

Provincie Limburg  
Arrondissement Maaseik  
Stad Maaseik  
Dossiernr: 06058 /12

19 augustus 2010

## Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Lokaal bedrijventerrein Jagersborg”



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](mailto: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](mailto:vlaamsbrabant@libost-groep.com)

| Revisie | Opmerking                                |
|---------|------------------------------------------|
| A       | aanzet voorontwerp                       |
| B       | voorontwerp                              |
| C       | voorontwerp                              |
| D       | voorontwerp                              |
| E       | aanpassingen n.a.v. screeningsnota       |
| F       | aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering |
| G       | aanpassingen n.a.v. opmerking CBS        |
| H       | definitieve vaststelling                 |

|                                                | Naam                        | Handtekening | datum            |
|------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|------------------|
| <b>Opgemaakt</b><br><b>Ruimtelijke planner</b> | I.ar. Lotte Poncelet        |              | 19 augustus 2010 |
| <b>Geverifieerd</b><br><b>projectleider</b>    | I.ar./stbk. Peter Govaerts  |              | 19 augustus 2010 |
| <b>Vrijgegeven</b><br><b>afdelingshoofd</b>    | I.ar. /stbk. Peter Govaerts |              | 19 augustus 2010 |

## **Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Lokaal bedrijventerrein Jagersborg"**

---

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 Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage  
van het publiek op het stadhuis van Maaseik 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

## Inhoudsopgave

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITEL I: TOELICHTINGSNOTA .....                                                                                  | 7  |
| 1 Inleiding.....                                                                                                 | 7  |
| 1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan .....                                                       | 7  |
| 1.2 Geografische situering .....                                                                                 | 7  |
| 2 Ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (goedgekeurd door de B.D. 06/04/06) ..... | 8  |
| 2.1 Richtinggevende bepalingen .....                                                                             | 8  |
| 2.2 Bindende bepalingen .....                                                                                    | 8  |
| 3 Bestaande juridische toestand.....                                                                             | 9  |
| 4 Relevante beleidsplannen .....                                                                                 | 13 |
| 4.1 Ruimtelijke beleidsplannen .....                                                                             | 13 |
| 4.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (23 september 1997) .....                                              | 13 |
| 4.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (13 februari 2003) .....                                        | 13 |
| 4.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (goedgekeurd door de B.D. 06/04/06) .....                    | 15 |
| 5 Synthese bestaande ruimtelijke structuur.....                                                                  | 18 |
| 5.1 Bedrijventerrein in de open ruimte .....                                                                     | 18 |
| 5.2 Een bedrijfeneiland.....                                                                                     | 19 |
| 6 Bestaande feitelijke toestand.....                                                                             | 20 |
| 6.1 Kaarten.....                                                                                                 | 20 |
| 6.2 Fotoreportage.....                                                                                           | 23 |
| 7 Knelpunten en potenties.....                                                                                   | 25 |
| 7.1 Knelpunten – bedreigingen.....                                                                               | 25 |
| 7.2 Potenties –kansen .....                                                                                      | 25 |
| 8 Gewenste Ruimtelijke Structuur.....                                                                            | 26 |
| 8.1 Visie .....                                                                                                  | 26 |
| 8.2 Doelstellingen .....                                                                                         | 26 |
| 8.3 Conceptuele uitwerking .....                                                                                 | 27 |
| 8.3.1 Conceptelementen.....                                                                                      | 27 |
| 8.4 Synthese gewenste ruimtelijke structuur .....                                                                | 29 |
| 8.4.1 Structuurschets – meso-niveau .....                                                                        | 29 |
| 8.4.2 Inrichtingsschets – micro-niveau.....                                                                      | 30 |
| 8.5 Beeldkwaliteitsplan (BKP) .....                                                                              | 34 |
| 9 Watertoets.....                                                                                                | 40 |
| 9.1 Decreet IWB .....                                                                                            | 40 |
| 9.2 Waterparagraaf.....                                                                                          | 41 |
| 9.3 Watertoetskaarten.....                                                                                       | 43 |
| 9.3.1 Risicozones voor overstromingen.....                                                                       | 43 |
| 9.3.2 Erosiegevoelige gebieden .....                                                                             | 43 |
| 9.3.3 Winterbedkaart .....                                                                                       | 44 |
| 9.3.4 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden .....                                                                | 44 |
| 9.3.5 Hellingenkaart.....                                                                                        | 44 |
| 9.3.6 Infiltratiegevoelige bodems.....                                                                           | 44 |

|                                                  |                                                                           |    |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.3.7                                            | Overstromingsgevoelige gebieden.....                                      | 45 |
| 10                                               | Veiligheidsrapportering.....                                              | 46 |
| 11                                               | Ruimtebalans.....                                                         | 47 |
| 12                                               | Planschade / planbaten.....                                               | 48 |
| 13                                               | Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging.....                      | 51 |
| 14                                               | Lijst met op te heffen voorschriften binnen de grenzen van het RUP.....   | 52 |
| TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....   |                                                                           | 53 |
| 1                                                | Algemene bepalingen.....                                                  | 53 |
| Artikel 1.                                       | Wijze van meten.....                                                      | 53 |
| Artikel 2.                                       | Gehanteerde begrippen.....                                                | 53 |
| Artikel 3.                                       | Bepalingen in verband met de bestemmingen.....                            | 55 |
| Artikel 3.1                                      | Aard van de zones.....                                                    | 55 |
| Artikel 3.2                                      | Overgangsbepaling.....                                                    | 55 |
| Artikel 3.3                                      | Onbebouwde gronden.....                                                   | 55 |
| Artikel 3.4                                      | Juridische grens RUP.....                                                 | 55 |
| Artikel 4.                                       | Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied.....                      | 55 |
| Artikel 5.                                       | Bepalingen in verband met intensief ruimtegebruik.....                    | 55 |
| Artikel 6.                                       | Bepalingen in verband met archeologisch onderzoek.....                    | 56 |
| 2                                                | Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones.....         | 57 |
| Artikel 7.                                       | Lokale bedrijvigheid.....                                                 | 58 |
| Artikel 8.                                       | Landschapsbuffer.....                                                     | 66 |
| Artikel 9.                                       | Zone voor lokale weg.....                                                 | 68 |
| Artikel 10.                                      | Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief).....                        | 70 |
| Artikel 11.                                      | Leidingstraat (symbolische aanduiding in overdruk).....                   | 71 |
| TITEL III: Bijlagen bij de toelichtingsnota..... |                                                                           | 72 |
| 15                                               | Bijlage 1: Screeningsnota.....                                            | 72 |
| 15.1                                             | Ontvangen adviezen.....                                                   | 72 |
| 15.2                                             | Ontbrekende adviezen.....                                                 | 74 |
| 16                                               | Bijlage 2: Verantwoording opmaak onteigeningsplan.....                    | 75 |
|                                                  |                                                                           |    |
| Kaart 1:                                         | Bestaande juridische toestand: Gewestplan.....                            | 9  |
| Kaart 2:                                         | Bestaande juridische toestand: Kadasterkaart.....                         | 9  |
| Kaart 3:                                         | Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen.....                    | 9  |
| Kaart 4:                                         | Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart.....                   | 20 |
| Kaart 5:                                         | Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto.....                             | 20 |
| Kaart 6:                                         | Planschade / planbaten.....                                               | 50 |
| Kaart 7:                                         | Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging.....                      | 51 |
|                                                  |                                                                           |    |
| Figuur 1:                                        | Geografische situering van het bedrijventerrein op meso-niveau.....       | 7  |
| Figuur 2:                                        | Selectie stedelijke gebieden en stedelijke netwerken volgens het RSV..... | 13 |
| Figuur 3:                                        | Ruimtelijk concept Maasland (PRSL).....                                   | 13 |

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figuur 4: Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden (RSPL)..... | 14 |
| Figuur 5: Gewenste ruimtelijke structuur kernen Maaseik.....                   | 15 |
| Figuur 6: Analyse bestaande ruimtelijke structuur .....                        | 19 |
| Figuur 7: Bedrijveneland in de open ruimte .....                               | 29 |
| Figuur 8: Inrichtingsschets lokaal bedrijventerrein Jagersborg.....            | 31 |

## TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

### 1 INLEIDING

#### 1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

Zowel in het richtinggevend als in het bindend deel van het ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (goedgekeurd door de B.D. 06/04/06) staat dat er ten oosten van het bestaande regionale bedrijventerrein Jagersborg en direct aansluitend bij dit bestaande regionale bedrijventerrein een ontwikkeling kan gebeuren van een lokaal bedrijventerrein. Er bestaat bij alle betrokken overheidsdiensten een consensus inzake de ontwikkeling van dit lokale bedrijventerrein waarbij de huidige Hazenpadweg de begrenzing vormt in oostelijke richting.

#### 1.2 GEOGRAFISCHE SITUERING

Het bedrijventerrein is gelegen tussen Neeroeteren en Maaseik. Maaseik is gesitueerd in het noordoosten van de provincie Limburg. Het plangebied is centraal gelegen in een grote open ruimte naast een belangrijk natuurgebied dat beschermd is door Vlaamse en Europese regelgeving.

Het plangebied en omgeving worden gekenmerkt door een vrij vlakke structuur met veel natte weilanden. Hierdoor zijn de natuur-, landschaps-, en ecologische waarden in de omgeving van het plangebied opmerkelijk.

De onmiddellijke omgeving van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door het natuurgebied Jagersborg, de open ruimte in het noordoosten en het bebouwingslint langs de N773.

Figuur 1: Geografische situering van het bedrijventerrein op meso-niveau



## **2 TER UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MAASEIK (GOEDGEKEURD DOOR DE B.D. 06/04/06)**

### **2.1 RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN**

Vanwege het tekort aan lokale bedrijventerreinen, zal de stad een lokaal bedrijventerrein ontwikkelen. Jagersborg zal deze functie vervullen op een oostelijke uitbreiding van het huidige regionale bedrijventerrein van 9 ha. Het terrein is gelegen langs een secundaire weg waar, naar de toekomst toe, wel ingrepen nodig zijn om de ontsluiting naar de N78 te optimaliseren.

Het nieuwe lokale bedrijventerrein wordt, omwille van concentratie van bedrijvigheid, gelokaliseerd bij het bestaande bedrijventerrein.

Het optimaal functioneren, een hoge mate van ruimtelijke inpassing in de omgeving, intensief ruimtegebruik en een hoge beeldkwaliteit dienen nagestreefd te worden. Met andere woorden een duurzaam bedrijventerrein moet worden gerealiseerd.

Als randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het terrein aan de oostzijde van Jagersborg, wordt gesteld dat een open ruimte bewaard moet blijven tussen het bedrijventerrein en het stedelijk woongebied van Maaseik.

Betreffende de lokale uitbreiding van het bedrijventerrein, moet rekening gehouden worden met de concepten van het PRUP Jagersborg. In deze concepten wordt uitgegaan van het principe dat de Hazenpadweg de maximale grens van het bedrijventerrein aan de oostzijde zal zijn.

Het (regionaal) bedrijventerrein Jagersborg is gesitueerd in de deelruimte "Hoogdynamisch Maaseik". In de rand van deze deelruimte is er ruimte voor stedelijke activiteiten die niet op een centrumlocatie kunnen ingeplant worden zoals de regionale en lokale bedrijvigheid. Beiden moeten zorgzaam ingeplant worden om de kwaliteit van de omliggende woonomgevingen en open ruimte te garanderen<sup>1</sup>. De zone ten oosten van het regionaal bedrijventerrein Jagersborg wordt als zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein aangeduid.

