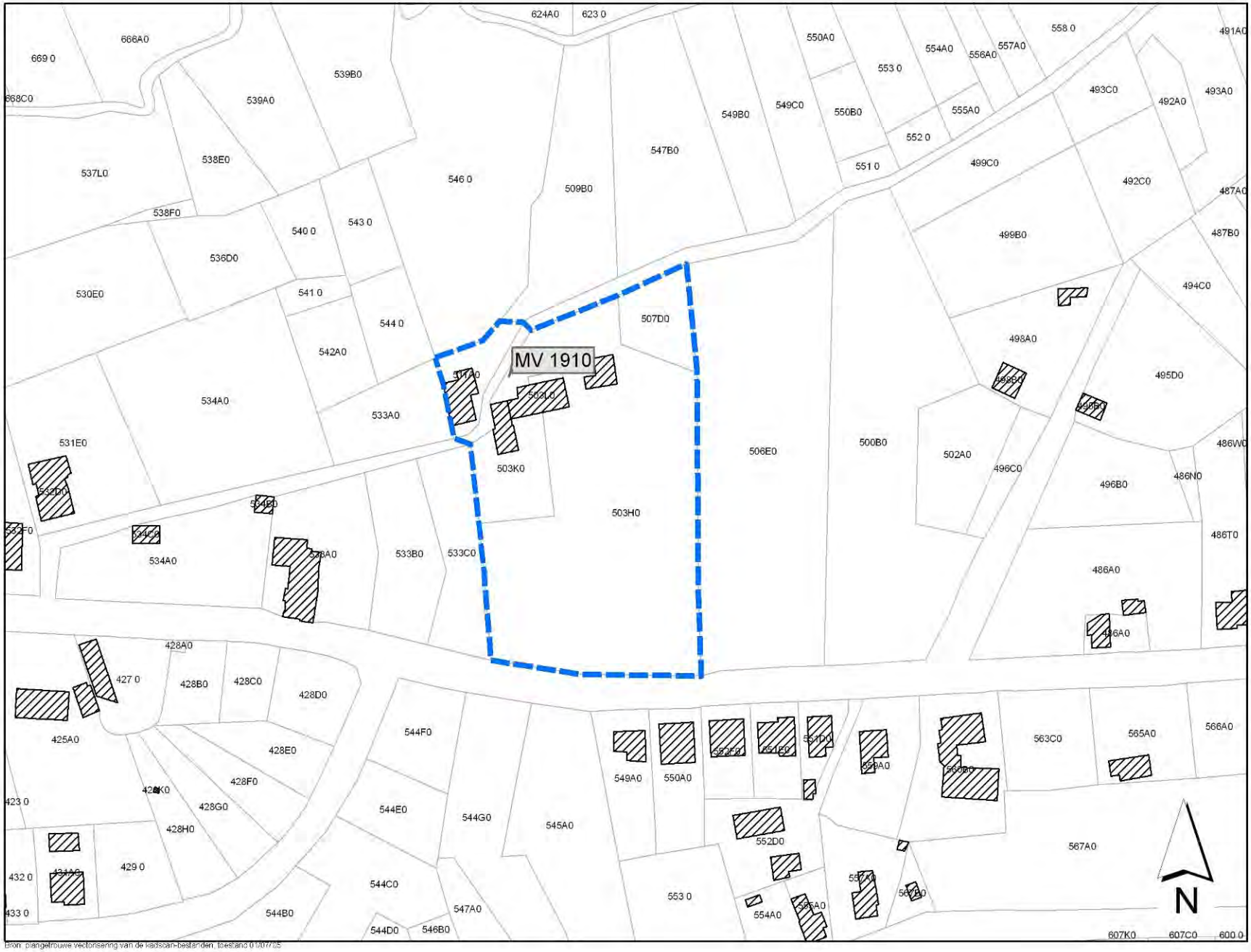
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 17: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen "De Start"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	17



Bron: plangebouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 4: De Start
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen

BV: Bouwvergunning
MV: Milieuvergunning

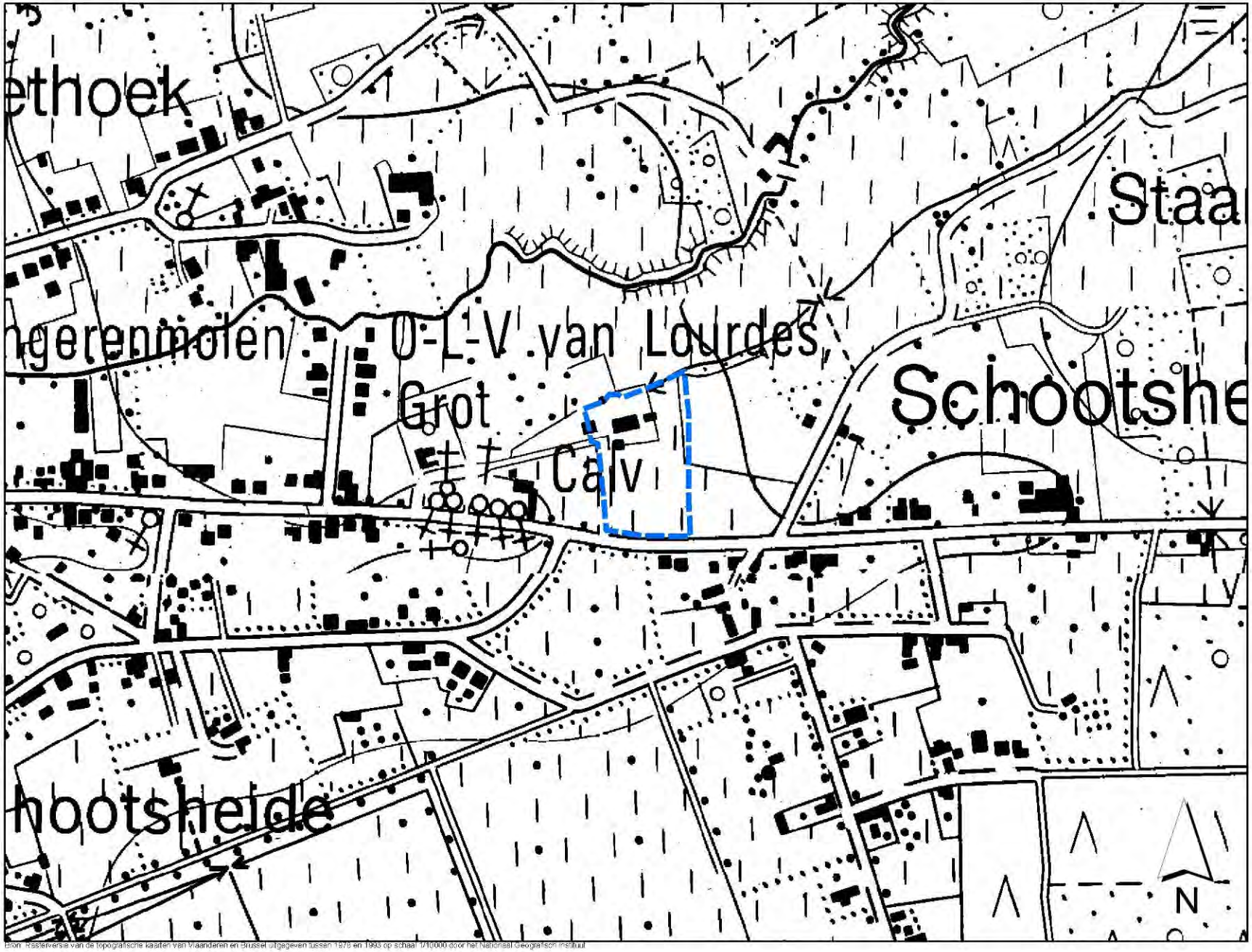
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 18: Bestaande juridische toestand: Kadasterplan met vergunningstoestand "De Start"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	18



Bron: Rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 4: De Start
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 19: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart "De Start"

1:5,000

Meter 50 25 0 50

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	19

Bron: Orthofoto 's, middenschalig, kleur, provincie Limburg, opname 2003 OC Gis Vlaanderen

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 4: De Start
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 20: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto "De Start"

1:2,000

20 10 0 20
Meter

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	20

6.9 Driege

Het betreft hier een bivakhuis met twee maal 75 bedden en één maal 120 bedden met sanitaire voorzieningen en uitgeruste keukens.

Het jeugdverblijfcentrum is in het noordwesten gekoppeld aan de woonkorrel Roosterbergstraat op de westelijke valleiwand van de Bosbeek. De gebouwen zijn gelegen in een open landbouwlandschap aan de noordkant en groen aan de zuidoostkant. Het is een vrij groot complex, bestaande uit circa 4 gebouwen van redelijke kwaliteit (barakken) die geïntegreerd zijn in het landschap en een weide[14].

6.9.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. Situering

"Driege" is gelegen net ten noorden van de kern van Opoeteren in de Roosterbergstraat.

2. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik

Deelruimte
"Driege" is gelegen in de **deelruimte Kempisch Plateau**. Deze deelruimte wordt gedragen door een bundeling van activiteiten rond de Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau, De Dilserweg-Gruitoderweg en de kernen Dorne en Opoeteren. Laagdynamische activiteiten staan centraal. Open ruimte krijgt er kansen.

De Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau en de kernen Opoeteren en Dorne zijn structuurbepalende elementen in deze deelruimte.
De visie voor deze deelruimte stelt voorop dat Dorne als centrale plaats voor bivak uitgebouwd wordt.
De ecologische en landschappelijke waarde van het gehele gebied wordt verder ontwikkeld en versterkt. De Bosbeek dient als groene ader vorm te krijgen; behoud en beheer van kleine landschapselementen staat hierbij centraal. De typische groene rand van het Kempisch Plateau dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
Recreatieve ontwikkelingen in de open ruimte dienen afgestemd te zijn op de kwetsbaarheid van de omgeving. Waar noodzakelijk dient een sanering te gebeuren.

Deelstructuur
Ter hoogte van het jeugdverblijfcentrum Driege komt verspreide bebouwing voor in de agrarische structuur en net op de rand van het Kempisch Plateau. Een droog koppelingsgebied van de natuurlijke structuur doorkruist deze agrarische structuur en verbindt zo de twee delen van het Kempisch Plateau

Binnen de toeristisch-recreatieve structuur is Driege geselecteerd als bivakpool type I (intensivering mogelijk).

3. Beschrijving feitelijke toestand

Uitrusting
Het bivakhuis is voorzien van 6 + 5 + 8 toiletten, 3 uitgeruste keukens (inclusief keukenmateriaal), 2 + 2 + 4 douches en 3 wasplaatsen. De twee bivakhuizen van 75 personen zijn uitgerust met verwarming.
Het terrein voor tentenkamp is uitgerust met 4 toiletten, 2 douches en afzonderlijk (warm) water en een sanitair blokje.

Bezetting – capaciteit
Er zijn twee bivakhuizen voor 75 personen en één voor 120 personen. Verder is er nog ruimte voor een tentenkamp voor 60 plaatsen.
Tijdens de zomervakantie (juli en augustus) is het jeugdverblijfcentrum (zowel gebouwen als tenten) volledig bezet.
Tijdens de overige schoolvakanties is er een bezetting van 10 à 15% van de twee kleinste bivakhuizen.
Af en toe is het jeugdverblijfcentrum ook bezet tijdens de weekends.

Behoeften – toekomst
Er is geen uitbreidingsbehoefte, wel bestaat de behoefte om de bivakhuizen te moderniseren mits daarvoor de toelating wordt verkregen. Het gaat dan om aanpassingen voor gehandicapten en het vernieuwen van daken.

[14] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Informatief deel, p. 109

Knelpunten
Een groot knelpunt is de afwezigheid van riolering. Afwatering door middel van waterzuivering ter plaatse werkt hier niet omdat er geen constante voeding is. De uitbater wil eventueel bijdragen aan de kosten voor de riolering.

4. Opmerkingen

Er doen zich geen problemen voor met meerdere groepen op één kampplaats maar dit is wel op voorwaarde dat alle faciliteiten voorzien zijn per kampplaats.

6.9.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA

Het jeugdverblijfcentrum is gelegen in de ruimere omgeving van andere recreatieve voorzieningen die vrij makkelijk te bereiken zijn met de fiets of te voet.
Op een afstand van ongeveer 500 m is het speelbos Solterheide gelegen dat tijdens de vakantieperiodes toegankelijk is.
Er zijn in de nabije omgeving meerdere andere jeugdgroepen aanwezig. Op het eigen domein is zelfs al plaats voor meerdere groepen. Hierboven werd bij de opmerkingen reeds vermeld dat dit geen problemen geeft op voorwaarde dat elke groep over alle faciliteiten afzonderlijk beschikt.
Het jeugdverblijfcentrum is gelegen op ongeveer 100 m van een zeer rustige en zeer lokale weg.
De uitrustingsgraad is, zoals weergegeven bij de bestaande feitelijke toestand, zeer goed.
Er zijn geen gegevens bekend over de specifieke kampvoorzieningen.

JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA	0	+	++
Nabijheid van recreatieve voorzieningen		x	
Nabijheid van natuurlijke recreatieve voorzieningen			x
Concentratie van groepen	x		
Verkeersveilige buurt		x	
Uitrustingsgraad			x
Specifieke kampvoorzieningen	x		
Score	**positief**		

6.9.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA

JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA	
Gewestplan	Agrarisch gebied
APA's - BPA's	/
Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	/
Habitat- en vogelrichtlijngebied	/
VEN-gebied	/
Landschapsatlas	Grenzend aan relictzone Vallei van de Bosbeek
Boskartering en speelzones	Speelbos Solterheide op circa 500 m
Milieuvergunning	3de klasse melding gastank 1.775 l bij camping dd. 10/10/2000
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Vergunningen	Kadastraal bekend, 3de afdeling, Sie A nr. 213L Volgens kadastrale gegevens bouwjaar 1931 Stbk. verg. 874.1/1968/252 dd. 10/01/1968: bouwen varkensstal Stbk. verg. 874.1/1969/303 dd. 25/09/1969: bouwen varkensstal Vergunning uitbating bivak in 2008
Brandveiligheidsattest	Dd. 27 juni 2003
Erkenning als sociaal-toeristisch verblijf Toerisme Vlaanderen	Type B
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	/
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	Bivakpool type I (intensiveren activiteiten)
Watertoets	Positief
Natuurreservaten en natuur- en landinrichtingsprojecten	/
Biologische waarderingskaart	Biologisch minder waardevol

6.9.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA

Jeugdverblijfcentrum Driege is gelegen in de nabijheid van jeugdverblijfcentrum Houtenveld. Dit jeugdverblijfcentrum heeft weinig directe relatie met het centrum van Opoeteren maar het centrum is gemakkelijk bereikbaar via de Neeroeterenstraat. De functionele verenigbaarheid met de omgeving is daarom niet optimaal, maar zeker ook niet tegenstrijdig met zijn omgeving. Het jeugdverblijfcentrum is gemakkelijk te vinden, vlot bereikbaar en ook duidelijk gesignaleerd vanaf de Neeroeterenstraat.
Driege is gelegen in een coulissenlandschap waar hier en daar verspreide bebouwing voorkomt. De gebouwen zouden naar het omliggende landschap wel meer gebufferd kunnen worden met groene houtkanten, maar het jeugdverblijfcentrum is niet structureel ontwrichtend in het landschap.
Het jeugdverblijfcentrum is niet gelegen in biologisch waardevol gebied of in afgebakende gebieden van de natuurlijke structuur in Vlaanderen.
Uit de afweging van de structureel-ruimtelijke criteria valt af te leiden dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving ten opzichte van het jeugdverblijfcentrum relatief goed is.

STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA	--	-	0	+
Nabijheid van andere, gelijkaardige recreatieve voorzieningen			x	
Functioneel verenigbaar met de omgeving			x	
Ontsluiting			x	
Inpasbaarheid in de landschappelijke structuur		x		
Inpasbaarheid in de natuurlijke structuur			x	
Ruimtelijke draagkracht			x	
Score	**licht negatief**			

6.9.5 OMGEVINGSKENMERKEN

Op vlak van milieuhygiënische kenmerken is de afwezigheid van riolering een knelpunt op het jeugdverblijfcentrum en bestaat er vanuit dat oogpunt een zekere mate van hinder naar de omgeving.

In aansluiting tot de inpasbaarheid in de landschappelijke structuur, kan gesteld worden dat er van de straatzijde uit weinig tot geen visuele hinder uitgaat van het jeugdverblijfcentrum, maar dat er vanuit het omliggende landschap toch een zekere mate van visuele hinder bestaat. Een landschappelijke inkleding van de terreinen kan dit probleem al verhelpen.
Driege is niet gelegen in de nabijheid van een landschappelijke en/of biologisch waardevol element.

OMGEVINGSKENMERKEN	--	-	0
Milieuhygiëne		x	
Visuele impact		x	
Nabijheid van landschappelijk en/of biologisch waardevol element, al dan niet beschermd			x
Score	**licht negatief**		

6.9.6 CATEGORISERING

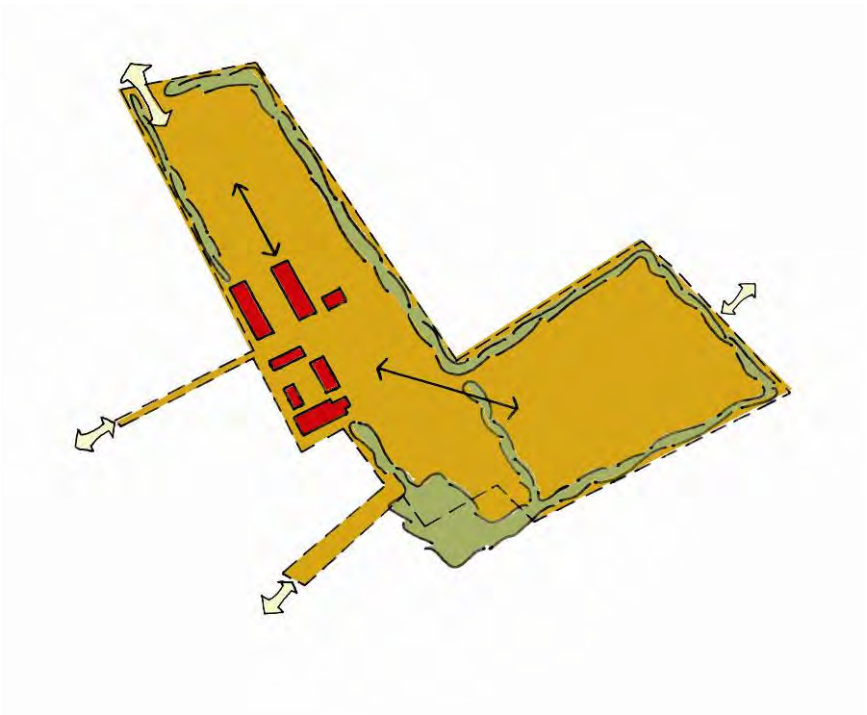
Het is aangewezen het jeugdverblijfcentrum te bestendigen in zijn huidige situatie en zelfs optimaal te voorzien in de behoeften.

CATEGORISERING ACTIVITEIT (na afweging van de visie van het GRS Maaseik)	
TYPE	**4 – intensiveren**

6.9.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Gezien Driege reeds zeer goed uitgebouwd is, hebben zij geen reële uitbreidingsbehoefte maar wel de behoefte om de infrastructuur te moderniseren. De goede werking van het jeugdverblijfcentrum moet gegarandeerd blijven dus het RUP moet daartoe alle mogelijkheden open laten.

Om de landschappelijke en visuele inpassing te verbeteren of te optimaliseren is het wel gewenst dat de terreinen aan de zijkant gebufferd worden. Bovendien is het mogelijk om door een landschappelijke beplanting een opsplitsing in het terrein te maken die ervoor zorgt dat, indien er meerdere jeugdgroepen gelijktijdig logeren in Driege, zij toch in een bepaalde mate van elkaar gescheiden zijn voor hun activiteiten.
Om diezelfde reden is het ook mogelijk om een toegang te voorzien (als doorsteek in de buffer) langsheen de noordelijke zijde van het terrein (ook Roosterbergstraat).



6.9.8 FICHE DRIEGE

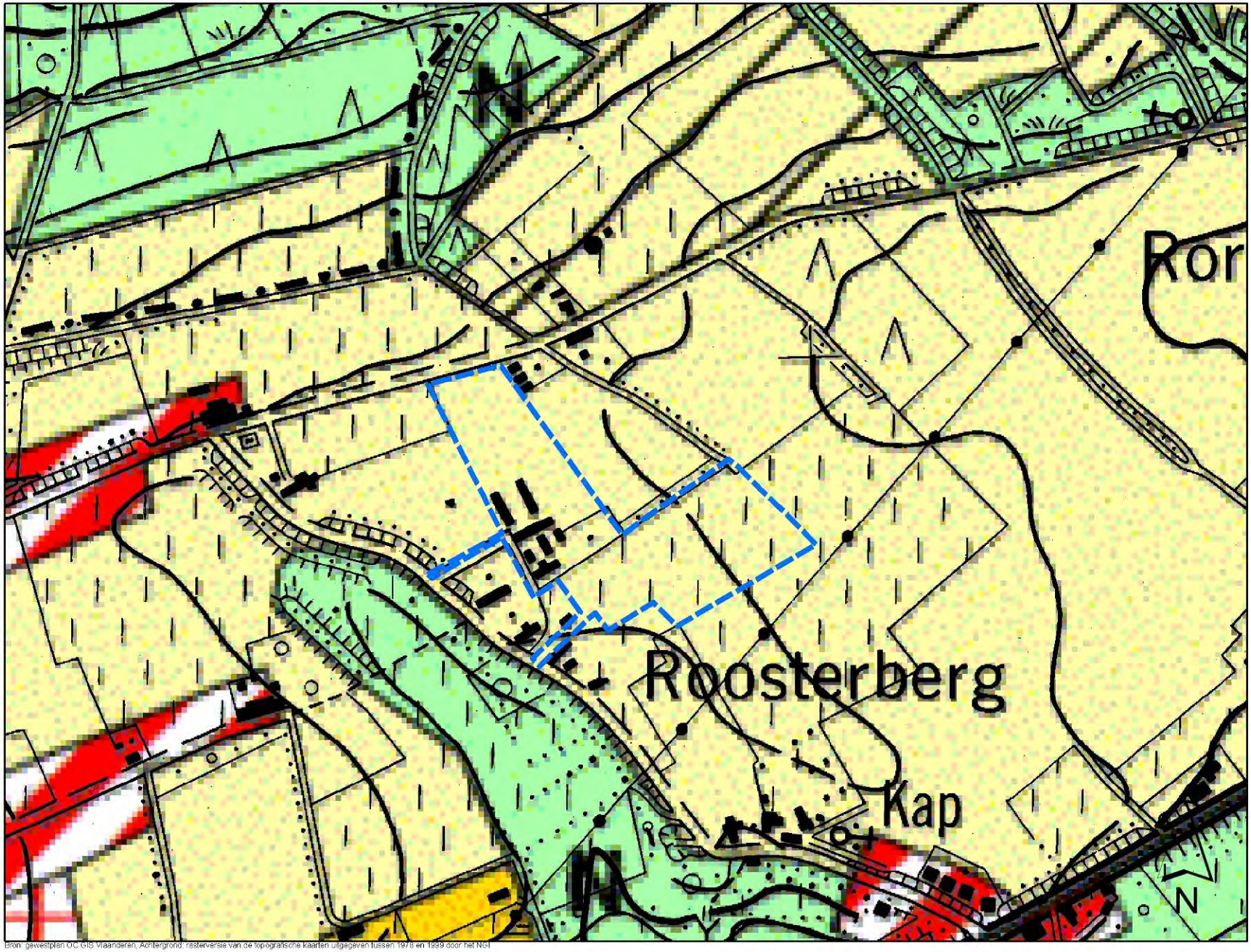
Kaart 21: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980

Kaart 22: Overige bepalingen Driege

Kaart 23: Kadasterplan met vergunningstoestand Driege

Kaart 24: Topografische kaart Driege

Kaart 25: Orthofoto Driege



Bron: gewestplan OC GIS Vlaanderen, Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1989 door het NGI

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 5: Driege
- gemeentegrens Maaseik

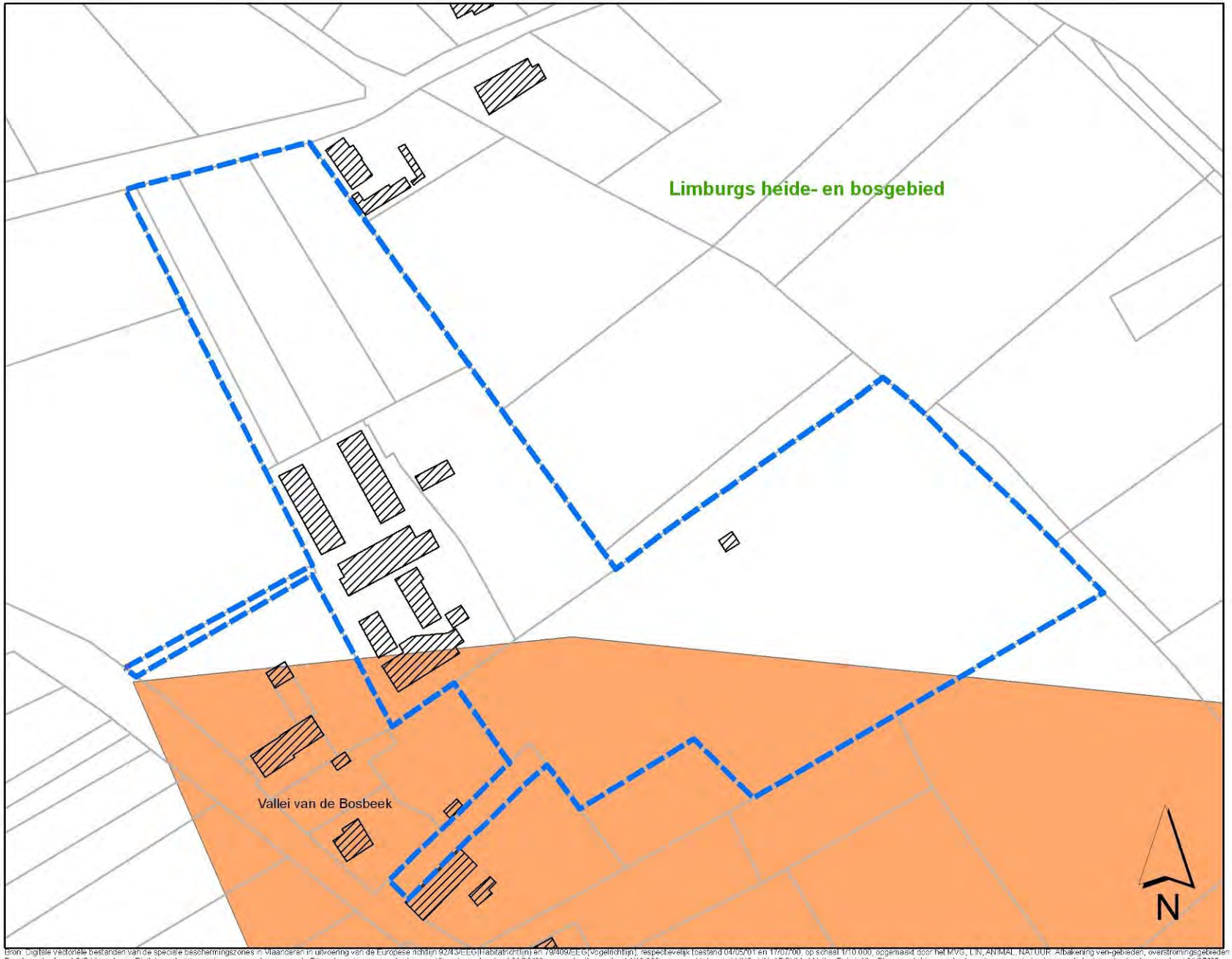
LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	21

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 21: Bestaande juridische toestand: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 "Driege"

1:5,000

50 25 0 50
Meter



Bron: Digitale vectoriële bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG(Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG(Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 17/07/00, op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ANIMAL, NATUUR. Afbakening ven-gebieden, overstromingsgebieden en Beschermd erfgoed GIS Vlaanderen. Digitale vectoriële versie van de contouren van de Bijzondere plannen van Aanleg van Vlaanderen, toestand 01/08/99, voor gebruik op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ARCHM, Afdeling Ruimtelijke Planning. Achtergrond: plangetrouwe vectorisering van de kadaster-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 5: Driege
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen
- bestaand BPA
- VEN-gebied
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermd landschap
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- ankerplaats
- puntrelict
- lijnrelict
- relictzone
- traditioneel landschap
- overstromingsgebied

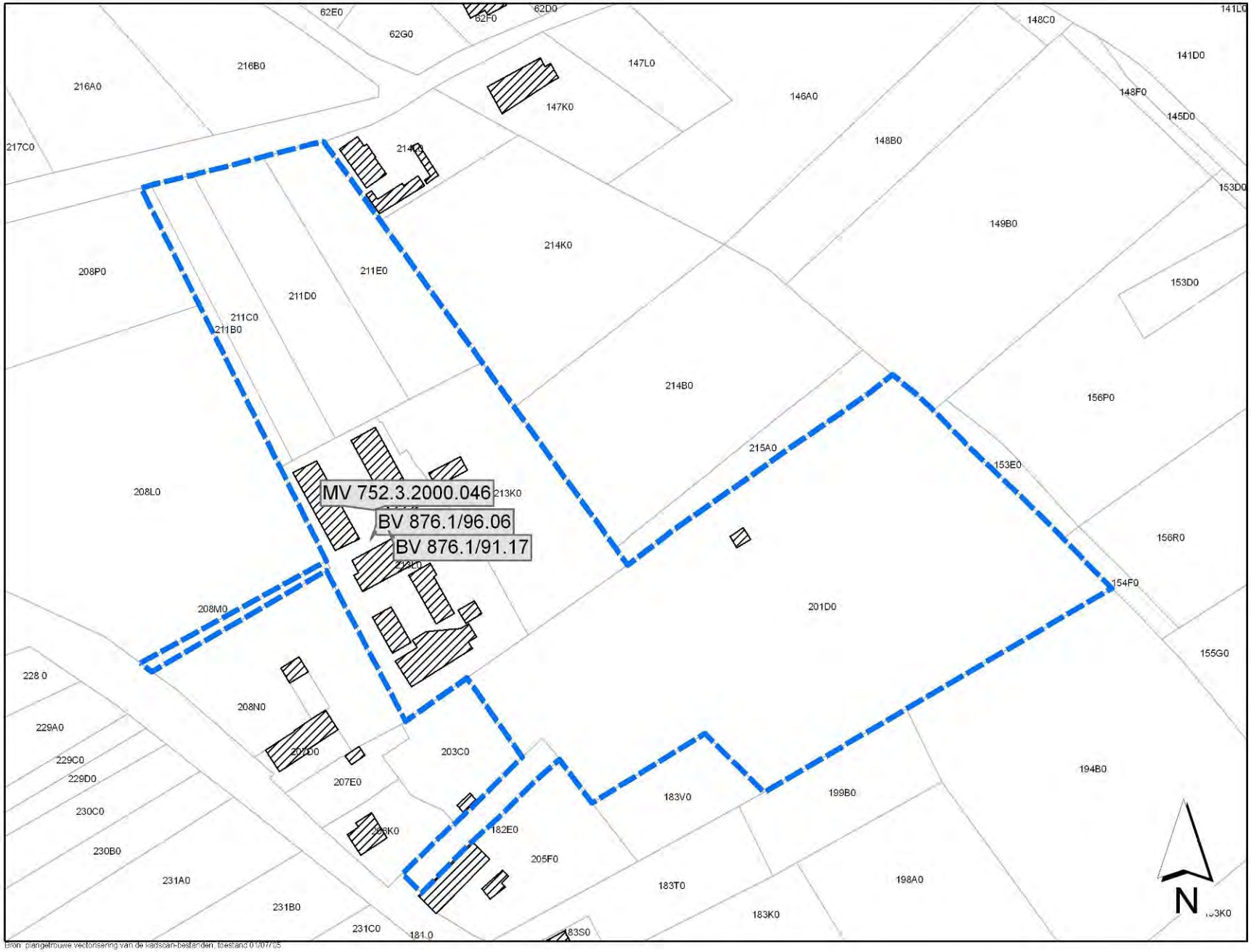
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 22: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen "Driege"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	22



Bron: plangebouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 5: Driege
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen

BV: Bouwvergunning
MV: Milieuvergunning

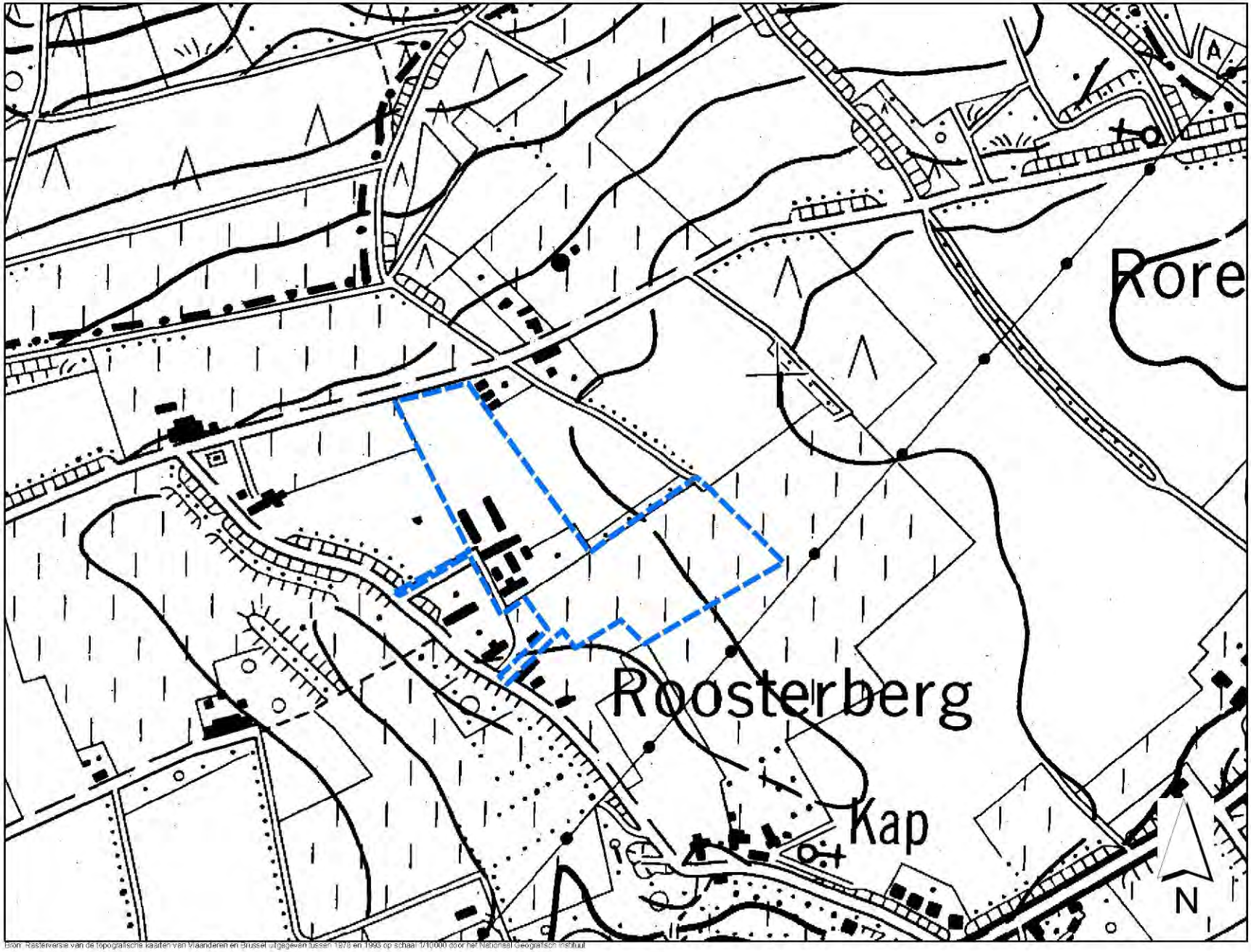
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 23: Bestaande juridische toestand: Kadasterplan met vergunningstoestand "Driege"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	23



Bron: Rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 5: Driege
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 24: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart "Driege"

1:5,000

50 25 0 50
Meter

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	24

Bron: Orthofoto 's, middenschalig, kleur, provincie Limburg, opname 2003 OC Gis Vlaanderen

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 5: Driege
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 25: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto "Driege"

1:2,000

20 10 0 20
Meter

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	25

6.10 Houtenveld

Het betreft hier een bivakhuis met één maal 85 bedden en één maal 44 bedden met sanitaire voorzieningen en uitgeruste keukens.

6.10.1 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. Situering

Jeugdverblijfcentrum "Houtenveld" is gelegen net ten noorden van de kern van Opoeteren, in de Houtenweg.

2. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik

Deelruimte
"Houtenveld" is gelegen in de **deelruimte Kempisch Plateau**. Deze deelruimte wordt gedragen door een bundeling van activiteiten rond de Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau, De Dilserweg-Gruitoderweg en de kernen Dorne en Opoeteren. Laagdynamische activiteiten staan centraal. Open ruimte krijgt er kansen.

De Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau en de kernen Opoeteren en Dorne zijn structuurbepalende elementen in deze deelruimte.
De visie voor deze deelruimte stelt voorop dat Dorne als centrale plaats voor bivak uitgebouwd wordt.
De ecologische en landschappelijke waarde van het gehele gebied wordt verder ontwikkeld en versterkt. De Bosbeek dient als groene ader vorm te krijgen; behoud en beheer van kleine landschapselementen staat hierbij centraal. De typische groene rand van het Kempisch Plateau dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
Recreatieve ontwikkelingen in de open ruimte dienen afgestemd te zijn op de kwetsbaarheid van de omgeving. Waar noodzakelijk dient een sanering te gebeuren.

Deelstructuur
Ter hoogte van het jeugdverblijfcentrum Houtenveld komt verspreide bebouwing voor in de agrarische structuur en net op de rand van het Kempisch Plateau. Een droog koppelingsgebied van de natuurlijke structuur doorkruist deze agrarische structuur en verbindt zo de twee delen van het Kempisch Plateau

Houtenveld is binnen de toeristisch-recreatieve structuur nergens opgenomen.

3. Beschrijving feitelijke toestand

Uitrusting
Het grootste bivakhuis heeft 6 toiletten en het kleinste heeft er 4, de grootste heeft 6 douches en de kleinste 2. Beiden zijn voorzien van een wasplaats, een uitgeruste keuken met keuken- en kookgerief en warm water. Iedere slaapzaal heeft nog een afzonderlijke wasplaats met 24 kranen en 12 wastafels.

Bezetting – capaciteit
Er is een bivakhuis met 85 bedden, één met 44 bedden en ruimte voor een tentenkamp.
Maximum 100 personen maken samen gebruik van dezelfde voorzieningen van het jeugdverblijfcentrum.
Tijdens de zomervakantie (juli en augustus) en tijdens de kerst- en paasvakantie is de bezettingsgraad 100%. Sporadisch zijn ook de weekends bezet (voorkampen).
Het tentenkamp en de bivakhuizen worden altijd samen verhuurd.

Behoeften – toekomst
Er zijn geen uitbreidingsbehoeften, wel is er nood aan renovatie in functie van gehandicaptenvoorzieningen indien dit budgettair haalbaar is.

Knelpunten
Optimalisatie door middel van planologische ruil.

4. Opmerkingen

Alle percelen zijn in eigendom van de uitbater.

Alles is vergund.
Er is heel veel behoefte aan tentenkampen.

6.10.2 JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA

Het jeugdverblijfcentrum is gelegen in de ruimere omgeving van andere recreatieve voorzieningen die vrij makkelijk te bereiken zijn met de fiets of te voet.
Op een afstand van ongeveer 1 km is het speelbos Solterheide gelegen dat tijdens de vakantieperiodes toegankelijk is.
Er zijn in de nabije omgeving meerdere andere jeugdgroepen aanwezig.
Het jeugdverblijfcentrum is gelegen aan het einde van een bosweg die uitkomt op een zeer rustige en zeer lokale weg waardoor de verkeersveiligheid zeer hoog is.
De uitrustingsgraad is, zoals weergegeven bij de bestaande feitelijke toestand, zeer goed.
Er zijn geen gegevens bekend over de specifieke kampvoorzieningen.

JEUGDTOERISTISCHE CRITERIA	0	+	++
Nabijheid van recreatieve voorzieningen		x	
Nabijheid van natuurlijke recreatieve voorzieningen			x
Concentratie van groepen	x		
Verkeersveilige buurt			x
Uitrustingsgraad			x
Specifieke kampvoorzieningen	x		
Score	**positief**		

6.10.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA

JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA	
Gewestplan	Deels in agrarisch gebied en deels in gebied voor jeugdcamping
APA’s - BPA’s	/
Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	/
Habitat- en vogelrichtlijngebied	/
VEN-gebied	/
Landschapsatlas	Grenzend aan relictzone Vallei van de Bosbeek
Boskartering en speelzones	Op circa 1 km van speelbos Solterheide
Milieuvergunning	Klasse 3 propaangastank dd. 29/06/1993 ARAB-vergunning klasse 2 gastank 95 l dd. 04/11/1981
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Vergunningen	Stbk. verg. 874.1/2002/300 dd. 10/03/2003: regularisatie en uitbreiding van een bivakplaats , plaatsen van carport Stbk. verg. 127/1003 dd. 15/09/1959: bouwen van een woning
Brandveiligheidsattest	Dd. 7 juni 2005
Erkenning als sociaal-toeristisch verblijf Toerisme Vlaanderen	Type B
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	/
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	/
Watertoets	Positief
Natuurreservaten en natuur- en landinrichtingsprojecten	/
Biologische waarderingskaart	Biologisch minder waardevol

6.10.4 STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA

Jeugdverblijfcentrum Houtenveld is gelegen in de nabijheid van Driege. Dit jeugdverblijfcentrum heeft eveneens weinig directe relatie met het centrum van Opoeteren maar het centrum is gemakkelijk bereikbaar via de Neeroeterenstraat. De functionele verenigbaarheid met de omgeving is daarom niet optimaal, maar zeker ook niet tegenstrijdig met zijn omgeving. Het jeugdverblijfcentrum is gemakkelijk te vinden, vlot bereikbaar en ook duidelijk gesignaleerd vanaf de Neeroeterenstraat.