Voor wat betreft de gewenste open ruimtestructuur, stelt het GRS Maaseik dat het natuurgebied Jagersborg als droge natuurlijke anker wordt opgenomen<sup>2</sup>. Binnen dit gebied is natuur de hoofdgebruiker en dient de samenhang en herkenbaarheid van de natuurlijke en de landschappelijke elementen geoptimaliseerd te worden.

Het natuurgebied Jagersborg is gelegen in de deelruimte "Centrale Groene As". Deze bestaat uit grootschalige natuurlijke complexen. Het gebied dient ecologisch versterkt

te worden en ruimtelijk te groeien. Het moet een rustgebied blijven met een beperkt recreatief medegebruik. De hoogdynamische functies dienen daarom ook gebufferd te worden naar het omliggende landschap. De Diestersteenweg dient geïntegreerd te worden in het landschap door middel van sterke groenstructuren.

Het natuurgebied Jagersborg dient gevaloriseerd te worden als natuurlijk complex. Bosbeheer en ontwikkeling gericht op natuur dienen centraal te staan. De randzones rond het natuurgebied Jagersborg dienen een bufferfunctie te vervullen.

### **2.2 BINDENDE BEPALINGEN**

Er wordt in de bindende bepalingen van het GRS Maaseik een selectie doorgevoerd van Jagersborg-Oost als lokaal bedrijventerrein. Om deze selectie hard te maken, wordt als bindende actie gesteld dat er een RUP Lokaal bedrijventerrein Jagersborg-Oost moet opgemaakt worden. Naast de randvoorwaarden die bij de ontwikkelingsperspectieven geformuleerd werden, dient een beeldkwaliteitsplan opgemaakt te worden van het bedrijventerrein.

<sup>1</sup> Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, richtinggevend gedeelte, p. 58

<sup>2</sup> Het regionale industriegebied Jagersborg grenst aan het natuurgebied Jagersborg.

### 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.*

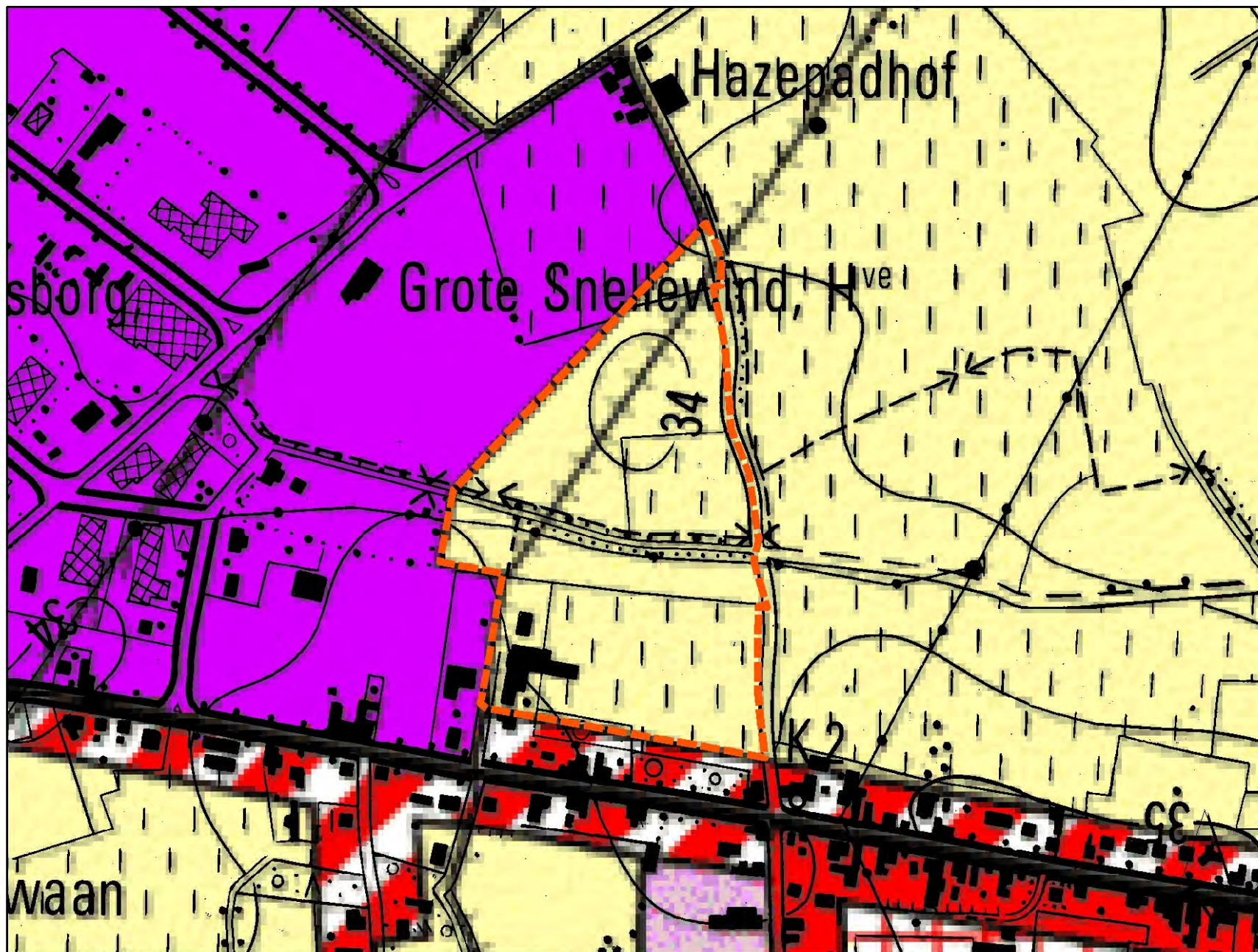
| JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CRITERIA                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gewestplan                                            | Limburgs Maasland KB 01/09/1980<br>Het projectgebied is gesitueerd in agrarisch gebied. Het grenst in het westen aan industriegebied en in het zuiden aan woongebied met landelijk karakter. In het noorden en het oosten blijft de bestemming agrarisch gebied.                                                                                                                       |
| RUP's                                                 | Het projectgebied grenst in het westen aan het PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| APA's - BPA's                                         | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Planologisch attest                                   | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Habitat- en vogelrichtlijngebied                      | Het projectgebied van het lokale bedrijventerrein Jagersborg is niet gelegen in of grenzend aan vogel- en/of habitatrichtlijngebied. Het aanliggende regionale bedrijventerrein wel, met name het habitatrichtlijngebied "Itterbeek met Brand, Jagersborg, Schootsheide en Bergerven" en het vogelrichtlijngebied "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierheide en Mariahof". |
| VEN-gebied                                            | Het projectgebied van het lokale bedrijventerrein Jagersborg is niet gelegen in of grenzend aan VEN-gebied. Het aanliggende regionale bedrijventerrein wel, met name het VEN-gebied "De Brand – Jagersborg".                                                                                                                                                                           |
| Landschapsatlas                                       | Het projectgebied van het lokale bedrijventerrein Jagersborg is gelegen in de relictzone "Kernvlakte van Bocholt" en wordt omgeven door de ankerplaatsen "Jagersborg" en "De Tösh, Langeren en Wurfeld".                                                                                                                                                                               |
| MER-plicht                                            | Niet nodig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Passende beoordeling                                  | Niet nodig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Voorkooprecht                                         | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Boskartering en speelzones                            | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Milieuvergunning                                      | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving                | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stedenbouwkundige vergunningen                        | Perceel 1A1815t: ontbossen van een perceel – ref.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | stad: 874.1/2005/138 – ref. stedenbouw: 7107V05-0004V01 – vergunning dd. 29-03-05<br>Perceel 1A1824D: ref. stad: 874.1/2005/292 – ref. stedenbouw: / - vergunning tweegezinswoning dd. 10-12-05<br>Perceel 1A1822M: 874.1/1963/579 – woning dd. 16-04-63 en 874.1/2002/009 – tuinhuisje dd. 14-01-2002<br>Perceel 1A1822P: 874.1/1963 – woning dd. 12-11-1963<br>Perceel 1A1822V: 874.1/1998/343 – reg. woning, stal, verbouwen stal en nieuwbouw stal dd. 03-05-1999<br>Perceel 1A1822S: 874.1/1980/608 – woning met kippenstal dd. 19-05-1981 |
| Verkavelingsvergunningen                                | Perceel 1815w: ref. stad: 874.2/674 – ref. stedenbouw: 7107V05-0003V01 – vergunning dd. 29-03-05<br>Perceel 1A1824f2: ref. stad: 874.2/589 – ref. stedenbouw: 7107V00-0066V04 – vergunning dd. 24-12-00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Atlas der buurtwegen                                    | Chemin nr. 53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Watertoets                                              | Het projectgebied is niet van nature overstroombaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Natuurreservaten en natuur- en landinrichtingsprojecten | De Brand – Jagersborg is een erkend natuurreservaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Biologische waarderingskaart                            | Biologische minder waardevol.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)                     | Grenzend aan maar niet gelegen in regio Limburgse Kempen en Maasland (deelplan Overpelt, Maaseik, Meeuwen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: Kadasterkaart

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen



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

Gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein Jagersborg' te Maaseik  
Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan

1:5,000  
50 25 0 50  
Meter

#### Legende

 grens Gemeentelijk RUP

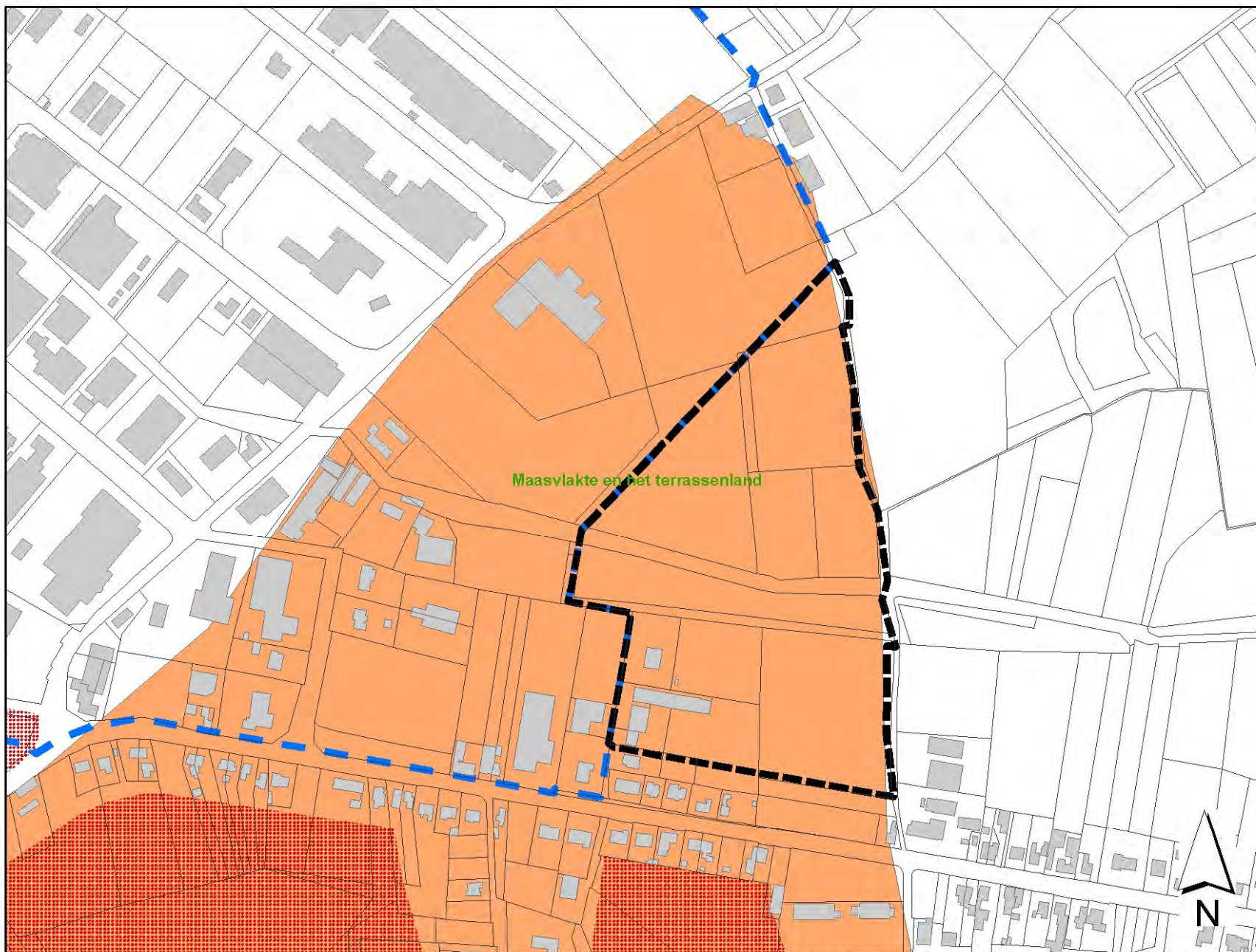


Opdrachtgever: stadsbestuur Maaseik  
Opdrachthouder: Libost Groep NV  
Projectleider: Lotte Poncelet  
Tekening: ECR  
Bestand: BT01-06058.12.mxd  
Dossiernr.: 06058/12  
Figuumr.: 1



50 25 0 5  
Meter

Opdrachtgever: stadsbestuur Maaseik  
Opdrachthouder: Libost Groep NV  
Projectleider: Lotte Poncelet  
Tekening: ECR  
Bestand: BT01-06058.12.mxd  
Dossiernr.: 06058/12  
Figuurnr.: 2



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 MVO, LIN, ANIMAL, NATUUR. Afbakening ven-gebieden, overstromingsgebieden en Bescherm d'ertgoed GIS Vlaanderen. Digitale vectoriële versie van de contouren van de Bijzondere plannen van Aanleg van Vlaanderen, toestand 01/06/99, voor gebruik op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVO, LIN, AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning. Achtergrond: Gescande, georeferenciede kopie van de kadastrale perceelsplannen met perceelsidentificatie (kadastrale toestand 01/01/01).

**Gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein Jagersborg' te Maaseik**  
**Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen**

1:5,000

50 25 0 50  
 Meter

## Legende

- grens Gemeentelijk RUP
- kadastrale gebouwen
- kadastrale percelen
- PRUP Jagersborg
- traditioneel landschap
- relictzone
- ankerplaats

Volgende elementen zijn niet aanwezig in het studiegebied:

habitatrichtlijngebied  
 vogelrichtlijngebied  
 vengebied  
 overstromingsgebied  
 beschermd landschap  
 beschermd dorp- of stadsgezicht  
 puntrelict  
 lijnrelict



Opdrachtgever: stadsbestuur Maaseik  
 Opdrachthouder: Libost Groep NV  
 Projectleider: Lotte Poncellet  
 Tekening: ECR  
 Bestand: BT01-06058.12.mxd  
 Dossiernr.: 06058/12  
 Figuurmr.: 3

## 4 RELEVANTE BELEIDSPANNEN

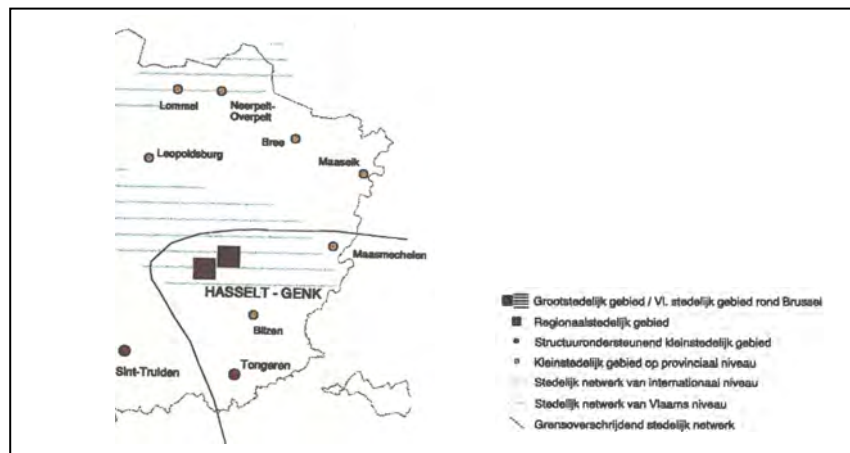
### 4.1 RUIMTELIJKE BELEIDSPANNEN

#### 4.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (23 september 1997)

##### Kleinstedelijk gebied Maaseik

Maaseik wordt binnen het RSV aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau<sup>3</sup>. Het ruimtelijk beleid is gericht op de ontwikkeling, concentratie en verdichting maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijke gebied. Het beleid is ondermeer gericht op *"het kwalitatief en kwantitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten"*...<sup>4</sup>.

Figuur 2: Selectie stedelijke gebieden en stedelijke netwerken volgens het RSV<sup>5</sup>



De N78 is vanaf de Maasbrug geselecteerd als primaire weg II in zuidelijke richting (richting Dilsen-Stokkem). In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen

<sup>3</sup> Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 337

<sup>4</sup> Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 330

<sup>5</sup> detail van de figuur: bron: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 342

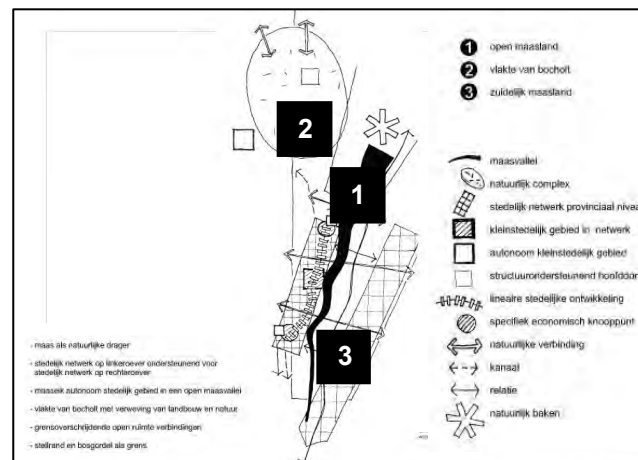
overige wegen als primaire weg geselecteerd<sup>6</sup>. Op de rechter Maasoever (Nederlands grondgebied) bestaat een primaire noord-zuid verbinding. De Maas is als rivier geselecteerd op Vlaams niveau.

#### 4.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (13 februari 2003)

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden de vier structuurbepalende elementen van het RSV gedetailleerd. De ruimtelijke eigenheid van de verschillende gebieden binnen de provincie worden zo verduidelijkt.

Maaseik en Neeroeteren behoren tot de hoofdruimte van het Maasland.

Figuur 3: Ruimtelijk concept Maasland (PRSL)<sup>7</sup>



De hoofdruimte Maasland verenigt een belangrijke stedelijke rol met een belangrijke open ruimterol. De Maas en haar vallei zijn sterk bepalend voor het beeld van de provincie. De Maas is zowel drager van meer stedelijke ontwikkelingen als van natuur en landbouw en biedt ruimte voor toerisme en recreatie. De regio Maasland wordt opgedeeld in drie deelruimtes: het Open Maasland, De Vlake van Bocht en het Zuidelijk Maasland. De deelgemeente Maaseik ligt in het Open Maasland.

<sup>6</sup> Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 490

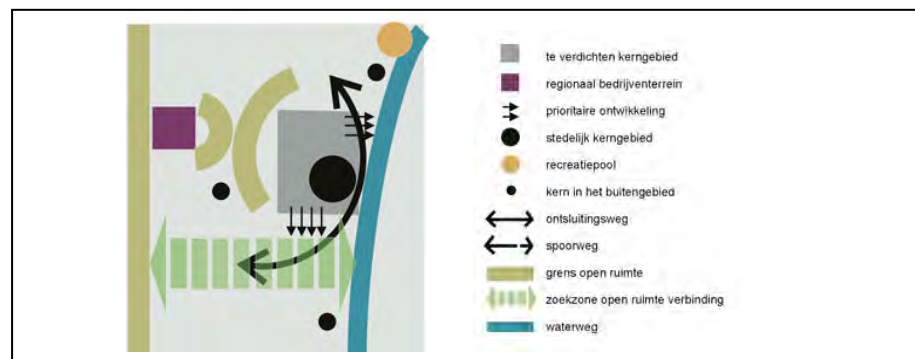
<sup>7</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, kaarten, kaart 55, p. 63

## Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden

*"In autonome kleinstedelijke gebieden (waaronder Maaseik) is de traditionele relatie tussen de kern en het hinterland nog duidelijk herkenbaar. ... autonome kleinstedelijke gebieden zijn omringd door grote aaneengesloten agrarische gebieden met een soms scherp contrast tussen stad en landschap .... Het zijn meestal historische steden die het centrum en de sociaal-ruimtelijke en economische drager van hun omgeving zijn. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en de andere gemeenten moet op elkaar worden afgestemd."*<sup>8</sup>

Het plangebied bevindt zich tussen Maaseik-centrum en de kern Neeroeteren. De ontwikkelingsperspectieven stellen dat Maaseik zich: *"... vooral als centraal diensten en voorzieningencentrum profileert ... de industriële activiteiten zijn veeleer beperkt"*.<sup>9</sup> Op de kaart met de gewenste ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden is het regionaal bedrijventerrein aangeduid. Het wordt duidelijk begrensd door de open ruimte.

**Figuur 4: Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden (RSPL)**<sup>10</sup>



## Selectie van de wegen

De N773-Diestersteenweg is tot aan het bedrijventerrein aangeduid als secundaire weg type II<sup>11</sup>. De ontsluiting van Neeroeteren gebeurt voornamelijk via deze N773.

<sup>8</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 191

<sup>9</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 194

<sup>10</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, kaarten, kaart 60b, p. 69

Maaseik is geselecteerd als multimodaal openbaar vervoersknooppunt van provinciaal niveau type B<sup>12</sup>.

## Gewenste open ruimtestructuur

De omgeving ten westen van het regionaal bedrijventerrein is deel van het complex gaaf landschap van de Maasvallei<sup>13</sup>. Dit zijn *"grote gebieden waarin samenhangen tussen onderdelen ervan worden behouden en versterkt."*<sup>14</sup> De Bosbeek (die ten zuiden van het plangebied gesitueerd is), wordt beschouwd als een beekvallei op provinciaal niveau<sup>15</sup>. De Witbeek is aangeduid als natuurverbinding 49<sup>16</sup>.

De omgeving van het regionaal bedrijventerrein wordt bepaald door grote aaneengesloten natuurgebieden en gesloten landbouwgebieden en belangrijke natuurverbindende functies. De landbouwpercelen worden gekenmerkt door kleinschaligheid en geslotenheid. Vele kleine landschapselementen worden verwaarloosd of zijn reeds verdwenen.