Houtenveld is gelegen in een coulissenlandschap waar hier en daar verspreide bebouwing voorkomt. De gebouwen en terreinen zijn naar het omliggende landschap goed gebufferd en ingekaderd in het landschap.
Het jeugdverblijfcentrum is niet gelegen in biologisch waardevol gebied of in afgebakende gebieden van de natuurlijke structuur in Vlaanderen.
De ruimtelijke draagkracht van de locatie en zijn omgeving is groot.

STRUCTUREEL-RUIMTELIJKE CRITERIA	--	-	0	+
Nabijheid van andere, gelijkaardige recreatieve voorzieningen			x	
Functioneel verenigbaar met de omgeving			x	
Ontsluiting			x	
Inpasbaarheid in de landschappelijke structuur			x	
Inpasbaarheid in de natuurlijke structuur			x	
Ruimtelijke draagkracht			x	
Score	**neutraal**			

6.10.5 OMGEVINGSKENMERKEN

Het jeugdverblijfcentrum is uitgerust met het minimum aantal voorzieningen; deze zijn echter van die aard dat de milieuhygiënische impact naar de omgeving beperkt blijft.
Ook hier is, in relatie tot de inpasbaarheid in de landschappelijke structuur, de visuele impact beperkt. De terreinen en gebouwen zijn gebufferd naar de omgeving door middel van houtkanten. De buffering in de vorm van een rij sparren, heeft echter geen landschappelijke kwaliteit en zou, indien mogelijk, vervangen moeten worden door streekeigen beplanting.
Jeugdverblijfcentrum Houtenveld is niet gelegen in de nabijheid van een landschappelijk en/of biologisch waardevol element.

OMGEVINGSKENMERKEN	--	-	0
Milieuhygiëne			x
Visuele impact			x
Nabijheid van landschappelijk en/of biologisch waardevol element, al dan niet beschermd			x
Score	**neutraal**		

6.10.6 CATEGORISERING

Omwille van de goede landschappelijke kadering kan de huidige toestand zeker bestendigd worden en er kan optimaal in de behoeften voorzien worden.

CATEGORISERING ACTIVITEIT (na afweging van de visie van het GRS Maaseik)	
TYPE	**3 – niet intensiveren**

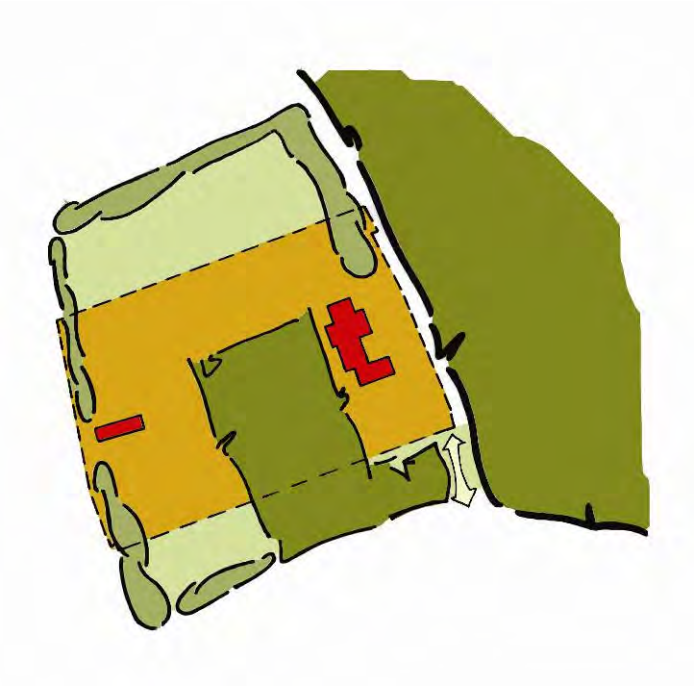
6.10.7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

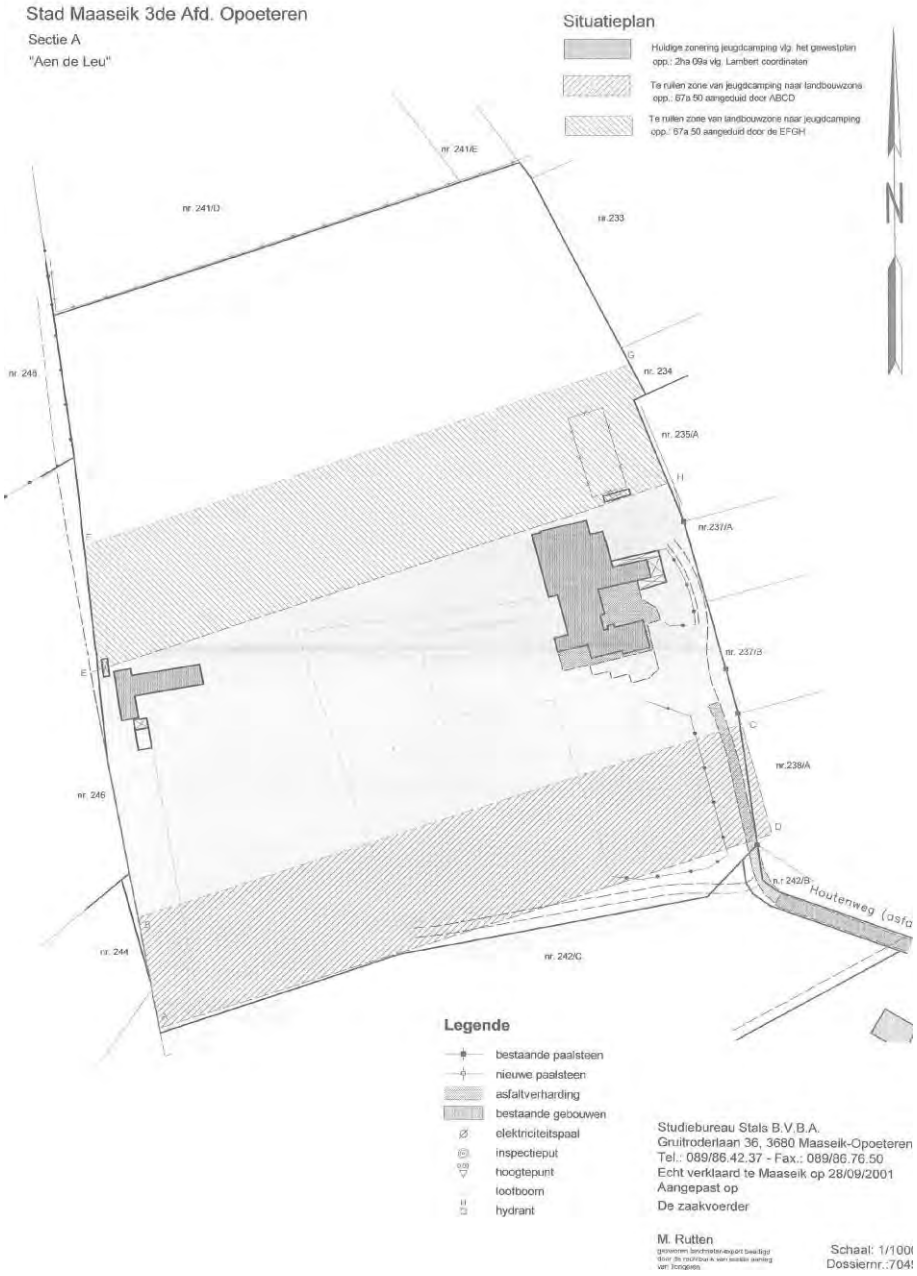
De categorisering maakt dat de bestaande activiteit op de huidige locatie behouden kan worden. Hiervoor is een omwisseling van de bestemmingen op het gewestplan nodig: een deel bos (op het gewestplan gezoneerd als recreatieve zone) en aangeduid op het opmetingsplan door de letters ABCDA, opp. 67 a 50 ca, verder bestendigen als groengebied; de speelweide en op het opmetingsplan aangeduid door de letters EFGHE, opp. 67 a 50 ca (op het gewestplan gezoneerd als landbouwzone) omzetten naar recreatieve zone.
De invloed op de ruimtebalans is nihil aangezien de uitbreiding van de recreatieve zone wordt gecompenseerd door de inkrimping met eenzelfde oppervlakte van de thans bestemde recreatieve zone (jeugdcamping) op het gewestplan.
Ook voor wat betreft de bestemmingswijziging van bos (natuurfunctie) met speelweide (recreatieve functie) is er geen significant effect.
Gelet op bovenstaande argumentatie is dergelijk voorstel tot omwisseling van de bestemmingen van het gewestplan te verantwoorden.

Er moet wel gezorgd worden voor een goede buffering van de terreinen teneinde de landschappelijke inpassing en visuele impact op de omgeving te

optimaliseren. Daar waar nog geen groenbuffer aangelegd is, moet deze in de toekomst bijkomend gerealiseerd worden.

Zowel de huidige toegang als de bestaande gebouwen blijven behouden. Er wordt geen bijkomende bebouwing gerealiseerd.





6.10.8 FICHE HOUTENVELD

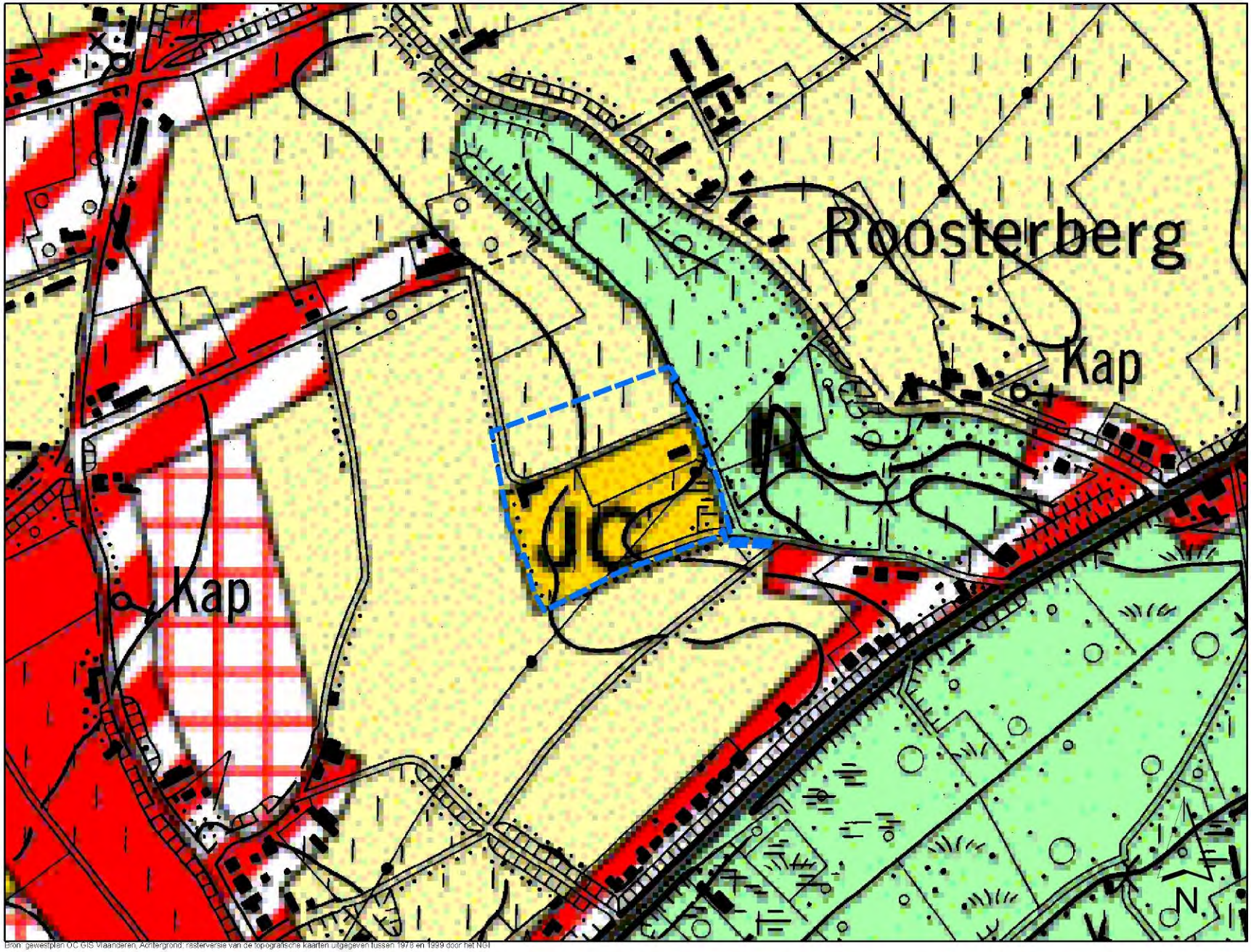
Kaart 26: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980

Kaart 27: Overige bepalingen Houtenveld

Kaart 28: Kadasterplan met vergunningstoestand Houtenveld

Kaart 29: Topografische kaart Houtenveld

Kaart 30: Orthofoto Houtenveld



Bron: gewestplan OC GIS Vlaanderen; Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1999 door het NGI

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 6: Houtenveld
- gemeentegrens Maaseik

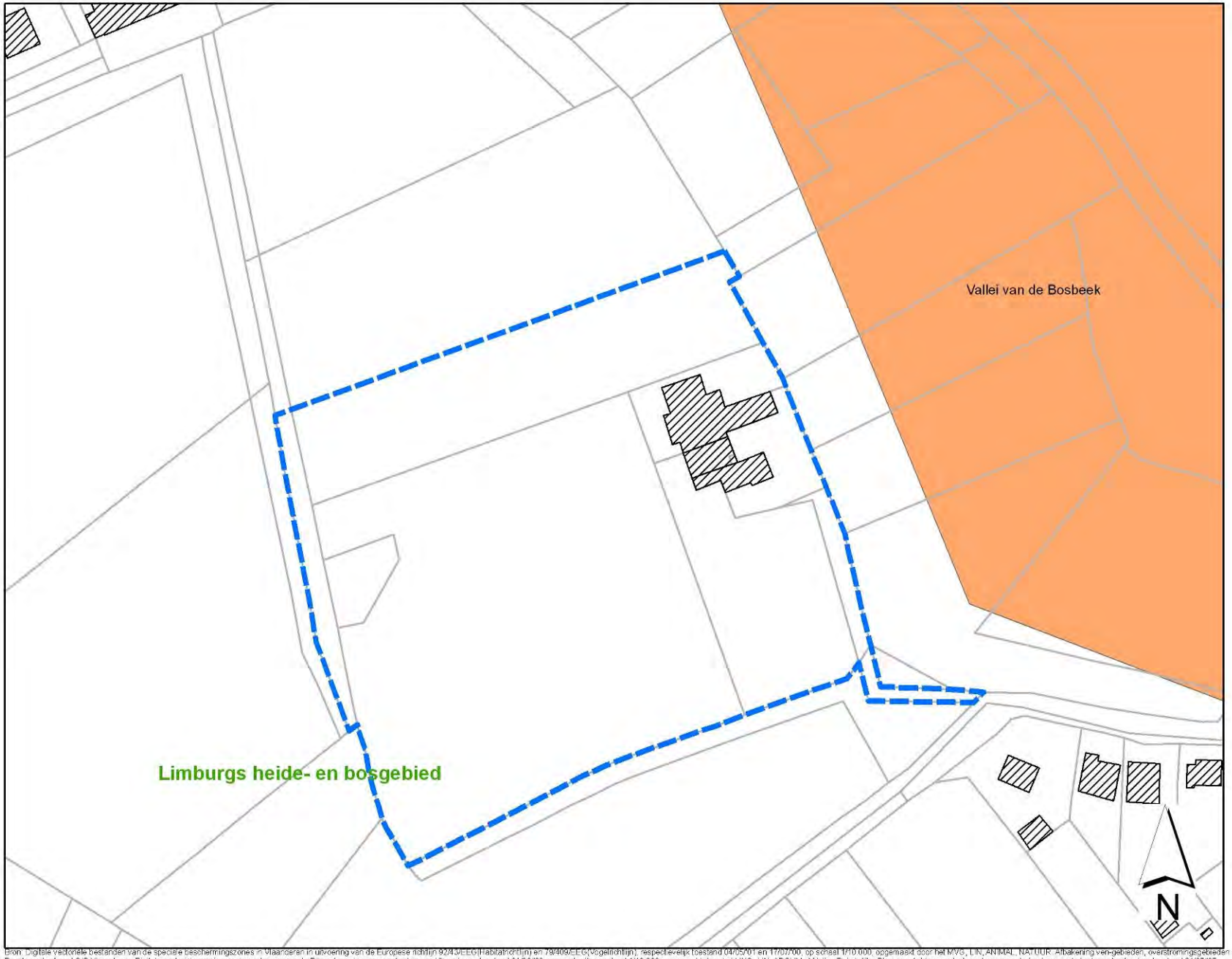
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 26: Bestaande juridische toestand: Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 "Houtenveld"

1:5,000

50 25 0 50
Meter

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	26



Bron: Digitale vectoriële bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG(Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG(Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 17/07/00, op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ANIMAL, NATUUR. Afbakening ven-gebieden, overstromingsgebieden en Beschermd erfgoed GIS Vlaanderen. Digitale vectoriële versie van de contouren van de Bijzondere plannen van Aanleg van Vlaanderen, toestand 01/08/99, voor gebruik op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ARCHM, Afdeling Ruimtelijke Planning. Achtergrond: plangetrouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 6: Houtenveld
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen
- bestaand BPA
- VEN-gebied
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermd landschap
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- ankerplaats
- puntrelict
- lijnrelict
- relictzone
- traditioneel landschap
- overstromingsgebied

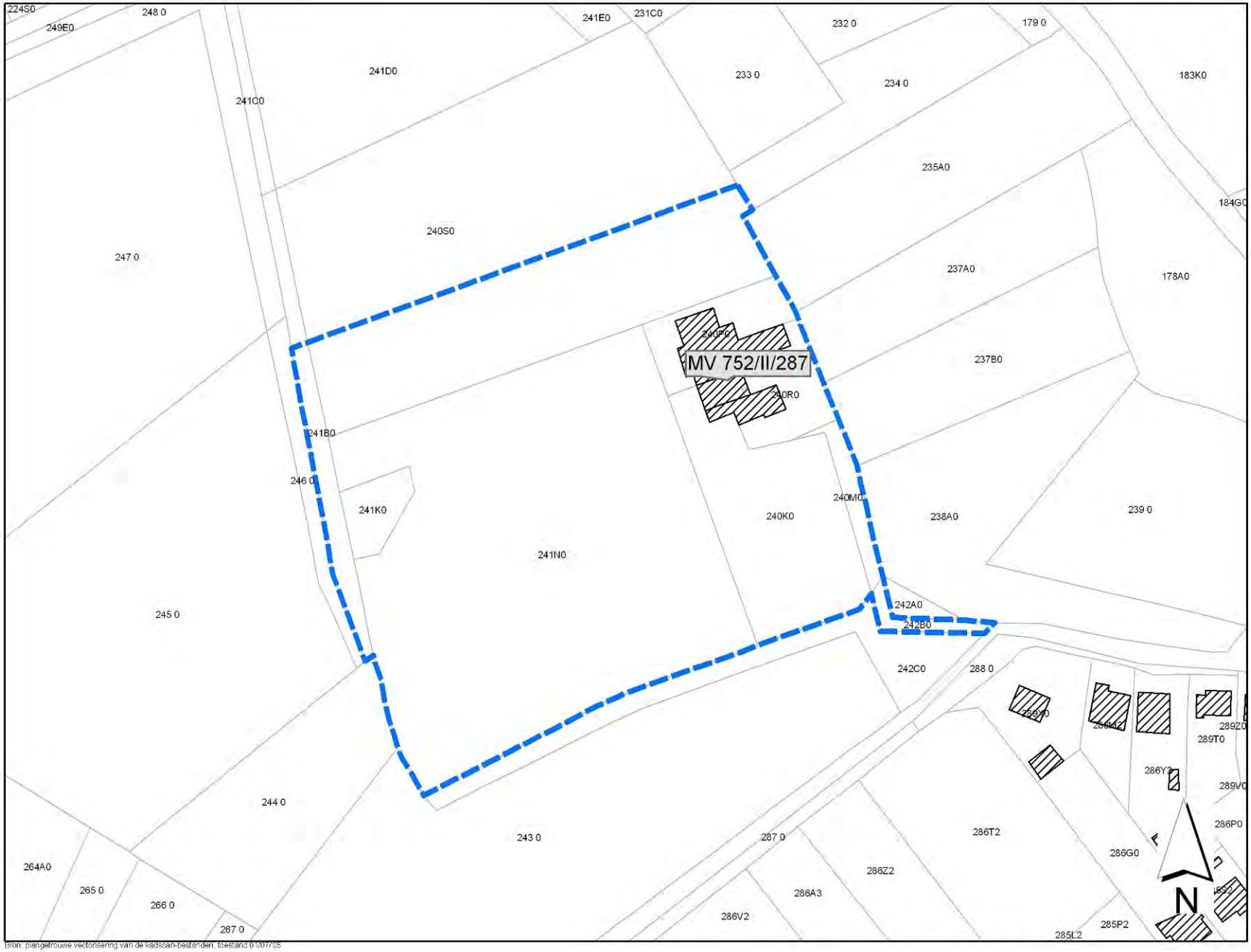
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 27: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen "Houtenveld"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	27



Bron: plangebouwe vectorisering van de kadscan-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 6: Houtenveld
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen

BV: Bouwvergunning
MV: Milieuvergunning

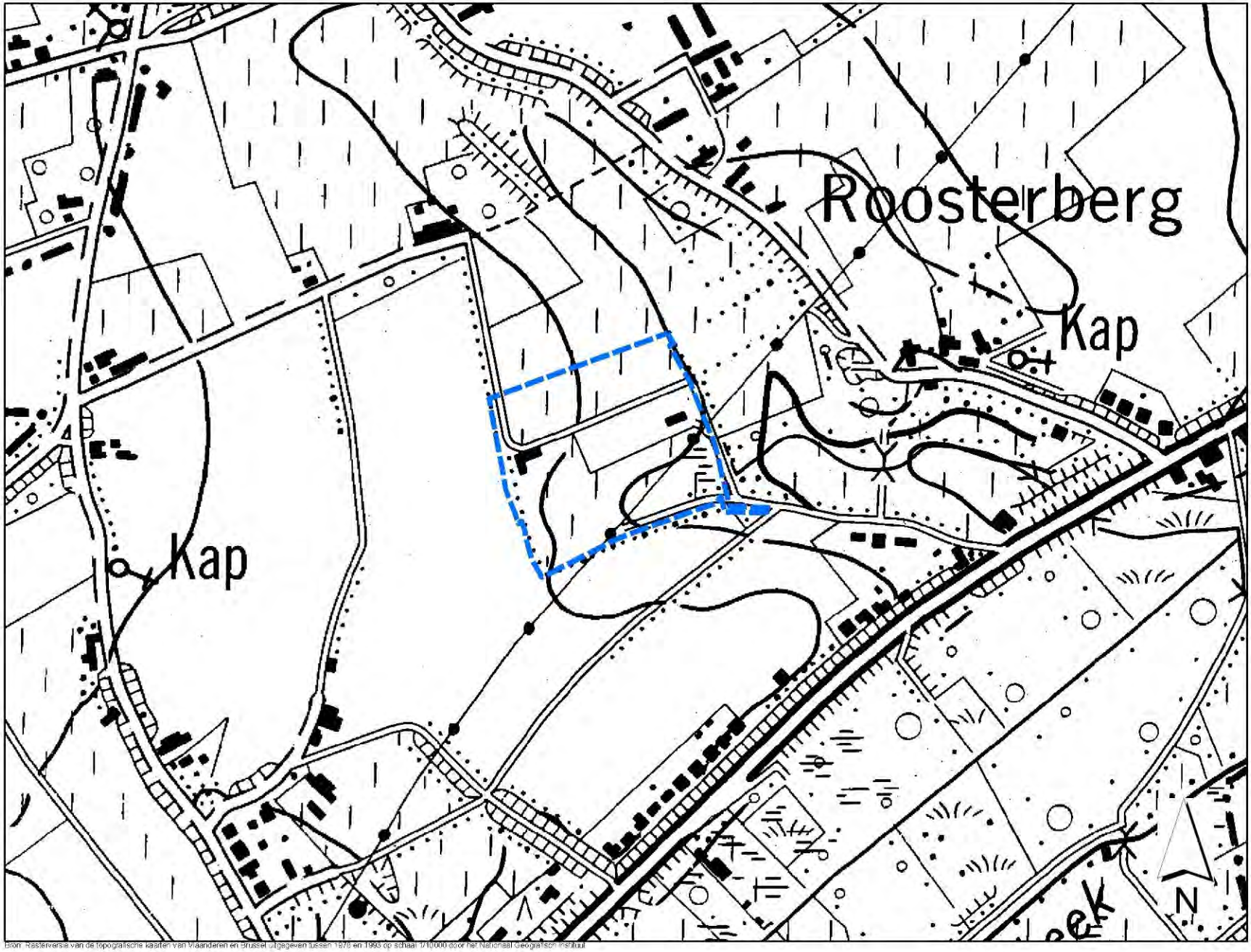
Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 28: Bestaande juridische toestand: Kadasterplan met vergunningstoestand "Houtenveld"

1:2,000

Meter 20 10 0 20

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	28



Bron: Rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1976 en 1993 op schaal 1/10000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 6: Houtenveld
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 29: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart "Houtenveld"

1:5,000

Meter 50 25 0 50

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	29

Bron: Orthofoto 's, middenschalig, kleur, provincie Limburg, opname 2003 OC Gis Vlaanderen

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 6: Houtenveld
- gemeentegrens Maaseik

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 30: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto "Houtenveld"

1:2,000

20 10 0 20
Meter

LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	30

7 VEILIGHEIDSRAPPORTERING

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico’s.

In het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplichten om rekening te houden met de aspecten van risico’s van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,…. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,…. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen worden dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van de verschillende projectgebieden gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.

8 RUIMTEBALANS

De bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	
	Gewestplan	Gewestplan	RUP “Jeugdverblijfcentra”
Gebiedscategorie Landbouw	**8ha 76a 99ca**	**3ha 34a 17ca**	**/**
Agrarisch gebied	7ha 92a 86ca	2ha 64a 04ca	/
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	84a 13ca	70a 13ca	/
Gebiedscategorie Reservaat en natuur	**49a 51ca**	**40a 48ca**	**3a 14ca**
Natuurgebied	49a 51ca	40a 48ca	3a 14ca
Gebiedscategorie Bos	**/**	**/**	**1ha 21a 33ca**
Bosgebied	/	/	1ha 21a 33ca
Gebiedscategorie Recreatie	**2ha 02a 59ca**	**/**	**6ha 29a 97ca**
Gebied voor jeugdcamping	2ha 02a 59ca	/	/
Zone voor jeugdverblijf	/	/	6ha 29a 97ca
	11ha 29a 09ca	**3ha 74a 65ca**	**7ha 54a 44ca**
Totaal	**11ha 29a 09ca**		**11ha 29a 09ca**

Hieronder wordt per bivakplaats nog gedetailleerd weergegeven wat de ruimtebalans is.

Deelplan 1: Zandhoek

BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP
natuurgebied	3a 71ca	3a 14ca
agrarisch gebied	1ha 58a 78ca	
zone voor jeugdverblijf ‘Zandhoek’		1ha 59a 35ca
TOTAAL:	**1ha 62a 49ca**	**1ha 62a 49ca**

Deelplan 2: Berkenhof

BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP
agrarisch gebied	84a 13ca	
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	76a 23ca	
zone voor jeugdverblijf ‘Berkenhof’		90a 23ca
zone voor recreatief medegebruik ‘Berkenhof’ (overdruk)		*70a 13ca*
TOTAAL:	**1ha 60a 36ca**	**1ha 60a 36ca**

Deelplan 3: Meisjeschiro Opoeteren

BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP
natuurgebied	40a 48ca	
zone voor recreatief medegebruik ‘Chiro Opoeteren’ (overdruk)		*40a 48ca*
TOTAAL:	**40a 48ca**	**40a 48ca**

Deelplan 4: De Start

BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP
agrarisch gebied	1ha 09a 08ca	
zone voor jeugdverblijf ‘De Start’		1ha 09a 08ca
TOTAAL:	**1ha 09a 08ca**	**1ha 09a 08ca**

Deelplan 5: Driege

BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP
agrarisch gebied	3ha 54a 79ca	
zone voor jeugdverblijf ‘Driege’		90a 75ca
zone voor recreatief medegebruik ‘Driege’ (overdruk)		*2ha 64a 04ca*
TOTAAL:	**3ha 54a 79ca**	**3ha 54a 79ca**

Deelplan 6: Houtenveld

BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP
natuurgebied	5a 32ca	
agrarisch gebied	93a 98ca	
gebied voor jeugdcamping	2ha 02a 59ca	
zone voor jeugdverblijf ‘Houtenveld’		1ha 80a 56ca
zone voor bosgebied		1ha 21a 33ca
TOTAAL:	**3ha 01a 89ca**	**3ha 01a 89ca**

9 PLANSCHADE / PLANBATEN

In dit hoofdstuk worden de percelen weergegeven die in aanmerking komen voor planbaten en planschade.

In de Vlaamse Codex staat het volgende:
‘Art. 2.6.5. Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen:
7° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten gelegen of gevestigd zijn, een voor deze activiteiten geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan.’

De bivakplaatsen vallen onder bovenstaand artikel en bijgevolg is er geen planbatenheffing verschuldigd door de eigenaars ervan.

Op volgende kaart wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door planschade of planbaten.

PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
Deelproject 1. Zandhoek			
874k	75a 58ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
874x2	61a 80ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
872b	18a 58ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
872c	2a 64ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
Deelproject 2. Berkenhof			
68g2	4a 73ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
68e2	3a 25ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
68f2	76a 15ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
68n2	6a 9ca	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
Deelproject 4. De Start			
511a	6a	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
503k	10a 4ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
503l	2a 16ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
503h	81a 40ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf

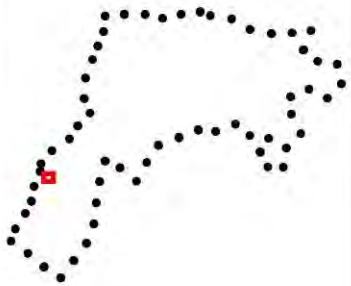
507d	7a 57ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
Deelproject 5. Driege			
208m	2a 95ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
213l	49a 01ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
213k	38a 78ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
Deelproject 6. Houtenveld			
240s	59a 26ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
240p	7a 16ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
241b	3a 91ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf
241n	20a 42ca	agrarisch gebied	zone voor jeugdverblijf

PLANSCHADE			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
Deelproject 6. Houtenveld			
241n	92a 73ca	recreatiegebied	bosgebied
240k	23a 21ca	recreatiegebied	bosgebied

Bron: plangebouwe vectorisering van de kadaster-bestanden, peildatum 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 1: Zandhoek
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen
- percelen die in aanmerking komen voor planschade-vergoeding
- percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing



LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	31A

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 32A: Planbaten/planschade - deelplan 1: Zandhoek

1:2,000

20 10 0 20
Meter

Bron: plangebouwe vectorisering van de kadaster-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- gemeentegrens Maaseik
- Jeugdverblijfcentrum 2: Berkenhof
- gebouwen
- percelen
- percelen die in aanmerking komen voor planschade-vergoeding
- percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing

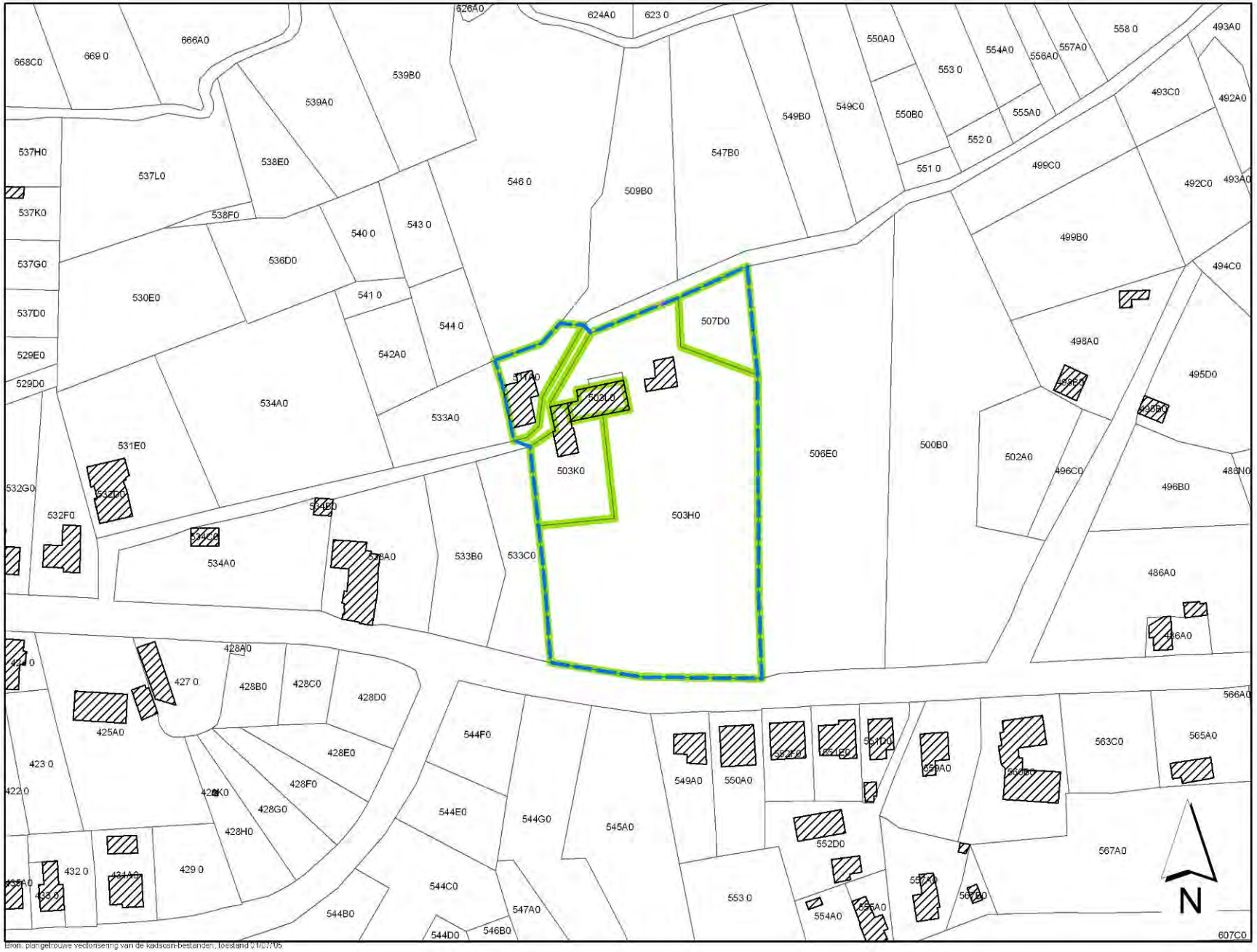
LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	31B

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 31B: Planbaten/planschade - deelplan 2: Berkenhof

1:2,000

Meter 20 10 0 20



Bron: plangebouwe vectorisering van de kadaster-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 4: De Start
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen
- percelen die in aanmerking komen voor planschade-vergoeding
- percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing

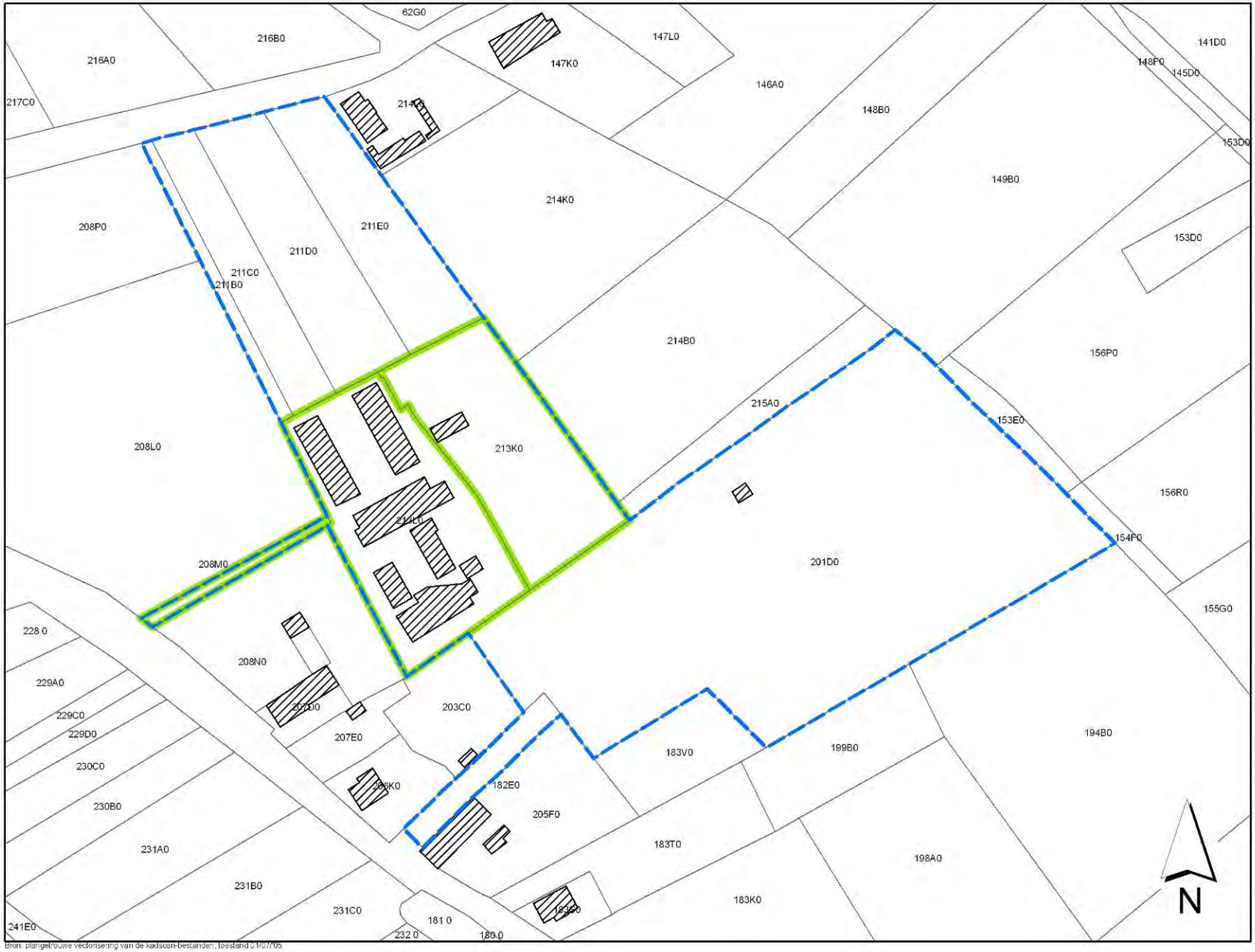
LIBOST-GROEP

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	31C

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 31C: Planbaten/planschade - deelplan 4: De Start

1:2,000

30 10 0 20
Meter



Bron: plangebouwe vectorisering van de kadaster-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 5: Driege
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen
- percelen die in aanmerking komen voor planschade-vergoeding
- percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing

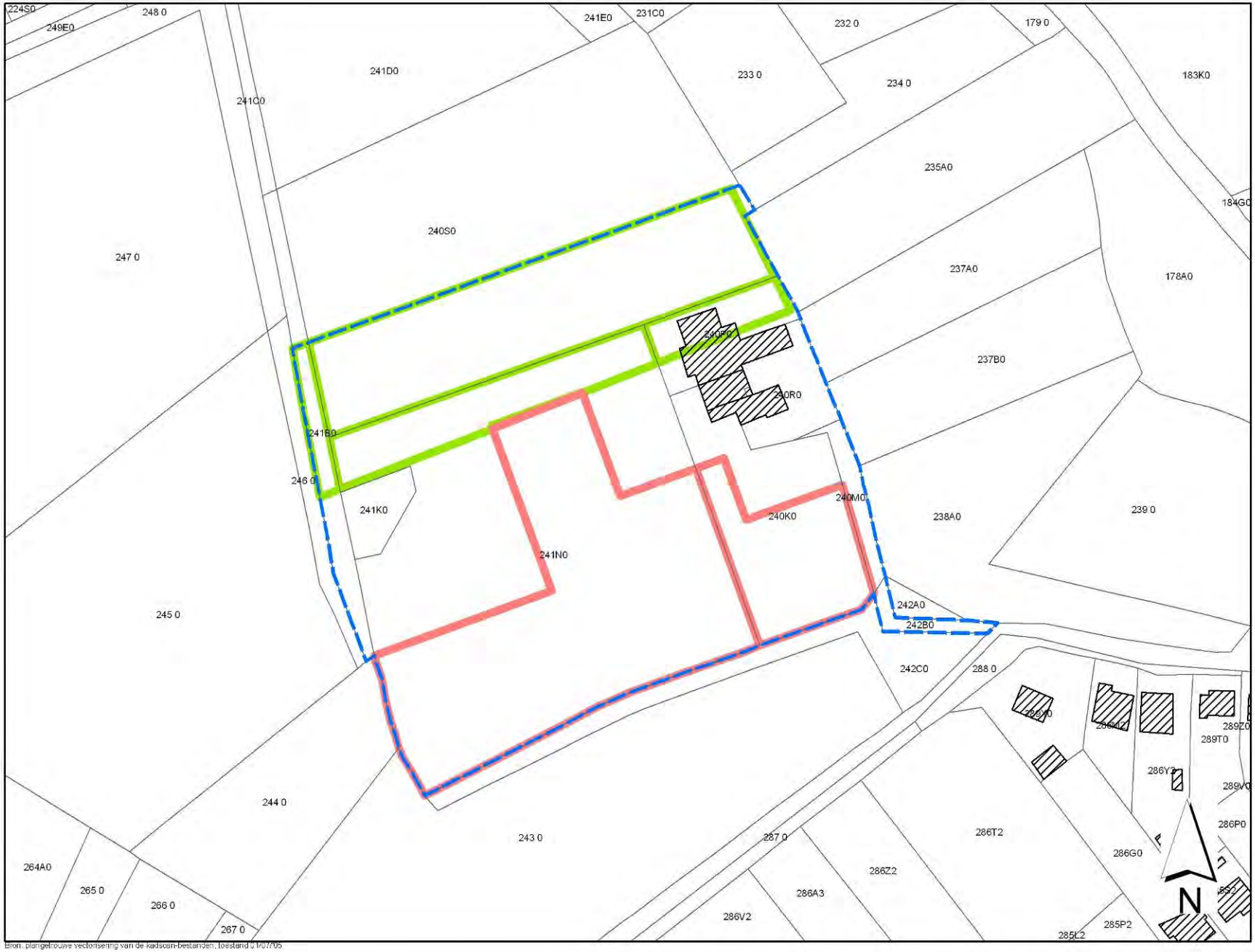
LIBOST-GROEP NV

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	31D

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 31D: Planbaten/planschade - deelplan 5: Driege

1:2,000

Meter 20 10 0 20



Bron: planigetrouwe vectorisering van de kadaster-bestanden, toestand 01/07/05

Legende

- Jeugdverblijfcentrum 6: Houtenveld
- gemeentegrens Maaseik
- gebouwen
- percelen
- percelen die in aanmerking komen voor planschade-vergoeding
- percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing

LIBOST-GROEP nv

Opdrachtgever:	gemeente Maaseik
Opdrachthouder:	Libost Groep NV
Projectleider:	Lotte Poncelet
Tekening:	ECR
Bestand:	BT01-05192.12.mxd
Dossiernr.:	05192/12
Kaartnr.:	31E

Opmaak Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Jeugdverblijfcentra" te Maaseik
Kaart 31E: Planbaten/planschade - deelplan 6: Houtenveld

1:2,000

Meter 20 10 0 20

10 GEBRUIKERSCOMPENSATIE DOOR BESTEMMINGSWIJZIGING

Er zijn geen percelen of delen van percelen in het RUP opgenomen die getroffen worden door een bestemmingswijziging die kan leiden tot een gebruikerscompensatie[15].