## Ontwikkelingsperspectieven voor economische knooppunten

Het aansluitende bedrijventerrein is het enige regionale bedrijventerrein in het kleinstedelijk gebied. Het terrein Jagersborg ligt ruimtelijk geïsoleerd tussen Neeroeteren en Maaseik en wordt duidelijk begrensd door waardevolle open ruimte. *"Het huidig aanbod van Jagersborg bedraagt 17 ha. uit te rusten gronden. Het terrein ligt echter geïsoleerd tussen Neeroeteren en Maaseik en is omgeven door landschappelijk waardevolle open ruimtegebieden. Een vogelrichtlijngebied begrenst Jagersborg in westelijke richting. Bijkomend nadeel is de unimodale ontsluiting .... Wegens de beperkte rol van Maaseik op het vlak van bedrijvigheid zijn bijkomend regionale bedrijventerreinen niet aangewezen. Ook een uitbreiding van het bestaande terrein is niet gewenst."*<sup>17</sup>

<sup>11</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 241 en kaarten, kaart 72, p. 81

<sup>12</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 245

<sup>13</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 253

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 254

<sup>16</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 180-181

<sup>17</sup> Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 211

#### 4.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (goedgekeurd door de B.D. 06/04/06)

##### Richtinggevend deel

De gewenste ruimtelijke structuur van het GRS Maaseik duidt zes verschillende deelruimten aan binnen Maaseik. Het bedrijventerrein is gesitueerd in de deelruimte "Hoogdynamisch Maaseik".

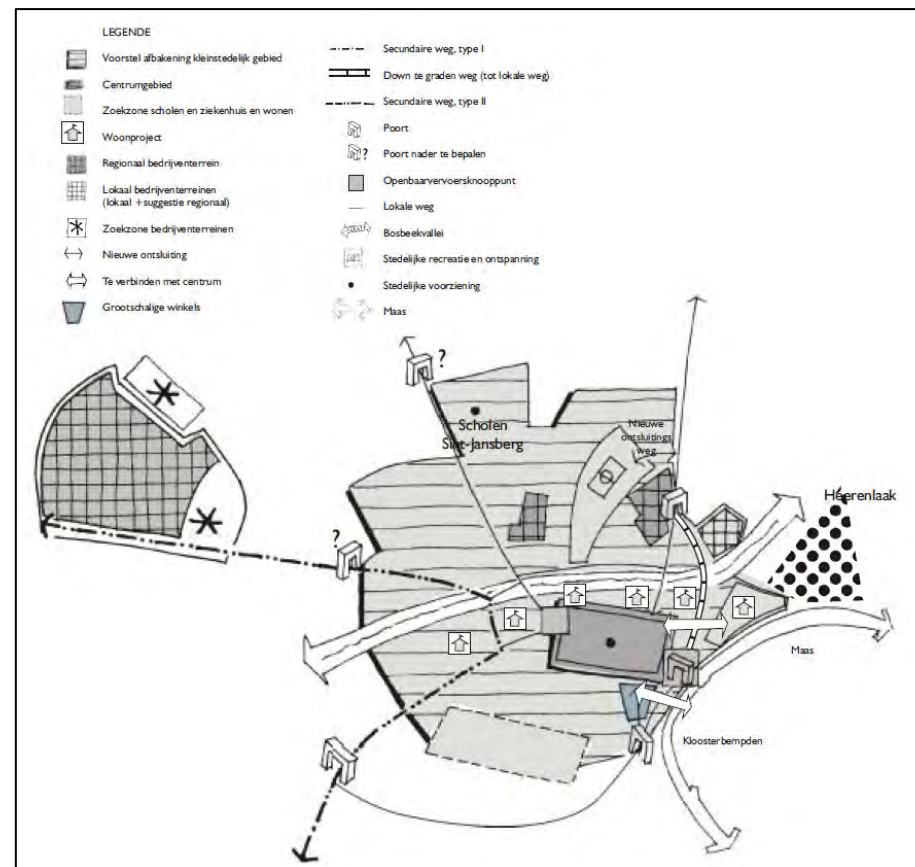
Binnen de deelruimte dient ruimte voor hoogdynamische activiteiten ontwikkeld te worden. De globale hoge draagkracht van de deelruimte leent zich tot hoogdynamische activiteiten zoals bedrijventerreinen, commerciële activiteiten met bovenlokale uitstraling, wonen in hoge dichtheden en hardere vormen van recreatie. Deze activiteiten dienen in hoofdzaak gekoppeld te zijn aan het stedelijk gebied of aan Heerenlaak als toeristisch-recreatief knooppunt.

In deze deelruimte zal een krachtig centrum en een aantrekkelijke rand gerealiseerd worden. In het centrum worden centrumvoorzieningen geconcentreerd in verweving met wonen. De rand dient voor functies die niet in het centrum verdragen worden en wonen. De historische band tussen centrum en Maas dient hersteld te worden. Tevens dient de bereikbaarheid van het centrum geoptimaliseerd te worden.

De deelruimte grenst langs de oostzijde aan Nederland, waardoor het verzorgingsgebied van Maaseik grensoverschrijdend kan zijn. Bovendien komen er verschillende belangrijke verbindingen naar Nederland samen. De interactie met ontwikkelingen in Nederland dient in het bijzonder in deze deelruimte aan bod te komen.<sup>18</sup>

De kaart van de gewenste ruimtelijke structuur geeft een zoekzone aan voor bedrijventerreinen ten noorden en ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Jagersborg. Dit RUP handelt over het gebied ten oosten van het bestaande bedrijventerrein.

Figuur 5: Gewenste ruimtelijke structuur kernen Maaseik<sup>19</sup>



##### Gewenste economische structuur

Jagersborg met een oostelijke uitbreiding van 9 ha als lokaal bedrijventerrein (waarvan 5 ha als bedrijventerrein en 4 ha als reserveterrein op lange termijn). De gemeente geeft volgende motivering voor haar keuze:

- de nood aan een lokaal bedrijventerrein werd aangetoond in het informatief deel;
- het terrein grenst aan een bestaand bedrijventerrein;

<sup>18</sup> Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, richtinggevend gedeelte, p. 57

<sup>19</sup> Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, richtinggevend gedeelte, kaart 7, p. 57

- het terrein is gelegen langs een secundaire weg (waar echter wel naar de toekomst ingrepen noodzakelijk zijn om de ontsluiting naar de N78 te optimaliseren);
- het terrein kan mogelijk mee opgenomen worden binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied (suggestie aan de provincie).<sup>20</sup>

### Ontwikkelingsperspectieven bedrijventerreinen

Er dienen ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt te worden voor lokale bedrijventerreinen. Een nieuw lokaal bedrijventerrein is in functie van concentratie van bedrijvigheid enkel mogelijk bij bestaand bedrijventerrein. Het optimaal functioneren, een hoge mate van ruimtelijke inpassing in de omgeving, intensief ruimtegebruik (door gemeenschappelijk gebruik van parkings, meervoudig ruimtegebruik, ...) en hoge beeldkwaliteit dienen nagestreefd te worden. Nieuwe lokale bedrijventerreinen dienen als duurzame bedrijventerreinen te worden aangelegd. Waar mogelijk dient watergebonden bedrijvigheid gestimuleerd te worden. Een lokaal bedrijventerrein dient minimaal aan een lokale ontsluitingsweg gelegen te zijn. Te Maaseik dient een lokaal bedrijventerrein van 5 ha ontwikkeld te worden. De stad wenst het terrein aan de oostzijde van Jagersborg te ontwikkelen. Als randvoorwaarde wordt gesteld dat een open ruimte bewaard moet blijven tussen het bedrijventerrein en het stedelijk woongebied van Maaseik.

Betreffende deze lokale uitbreiding van het bedrijventerrein moet rekening gehouden worden met de concepten van het Provinciaal RUP Jagersborg. In deze concepten wordt uitgegaan van het principe dat de Hazenpadweg de maximale grens van het bedrijventerrein (ostrand) zal uitmaken. Voor Jagersborg wordt aan de provincie de suggestie gedaan om het deel bestemd, niet ingevuld bedrijventerrein aansluitend bij het natuurcomplex Jagersborg af te stoten en aan de noordzijde te voorzien.<sup>21</sup>

### Bindend deel

#### Bindende bepaling 38<sup>22</sup>

RUP lokaal bedrijventerrein Jagersborg Oost. Naast de randvoorwaarden die bij de ontwikkelingsperspectieven geformuleerd werden, dient een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden van het bedrijventerrein.

### Informatief deel<sup>23</sup>

<sup>20</sup> Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, richtinggevend gedeelte, p. 41

<sup>21</sup> Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, richtinggevend gedeelte, p. 42

<sup>22</sup> Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, bindend gedeelte, p. 7

### Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

### Ruimtebehoefte lokaal bedrijventerrein

De belangrijkste randvoorwaarde bij het kiezen van een locatie voor een lokaal bedrijventerrein is de gewenste oppervlakte.

De behoefte voor bijkomende oppervlakte bedrijventerrein kan op basis van drie elementen:

- uitbreiding van bestaande bedrijven (= endogene groei);
- nieuwe bedrijven;
- herlokalisatie van bedrijven.

De eerste twee elementen zijn het moeilijkste te bepalen. Voor de behoeftebepaling van bedrijventerreinen op lokaal niveau voor nieuwe bedrijven bestaan weinig zinvolle methoden. Een parameter die vaak gebruikt wordt, is de vraag naar bedrijventerrein die de gemeente krijgt. Ervaring leert dat bedrijven vaak shoppen en dat slechts enkele procenten van de vragen leiden tot daadwerkelijke vestiging in de gemeente.

Een ruwe inschatting van de ruimtebehoefte aan lokale bedrijvigheid kan gegeven worden door de verhouding van het voorspelde aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd in 2007 (14.161) ten opzichte van werkelijk aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd in 1998 (13.941) te vermenigvuldigen met het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen (131 ha in 1998). Rekening houdend met de verdeling tussen regionale en lokale bedrijventerreinen (64% - 36%) wordt berekend dat er een vraag naar bijkomend lokaal bedrijventerrein is van ongeveer 2 ha. Hiervoor worden de cijfers van een gesloten bevolkingsprognose gebruikt.

Er is een aantoonbare behoefte voor de herlocatie van één zonevreemd bedrijf. Voor dit bedrijf wordt er maximaal 0,5 ha voorzien.

De noodzakelijk ijzeren voorraad wordt gerekend aan driemaal de aangetoonde behoefte op korte termijn (d.i. 2,5 ha = dringende herlocatie + groei bestaande en nieuwe bedrijven). Een ijzeren voorraad van 7,5 ha is noodzakelijk.

Rekening houdend met het feit dat de problematiek van zonevreemde bedrijvigheid zich enkel toespitte op dringende gevallen, wordt verwacht dat er op middellange termijn nog bedrijven met uitbreidingsbehoeften zich zullen wensen te vestigen op het lokaal bedrijventerrein. Deze behoefte wordt geschat op ca. 1,5 ha.

Er kan geconcludeerd worden dat het realistisch is een oppervlakte van ca. 9 ha lokaal bedrijventerrein te voorzien in Maaseik.

### Mogelijkheden op bestaande terreinen

Op de bestaande terreinen dient in de eerste plaats naar mogelijkheden gezocht te worden voor 6 ha lokaal bedrijventerrein. Op Jagersborg is nog voldoende ruimte, maar deze is in functie van regionale bedrijven. Op Klein-Root ligt nog een oppervlakte van 1 ha onbebouwd.

<sup>23</sup> Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, informatief gedeelte, p. 100-102

De opdracht bestaat erin nog 5 ha lokaal bedrijventerrein te bestemmen.