[15] Deze gebruikerscompensatie dient aangevraagd te worden door de gebruiker bij de VLM.

11 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN BINNEN DE GRENZEN VAN HET RUP

De voorschriften opgenomen in het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen voor het gewestplan Limburgs Maasland, K.B. 01.09.1980:

- agrarisch gebied,
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied,
- natuurgebied,
- gebied voor jeugdcamping

worden volledig opgeheven en integraal vervangen door het van kracht geworden RUP “Jeugdverblijfcentra”.

VOORSCHRIFTEN

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

12 ALGEMENE BEPALINGEN

Deze algemene bepalingen gelden voor alle grafische plannen die vervat zijn in dit RUP “Jeugdverblijfcentra”.

Artikel 1. Wijze van meten

Bebouwingsindex of bebouwingspercentage: een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing en dit in tegenstelling tot waterbekkens in functie van waterzuivering. Zij zijn immers een integraal onderdeel van het zuiveringsstation en kunnen in tegenstelling tot een infiltratiebekken niet landschappelijk vorm gegeven worden.

Begroeningspercentage: een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.

Diepte van de gebouwen: de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.

Verhardingspercentage: een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 2. Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De ***hoofdbestemming*** moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (***hoofdbestemming*** moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); ***nevenbestemmingen*** zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.

Bestemmingsverkeer: verkeer dat op desbetreffende locatie moet zijn en die toegang verleent tot de aangelande percelen en gebouwen.

Bivakhuis: gebouw dat gebruikt wordt om jeugdkamperen in te organiseren.

Bivakpool: term uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voor de typologie van jeugdverblijfcentra en jeugdkampeerplaatsen.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.

Bvo: zie Bruto-vloeroppervlakte

Herlokaliseren: het jeugdverblijfcentrum of de jeugdkampeerplaats dient te verdwijnen op de huidige locatie maar de functie is wel nog gewenst op een andere locatie in de gemeente; er kunnen geen vergunningen meer aangevraagd of afgeleverd worden, ook niet voor onderhoudswerkzaamheden aan de bestaande terreinen en gebouwen.

Hoofdbestemming: zie bestemming.

Hoofdgebouw: het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.

Inheemse beplanting: beplanting die van oorsprong in het land zelf thuishoort.

Jeugdverblijfcentrum: een aan een doelgroep aangepaste en veilige verblijfsaccommodatie met overnachtingsmogelijkheden, bestaande ui één of meerder gebouwen die een eenheid vormen en die hoofdzakelijk ter beschikking gesteld worden van de jeugd voor het ontplooien van vormende en ontspannende activiteiten, hetzij individueel, hetzij in groepsverband.

Jeugdkampeerplaats: een terrein waarop gedurende maximaal 75 kalenderdagen per jaar wordt gekampeerd in tenten door georganiseerde groepen kampeerders die onder toezicht van één of meerdere begeleiders staan. Deze terreinen zijn maximum uitgerust met een sanitair blok.

Onderhoudswerken: onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.

Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.

Het plan: het bestemmingsplan van het plangebied.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Streekeigen beplanting: beplanting die van oorsprong niet enkel in het land zelf thuishoort, maar van oorsprong ook in de streek aanwezig is.

Uitdovingsbeleid: Een beleid wordt gevoerd waarbij de activiteit dient uit te doven op lange termijn; er kunnen geen vergunningen meer aangevraagd of afgeleverd worden en er kunnen enkel nog onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden.

Verantwoord groenbeheer: het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.

Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.

Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Vernieuwbouw: vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).

Vloeroppervlakte: de oppervlakte, gemeten op de uiterste buitengrens van een bouwwerk, van alle bovengrondse volwaardige bouwlagen van een gebouw.

(Voor)gevellijn: locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.

Woonerfontsluitingsweg: een weg waarvan de hoofdfunctie verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen is. De verblijfsfunctie primeert op deze weg. De weg kent enkel bestemmingsverkeer; het overige verkeer wordt

geweerd. De snelheid op deze wegen wordt zeer laag gehouden; de inrichting van de weg dwingt een lage snelheid af. Op deze wegen komen de verschillende weggebruikers gemengd voor.

Zacht recreatief medegebruik: gebruik van een bestemmingszone dat ondergeschikt is aan de hoofdbestemming in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie en dat in functie staat van openluchtrecreatie en -vrijetijdsbesteding die geen overlast voor de omgeving met zich meebrengt op vlak van vervuiling, lawaaihinder en overbevolking, zoals wandelen, fietsen, mountainbiken, … .

Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

Zoneringsoppervlakte: grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemmingen

Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: zone voor jeugdverblijf Zandhoek, waardevolle kleine landschapselementen Zandhoek, zone voor natuurgebied, zone voor jeugdverblijf Berkenhof, zone voor recreatief medegebruik Berkenhof, waardevolle kleine landschapselementen Berkenhof, zone voor recreatief medegebruik Chiro Opoeteren, zone voor jeugdverblijf De Start, waardevolle kleine landschapselementen De Start, zone voor jeugdverblijf Driege, zone voor recreatief medegebruik Driege, waardevolle kleine landschapselementen Driege, zone voor jeugdverblijf Houtenveld, zone voor bosgebied, waardevolle te beschermen en te behouden houtkant, waardevolle kleine landschapselementen Houtenveld.

Overgangsbepaling

Wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel kleine verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden.

Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het jeugdverblijfcentrum of de jeugdkampeerplaats of de bouw van de gebouwen in functie van het jeugdverblijfcentrum of de jeugdkampeerplaats en eraan verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.

Te behouden bestaande bebouwing

Wanneer in een zone nog bestaande te behouden bebouwing voorkomt die niet overeenkomstig de bepalingen van dit RUP is, is het mogelijk om aan deze bestaande bebouwing onderhouds- en instandhoudingswerken door te voeren, kleine verbouwingen te doen en aan vernieuwbouw te doen.

Artikel 4. Geïntegreerd geheel

Elk jeugdverblijfcentrum en elke jeugdkampeerplaats moet worden vormgegeven als één coherent samenhangend geheel. De verschillende bestemmingszones moeten ruimtelijk-morfologisch geïntegreerd worden met elkaar en dit zowel voor wat betreft de bebouwde als de niet-bebouwde delen van de bestemmingszones.
Naast de inrichting zal ook het beheer van de verschillende zones op elkaar afgestemd moeten worden.

Artikel 5. Materiaalgebruik

De bebouwing wordt opgetrokken in duurzame, functioneel en esthetisch verantwoorde materialen, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Het gebruik van natuurlijke materialen is noodzakelijk. Dit betekent het gebruik van materialen als hout, handgevormde baksteen, bamboe, zink, koper, beton, glas, staal, …. Maximum 10% van de totale oppervlakte van het bouwvolume mag uit kunstmatige materialen opgebouwd zijn. Het materiaalgebruik is ingetogen, eigentijds maar ook duurzaam.

Voor alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevelmaterialen en dakbedekkingen geldt dat het geheel harmonisch dient samengesteld te worden, esthetisch verantwoord dient te zijn en aangepast dient te zijn aan het ruimtelijk voorkomen van het gebouw en zijn omgeving. Het kleurgebruik is ingetogen.

Artikel 6. Duurzaamheid

De duurzaamheid moet worden gezocht in het zuinig grondgebruik, maar ook in een architectuur met een gunstige energiehuishouding. Dit is mogelijk door het gebruik van transparante klimaatgevels, hergebruik van materialen, flexibele ruimtes, glazen gevels met zonnecellen, ….

Artikel 7. Waterbeheersing

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei, het behoud en herstel van de structuurkenmerken van het beeksysteem, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstroming zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. De in de overige artikels genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de beekvallei niet doen afnemen.

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging; alle hemelwater/oppervlaktewater moet volledig infiltreren binnen het plangebied zoals aangeduid op het grafisch plan, zonder afvoer naar buitenaf.

Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi’s, ….

Voor openbare wegenis, daken en andere verharde oppervlakten zijn volgende maatregelen verplicht:

- aanleg van gescheiden stelsel voor nieuwe infrastructuren en maximaal nastreven van een gescheiden stelsel voor bestaande infrastructuren;
- hergebruik van hemelwater; indien dit mogelijk is, wordt er in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakten.

Artikel 8. Rooien van bomen

Het rooien van bomen is niet toegelaten, behalve in functie van het nemen van veiligheidsmaatregelen.

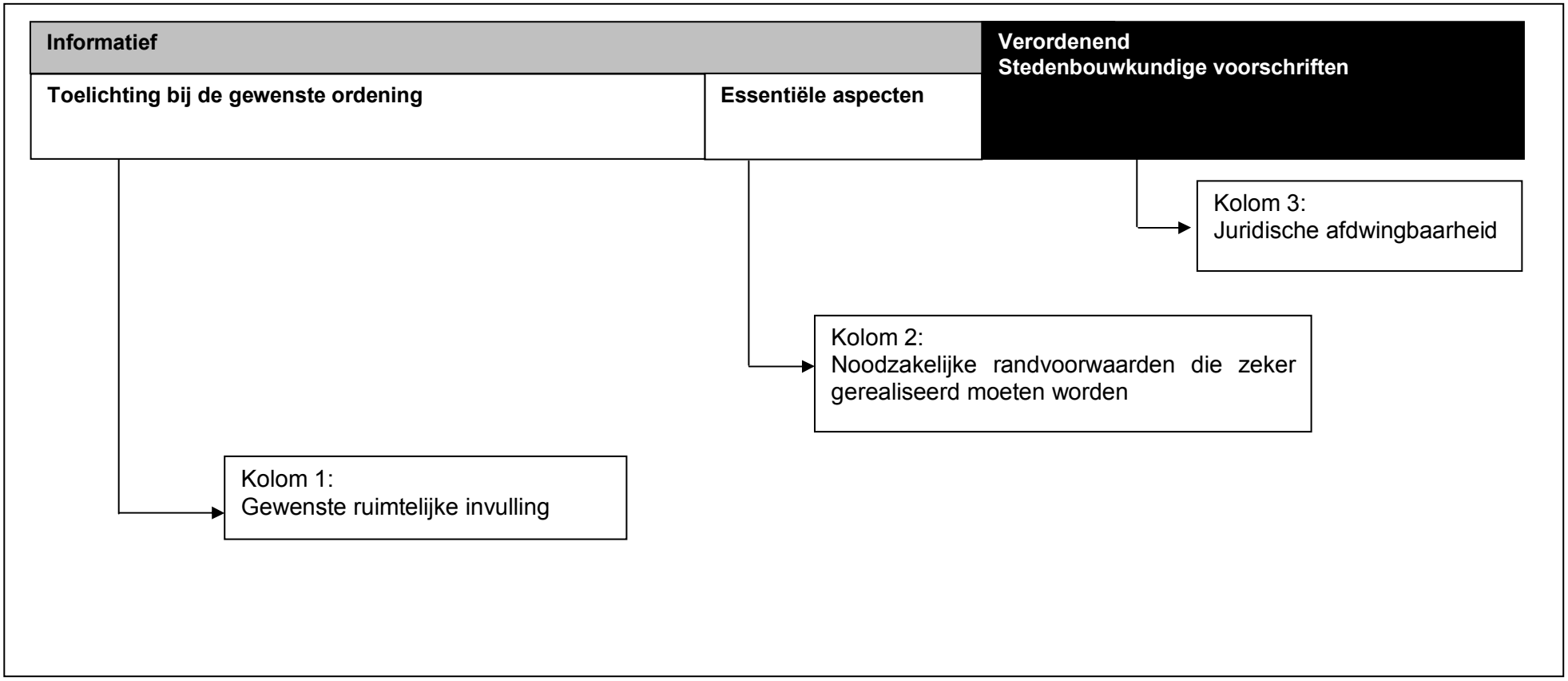
Artikel 9. Verlichting

Verlichting van de gebouwen en de onbebouwde percelen en perceelsdelen in het plangebied is toegelaten maar moet een maximale beperking van het energieverbruik nastreven en moet lichthinder zoveel mogelijk voorkomen.

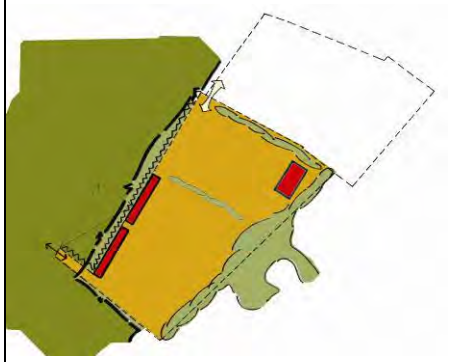
Verlichtingselementen moeten dus voldoen aan de principes neerwaartse lichtstroom, minimum doelgebied en minimum luminantie voor een voldoende en gelijkmatige verlichting, m.a.w. goed verlichte gebouwen en parkeerplaatsen met minimum verbruik én minimum lichthinder (Voor Tips en Advies zie www.preventielichthinder.be).

13 SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGSZONES

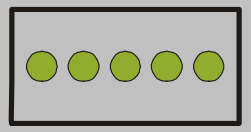
Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende functie. In de derde kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.



13.1 Verordenend grafisch plan 1 – Deelproject Zandhoek

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 1: Zandhoek**
Algemene bepalingen Het betreft hier een bestaand jeugdverblijfcentrum met 80 bedden en een tentenkamp met 60 plaatsen. Verder is het jeugdverblijfcentrum uitgerust met sanitaire voorzieningen en een uitgeruste keuken. Er is een speelweide van ongeveer 2 ha. Het jeugdverblijfcentrum blijft in de toekomst behouden en krijgt beperkte uitbreidingsmogelijkheden om in de behoeften te voorzien.	- Bivakeren in gebouwen en eventueel tenten.	**Artikel 10. Zone voor jeugdverblijf Zandhoek** Gebiedscategorie: recreatie Deze zone is bestemd als jeugdverblijfcentrum. Binnen deze zone is het toegelaten om te overnachten in een jeugdverblijfcentrum of in tenten.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing  De toegang tot het jeugdverblijfcentrum blijft behouden zoals hij is. Het terrein is voldoende groot om de mogelijkheid open te laten voor de eigenaar om het op te splitsen in twee delen waarbij dan ook een bebouwing in het meest noordelijke deel toegelaten kan	- Bestaande toegang behouden. - Mogelijkheid tot extra jeugdverblijfcentrum.	De toegang blijft behouden op de bestaande locatie en wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan. De ligging ervan kan 10.00 m naar weerskanten verschuiven ten opzichte van de grafische aanduiding. De toegangsweg wordt maximum uitgevoerd in halfverharde, waterdoorlatende materialen. De toegangsweg heeft een maximum breedte van 4.00 m. In functie van de opsplitsing van het terrein in twee delen voor de realisatie van twee jeugdverblijfcentra, kan een groenzone ingericht worden tussen beide delen. Deze groenzone heeft een minimum breedte van 5.00 m. Deze groenzone kan worden aangelegd in de vorm van een talud en/of met streekeigen en inheemse beplanting.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 1: Zandhoek**
worden indien de eigenaar dat wenst. Beide terreindelen worden van elkaar gescheiden door middel van een landschappelijke groenzone die zorgt voor voldoende privacy voor elk van de hier verblijvende jeugdverenigingen.		
De behoefte voor een grote dagzaal voor ongeveer 100 kinderen met een oppervlakte van minimum 200m² (zaal van 10 x 20m) kan ingevuld worden vlak bij het bestaande gebouw. De bebouwing op het terrein wordt op die manier geclusterd. Indien de eigenaar een tweede jeugdverblijfcentrum wil inrichten, kan hij een extra bebouwing voorzien in het meest noordelijke deel van het terrein en dit meer bepaald tegen het bebouwingslint aan. Dit heeft twee voordelen; enerzijds een ruimtelijke voordeel waarbij het nieuwe gebouw korter bij de bestaande bebouwing wordt gevestigd. Anderzijds een voordeel op vlak van geluid(soverlast). Omdat het terrein met minimum 5.00 m gebufferd wordt met groen tegen de bestaande woningen en omdat het geluid zich verspreid richting open terrein van de bivakplaats zelf en zo dempt in de open ruimte, zullen de omwonenden minder last van het geluid van de bivakplaats hebben.	- Bebouwing clusteren aansluitend bij bestaande bebouwing en lint Bergeindestraat.	Binnen deze zone voor jeugdverblijfcentrum Zandhoek kan één bijkomend gebouw van maximum 250 m², aansluitend aan het bestaande gebouw worden voorzien in functie van de goede werking van het jeugdverblijfcentrum. Dit gebouw dient ingeplant te worden in de onmiddellijke omgeving van het bestaande gebouw. Verder kan er nog één extra gebouw voorzien worden in functie van het realiseren van een bijkomend, afzonderlijk jeugdverblijfcentrum in het noordelijke deel van het terrein. Dit gebouw heeft een maximum bruto vloeroppervlakte van 500 m². De kroonlijsthoogte is maximum 3.50 m. De dakvorm is een plat of een licht hellend (hellingspercentage tussen 0° en 15°) dak.
Bij de gebouwen kan een zekere mate van verharding toegelaten worden voor de toegang tot de gebouwen en in functie van beperkt parkeren. Het moet dan wel een halfverharding zijn die waterdoorlaatbaar is zoals bijvoorbeeld grind.	- Beperkte mate van verharding.	De aanleg van verhardingen is toegestaan rond de bebouwing in functie van toegangverlening tot de gebouwen en terreinen. De aanleg van parkeerplaatsen in verharding is toegelaten voor een maximum oppervlakte van 65.00 m². De verhardingen bestaan uit halfverharde, waterdoorlatende materialen.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 1: Zandhoek
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Algemene bepalingen De inrichting van het terrein dient in overeenstemming te zijn met het bosrijke karakter van de omgeving. Er wordt een groenbuffer in de vorm van kleine landschapselementen (houtkant, landschappelijke hagen, …) rond het volledige terrein aangelegd omwille van landschappelijke inpassing en visuele impact. De perceelsranden worden (gedeeltelijk) beplant met inheemse, streekeigen groenelementen (bomenrijen, houtkanten, hagen, …), zodat een integratie in de landschappelijke structuur bevorderd wordt en de inkleding van de voorzieningen bijdraagt tot een verhoogde beeldkwaliteit van de bivakplaats.	- Behoud van bestaande en realisatie van nieuwe lineaire KLE’s.	**Artikel 11. Waardevolle kleine landschapselementen Zandhoek (indicatief)**  Gebiedscategorie: n.v.t. De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het terrein wordt reeds gebufferd door de bestaande bosstructuren. Deze buffering kan nog versterkt worden zodat de inpasbaarheid in de natuurlijke en de landschappelijke structuur nog verbeterd wordt en de visuele impact nog minder wordt. Hiervoor kan eventueel worden samengewerkt met de provincie Limburg en de Stichting Limburgs Landschap.	- Beperkende maatregelen. - Beschermende maatregelen.	De grafische aanduiding is indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving (10.00 meter aan weerszijde van de indicatieve aanduiding) het in stand houden of ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen verplicht is, zonder deze vast te leggen noch qua vormgeving, noch naar aantal en maatvoering toe. De kleine landschapselementen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden: ▪ zij dienen het terrein te structureren; ▪ zij dienen het terrein te bufferen naar zijn omgeving; ▪ zij dienen beeldbepalend te zijn;

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 1: Zandhoek
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
		▪ zij dienen qua plantkeuze in overeenstemming te zijn met de lineaire kleine landschapselementen van het aanliggende landschap. Het plantvak (plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van die aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt. Flankerende maatregelen ter bescherming van de lineaire kleine landschapselementen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht. De volgende beperkende maatregelen worden opgelegd: ▪ er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 3.00 m gemeten vanuit de boomstammen; ▪ binnen een straal van 2.00 m rond de boomstam mogen enkel waterdoorlatende verhardingsmaterialen gebruikt worden. ▪ op alle bouwaanvragen moeten de waardevolle kleine landschapselementen met hun juiste plaats vermeld worden; ▪ in elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden. Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze lineaire kleine landschapselementen mogen het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineair element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning. Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden: ▪ er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; ▪ tijdens bouwwerkzaamheden moet de structurerende groenas binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming; ▪ binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradigingen in de