### Principes RSV en bepalen locatie

Het gehele grondgebied werd onderzocht op nieuwe locaties voor lokale bedrijvigheid. Hierbij werden de principes van het RSV gehanteerd. De volgende principes gelden uit het RSV voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe lokale bedrijventerreinen en zijn relevant voor Maaseik:

- ontwikkeling is mogelijk in een hoofddorp;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente en in het bijzonder op het hoofddorp; vermits in een gemeente meerdere hoofddorpen kunnen voorkomen zijn meerdere lokale bedrijventerreinen mogelijk mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- de oppervlakte moet worden beperkt tot 5 ha per hoofddorp. De beperking tot 5 ha is daarbij richtinggevend en kan niet worden opgevat als norm;
- de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven;
- geen zuivere kleinhandelsbedrijven op lokale bedrijventerreinen;
- aansluiting bij de kern of een bestaand bedrijventerrein;
- ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen.

Vanuit de gemeente worden bijkomende criteria opgelegd:

- Een nieuw bedrijventerrein kan enkel als uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De gemeente wenst bundeling na te streven eerder dan verschillende kleinere ontwikkelingen. Indien deze eis niet wordt opgelegd komen bijkomend de locaties in de omgeving van N78-Ven (noordelijk stedelijk gebied) en kruispunt N78-N78b (zuidelijk gebied) in beeld. Gezien de andere ruimtevragen in deze gebieden en de verspreide ontwikkelingen die aldus ontstaan, zijn deze zoekzones niet wenselijk. De andere ruimtevragen zijn respectievelijk de geruilverkavelde landbouw in het noorden en de open-ruimtecorridor en gewenste stadsuitbreiding (wonen en voorzieningen) in het zuiden.
- Er wordt naar slechts één terrein gezocht.

Op basis van deze principes is een lokaal bedrijventerrein enkel mogelijk te Maaseik of Neeroeteren en wel in de omgeving van:

- Klein-Root: Klein-Root wordt begrensd door de Diestersteenweg en de Maaseikerlaan in het oosten en zuiden en door de oprukkende sociale woningen in het westen. Ten noorden komt nog een binnengebied voor dat niet aangesneden wordt vóór 2008. Hier komt een mogelijke ruimte voor uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein.
- Hooggeistersveld: Hooggeistersveld wordt begrensd door harde grenzen namelijk Zuid-Willemsvaart en Oude arm Zuid-Willemsvaart. Het wordt hierdoor

gescheiden van een grote aaneengesloten open ruimte in het westen en woningen van de woonkern Voorshoven in het noorden, oosten en zuiden. Er kan geen ruimte voor uitbreiding gevonden worden.

- Renkoven: Dit bedrijventerrein wordt begrensd door de N78, de woonkern van Aldeneik en de Bosbeek. Het betreft harde grenzen. Er kan geen ruimte voor uitbreiding gevonden worden omdat de bestaande open ruimten fungeren als buffer.
- Jagersborg: Aansluitend bij het regionale bedrijventerrein Jagersborg zijn er geen duidelijke grenzen richting stedelijk Maaseik. Aan de westzijde komt het natuurgebied Jagersborg voor, aan de zuidzijde de Diestersteenweg en aan de noordzijde het landbouwgebied dat voorzien werd in functie van irrigatie. Deze elementen vormen ten noorden, westen en zuiden harde grenzen die een ontwikkeling van het bedrijventerrein in de weg staan. Er blijft enkel een mogelijke ontwikkeling in oostelijke richting en beperkt in noordelijke richting mogelijk.

Twee locaties zijn het overwegen waard: Klein-Root Noord en Jagersborg Oost. Volgende pro's en contra's worden in rekening gebracht:

| Terrein                        | Pro                                                                                                                                                                                                               | Contra                                                                                                                                          |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Jagersborg Oost en Zuid</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluitend regionaal bedrijventerrein met veel aanwezige lokale bedrijven.</li> <li>• Ontsluiting kan verbeterd worden samen met regionaal bedrijventerrein.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grens van belangrijke agrarische structuur.</li> </ul>                                                 |
| <b>Klein-Root Noord</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Economische ontwikkeling Neeroeteren.</li> </ul>                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingesloten woningen - tussen moeilijk verweefbaar.</li> <li>• Ontsluiting is niet optimaal.</li> </ul> |

## 5 SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

*De bestaande ruimtelijke structuur beschrijft de functies en het voorkomen van het plangebied.*

Het bedrijventerrein is gesitueerd tussen Neeroeteren en Maaseik. Het lokaal bedrijventerrein is onbebouwd. Enkel in het zuiden, waar het terrein begrensd wordt door de N733, komt lintbebouwing langsheen deze N733 voor. In het oosten grenst het lokale bedrijventerrein aan open landbouwgebied. In het westen grenst het lokale bedrijventerrein aan het regionale bedrijventerrein dat op zijn beurt grenst aan het natuurgebied van Jagersborg.

De korrelgrootte van de verschillende bedrijven (bedrijfsgebouwen en percelen) op het regionale bedrijventerrein is sterk verschillend. In het westen is het terrein verkaveld in kleine percelen die bebouwd zijn met vrijstaande bedrijfsgebouwen met een beperkt volume. De bebouwingsgraad van het regionale bedrijventerrein en de individuele percelen is hoog.

De aard van de bedrijvigheid en het ruimtelijk voorkomen van de bedrijven op het regionale bedrijventerrein is sterk verschillend. Zowel kleine lokaal gerichte bedrijven als ruime regionale bedrijven zijn hier gevestigd. Vele kleine bedrijven worden gekenmerkt door een complexoze functionele architectuur en weinig aandacht voor omgevingsaanleg. Ook de grote bedrijven zijn gericht op een functionele inrichting maar zijn in opbouw en architectuur meer gericht op het openbaar domein.

De buffer in het westen van het regionale bedrijventerrein is niet of niet uniform aangelegd en wordt nauwelijks beheerd volgens de principes van verantwoord groenbeheer. De randen van het lokale bedrijventerrein zijn helemaal niet gebufferd naar de omgeving.

De achterzijde van de percelen die centraal op het regionaal bedrijventerrein zijn gelegen, wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van kleine landschapselementen (hagen, bomenrijen, ...). Deze KLE's versterken de noordwest-zuidoost gerichte lineaire structuur van de openbare wegen.

In het noorden en het oosten is de overgang tussen de niet ontwikkelde delen van zowel het regionale als het lokale bedrijventerrein en het agrarische landschap geleidelijk. In het westen is de breuk tussen het regionale bedrijventerrein sterker daar het onmiddellijk grenst aan het natuurgebied.

### 5.1 BEDRIJVENTERREIN IN DE OPEN RUIMTE

De gemeente Maaseik maakt deel uit van drie grote landschappelijke eenheden. Het oostelijk deel is gesitueerd in de Maasvallei, westelijke delen van de gemeente zijn gelegen op het Kempisch Plateau. De grens tussen deze landschappelijke eenheden wordt gevormd door de steilrand en de vlakte van Bocholt. Deze laatste vormt de derde landschappelijke eenheid.

De natuurlijke structuur wordt bepaald door de Maasvallei, de rand van het Kempisch Plateau en de Bosbeekvallei. Ongeveer in het midden van de gemeente is de Zuid-Willemsvaart gesitueerd. Dit kanaal is deel van een belangrijke groene structuur die gekenmerkt wordt door de uitgestrekte naaldbossen en heidevelden van het Kempisch plateau tussen Lanaken en Oplabbeek.

Het plangebied is gelegen tussen twee bebouwde kernen, te midden van de open ruimte. Het wordt omgeven door belangrijke natuurgebieden. Aan de westelijke zijde van het plangebied bevinden zich de waterrijke vlakte van Bocholt met de natuurreservaten Jagersborg, Bosbeekvallei en Den Tösch. De open ruimte wordt gebundeld in twee assen; enerzijds de noord-zuidas tussen Maaseik en Neeroeteren, anderzijds de Bosbeekvallei als een noordoost-zuidwestas van Maaseik over Neeroeteren naar Opoeteren.

Maaseik heeft geen directe aansluiting op het autosnelwegennet. De belangrijkste weginfrastructuren zijn de autosnelweg A2 (Maastricht-Eindhoven) en de N78 (Maastricht-Venlo) welke aansluit op de E314 (Aken-Leuven). De N773 is een belangrijke verbindingsweg naar de N78. Deze weg is van Maaseik tot aan het bedrijventerrein aan weerszijden bebouwd. Nabij het bedrijventerrein is een bushalte gesitueerd.

Doorheen de open ruimte en het natuurgebied lopen verschillende fietsroutes van het recreatieve fietspadennetwerk van het Regionaal Landschap Kempen en Maasland.

Het bedrijventerrein is als geïsoleerd element gelegen in een landelijke en natuurlijke omgeving. Aan alle zijden is het terrein omgeven door open ruimte. In het Westen vormt de Schaachterzijp de grens tussen bedrijventerrein en natuurgebied. In het zuiden wordt de grens bepaald door de N773. Het noorden en oosten van het plangebied wordt bepaald door kleinschalige blokpercelen met een gemengd agrarisch gebruik. Het bedrijventerrein is ruimtelijk vreemd in de nabije omgeving.

## 5.2 EEN BEDRIJVENTERREIN

Zowel het regionale als het lokale bedrijventerrein worden ontsloten langs de N773. De N773-Maaseikerlaan (Maaseik-Neeroeteren) is de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein. De verkeersintensiteit op deze gewestweg bedraagt 6000-7000 PAE/etmaal met een relatief groot aandeel ( $\pm 15\%$ ) zwaar verkeer.

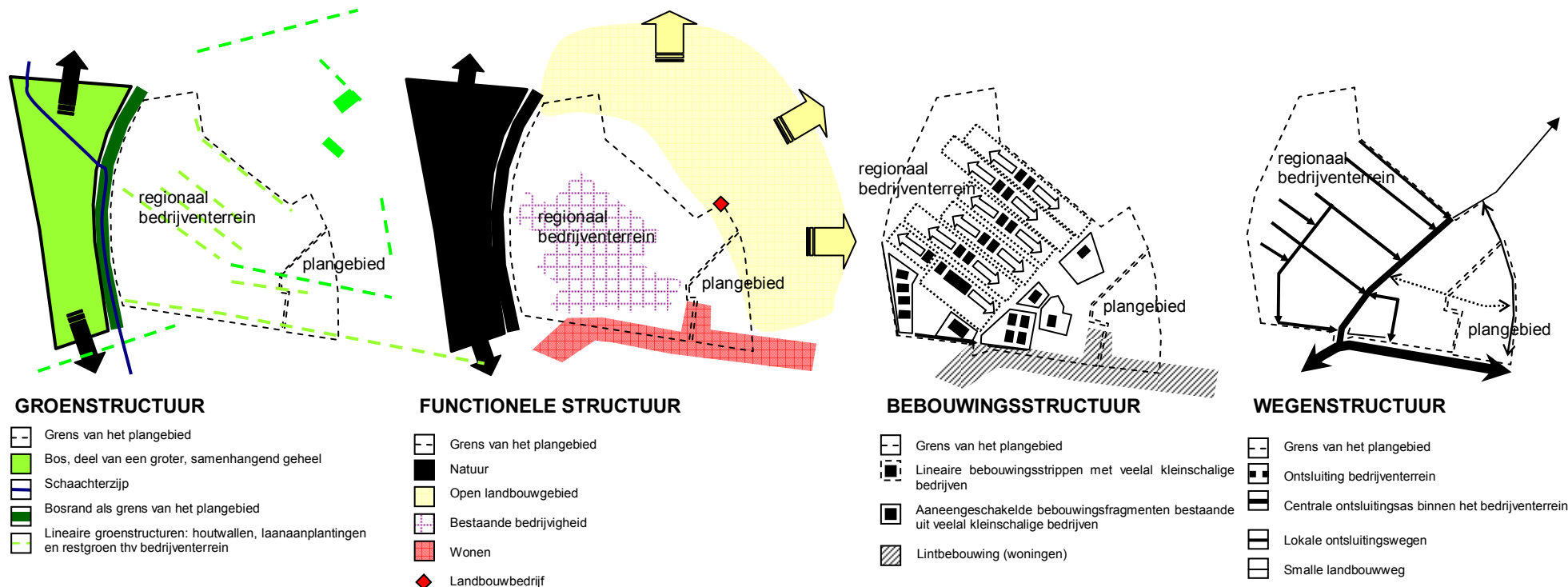
Binnen het regionale bedrijventerrein zijn op een centrale as haaks drie parallelle straten aangelegd. Deze verdelen het terrein in gelijkaardige kleine blokpercelen. Meer dan drie vierde van alle percelen van het bedrijventerrein zijn bebouwd. De bedrijvigheid is vrij divers en wordt gekenmerkt door relatief kleine ondernemingen die geen (ernstig) milieubelastende activiteiten uitvoeren.