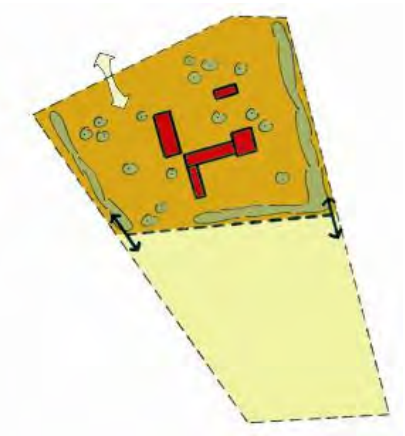
Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 1: Zandhoek
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
		lucht worden aangebracht; ▪ bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen; ▪ binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren; ▪ ondoordachte snoeiingen mogen niet worden uitgevoerd.
De talud tussen het natuurgebied en het jeugdverblijfcentrum moet beschermd worden; daartoe moeten duidelijke maatregelen genomen worden. De bestaande draadafsluiting moet verder doorgetrokken worden over de volledige lengte van het perceel. Vóór de draadafsluiting, aan de zijde van het kampeerterrein, moet een groenbuffer ingericht worden die het zicht op de draadafsluiting wegneemt. Deze groenbuffer kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in de vorm van een houtkant.	- Draadafsluiting naar natuurgebied.	Op de noordwestelijke en de zuidwestelijke perceelsgrenzen die grenzen aan het natuurgebied volgens het gewestplan moet een draadafsluiting van minimum 1.80 m hoog gerealiseerd worden op de grens van de buffer met het natuurgebied.
	- Realisatietermijn.	Uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de waardevolle kleine landschapselementen aangelegd en beplant zijn.
Bepalingen met betrekking tot het beheer		
	- Duurzaam ecologisch beheer.	Het beheer van de waardevolle kleine landschapselementen moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

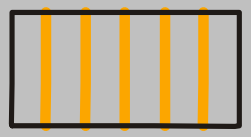
Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 1: Zandhoek
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Algemene bepalingen In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik betekent niet dat bepaalde zones in het natuurgebied niet afgeschermd kunnen worden omwille van de natuurwaarde. Dat is echter binnen deze zone niet het geval.	- Hoofdfunctie natuur. - Recreatief medegebruik.	**Artikel 12. Zone voor natuurgebied** **N** Gebiedscategorie: reservaat en natuur **Hoofdbestemming:** de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. **Ondergeschikte bestemming:** recreatief medegebruik.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal, …). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.	- Werken in functie van de bestemming.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.
De aanleg van kleinschalige infrastructuur is mogelijk: ▪ Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, …. ▪ Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld informatieborden, verrekijkers,	- Kleinschalige infrastructuur in functie van draagkracht van het gebied.	Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 1: Zandhoek
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
knuppelpaden, vogelkijkhutten, …. ▪ Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, …. ▪ Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden, ... ▪ Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.		▪ het plaatsen van een draadafsluiting van minimum 1.80 m hoog ter bescherming van het natuurgebied.
Van het gedeelte eigendom dat gelegen is in het natuurgebied zal slechts een zeer klein deeltje worden opgenomen in het RUP om de toegang tot het speelbos te verzekeren. Dit deeltje blijft behouden als natuurgebied zodat de natuurwaarden ook hier beschermd worden en er geen hap uit het gebied genomen wordt. De talud tussen het natuurgebied en het jeugdverblijfcentrum moet (zoals hierboven reeds geschreven) beschermd worden; daartoe moeten duidelijke maatregelen genomen worden. De doorsteek naar het speelbos kan enkel via deze perceelsgrens lopen omdat deze percelen nog in eigendom zijn. Om betreding van de talud (en de daarmee samenhangende uitloging) te beperken, kan de doorsteek naar het speelbos wel nog langs het bestaande gebouw lopen indien er bijkomende maatregelen ter bescherming van de talud genomen worden. Zo moet de draadafsluiting doorgetrokken worden op de rand van het RUP met het natuurgebied.	- Eén doorsteek naar speelbos.	In de buffer kan slechts één doorsteek voorzien worden zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. De doorsteek heeft een maximum breedte van 2.00 m en moeten zo ingericht worden dat ze enkel gebruikt kan worden door voetgangers. De doorsteek mag niet verhard worden.

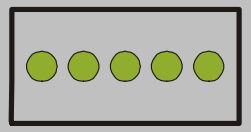
13.2 Verordenend grafisch plan 2 – Deelproject Berkenhof

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 2: Berkenhof
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Algemene bepalingen Het betreft hier een woonhuis met aangelegen jeugdverblijfcentrum gevestigd in een oude hoeve bestaande uit drie gebouwen. Het hoofdgebouw bestaat uit een woning. Een bijgebouw van goede kwaliteit doet dienst als centrale ruimte voor bivak. Daarnaast is er nog een stalletje. De weiden tussen de weg en de woning worden eveneens gebruikt. De huidige toestand kan bestendigd worden. Daarbij blijft de mogelijkheid bestaan om achter de bestaande bebouwing, op het achterste deel van het terrein te kamperen in tenten. De woning van de uitbaters is ook gevestigd op deze terreinen; dat kan in de toekomst zo behouden worden.	- Bivakeren in gebouwen en eventueel tenten. - Woning uitbaters.	**Artikel 13. Zone voor jeugdverblijf Berkenhof** Gebiedscategorie: recreatie Deze zone is bestemd als jeugdverblijfcentrum. Binnen deze zone is het toegelaten om te overnachten in een jeugdverblijfcentrum of in tenten. Binnen deze zone is het toegelaten om maximum één exploitatiewoning op te richten.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 2: Berkenhof
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing  De faciliteiten moeten gebundeld worden bij de bestaande gebouwen. Dat impliceert dat het voorste deel van de terreinen effectief gebruikt kan worden als jeugdverblijfcentrum. Er kan hier bijkomende bebouwing voorzien worden. Bijkomende bebouwing moet dan uiteraard geclusterd ingeplant worden bij de bestaande bebouwing en moet er architecturaal op aansluiten.	- Voorste gedeelte terrein als jeugdverblijfcentrum. - Voorste gedeelte geen bijkomende voorzieningen.	Alle uitrustingsfaciliteiten moeten gebundeld worden bij de exploitatiewoning en de bestaande gebouwen. Een uitbreiding van maximum 500 m² vloeroppervlakte is toegelaten. De nieuwe gebouwen of constructies hebben maximum één bouwlaag en een zadeldak waarbij de ruimte onder het zadeldak als leefruimte in functie van het jeugdkamperen mag ingericht worden. De bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden worden. Verhardingen mogen aangelegd worden in functie van toegang verlenen tot de gebouwen en terreinen en als verharde speelruimte in open lucht. De toegangen en doorsteken worden indicatief aangeduid op het grafisch plan. De ligging ervan kan 10.00 m naar weerskanten verschuiven ten opzichte van de grafische aanduiding. De toegangsweg wordt maximum uitgevoerd in halfverharde, waterdoorlatende materialen, de doorsteken worden niet verhard. De toegangsweg heeft een maximum breedte van 4.00 m. De doorsteken hebben een maximum breedte van 3.00 m en worden zodanig ingericht dat ze niet gebruikt kunnen worden door gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van verkeer voor het laden en lossen van materialen en voor hulpdiensten.
Dit jeugdverblijfcentrum is niet aangesloten op het rioleringsnetwerk van de stad Maaseik. In afwachting daarvan is het echter wel wenselijk dat het vuil water van Berkenhof toch gezuiverd wordt. Er zal dan ook verplicht een IBA voorzien worden op het perceel.	- Afvalwaterzuivering.	Het plaatsen van een individuele afvalwaterzuiveringsinstallatie is verplicht.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 2: Berkenhof
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Algemene bepalingen Deze zone is in de praktijk een gewoon weiland dat ook voor het grootste deel van het jaar als dusdanig gebruikt wordt en waarvoor het beheer bestaat uit het maaien van de percelen. Deze weilanden worden door de bivakplaats Berkenhof gebruikt om (voornamelijk) in de zomermaanden een grote tent op te plaatsen waarin de jeugdgroepen kunnen spelen en verblijven. Gezien dat recreatief medegebruik over een relatief korte periode van het jaar gebeurt, wordt geopteerd om via een overdruk deze nevenactiviteit toe te laten.	- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied. - Kamperen in tenten als nevenactiviteit.	**Artikel 14. Zone voor recreatief medegebruik Berkenhof**  Gebiedscategorie: landbouw De onderliggende gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften blijven onverminderd van toepassing als hoofdbestemming van deze zone. Binnen deze zone is laagdynamische recreatie in de vorm van jeugdkampen in tenten als nevenactiviteit toegelaten. Luidruchtige activiteiten, zoals gemotoriseerde sporten en openlucht fuiven worden expliciet uitgesloten.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Gezien de agrarische functie de hoofdbestemming van deze zone blijft, is het niet toegelaten om permanente gebouwen en constructies of wegen aan te leggen.	- Geen gebouwen, constructies of verhardingen.	Binnen deze zone mogen geen gebouwen, constructies of verhardingen opgericht of aangelegd worden. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten: ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de

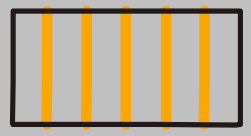
Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 2: Berkenhof
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
	- Doorsteken.	volksgezondheid. De doorsteken worden indicatief aangeduid op het grafisch plan. De ligging ervan kan 10.00 m naar weerskanten verschuiven ten opzichte van de grafische aanduiding. De doorsteken mogen niet verhard worden. De doorsteken hebben een maximum breedte van 3.00 m en worden zodanig ingericht dat ze niet gebruikt kunnen worden door gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van verkeer voor het laden en lossen van materialen en voor hulpdiensten.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 2: Berkenhof
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Algemene bepalingen Het omliggende landschap wordt gekarakteriseerd door weilanden en akkerlanden omgeven door talrijke KLE’s. De bivakplaats zal landschappelijk geïntegreerd worden door gebruik te maken van dezelfde soort KLE’s. De bestaande waardevolle groenelementen die op de terreinen aanwezig zijn, moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden. De perceelsranden worden (gedeeltelijk) beplant met inheemse, streekeigen groenelementen (bomenrijen, houtkanten, hagen, …), zodat een integratie in de landschappelijke structuur bevorderd wordt en de inkleding van de voorzieningen bijdraagt tot een verhoogde beeldkwaliteit van de bivakplaats.	- Behoud van bestaande en realisatie van nieuwe lineaire KLE’s.	**Artikel 15. Waardevolle kleine landschapselementen Berkenhof (indicatief)**  Gebiedscategorie: n.v.t. De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing	- Beperkende maatregelen. - Beschermende maatregelen.	De grafische aanduiding is indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving (10.00 meter aan weerszijde van de indicatieve aanduiding) het in stand houden of ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen verplicht is, zonder deze vast te leggen noch qua vormgeving, noch naar aantal en maatvoering toe. De kleine landschapselementen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden: ▪ zij dienen het terrein te structureren; ▪ zij dienen het terrein te bufferen naar zijn omgeving; ▪ zij dienen beeldbepalend te zijn;

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 2: Berkenhof
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
		▪ zij dienen qua plantkeuze in overeenstemming te zijn met de lineaire kleine landschapselementen van het aanliggende landschap. Het plantvak (plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van die aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt. Flankerende maatregelen ter bescherming van de lineaire kleine landschapselementen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht. De volgende beperkende maatregelen worden opgelegd: ▪ er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 3.00 m gemeten vanuit de boomstammen; ▪ binnen een straal van 2.00 m rond de boomstam mogen enkel waterdoorlatende verhardingsmaterialen gebruikt worden. ▪ op alle bouwaanvragen moeten de waardevolle kleine landschapselementen met hun juiste plaats vermeld worden; ▪ in elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden. Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze lineaire kleine landschapselementen mogen het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineair element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning. Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden: ▪ er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; ▪ tijdens bouwwerkzaamheden moet de structurerende groenas binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming; ▪ binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradigingen in de

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 2: Berkenhof
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
	- Realisatietermijn.	lucht worden aangebracht; ▪ bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen; ▪ binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren; ▪ ondoordachte snoeiingen mogen niet worden uitgevoerd. Uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de waardevolle kleine landschapselementen aangelegd en beplant zijn.
Bepalingen met betrekking tot het beheer	- Duurzaam ecologisch beheer.	Het beheer van de waardevolle kleine landschapselementen moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

13.3 Verordenend grafisch plan 3 – Deelproject Chiro Opoeteren (meisjeschiro)

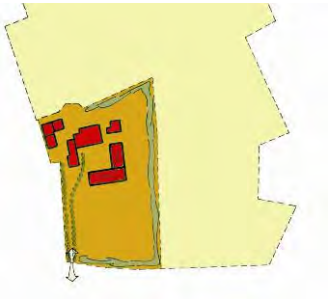
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 3: Chiro Opoeteren (meisjeschiro)**
Algemene bepalingen In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik betekent niet dat bepaalde zones in het natuurgebied niet afgeschermd kunnen worden omwille van de natuurwaarde. ANB stelt als natuurdoelstelling dat in deze zone een omvorming moet gebeuren van speelweide naar alluviaal bos. Het is daarom dat de onderliggende gewestplanbestemming als natuurgebied dan ook behouden wordt en dat recreatief medegebruik beperkt wordt; de recreatieve activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de natuurwaarden. In combinatie met de afbraak van de niet-vergunde gebouwen zullen er dan geen significante negatieve effecten optreden naar het aanliggende natuurgebied en habitatrichtlijngebied. Een doorsteek naar het speelbos via de vallei van de Bosbeek met een pad, kan in deze zone geïntegreerd worden.	- Hoofdfunctie natuur. - Recreatief medegebruik.	**Artikel 16. Zone voor recreatief medegebruik Chiro Opoeteren**  Gebiedscategorie: reservaat en natuur De onderliggende gewestplanbestemming natuurgebied en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften blijven onverminderd van toepassing als hoofdbestemming van deze zone. In deze zone is het toegelaten activiteiten van de jeugdvereniging te laten plaatsvinden. Recreatief medegebruik als nevengeschikte functie is toegelaten, indien deze de bestaande en gewenste natuurwaarden niet aantasten of bedreigen en het door het Agentschap Natuur en Bos vooropgestelde beheer van dit gebied niet hypothekeren.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Gezien de natuurfunctie de hoofdbestemming van deze zone blijft, is het niet toegelaten om permanente gebouwen en constructies of wegen aan te leggen. Het terrein zal omgevormd worden tot alluviaal bos in het kader van het inrichtingsplan van de vallei van de Bosbeek.	- Geen gebouwen of constructies.	Binnen deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden. Bestaande gebouwen of constructies worden verplicht afgebroken binnen een termijn van maximum 5 jaar na definitieve vaststelling van dit RUP door de gemeenteraad.

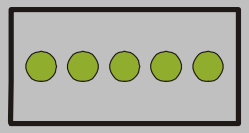
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 3: Chiro Opoeteren (meisjeschiro)**
Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied of voor het toegankelijk maken van het gebied voor het recreatieve medegebruik is mogelijk. Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, …. Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, …. Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, …. Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden, ...	- Verhardingen in waterdoorlatende materialen. - Werken in functie van de bestemming. - Kleinschalige infrastructuur in functie van draagkracht van het gebied. - Doorsteek speelbos.	Verhardingen mogen enkel aangelegd worden als paden met waterdoorlatende materialen en in overleg met de beheerder van het gebied. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten: ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Er mag één doorsteek voorzien worden voor voetgangers naar het nabijgelegen speelbos. De doorsteek heeft een maximum breedte van 2.00 m en moet zo ingericht worden dat hij niet gebruikt kan worden door gemotoriseerd verkeer. Deze doorsteek wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan.
Bepalingen met betrekking tot beheer Voor de vallei van de Bosbeek wordt door ANB een inrichtingsplan opgemaakt waaraan ook een beheer gekoppeld zal worden voor de valleigronden. Ook deze zone wordt mee opgenomen in het inrichtingsplan en wordt op dezelfde manier beheerd als de andere gronden in de vallei.	- Beheer in kader van vallei van de Bosbeek.	Het gebied moet als één geheel beheerd worden met de vallei van de Bosbeek.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 3: Chiro Opoeteren (meisjeschiro)
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Recreatief medegebruik is daarbij zeker mogelijk maar de manier waarop de gronden beheerd zouden moeten worden, mag niet afhankelijk zijn van het recreatief medegebruik. Natuur blijft de hoofdfunctie.		

13.4 Verordenend grafisch plan 4 – Deelproject De Start

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 4: De Start**
Algemene bepalingen Het betreft hier een bivakhuis met 70 bedden, sanitaire voorzieningen en een keuken in een oude, vrij grote boerderij. De boerderij en haar omliggende landbouwgronden worden nog gebruikt als paardenfokkerij en zullen ook in de toekomst in functie van de paardenfokkerij gebruikt worden. Het kampgebeuren is eerder een activiteit die tijdens bepaalde periodes van het jaar plaats heeft op de boerderij en dit al dan niet in combinatie met de activiteiten op de boerderij, bijvoorbeeld paardenkampen. Binnen dit RUP wordt echter geopteerd om enkel de bestemming jeugdkampen te realiseren. Tijdens de plenaire vergadering werd immers duidelijk gemeld dat de paardenaccommodatie enkel mag opgenomen worden indien de volledige afweging zoals die moet gebeuren voor manèges. Het stadsbestuur wil met dit RUP echter enkel juridische zekerheid bieden aan de jeugdverblijfcentra en garanderen dat het aanbod in Maaseik behouden blijft. Gezien hier ook de woning van de uitbaters gevestigd is, mag deze in de toekomst behouden worden als exploitatiewoning bij de kampplaats.	- Bivakeren in gebouwen en eventueel tenten. - Woning uitbaters.	**Artikel 17. Zone voor jeugdverblijf De Start** Gebiedscategorie: recreatie Deze zone is bestemd als jeugdverblijfcentrum. Binnen deze zone is het toegelaten om te overnachten in een jeugdverblijfcentrum of in tenten. Binnen deze zone is het toegelaten om maximum één exploitatiewoning op te richten.

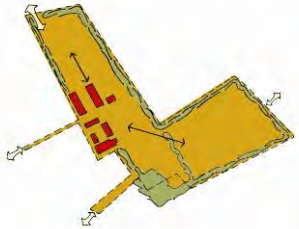
Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 4: De Start
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing  Om een goede uitbating van het jeugdverblijfcentrum te realiseren, zijn er nieuwe gebouwen nodig. De uitbater wil het bivakhuis als bivakhuis behouden en het ouderlijke huis (na het overlijden van de moeder) inrichten in functie van verblijfstoerisme en dit in relatie tot paarden. Wonen blijft mogelijk, maar zal ondergeschikt zijn. Het bivakhuis dient gerenoveerd te worden in functie van het comfort. Dat wil zeggen een nieuwe sanitaire blok, toegankelijkheid verbeteren en uitbreiding met ongeveer 50m². In dit RUP wordt enkel ingegaan op de vraag van de eigenaar om de sanitaire blok te voorzien omdat dit de enige uitbreidingsbehoefte is die wordt aangereikt van het kampgebeuren voor de jeugd. De uitbreiding in functie van de paardenaccommodatie wordt niet toegestaan in deze zone voor jeugdverblijf.	- Clustering nieuwe bebouwing bij bestaande. - Clustering activiteiten bij bestaande bebouwing. - Nieuwe sanitaire blok.	Alle uitrustingsfaciliteiten moeten gebundeld worden bij de exploitatiewoning en de bestaande gebouwen. De bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden worden. Als bijkomende bebouwing kan enkel een nieuwe sanitaire blok van maximum 50 m² worden opgericht.
De toegang tot het terrein kan in de toekomst blijven verlopen via de dreef die een vrij hoge waarde heeft op landschappelijk niveau.	- Toegang via bestaande dreef.	De bestaande toegang tot het terrein blijft behouden en wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan. De ligging ervan kan 10.00 m naar weerskanten verschuiven ten opzichte van de grafische zone. De bestaande bomenrij die nu als toegangsdreef dienst doet, mag worden gekapt maar moet dan heraangeplant worden met een boomsoort die inheems en minstens evenwaardig is. De toegangsweg wordt maximum uitgevoerd in halfverharde, waterdoorlatende materialen.
	- Functionele verhardingen.	Verhardingen mogen aangelegd worden in functie van toegang verlenen tot de gebouwen en terreinen en als verharde speelruimte in open lucht.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 4: De Start**
Algemene bepalingen Alle bebouwing moet landschappelijk gebufferd worden naar het omliggende gebied. De toegang tot de boerderij bestaat uit een dreef die toch een zekere landschappelijke waarde heeft en daarom in de toekomst behouden zal worden. Het jeugdverblijfcentrum zal in de toekomst beter geïntegreerd worden in het omliggende landschap door de extra aanplant van kleine landschapselementen. In samenwerking met de provincie Limburg en de Stichting Limburgs Landschap zal een landschapsplan uitgewerkt worden. In afwachting van en aanvullend op dit landschapsplan is ANB toch vragende partij om bijkomende buffering te voorzien rond de uitbreiding van het jeugdverblijfcentrum om de integratie in het agrarisch gebied te garanderen. Daarom wordt op het grafisch plan reeds een indicatieve aanduiding van de kleine landschapselementen gemaakt. Nadien bestaat nog steeds de mogelijkheid om deze KLE’s in de zone voor jeugdverblijf De Start aan te vullen via het landschapsplan.	- Behoud van bestaande en realisatie van nieuwe lineaire KLE’s. - Behoud en versterking landschappelijke inpassing/buffering bestaande en nieuwe gebouwen naar omliggend landschap.	**Artikel 18. Waardevolle kleine landschapselementen De Start (indicatief)**  Gebiedscategorie: n.v.t. De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing	- Beperkende maatregelen.	De grafische aanduiding is indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving (10.00 meter aan weerszijde van de indicatieve aanduiding) het in stand houden of ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen

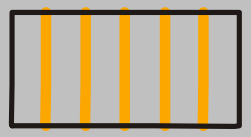
Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 4: De Start
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
	- Beschermende maatregelen.	verplicht is, zonder deze vast te leggen noch qua vormgeving, noch naar aantal en maatvoering toe. De kleine landschapselementen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden: ▪ zij dienen het terrein te structureren; ▪ zij dienen het terrein te bufferen naar zijn omgeving; ▪ zij dienen beeldbepalend te zijn; ▪ zij dienen qua plantkeuze in overeenstemming te zijn met de lineaire kleine landschapselementen van het aanliggende landschap. Het plantvak (plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van die aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt. Flankerende maatregelen ter bescherming van de lineaire kleine landschapselementen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht. De volgende beperkende maatregelen worden opgelegd: ▪ er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 3.00 m gemeten vanuit de boomstammen; ▪ binnen een straal van 2.00 m rond de boomstam mogen enkel waterdoorlatende verhardingsmaterialen gebruikt worden. ▪ op alle bouwaanvragen moeten de waardevolle kleine landschapselementen met hun juiste plaats vermeld worden; ▪ in elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden. Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze lineaire kleine landschapselementen mogen het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineair element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 4: De Start
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
		worden in de stedenbouwkundige vergunning. Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden: ▪ er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; ▪ tijdens bouwwerkzaamheden moet de structurerende groenas binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming; ▪ binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradigingen in de lucht worden aangebracht; ▪ bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen; ▪ binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren; ▪ ondoordachte snoeiingen mogen niet worden uitgevoerd.
	- Realisatietermijn.	Uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de waardevolle kleine landschapselementen aangelegd en beplant zijn.
Bepalingen met betrekking tot het beheer		
	- Duurzaam ecologisch beheer.	Het beheer van de waardevolle kleine landschapselementen moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

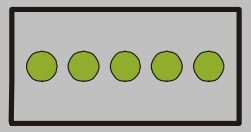
13.5 Verordenend grafisch plan 5 – Deelproject Driege

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 5: Driege**
Algemene bepalingen Het betreft hier een bivakhuis met twee maal 75 bedden en één maal 120 bedden met sanitaire voorzieningen en uitgeruste keukens. Het is een vrij groot complex, bestaande uit circa 4 gebouwen van redelijke kwaliteit (barakken). Verder is er nog ruimte voor een tentenkamp voor 60 plaatsen. De woning van de uitbaters (dateert van vóór de wet op de stedenbouw en wordt dan ook geacht vergund te zijn) is ook gevestigd op deze terreinen; dat kan in de toekomst zo behouden worden.	- Bestaand jeugdverblijfcentrum bestendigen. - Woning uitbaters.	**Artikel 19. Zone voor jeugdverblijf Driege** Gebiedscategorie: recreatie Deze zone is bestemd als jeugdverblijfcentrum. Binnen deze zone is het toegelaten om te overnachten in een jeugdverblijfcentrum of in tenten. Binnen deze zone is het toegelaten om maximum één exploitatiewoning op te richten.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing  Gezien Driege reeds zeer goed uitgebouwd is, hebben zij geen reële uitbreidingsbehoefte maar wel de behoefte om de infrastructuur te moderniseren. De bestaande vloeroppervlakte is ongeveer 1.725 m². Om toe te laten dat verschillende groepen gebruik	- Geen bijkomende bebouwingsbehoefte. Mogelijkheid open laten. - Twee toegangen i.p.v. één.	Binnen deze zone zijn alle verbouwingen en vernieuwbouw mogelijk. Nieuwbouw is eveneens toegelaten. Alle nieuwe bebouwing dient geclusterd te worden met de bestaande bebouwing. De totale bebouwde vloeroppervlakte is maximum 2.600 m². De architectuur van de nieuwe bebouwing dient voor wat betreft de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik afgestemd te zijn op de bestaande bebouwing. De toegangen en doorsteken worden indicatief aangeduid op het grafisch plan. De ligging ervan kan naar weerskanten verschuiven ten opzichte

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 5: Driege
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
maken van dezelfde bivakplaats zonder elkaar te storen, is het mogelijk om een toegang te voorzien (als doorsteek in de buffer) langsheen de noordelijke zijde van het terrein (ook Roosterbergstraat). De bestaande toegang kan behouden blijven. Bijkomende verhardingen mogen het landschappelijke karakter van de bivakplaats niet verstoren en worden daarom ook best aangelegd als halfverharding.	- Beperkte bijkomende verharding.	van de grafische aanduiding. De toegangsweg wordt maximum uitgevoerd in halfverharde, waterdoorlatende materialen, de doorsteken worden niet verhard.De toegangsweg heeft een maximum breedte van 4.00 m. De doorsteken hebben een maximum breedte van 3.00 m en worden zodanig ingericht dat ze niet gebruikt kunnen worden door gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van verkeer voor het laden en lossen van materialen en voor hulpdiensten. Verhardingen mogen aangelegd worden in de onmiddellijke omgeving van de bebouwing in functie van de toegangverlening tot die gebouwen, in functie van de bereikbaarheid van de bivakplaats voor gemotoriseerd verkeer en als verharde speelruimte in open lucht.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 5: Driege
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Algemene bepalingen Deze zone is in de praktijk een gewoon weiland dat ook voor het grootste deel van het jaar als dusdanig gebruikt wordt en waarvoor het beheer bestaat uit het maaien van de percelen. Deze weilanden worden door de bivakplaats Driege gebruikt om (voornamelijk) in de zomermaanden tenten op te plaatsen waarin de jeugdgroepen verblijven. Gezien dat recreatief medegebruik over een relatief korte periode van het jaar gebeurt, wordt geopteerd om via een overdruk deze nevenactiviteit toe te laten.	- Agrarisch gebied. - Kamperen in tenten als nevenactiviteit.	**Artikel 20. Zone voor recreatief medegebruik Driege**  Gebiedscategorie: landbouw De onderliggende gewestplanbestemming agrarisch gebied en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften blijven onverminderd van toepassing als hoofdbestemming van deze zone. Binnen deze zone is laagdynamische recreatie in de vorm van jeugdkampen in tenten als nevenactiviteit toegelaten. Luidruchtige activiteiten, zoals gemotoriseerde sporten en openlucht fuiven worden expliciet uitgesloten.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Gezien de agrarische functie de hoofdbestemming van deze zone blijft, is het niet toegelaten om permanente gebouwen en constructies of wegen aan te leggen.	- Geen gebouwen, constructies of verhardingen.	Binnen deze zone mogen geen gebouwen, constructies of verhardingen opgericht of aangelegd worden. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten: ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 5: Driege
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
	- Toegangen en doorsteken.	volksgezondheid. De toegangen en doorsteken worden indicatief aangeduid op het grafisch plan. De ligging ervan kan naar weerskanten verschuiven ten opzichte van de grafische aanduiding. De toegangsweg wordt maximum uitgevoerd in halfverharde, waterdoorlatende materialen, de doorsteken worden niet verhard.De toegangsweg heeft een maximum breedte van 4.00 m. De doorsteken hebben een maximum breedte van 3.00 m en worden zodanig ingericht dat ze niet gebruikt kunnen worden door gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van verkeer voor het laden en lossen van materialen en voor hulpdiensten. Verhardingen mogen aangelegd worden in de onmiddellijke omgeving van de bebouwing in functie van de toegangverlening tot die gebouwen, in functie van de bereikbaarheid van de bivakplaats voor gemotoriseerd verkeer en als verharde speelruimte in open lucht.

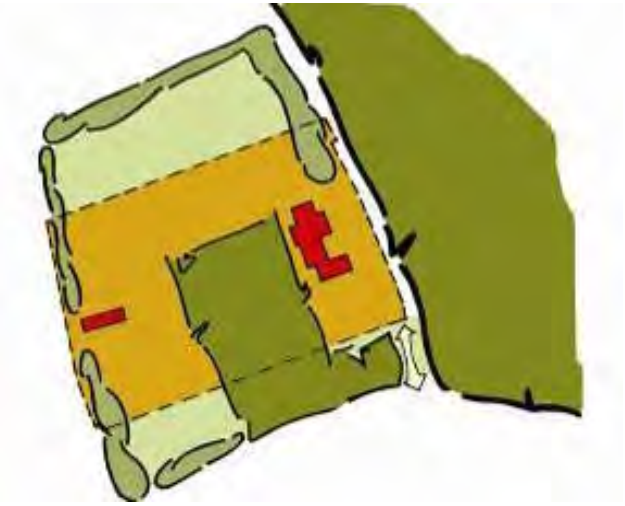
Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 5: Driege
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Algemene bepalingen Het omliggende landschap wordt gekarakteriseerd door weilanden en akkerlanden omgeven door talrijke KLE’s. De bivakplaats zal landschappelijk geïntegreerd worden doro gebruik te maken van dezelfde soort KLE’s. De bestaande waardevolle groenelementen die op de terreinen aanwezig zijn, moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden. De perceelsranden worden (gedeeltelijk) beplant met inheemse, streekeigen groenelementen (bomenrijen, houtkanten, hagen, …), zodat een integratie in de landschappelijke structuur bevorderd wordt en de inkleding van de voorzieningen bijdraagt tot een verhoogde beeldkwaliteit van de bivakplaats. Bovendien is het mogelijk om door een landschappelijke beplanting een opsplitsing in het terrein te maken die ervoor zorgt dat, indien er meerdere jeugdgroepen gelijktijdig logeren in Driege, zij toch in een bepaalde mate van elkaar gescheiden zijn voor hun activiteiten.	- Behoud van bestaande en realisatie van nieuwe lineaire KLE’s.	**Artikel 21. Waardevolle kleine landschapselementen Driege (indicatief)**  Gebiedscategorie: n.v.t. De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing	- Beperkende maatregelen. - Beschermende maatregelen.	De grafische aanduiding is indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving (10.00 meter aan weerszijde van de indicatieve aanduiding) het in stand houden of ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen verplicht is, zonder deze vast te leggen noch qua vormgeving, noch naar aantal en maatvoering toe.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 5: Driege
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
		De kleine landschapselementen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden: ▪ zij dienen het terrein te structureren; ▪ zij dienen het terrein te bufferen naar zijn omgeving; ▪ zij dienen beeldbepalend te zijn; ▪ zij dienen qua plantkeuze in overeenstemming te zijn met de lineaire kleine landschapselementen van het aanliggende landschap. Het plantvak (plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van die aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt. Flankerende maatregelen ter bescherming van de lineaire kleine landschapselementen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht. De volgende beperkende maatregelen worden opgelegd: ▪ er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 3.00 m gemeten vanuit de boomstammen; ▪ binnen een straal van 2.00 m rond de boomstam mogen enkel waterdoorlatende verhardingsmaterialen gebruikt worden. ▪ op alle bouwaanvragen moeten de waardevolle kleine landschapselementen met hun juiste plaats vermeld worden; ▪ in elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden. Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze lineaire kleine landschapselementen mogen het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineair element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning. Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden:

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 5: Driege
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
	- Realisatietermijn.	▪ er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; ▪ tijdens bouwwerkzaamheden moet de structurerende groenas binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming; ▪ binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradigingen in de lucht worden aangebracht; ▪ bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen; ▪ binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren; ▪ ondoordachte snoeiingen mogen niet worden uitgevoerd. Uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de waardevolle kleine landschapselementen aangelegd en beplant zijn.
Bepalingen met betrekking tot het beheer	- Duurzaam ecologisch beheer.	Het beheer van de waardevolle kleine landschapselementen moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

13.6 Verordenend grafisch plan 6 – Deelproject Houtenveld

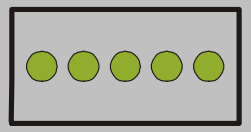
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 6: Houtenveld**
Algemene bepalingen Het betreft hier een bivakhuis met één maal 85 bedden en één maal 44 bedden met sanitaire voorzieningen en uitgeruste keukens. Daarnaast is er ruimte voor een tentenkamp. De categorisering maakt dat de bestaande activiteit op de huidige locatie behouden kan worden. Hiervoor is een omwisseling van de bestemmingen op het gewestplan nodig: een deel bos (op het gewestplan gezoneerd als recreatieve zone) en aangeduid op het op het opmetingsplan door de letters ABCDA, opp. 67 a 50 ca, verder bestendigen als groengebied; de speelweide en op het opmetingsplan aangeduid door de letters EFGHE, opp. 67 a 50 ca (op het gewestplan gezoneerd als landbouwzone) omzetten naar recreatieve zone. De invloed op de ruimtebalans is nihil aangezien de uitbreiding van de recreatieve zone wordt gecompenseerd door de inkrimping met eenzelfde oppervlakte van de thans bestemde recreatieve zone (jeugdcamping) op het gewesplan. Ook voor wat betreft de bestemmingswijziging van bos (natuurfunctie) met speelweide (recreatieve functie) is er geen significant effect. Voor het bos in de recreatieve zone geldt het bosdecreet (ontheffing en compensatie).	- Bestaand jeugdverblijfcentrum bestendigen. - Omwisseling bestemmingen gewestplan: recreatiegebied – agrarisch gebied.	**Artikel 22. Zone voor jeugdverblijf Houtenveld** Gebiedscategorie: recreatie Deze zone is bestemd als jeugdverblijfcentrum. Binnen deze zone is het toegelaten om te overnachten in een jeugdverblijfcentrum of in tenten.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 6: Houtenveld
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Gelet op bovenstaande argumentatie is dergelijk voorstel tot omwisseling van de bestemmingen van het gewestplan te verantwoorden. Het is toegelaten om binnen de bestaande volumes een woning voor de uitbaters van de bivak onder te brengen.	- Exploitatiewoning.	Binnen deze zone is het toegelaten om maximum één exploitatiewoning op te richten.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing  Zowel de huidige toegang als de bestaande gebouwen blijven behouden. Er wordt geen bijkomende bebouwing gerealiseerd. De verharding wordt beperkt.	- Huidige toegang behouden. - Geen bijkomende constructies of gebouwen. - Beperkte verharding.	De bestaande toegang blijft behouden en wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan. De toegangsweg wordt maximum uitgevoerd in halfverharde, waterdoorlatende materialen. De toegangsweg heeft een maximum breedte van 4.00 m. Het is niet mogelijk om bijkomende constructies of gebouwen aan te leggen. Een beperkte uitbreiding van de bestaande constructies en gebouwen met maximum 5% van de bestaande vloeroppervlakte is mogelijk. Verhardingen mogen enkel aangelegd worden in functie van toegang verlenen tot de gebouwen en terreinen.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 6: Houtenveld**
Algemene bepalingen Zoals hierboven reeds beschreven, gaat het hier in feite om een ruil van gewestplanbestemmingen. “Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Recreatief medegebruik moet mogelijk blijven voor de jeugdverenigingen die op de bivakplaats logeren.	- Bos. - Recreatief medegebruik.	**Artikel 23. Zone voor bosgebied** **B** Gebiedscategorie: bos **Hoofdbestemming:** de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos. **Ondergeschikte bestemming:** recreatief medegebruik.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied, ... In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan alleen toegelaten worden in bossen met een aanzienlijke oppervlakte. Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is toegelaten: ▪ kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie zoals speeltuigen, infrastructuren voor speelbossen en	- Infrastructuren in functie van bos. - Gebouwen enkel in functie van bosbeheer. - Infrastructuren voor educatief of recreatief medegebruik.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 6: Houtenveld
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
speelweiden, een overdekte picknickplaats; ▪ kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik zoals zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, …; ▪ kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor educatief of recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...; ▪ kleinschalige infrastructuur gericht op educatie zoals informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, …; ▪ kleinschalige infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer zoals wandelen, fietsen, paardrijden, … . Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen. Hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen, ...).		nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 6: Houtenveld
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Algemene bepalingen Bomen en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, houtwallen, …) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving zijn aangeduid op het grafisch plan. Deze genieten een bescherming als waardevolle boom of landschapselement.	- Juridische verankering waardevolle houtkant.	**Artikel 24. Waardevolle te beschermen en te behouden houtkant (indicatief)** Gebiedscategorie: n.v.t. De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het behoud en ontwikkelen van waardevolle te beschermen en te behouden houtkant.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De bestaande houtkant vervult in zijn huidige toestand een rol als buffer van het jeugdverblijfcentrum naar het omliggende agrarische gebied en moet deze rol in de toekomst ook blijven vervullen. Daarom moet bij werken in de omgeving van de houtkant extra aandacht besteed worden aan het niet beschadigen van deze houtkant.	- Minimum behoud van bestaande kwaliteiten (functioneel en esthetisch).	Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze houtkant mogen het verder leven van deze bomen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.
In de houtkant kunnen bomen en struiken gerooid worden, maar enkel met het oog op het behoud van de houtkant in een gezonde toestand. Bij de aanplant van nieuwe bomen en/of struiken moet gebruik gemaakt worden van inheemse en streekeigen beplanting.	- Geen ontbossing of vellen van bomen. - Inheemse, streekeigen beplanting.	Ontbossing en vellen van bomen is niet toegelaten tenzij met het oog op het in stand houden van een gezond bomenareaal en de veiligheid. Gevelde bomen worden automatisch door gelijkwaardige of betere boomsoorten (inheems en streekeigen) vervangen.

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 6: Houtenveld
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
Algemene bepalingen Er moet gezorgd worden voor een goede buffering van de terreinen teneinde de landschappelijke inpassing en visuele impact op de omgeving te optimaliseren. Hiervoor kan eventueel worden samengewerkt met de provincie Limburg en de Stichting Limburgs Landschap. Daar waar nog geen groenbuffer aangelegd is, moet deze in de toekomst bijkomend gerealiseerd worden.	- Behoud van bestaande en realisatie van nieuwe lineaire KLE’s.	**Artikel 25. Waardevolle kleine landschapselementen Houtenveld (indicatief)**  Gebiedscategorie: n.v.t. De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing	- Beperkende maatregelen. - Beschermende maatregelen.	De grafische aanduiding is indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving (10.00 meter aan weerszijde van de indicatieve aanduiding) het in stand houden of ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen verplicht is, zonder deze vast te leggen noch qua vormgeving, noch naar aantal en maatvoering toe. De kleine landschapselementen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden: ▪ zij dienen het terrein te structureren; ▪ zij dienen het terrein te bufferen naar zijn omgeving; ▪ zij dienen beeldbepalend te zijn; ▪ zij dienen qua plantkeuze in overeenstemming te zijn met de lineaire kleine landschapselementen van het aanliggende landschap. Het plantvak (plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van die aard te zijn dat

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften** **Horende bij grafisch plan 6: Houtenveld**
		een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt. Flankerende maatregelen ter bescherming van de lineaire kleine landschapselementen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht. De volgende beperkende maatregelen worden opgelegd: ▪ er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 3.00 m gemeten vanuit de boomstammen; ▪ binnen een straal van 2.00 m rond de boomstam mogen enkel waterdoorlatende verhardingsmaterialen gebruikt worden. ▪ op alle bouwaanvragen moeten de waardevolle kleine landschapselementen met hun juiste plaats vermeld worden; ▪ in elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden. Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze lineaire kleine landschapselementen mogen het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineair element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning. Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden: ▪ er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; ▪ tijdens bouwwerkzaamheden moet de structurerende groenas binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming; ▪ binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradigingen in de lucht worden aangebracht; ▪ bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen; ▪ binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren;

Richtinggevend		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften Horende bij grafisch plan 6: Houtenveld
Toelichting bij de gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	
	- Realisatietermijn.	▪ ondoordachte snoeiingen mogen niet worden uitgevoerd. Uiterlijk in het tweede plantseizoen dat volgt op de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de waardevolle kleine landschapselementen aangelegd en beplant zijn.
Bepalingen met betrekking tot het beheer	- Duurzaam ecologisch beheer.	Het beheer van de waardevolle kleine landschapselementen moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

TITEL III: BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTINGSNOTA

14 BIJLAGE 1: DECREET TOERISME VLAANDEREN

14.1 Classificatienormen jeugdverblijfcentra

Op Vlaams niveau wordt voor de jeugdverblijfcentra een typologie vooropgesteld die ook gehanteerd wordt door Toerisme Vlaanderen die een aantal jeugdverblijfcentra in Vlaanderen erkend heeft als sociaal-toeristisch verblijf (432 in Vlaanderen):

- Type A:
  - → De slaapruimten zijn leeg; veldbedjes, luchtmatrassen of slaapmatjes moet je dus zelf meebrengen.
  - → De keuken is een aparte kookruimte met drinkwater en gootsteen.
  - → Er is een ruimte aanwezig, die als eetzaal kan worden gebruikt.
  - → Wat het sanitair betreft, is er water en minimaal 1 toilet per 15 personen beschikbaar.