Daar de drie parallelle straten niet zijn doorgetrokken tot de westelijke rand van het bedrijventerrein, is deze rand niet bebouwd. De agrarische omgeving van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door lineaire groenstructuren langsheen grachten

en wegen. Het natuurgebied is dicht bebost. Het bedrijventerrein heeft geen aangelegde buffergebieden waardoor het visueel sterk herkenbaar is en landschappelijk en ecologisch storend werkt.

Het lokale bedrijventerrein wordt in het oosten begrensd door de Hazenpadweg. Deze weg maakt deel uit van het fietsroutenetwerk Kempen en Maasland. Verder zijn er langs de N773 nog twee insteken in het terrein die momenteel doodlopend zijn; zij ontsluiten enkel de daar gevestigde bedrijven. Van west naar oost loopt doorheen het lokale bedrijventerrein een onverharde weg die begeleid wordt door een bomenrij.

**Figuur 6: Analyse bestaande ruimtelijke structuur**

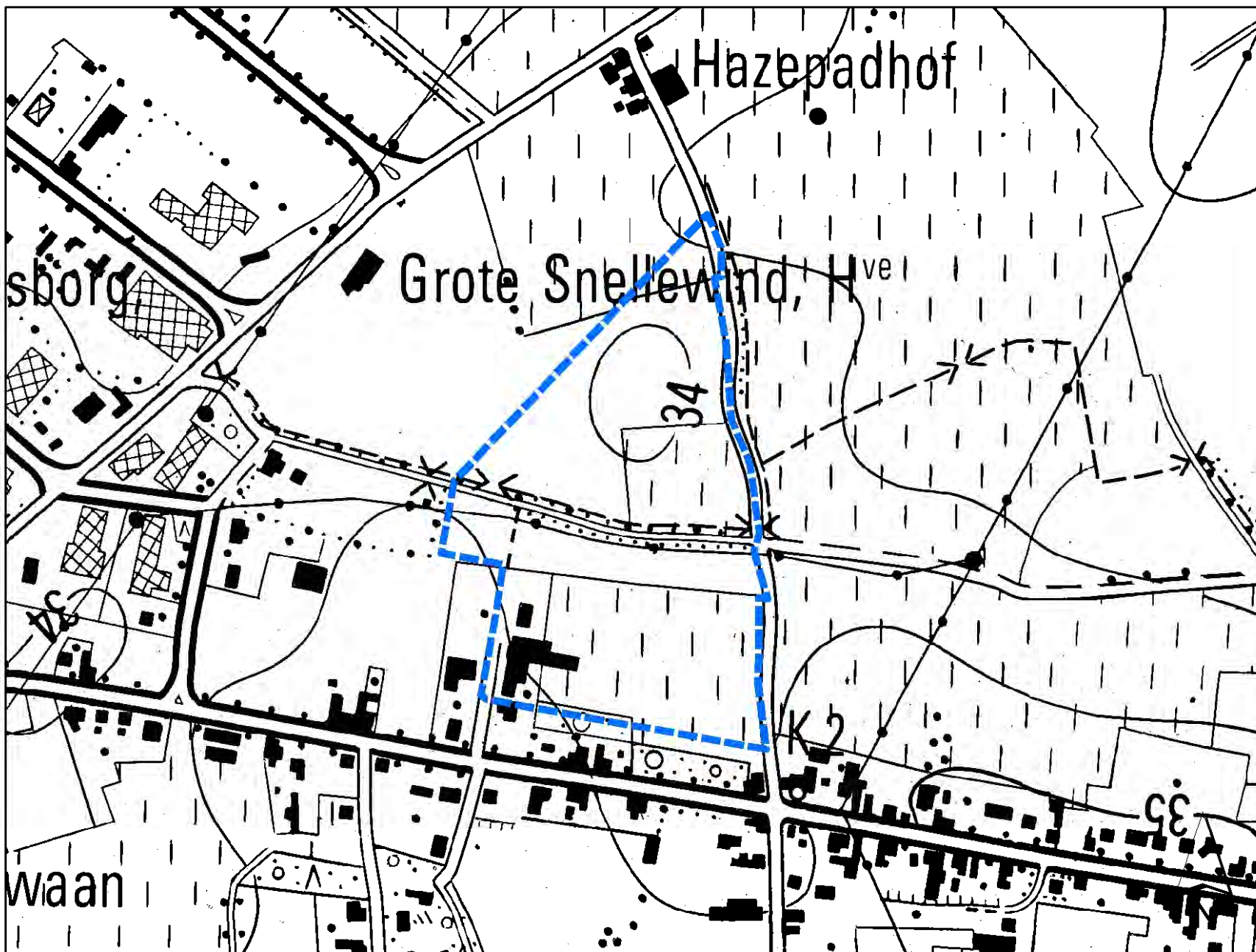


## **6 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND**

### **6.1 KAARTEN**

Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto



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

Gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein Jagersborg' te Maaseik  
Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

Legende  
 grens Gemeentelijk RUP

LIBOST-GROEP nv  
 ontwerp en adviesbureau

Opdrachtgever: stadsbestuur Maaseik  
 Opdrachthouder: Libost Groep NV  
 Projectleider: Lotte Poncelet  
 Tekening: ECR  
 Bestand: BT01-06058.12.mxd  
 Dossiernr.: 06058/12  
 Figuurnr.: 4



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

**Gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein Jagersborg' te Maaseik**  
**Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto**

1:5,000  
 50 25 0 50  
 Meter

**Legende**

 grens Gemeentelijk RUP



Opdrachtgever: stadsbestuur Maaseik  
 Opdrachthouder: Libost Groep NV  
 Projectleider: Lotte Poncelet  
 Tekening: ECR  
 Bestand: BT01-06058.12.mxd  
 Dossiernr.: 06058/12  
 Figuumr.: 5

## 6.2 FOTOREPORTAGE





## **7 KNELPUNTEN EN POTENTIES**

### **7.1 KNELPUNTEN – BEDREIGINGEN**

Door de inrichting van het lokale bedrijventerrein in samenhang met het regionale bedrijventerrein, wordt de relatie tussen de bedrijven en de woningen gelegen aan de N773 sterker:

- een moeilijk samengaan tussen de woningen langs de N773 en de nieuwe bedrijven;
- een sterker gebruik van de sluipteg (Gremelsloweg) door het regionale bedrijventerrein naar de N762 – hiervoor werden maatregelen genomen in de vorm van een tonnagebeperking;
- het niet realiseren van een doelmatig en kwaliteitsvol beheer van de bebouwde en niet-bebouwde ruimten;
- een gebrek aan inrichting en beheer van de landschapsbuffer;
- een onzorgvuldig ruimtegebruik.

### **7.2 POTENTIES – KANSEN**

Een inrichting van het lokale bedrijventerrein in samenhang met het regionale bedrijventerrein maakt het mogelijk om de beschermde natuurgebieden te versterken, het terrein landschappelijk in te passen, de open ruimte verbindingen te versterken en het bedrijventerrein volledig te benutten:

- een verplaatsing van de economische zonering binnen het regionale bedrijventerrein beschermt en vrijwaart het natuurgebied;
- binnen het PRUP van het regionale bedrijventerrein werd de bosrand met Schaachterzijp getransformeerd van grensloop tot ecologische drager waardoor de natuurlijke en landschappelijke karakteristieken van het gebied opgewaardeerd worden;
- het bedrijventerrein kan aan de noordelijke en oostelijke zijde landschappelijk ingepast worden door de aanleg van een kwaliteitsvolle buffer (in het PRUP voor het regionale bedrijventerrein werd reeds van dit principe uitgegaan);
- het lokale bedrijventerrein kan geclusterd worden met het regionale bedrijventerrein en er één geheel mee gaan vormen (dit heeft zowel ruimtelijk als economisch zijn voordelen);
- doordat het lokale bedrijventerrein grenst aan het regionale bedrijventerrein en er als het ware één geheel mee kan vormen, kan de nieuwe ruimte voor lokale bedrijvigheid optimaler benut worden;

- het toepassen van een ecologisch beheer van de buffer is mogelijk en noodzakelijk;
- het toepassen van de principes van duurzaam ruimtegebruik en integraal waterbeheer in het bedrijventerrein is mogelijk en noodzakelijk.

## **8 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

### **8.1 VISIE**

Het plan moet leiden tot een optimaal gebruik van de beschikbare terreinen voor bedrijven.

Het plan moet in de aanleg van het lokaal bedrijventerrein conform de principes van het regionaal bedrijventerrein voorzien zodat het regionaal en het lokaal bedrijventerrein naar de toekomst toe ruimtelijk en functioneel één geheel vormen.

Het plan moet leiden tot het bekomen van een kwalitatief lokaal bedrijventerrein waarbij de landschappelijke integratie, duurzaam waterbeheer en duurzaam ruimtegebruik voorop staan.

### **8.2 DOELSTELLINGEN**

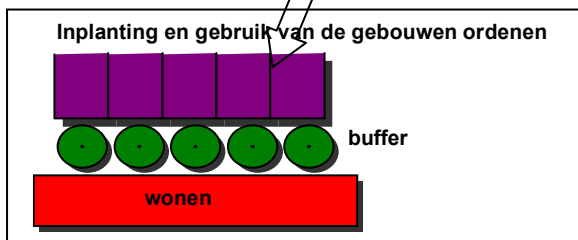
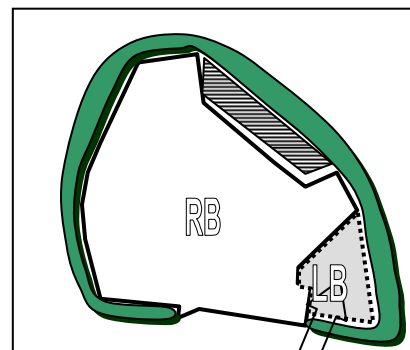
De doelstelling voor de inrichting van het lokale bedrijventerrein is tweeledig:

- Enerzijds wil het plan bouwen aan landschapsherstel door het opleggen van beheersmaatregelen van de bebouwde en niet-bebouwde ruimte binnen het lokale bedrijventerrein en in aansluiting met het regionale bedrijventerrein.
- Anderzijds wil het plan de principes van zuinig en intensief grondgebruik implementeren op terrein.

## 8.3 CONCEPTUELE UITWERKING

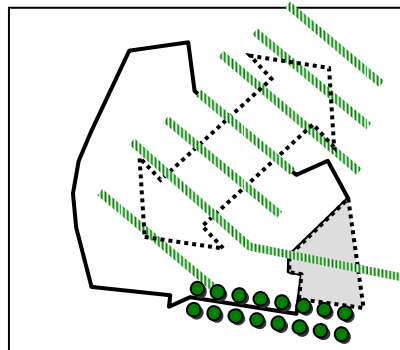
### 8.3.1 Conceptelementen

**1. Het realiseren van buffergebieden waardoor het bedrijventerrein landschappelijk ingepast wordt.**

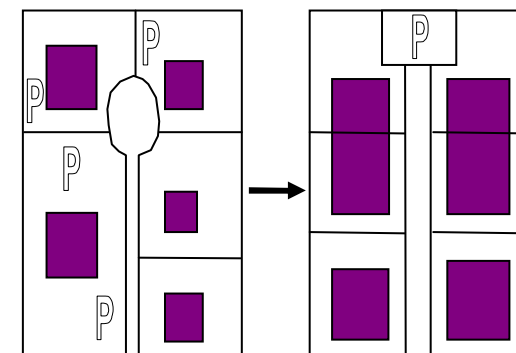


Het creëren van een meerwaarde door een invulling gericht op de bewoning.

**2. De groenstructuren in de omgeving van het bedrijventerrein worden verbonden met lineaire structuren door het terrein.**



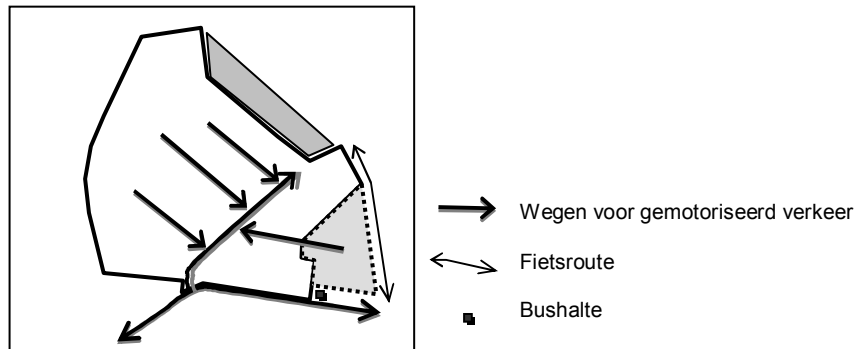
**3. Het lokale bedrijventerrein wordt gekenmerkt door zuinig ruimtegebruik.**



Nieuwe loten die gecreëerd worden hebben een hogere bebouwingsgraad dan de bestaande loten op het aangrenzende regionale bedrijventerrein, voorzieningen zoals wateropvangreservoir, parkeerplaatsen, ... worden gebundeld.

#### 4. Ontsluiting via regionaal bedrijventerrein op de N773.

---



De sluipteg naar de N762 – Weertersteenweg wordt ontmoedigd voor autoverkeer en onmogelijk voor vrachtverkeer (tonnagebeperking).

---

## 8.4 SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### 8.4.1 Structuurschets – meso-niveau

*De hierboven beschreven conceptelementen vormen de basis voor de ruimtelijke structuurschets van het lokale bedrijventerrein. Deze structuurschets duidt de krachtlijnen aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.*

Binnen het terrein dat bestemd wordt voor lokale bedrijvigheid, worden nieuwe openbare wegen aangelegd die voorzien worden met ruime aanplantingstroken zodat het landschap in het bedrijventerrein kan doordringen.

Het lokale bedrijventerrein zal worden omringd door een buffer die zowel een landschappelijke als ecologische functie vervult. Naar het westen toe is het niet nodig om een buffer aan te leggen aangezien het lokale bedrijventerrein daar grenst aan het regionale bedrijventerrein.

In het noorden en het oosten wordt de buffer aangelegd door landschapsversterkende maatregelen uit te voeren waardoor de natuurverbinding van het open landbouwgebied versterkt wordt en het bedrijventerrein beter in het landschap geïntegreerd wordt.

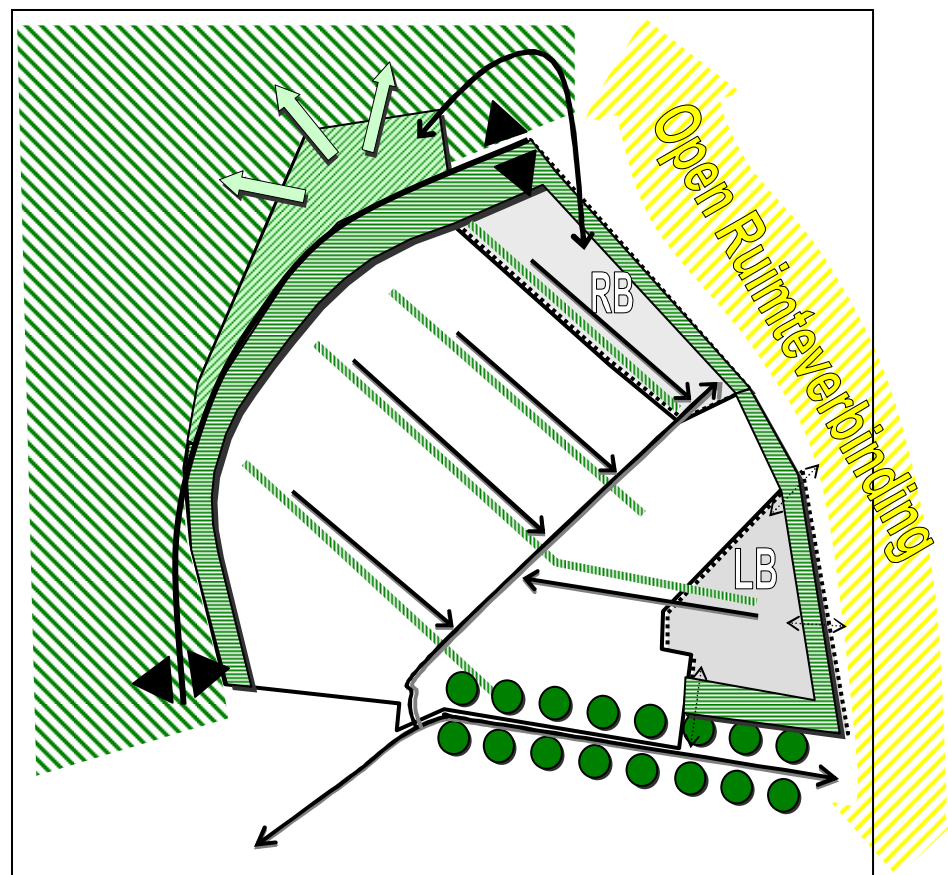
In het zuiden zal de buffer voornamelijk een afschermende functie vervullen naar het woonlint langs de N773.

De bestaande beplantingen die deel uitmaken van een groenstructuur op de percelen, worden behouden. Samen met de versterkte beplantingen op en langs de openbare wegen worden deze elementen deel van een kenmerkende lineaire structuur.

Indien de bestaande houtkant toch gekapt zou worden, moet de groenaanplanting gecompenseerd worden.

De korrelgrootte van de nieuwe percelen en bedrijven is gelijk aan deze van de bestaande kleinere en middelgrote bedrijven. In feite komt het er op neer dat alle bedrijven die niet op het regionale bedrijventerrein gelokaliseerd kunnen worden, zich hier kunnen vestigen (dat wil zeggen een oppervlakte kleiner dan 5000 m<sup>2</sup>).

Figuur 7: Bedrijveneland in de open ruimte



## 8.4.2 Inrichtingsschets – micro-niveau

*De structuurschets wordt ruimtelijk gedetailleerd in een inrichtingsschets. In deze inrichtingsschets wordt de locatie van gebouwen, wegen en buffergebieden op plan duidelijk leesbaar.*

Het lokale bedrijventerrein wordt gesitueerd grenzend aan het regionale bedrijventerrein. De inrichting ervan zal daarom ook aansluiten op de inrichting van het regionale bedrijventerrein zodat ruimtelijk één geheel wordt bekomen.

In de voorliggende inrichtingsschets worden 31 nieuwe bedrijfspercelen voorzien. Bij de inplanting van de bedrijfsgebouwen is er één zeer belangrijke randvoorwaarde waaraan zeker voldaan moet worden. Doorheen het plangebied loopt namelijk in noordzuidelijke richting een leiding van Solvay (pekelleiding). Er gelden wettelijke bijzondere voorwaarden voor bebouwing en infrastructuurwerken in de onmiddellijke omgeving van deze leiding. Zo mogen er binnen een zone van 10.00 m tot deze leiding geen gebouwen van meerdere verdiepingen opgericht worden. In de inrichtingsschets is duidelijk dat, rekening houdend met de bijzondere wettelijke bepalingen voor deze leiding toch nog verschillende bedrijfspercelen met bijhorende bebouwing kan opgericht worden zonder dat deze in conflict komen met elkaar. Daar waar de leiding loopt, kan de grond deel uitmaken van het private bedrijfsperceel (rekening houdend met de bijzondere wettelijke bepalingen) of kan een zone met een bepaalde breedte opgenomen worden binnen het openbaar domein.

Het lokale bedrijventerrein wordt ontsloten door een haakse aftakking van de centrale ontsluitingsweg die eerst een gedeelte van het regionale bedrijventerrein ontsluit en vervolgens doorgetrokken wordt tot in het lokale bedrijventerrein.

Eén van de nieuwe openbare wegen wordt op de grens van het regionale met het lokale bedrijventerrein gesitueerd waardoor het in de toekomst mogelijk is om de achterliggende delen van het regionale bedrijventerrein te herverkavelen en te ontsluiten via deze weg.

De openbare wegen in het bedrijventerrein worden met ruime aanplantingstroken voorzien waardoor het landschap in het bedrijventerrein doordringt.

In het noordoosten wordt de landschapsbuffer die het regionale bedrijventerrein ontsluit, doorgetrokken. Deze buffer heeft naar het agrarische gebied toe een breedte van 10.00 m. Naar het woongebied toe wordt deze buffer verbreed naar 20.00 m. De buffer voorziet in een zo optimaal mogelijke integratie van het bedrijventerrein in het landschap.

De buffer tussen de woningen en de bedrijven kan ingericht worden op een wijze dat deze ook een meerwaarde biedt aan de omwonenden.

In de oostelijke buffer kan de fietsroute die over de Hazenpadweg loopt mee opgenomen worden op de rand van de buffer.

Waar mogelijk wordt de bestaande houtkant die het lokale bedrijventerrein doorkruist in oost-westelijke richting behouden.

Voor de percelen wordt een grootteorde van maximum 50 are gehanteerd. Er wordt een voortuinstrook van 15.00 m vanaf de rooilijn met het openbaar domein voorzien.

Om een zekere dichtheid te bekomen en in het kader van een economisch ruimtegebruik, worden de bedrijven minimaal per twee gekoppeld. Om aan de straatzijde een representatief karakter te waarborgen en storende bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk aan het straatbeeld te onttrekken, wordt er reeds in een eerste bouwphase gebouwd over een opgelegde gevelbreedte ter hoogte van de opgelegde voorbouwlijn. Bedrijven kunnen evolueren van een halfopen naar een gesloten bebouwing, mits het respecteren van de naastliggende bedrijfsactiviteiten en de brandveiligheidsregels. Om een strakke gevelwand van bedrijvigheid te vermijden en om geparkeerde wagens deels visueel aan het straatbeeld te onttrekken, mogen bedrijven voor een bepaald percentage van de gevelbreedte 4.00 m vooruit springen ten aanzien van de voorbouwlijn.

In de voortuinstrook wordt voor een bepaald percentage van het perceel groen aangelegd. De draadafsluiting van een bedrijf mag niet vóór de voorbouwlijn voorzien worden.

Door de ligging grenzend aan woongebied en agrarisch gebied, is het aangewezen de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen te beperken. Een plat dak is gewenst om een zekere homogeniteit in de bedrijvenzone te garanderen. Een kwalitatieve bedrijfsarchitectuur wordt nagestreefd.