- Type B:
  - → De slaapruimten zijn ingericht met bedden (of stapelbedden of beddenbakken) met matrassen en beschermhoezen. Er is voldoende bergruimte in verhouding tot de capaciteit.
  - → De keuken is een aparte, ingerichte kookruimte met drinkwater en gootsteen. In de keuken vind je in verhouding tot de capaciteit één of meer branders, kookpitten of fornuizen en een koele eetwarenberging en/of koelkast. Er is voldoende kookmateriaal (potten, pannen, ketels) en eetgerei (borden, glazen, kopjes) aanwezig in verhouding tot de opgegeven capaciteit.
  - → Een ruimte kan als eetzaal worden gebruikt met voldoende tafels en stoelen in verhouding tot de opgegeven capaciteit.
  - → Wat het sanitair betreft, zijn er in verhouding tot de capaciteit voldoende wasbekkens of lavabo's, minimaal 1 toilet per 15 personen en tenminste 2 douches.

- Type C:
  - → De slaapruimten zijn ingericht met bedden (of stapelbedden of beddenbakken) met matrassen en beschermhoezen. Er zijn voldoende hoofdkussens, dekens en lakens (soms tegen huurprijs) ter beschikking. Er is bergruimte op iedere kamer.
  - → De keuken is volledig ingericht.
    In zelfkookformule vind je er kooktoestellen (fornuis en/of grote branders) en koelmogelijkheden (diepvriezer, koelkast). Er is voldoende kookmateriaal (potten, pannen, ketels) en tafelservies (borden, glazen, kopjes, bestek) in verhouding tot de opgegeven capaciteit.
    In volpensionformule worden alle maaltijden door personeel van het kampeercentrum bereid en is de keuken niet toegankelijk voor de gebruikers.
  - → De eetzaal is steeds voorzien van voldoende stoelen of banken, en tafels.
  - → In de sanitaire ruimten vind je voldoende lavabo's (of grote wasbakken met kraantjes), minimaal 1 toilet per 15 verblijvers en tenminste 2 douches.
  - → Er is een ruimte voorzien als EHBO-ruimte.

14.2 Stedelijke politieverordening inzake kamperen op private terreinen dd. 27 januari 2003

Voorwaarden in verband met de terreinen en de installaties betreffende de openbare gezondheid en hygiëne:

- Een perfecte afwatering moet verzekerd zijn.
- Drinkwater moet op voldoende wijze voorhanden zijn.
- Het gebruik van niet-drinkbaar water is alleen geoorloofd voor de werking van stortbaden en wastafels en moet zeer duidelijk aangeduid zijn.
- Er moet tenminste één overdekt toilet of loofhut beschikbaar zijn per 15 personen. Deze moeten gemakkelijk toegankelijk, afgesloten en voldoende verwijderd zijn van waterlopen, putten, bronnen en tenten. Ze moeten voldoen aan alle vereisten van de openbare gezondheid en welvoeglijkheid.

- Het terrein zal uitgerust zijn met een installatie voor de afvoer van het afvalwater, tenzij er een aansluiting op het openbaar rioleringsnet is.
- De vergunninghouder is de verantwoordelijke voor het zindelijk aanbieden van het afval in niet beschadigde recipiënten aan de afhaler.
- Eerste hulpmiddelen moeten bestaan uit een hulpapotheek zoals bepaald in deze politieverordening.

Algemene veiligheidsbepalingen voor gebouwen en tenten

Deze minimale bepalingen dienen om het ontstaan van brand te voorkomen, de veiligheid van de verblijvenden te verzekeren, de tussenkomst van de brandweer te vergemakkelijken.

- Het kampeerterrein moet de gebruikers een behoorlijke huisvesting garanderen en aan de vereiste normen inzake veiligheid voldoen.
- Het is verboden (volgens het bosdecreet) om vuur te maken en vuur te dragen in alle bossen en binnen een afstand van 100m tot de bossen en tot de gebouwen.
- Kook- en verwarmingstoestellen moeten aan de nodige veiligheidsnormen voldoen; ook dienen de vereiste veiligheidsnormen gerespecteerd te worden in verband met hun opstelling, goede staat van leidingen en het gebruik.
- Gasflessen worden zodanig opgesteld dat ze beschermd zijn tegen zonnestraling en tegen omvallen; ze mogen niet bereikbaar zijn voor onbevoegden en zijn niet in een gebouw toegelaten. Buiten zijn de vaste gasleidingen steeds in metaal, binnen – alsook in veldkeukens – mag de directe aansluiting op de toestellen worden uitgevoerd in soepel gewapend rubber. Op de gasleidingen bevindt zich een goed bereikbare afsluitkraan voor elk toestel.
- Verwarmingstoestellen met open vlam en verplaatsbare verwarmingstoestellen met vloeibare brandstof zijn verboden.
- De technische uitrusting van de kampeerplaats moet in goede staat gehouden worden en zijn onderworpen aan de reglementair voorziene keuringen.
- Het terrein is voortdurend bereikbaar voor voertuigen door middel van één of meerdere wegen, waarvan op tenminste één toegangsweg het materiaal en de voertuigen van de brandweer kunnen rijden, stilstaan en werken. Deze weg moet steeds vrij blijven; parkeren en stilstaan op die weg zijn verboden. De kenmerken van deze weg worden in de politieverordening beschreven.

Specifieke bepalingen voor tenten

- De maximumcapaciteit van een kampeerterrein is bepaald om 150 personen per hectare.
- De vrije ruimte rondom de tenten is minimum 5.00m. De tenten zullen zó worden opgesteld dat ze langs alle zijden bereikbaar zijn voor veiligheids- en hulpdiensten. Geen enkele tent mag op minder dan 30.00m afstand van woonhuizen worden opgesteld.
- Elk kampeerterrein moet permanent uitgerust zijn met minimaal één brandweerpost. Geen enkel punt van het terrein mag zich verder dan 100m bevinden van een brandweerpost. De inhoud en signalisatie van de brandweerpost staat beschreven in de politieverordening.
- De plaats, verdeling en breedte van de evacuatiewegen binnen een tent voor meer dan 5 personen moeten een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen toelaten. Ze moeten minstens 0.80m breed zijn en een minimale vrije hoogte van 2.00m hebben.

Specifieke bepalingen voor gebouwen

Deze bepalingen zijn van toepassing op alle gebouwen en delen van gebouwen die aangewend worden voor de verstrekking van logies aan jeugdgroeperingen en die maximum 3 bovengrondse bouwlagen omvatten. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op het gedeelte van het gebouw dat bewoond wordt door derden, door de eigenaar of door de uitbater.

- Het gebouw dient van zijn nevenliggende constructies gescheiden te worden door wanden met een brandweerstand van tenminste ½ uur of gebouwd zijn in metselwerk of beton. Indien onderscheiden gebouwen van het gebouwencomplex met elkaar verbonden zijn door overdekte doorgangen, zijn hun openingen voorzien van (bij brand) zelfsluitende deuren met een brandweerstand van tenminste ½ uur.
- De inrichting is steeds bereikbaar via toegangswegen en dient ten alle tijden bereikbaar te zijn voor brandweervoertuigen. In de nabijheid van de inrichting is de opstelling van en de bediening van het materieel voor brandbestrijding en redding gemakkelijk uitvoerbaar.

- Zowel de constructieve elementen als de verticale binnenwanden hebben een brandweerstand van tenminste ½ uur. Indien niet, wordt de inrichting uitgerust met een algemene en automatische brandmeldinstallatie. Dat geldt eveneens voor de compartimenten (definitie zie politieverordening).
- Veilige vluchtwegen worden aangeboden; deze worden duidelijk aangegeven en blijven open, de doorgang mag niet versperd zijn. Specifieke inrichtingsmogelijkheden worden beschreven in de politieverordening.
- In bestaande inrichtingen moeten vloer-, wand- en plafondbekleding en -versiering van die aard zijn dat zijn niet tot brandvoortplanting en rookontwikkeling kunnen bijdragen. Minimumvereisten worden gespecificeerd in de politieverordening.
- Muren, wanden, vloeren en zolderingen van stookplaatsen hebben een brandweerstand van tenminste 1 uur of zijn gebouwd in metselwerk of beton. Als er gebruik gemaakt wordt van vloeibare of gasvormige brandstoffen moet elke verbinding tussen de stookplaats en het gebouw of de brandstofopslagplaats afgesloten zijn met een deur met een brandweerstand van tenminste ½ uur. Het is in alle omstandigheden verboden om deze deuren open te laten staan. De stookplaatsen moeten behoorlijk verlucht zijn.
- Ook voor verwarmingstoestellen, schoorstenen, rookgangen en warmtegeneratoren worden nog specifieke voorschriften beschreven in de politieverordeningen.
- Voor wat betreft de elektrische installatie voor drijfkracht, verlichting en signalisatie wordt gesteld dat alleen elektrische verlichting is toegestaan.
- Het vermogen van autonome stroombronnen is voldoende om de installaties voor melding, waarschuwing en alarm te voeden. Zodra de normale voeding van het net uitvalt, verzekeren de autonome stroombronnen automatisch en binnen de 30 seconden de werking gedurende 1 uur.
- Veiligheidsverlichting dient voorzien te zijn in grote gemeenschappelijke lokalen, evacuatiewegen, bordessen en overlopen.
- Alle inrichtingen zijn uitgerust met installaties voor melding, waarschuwing, alarm en brandbestrijding. De bevoegde brandweerdienst wordt door de uitbater geraadpleegd voor het bepalen van deze uitrusting. Het aantal en het type toestellen worden bepaald door het brandrisico. De toestellen worden in voldoende aantal oordeelkundig gespreid zodat zij elk punt van de instelling kunnen bedienen. De handbediende toestellen moeten gemakkelijk bereikbaar, oordeelkundig geplaatst en degelijk aangeduid zijn. De circulatie mag niet gehinderd worden. De eventueel buiten geplaatste toestellen worden tegen alle weersomstandigheden beschut.
- De nodige brandbestrijdingsmiddelen moeten worden aangebracht; de aard, plaats en het aantal worden bepaald door de bevoegde brandweerdienst. Specifieke bepalingen worden gegeven in de politieverordening.
- De technische uitrusting van de inrichting wordt in goede staat gehouden. De uitbater laat, op zijn verantwoordelijkheid, deze uitrusting door bevoegde personen controleren. De uitbater zorgt ervoor dat de nodige keuringen, onderzoekingen en controles uitgevoerd worden. Periodieke controles worden gespecificeerd in de politieverordening.
- De uitbater neemt alle nodige maatregelen om de personen, aanwezig in de inrichting, te beschermen tegen brand, ontploffingen, alsook maatregelen om paniek te voorkomen. Specifieke bepalingen hieromtrent zijn opgenomen in de politieverordeningen.

Verplichtingen van de houders van vergunningen

- Gedurende de openingsuren van het kampeerterrein moeten de kampvergunning, de verzekeringspolis (burgerlijke aansprakelijkheid) en de kwitantie aangaande de betaling van de premie van het lopende jaar kunnen voorgelegd worden bij de eerster vordering van de persoon belast met het toezicht.
- De uitbater legt tenminste 30 kalenderdagen voor de komst van elke groep bij het stadsbestuur een lijst neer in dubbel waarop de identiteit van de groep en de koepelorganisatie die gebruik maakt van het terrein; naam, adres en telefoonnummer van de verantwoordelijke; de kampperiode vermeld staan en of het gaat om een al dan niet gemende groep jongens en/of meisjes. De eerste dag van het kamp wordt een aangepaste lijst overhandigd.
- De inrichting moet beschikken over een huishoudelijk reglement, niet strijdig met het politiereglement, dat deel uitmaakt van het huurcontract. Inhoud staat in de politieverordening.

Verplichtingen van de kampeerders

- Iedere groep moet een groepsverantwoordelijke aanduiden, alsook een tweede verantwoordelijke die optreedt bij afwezigheid of ter vervanging

van de groepsverantwoordelijke. Deze legt bij het stadsbestuur en bij de lokale politie op de eerste dag van het verblijf een lijst neer met de namen, adressen en geboortedata van alle deelnemers aan het bedrijf.
- Al wie op het terrein verblijft, is verplicht het model huishoudelijk reglement na te leven.
- De kampeerders moeten de zedelijkheid, de openbare rust en de welvoeglijkheid in acht nemen.
- In geval van schade aan de installaties van het kampeerterrein en bij een ongeval moet de groepsverantwoordelijke onmiddellijk gewaarschuwd worden, alsook bij ieder ander ernstig voorval. De groepsverantwoordelijke neemt op zijn beurt contact op met de terreineigenaar en met de bevoegde instanties.
- Er gelden ook een aantal verplichtingen van de kampeerders in verband met de gezondheid, hygiëne en veiligheid (ziekentent of –kamer, afvoer afval, schoonmaken toiletten, reinheid, afvalwater, aanduiding tent- en groepsverantwoordelijke, beweging van groepen, toegangswegen, aanduiding der afdelingen, geluidshinder, muziek maken, nachtactiviteiten, natuurbescherming). Deze worden gespecificeerd in het politieverordening.

Controle en strafmaatregelen

De politieverordening legt een aantal administratieve boetes op en dit zowel aan de uitbater als aan de kampeerders indien het reglement niet gevolgd wordt.

Aan de uitbater:
- Uitbaten zonder vergunning of uitbaten van het terrein waaraan sedert het uitreiken van de vergunning wijzigingen zijn aan aangebracht of waarvoor overdrachten gebeurd zijn.
- Uitbaten zonder vergunningsaanvraag te hebben ingediend of uitbaten van een terrein waaraan sedert het uitreiken van de vergunning wijzigingen zijn aangebracht of waarvoor overdrachten gebeurd zijn zonder een nieuwe aanvraag te hebben ingediend.
- Het niet ter beschikking stellen van voldoende sanitair of van sanitair dat niet voldoet aan de vereisten van de openbare gezondheid.
- Het niet ter beschikking stellen van voorgeschreven afvalverzameling, medische voorzieningen of kookinstallatie volgens de verordening.
- Het parkeren of stilstaan van voertuigen of hindernissen op de toegangswegen voor zover deze niet openbaar zijn, tenzij de uitbater bewijst alle maatregelen van signalisatie, toezicht en verwittiging van de overtreders genomen te hebben, wordt bestraft.
- De overschrijding van de maximumcapaciteit van het kampeerterrein.
- Het niet in stand houden van de brandweerposten.
- Het niet bereikbaar houden van de toevluchtswegen voor noodvoertuigen.
- Het niet in stand houden van de signalisatie.
- Het niet in goede staat houden, het niet laten controleren, keuren of laten onderzoeken van de technische uitrusting van de inrichting.
- Het niet voorlichten van personeel, medewerkers en kampeerders van het veiligheidsplan en het niet houden van praktische oefeningen of rondleidingen.
- Niet nemen van maatregelen die onbevoegde personen de toegang tot technische lokalen verhinderen.

Aan de kampeerders:
- Het niet in stand houden van de evacuatiewegen binnen een tent voor meer dan vijf personen.
- Het niet bereikbaar houden van de toevluchtswegen voor noodvoertuigen.
- Het gebruik van kooktoestellen of maaltijdverwarmers in strijd met de reglementering zoals opgesteld in de politieverordening.
- Het niet inrichten van een ziekentent of –kamer.
- Het behandelen van afval anders dan voorgeschreven in de politieverordening of het niet rein houden van het kampeerterrein.
- Het niet aanduiden van de tent van de groepsverantwoordelijke of de leiding.

15 BIJLAGE 2: SCREENINGSNOTA

Deze bijlage omvat de integrale screeningsnota zoals ingediend voor de adviesronde.

De screening werd op 2 april 2009 bezorgd aan onderstaande instanties:

- ANB – Limburg, t.a.v. Katja Nagels
  Koningin Astridlaan 50 bus 5, 3500 Hasselt
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg, VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 1, 3500 Hasselt
- VMM, Afdeling Ecologisch Toezicht, cdvp Milieureglementering, t.a.v. Freddy Van den Bossche
  A. Van de Maelestraat 96,9320 Erembodegem
- Provinciebestuur Limburg, Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en natuur
  Sectie 3.2.2 Ruimtelijke Ordening – Planning en beleid
  Provinciehuis, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt

15.1 Ontvangen adviezen

ANB – Limburg
Datum ontvangst advies: 2 juni 2009

Er wordt een ontheffing verleend voor de opmaak van een passende beoordeling indien aan de voorwaarden zoals vermeld in het advies tegemoet gekomen wordt.

1. Voor de Meuren wordt gevraagd een uitdoofscenario te integreren in het RUP,
2. De speelweide van de Meisjeschiro kan niet weerhouden worden en moet omgevormd worden naar alluviaal bos.
3. Voor bivakplaats De Start wordt bijkomende buffering gevraagd.
4. Tevens dient het RUP aan te geven op welke wijze de maatregelen voor het duurzaam functioneren in uitvoering gebracht zullen worden.

Verwerking:
1. De opname van bivakplaats de Meuren zal tijdens de plenaire vergadering besproken worden.
2. In het RUP zal op de achterste perceelsdelen een bestemming als natuurgebied gelden. De hoofdbestemming van deze zone is de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Als ondergeschikte bestemming wordt recreatief medegebruik toegelaten. Het inrichten van een speelweide werd tot nu toe niet juridisch vastgelegd in het RUP en zal ook in het verdere verloop van de procedure niet worden opgenomen.
3. In de voorschriften van het RUP staat ingeschreven dat om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen de perceelsranden landschappelijk gematerialiseerd moeten worden door de aanplant van KLE's. Dit kan eventueel nog aangevuld worden met een minimumbreedte en type. Op het grafisch plan kunnen deze KLE's grafisch aangeduid worden.
4. De maatregelen in functie van duurzaam functioneren die voorgesteld worden in het advies van ANB zullen in de voorschriften worden opgenomen voor wat betreft de waterhuishouding. De overige maatregelen die voorgesteld worden door ANB zijn geen ruimtelijke aspecten die deel kunnen uitmaken van een RUP; het gaat hier om de brandveiligheid, lawaaihinder, lichthinder, bezettingsgraad. De stad Maaseik beschikt wel over een gemeentelijke verordening voor de bivakplaatsen. De voorgestelde maatregelen kunnen zeker hierin opgenomen worden als de stad het initiatief wenst te nemen voor de aanpassing van deze verordening.

Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg
Datum ontvangst advies: 8 mei 2009

De opname van de locaties De Meuren (1) en Chiro Opoeteren (4) binnen het RUP is vanuit ruimtelijke oogpunt niet wenselijk.

Verwerking:
Gezien de opmerkingen van het Agentschap geen betrekking hebben op de beschreven milieueffecten in de screeningsnota stellen we voor de opmerking rond de opname van de twee bovenvermelde bivakplaatsen aan bod te laten komen tijdens een structureel vooroverleg of de plenaire vergadering van het RUP.

VMM, Afdeling Ecologisch Toezicht, cdvp Milieureglementering
Datum ontvangst advies: 15 mei 2009

Voorwaardelijk gunstig:

1. De impact van de lozingen van het afvalwater op de waterkwaliteit moet uitgewerkt worden en milderende maatregelen moeten voorgesteld worden om de significante effecten te milderen.
2. Voor het bouwen van constructies over de Bosbeek dient in het stadium van de stedenbouwkundige vergunning een machtiging aangevraagd te worden bij de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer.
3. Onderhoud van de waterloop moet steeds mogelijk zijn door het respecteren van de 5.00 m – erfdienstbaarheidszone langsheen de Bosbeek.

Verwerking:
1. De VMM doet in haar advies per bivakplaats een voorstel van milderende maatregel voor de opvang van het afvalwater. Deze voorstellen zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
2. Aangezien de Bosbeek een onbevaarbare waterloop van eerste categorie is die wordt beheerd door de VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer, is het de normale gang van zaken dat er bij een aanvraag voor werken die betrekking hebben op de Bosbeek een machtiging daarvoor wordt aangevraagd bij de VMM. De aandacht van de stad Maaseik zal hier nogmaals op gevestigd worden.
3. Het laatste punt kan opgenomen worden in de voorschriften, maar aangezien het hier gaat om bestaande wetgeving (wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen) is deze regel sowieso van toepassing en is het niet noodzakelijk om dat op te nemen in de voorschriften. Het RUP zal hieraan echter toch tegemoet komen.

Provinciebestuur Limburg, Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en natuur
Datum ontvangst advies: 6 mei 2009

1. De planningscontext van het RSV en het PRSL ontbreken in de screening.
2. Er wordt geen melding gemaakt van de effectieve teksten over de bivakplaatsen uit het GRS (richtinggevend en bindend deel).
3. Het voorliggende screeningsdocument behandelt niet alle sites die in het GRS naar voor komen en wel twee nieuwe locaties. Bovendien wordt er gewerkt met vier categorieën in plaats van drie.

Verwerking:
1. Aan de eerste opmerking zal niet tegemoet gekomen worden aangezien het RUP kadert in het goedgekeurd GRS. Vermits het GRS goedgekeurd is, kadert dat automatisch in het PRSL en het RSV en is het bijgevolg niet meer noodzakelijk om deze op te nemen in de toelichtingsnota van het RUP.
2. Het RUP zal waar nodig aangevuld worden met meer gegevens uit het GRS Maaseik.
3. De opmerkingen van de provincie hebben verder geen betrekking op de beschreven milieueffecten in de screeningsnota. We stellen voor de laatste opmerking rond de opname van de bivakplaatsen en de opdeling in vier categorieën aan bod te laten komen tijdens de plenaire vergadering van het RUP.