*In hoofdstuk 8.5 Beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt concreter ingegaan op een aantal inrichtingselementen die mee de kwaliteit en het ruimtelijke beeld van het bedrijventerrein zullen bepalen.*

**Figuur 8: Inrichtingsschets lokaal bedrijventerrein Jagersborg**







## 8.5 BEELDKWALITEITSPLAN (BKP)

Het bestemmingsplan vormt het belangrijkste ruimtelijk en juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkelingen van Jagersborg op gang worden gebracht. In het bestemmingsplan is de ambitie betreffende de te realiseren ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. De randvoorwaarden uit het bestemmingsplan (situering en maatvoering) zijn echter nog 'beeldloos'. Om de vastgelegde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte te kunnen realiseren, is dit beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft de ambitie om de na te streven beeldkwaliteit een meer concrete invulling te geven. Vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan voor Jagersborg en de gemaximaliseerde gronduitgifte, inclusief voorgeschreven groenstroken, is het voor een duurzame kwaliteit noodzakelijk een beeldkwaliteitsplan te maken waarmee een duidelijk ruimtelijk beeld en structuur wordt gevormd. Aansluitend is het van belang om door supervisie (van het stadsbestuur) ervoor te zorgen dat de gewenste kwaliteit daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Het BKP Jagersborg is het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing en openbare ruimte. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers en deelnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen worden door de GECORO getoetst aan de in dit document vastgelegde randvoorwaarden. Daarbij is enerzijds sprake van harde eisen en anderzijds van aanbevelingen.

De opgenomen richtlijnen geven sturing aan de gewenste samenhang in de openbare ruimte en de samenhang in de architectonische verschijningsvorm. De richtlijnen gelden in de eerste plaats voor de ontwerp- en realisatiefase van de bebouwing. Bouwplannen worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan het BKP. In de tweede plaats hebben de richtlijnen een functie in de beheersfase, dat wil zeggen na de periode van realisatie.

De in dit BKP vastgestelde randvoorwaarden worden bestuurlijk door de gemeenteraad vastgesteld tezamen met en als onderdeel van dit RUP. Het BKP kan zo als basis voor de toetsing van de bouw aanvragen dienen. Initiatiefnemers die in Jagersborg bouwplannen willen realiseren zullen zowel met het bestemmingsplan, als met het BKP rekening dienen te houden.

De analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, knelpunten en potenties, doelstellingen, visie en concept voor het nieuw te ontwikkelen lokale bedrijventerrein Jagersborg werden in vorige hoofdstukken besproken. In dit beeldkwaliteitsplan wordt dieper ingegaan op de meer concrete gewenste invulling van zowel het openbaar domein als de private bedrijfskavels.

### ALGEMENE CRITERIA VOOR DE BEELDKWALITEIT

Met het beeldkwaliteitsplan wordt ernaar gestreefd om het bedrijventerrein een goede basiskwaliteit te geven, onafhankelijk van het type bedrijven en toekomstige ontwikkelingen. Uiteindelijk zal de gerealiseerde kwaliteit de basis vormen voor het succes van de uitgifte en de duurzaamheid van het gehele bedrijventerrein.

In dit hoofdstuk worden de criteria geformuleerd die zorg dragen voor het realiseren van de gewenste kwaliteit. De algemene criteria zorgen ervoor dat er binnen het bedrijventerrein eenheid ontstaat tussen alle verschillende bedrijfskavels en bedrijfsgebouwen. De criteria die worden opgesteld met betrekking tot de openbare ruimte, de perceelsafscheidings en reclame-uitingen dienen te worden afgestemd met de situatie op regionale bedrijventerrein Jagersborg dat grenst aan dit lokale terrein.

### SITUERING EN ORIËNTATIE VAN DE GEBOUWEN

Het regelen van de wijze waarop kavels mogen worden bebouwd (zoals ook wordt aangegeven in de stedenbouwkundige voorschriften) is een middel om het beeld van de bedrijfsstraten te ordenen.

Bebouwing op een voorbouwlijn brengt een onmiskenbare ordening aan in het geheel van het bedrijventerrein. Aan de openbare weg wordt de bebouwing daarom verplicht gepositioneerd op de voorbouwlijn.

De openbare wegeenis is tevens de kavelzijde waar de bedrijven zich op zullen oriënteren. Aan deze zijden moet het ontwerp van de bebouwing en de terreininrichting zorgvuldig uitgewerkt worden.

Aan de straatzijde wordt de bedrijfsbebouwing voorzien van een representatieve gevel. Tevens komen hier de representatieve functies van de bedrijven zoals de entrees en kantoren. Op het voorterrein is naast ruimte voor parkeren een duidelijke ruimte bestemd voor groene inrichting.

Bouwinitiatieven moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik;; Daarom wordt er gestreefd naar gekoppelde bebouwing. Er wordt uitgegaan van een halfopen bebouwingstypologie. Het bedrijf dient een minimale afstand van 5.00 m ten aanzien van de vrije zijdelingse perceelsgrens te bewaren en dit omwille van doorgang voor brandweerwagens. Gezien hier gewerkt zal worden met gemeenschappelijke muren moet uiteraard rekening gehouden worden met de geldende brandveiligheidsvoorschriften.

Vaar mogelijk en gewenst door betreffende bedrijfseigenaars, kan overgegaan worden van halfopen naar gesloten bebouwingstypologie die een duidelijke wand vormt naar de semi-publieke voortuinstrook en het openbare domein.

### Schaal van de bedrijvigheid:

Kleinschalige, lokale bedrijven en/of bedrijfsgebouwen, maximum 5.000 m<sup>2</sup>.

### Massaopbouw en architectonische expressie:

Voor de bedrijfsgebouwen wordt er gezocht naar ruimtelijk architecturale aantrekkelijkheid: visuele afscherming van de visueel hinderlijke gebouwen en parkings; representatieve bedrijfsgebouwen en zichtlocaties worden extra architecturaal benaderd door te streven naar hoogwaardige architecturale kwaliteit van de voorgevel.

De maximale bouwhoogte bedraagt 10.00 m. Om een bepaalde mate van architectonische expressie toe te laten, kan voor beperkte delen van het gebouw een bouwhoogte van maximum 13.00 m toegestaan worden.

Platte daken worden verplicht om gelijkvormigheid in het straatbeeld te verkrijgen.

### Omschrijving:

Deze bedrijvenzone grenst aan het landbouwgebied. Met de uitwerking van de architectuur wordt daarom ook gestreefd naar kleinschalige bebouwing die aansluit op het landelijk gebied. Tussen de bedrijfsbebouwing moet voldoende ruimte worden opengelaten om parkeren en logistiek op eigen terrein op te lossen. De bedrijven presenteren zich naar de ontsluitingswegen op Jagersborg en keren zich daardoor met de achterkant naar het agrarische gebied. Aan deze zijde is daarom een groenstrook gepland die voldoende moet worden gerespecteerd.

### **ARCHITECTUURBEELD**



Gezien het gevarieerde karakter van de bedrijven en de omgeving is een eenvoudige en robuuste, maar eigentijds ingevulde architectuur op zijn plaats. In de architectuur worden contrasten als open en gesloten, licht en robuust, horizontale en verticale geleiding op een duidelijke manier gehanteerd, zodat een uitgebalanceerd maar gevarieerd beeld ontstaat.

Er kunnen in de bebouwing een aantal architectonische accenten gedefinieerd worden. Met de accenten worden bijvoorbeeld de zichteindpunten gemarkeerd en de ruimtelijke structuur versterkt.

In de architectuur en bij de materialisering wordt aan zowel de representatieve bebouwing als de bedrijfsbebouwing veel aandacht besteed. De bebouwingsmassa

wordt daarbij als één geheel benaderd. Kantoor en bedrijfsfuncties bevinden zich in één volume met eenduidige materialisering en robuuste vormtaal. De verschillende functies binnen de bouwmasa zijn wel steeds afleesbaar: het is wenselijk dat de bedrijfsruimten die de receptie, kantoren, vergaderlokalen, eetzaal, toiletten, conciërgewoning, ... bevatten op een andere manier vormgegeven worden dan de overige bedrijfsruimten zoals bijvoorbeeld de bedrijfshal. Dat is mogelijk door gebruik te maken van de mogelijkheid om voor 1/3<sup>de</sup> van de breedte van het gebouw 4.00 m vooruit te bouwen en dus een andere volumewerking te bekomen, door een ander gevelmateriaal te gebruiken voor dit gedeelte van het gebouw of door deze ruimten op 10.00 m bouwhoogte te voorzien en de overige delen lager (6.00 m bijvoorbeeld) of omgekeerd, met name deze ruimten bijvoorbeeld 4.00 m bouwhoogte en de overige delen 8.00 tot 10.00 m hoog te voorzien.



### **KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK**

Het kleur- en materiaalgebruik wordt niet vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften, maar in dit BKP wordt een suggestie gegeven voor beiden.

De bebouwing dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen zoals baksteen, bepleistering, zichtbeton en metaal- of staalbeplating.

Donkere kleuren worden als dominant gevelmateriaal toegepast (dominant is meer dan 70% van het gevelvlak exclusief het glas).

Voor het kleurgebruik geldt de algemene regel dat de kleuren van baksteen van rood, roodpaars tot bruin en zwart lopen. Daarnaast zijn helder wit, grijze en metaalkleuren in de gevel mogelijk. Felle en kunstmatige kleuren worden met uitsluiting van bedrijfsnaamlettering en bedrijfslogo's uitgesloten.

### **RECLAMEVOORZIENINGEN**

Reclamevoorzieningen dienen binnen het gevelvlak en integraal in het architectonische ontwerp meegenomen te worden. Voor reclamevoorzieningen aan het gebouw is het uitgangspunt dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden (bijvoorbeeld bij de toegang) en afgestemd is op de massa (de gevelopzet).

Reclamevoorzieningen zijn enkel toegelaten op de voorgevel van het bedrijfsgebouw. De oppervlakte van deze voorzieningen wordt beperkt in functie van de oppervlakte van de voorgevel. Zij mogen slechts een beperkt deel van de voorgevel beslaan; zij beslaan niet meer dan 10% van het geveloppervlak en de oppervlakte bedraagt niet meer dan 10.00 m<sup>2</sup>. Reclamevoorzieningen worden dus afgestemd op de architectuur van de gebouwen; ze zijn in verhouding met de gevel.

Reclamevoorzieningen worden bij voorkeur niet verlicht omwille van milieuredenen.

Uithangborden kunnen op aparte dragers aangebracht worden. De omvang van deze panelen is beperkt tot maximum 2.00 m<sup>2</sup> per bedrijfsperceel met een maximum hoogte van 3.00 m. Op die manier is de maatvoering en detaillering afgestemd op het harmoniëren met het gebouw. Ze worden bij voorkeur opgericht bij de toegang tot de bedrijfskavel zonder daarbij het zicht op de openbare ruimte te belemmeren.

#### **INSTALLATIES**

---

Storende bedrijfsactiviteiten moeten zoveel mogelijk aan het straatbeeld onttrokken worden.

Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg.

Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort of gestapeld worden op perceelsdelen die vanaf het openbaar domein of vanuit het aanliggende landschap zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel dient aan het oog onttrokken te worden.

#### **TERREININRICHTING EN NADERE DETAILLERING**

---

Door de voorbouwlijn op een bepaalde afstand van de rooilijn te leggen, ontstaat er voor de gebouwen ruimte voor een kwalitatieve semi-publieke ruimte.

Het is wenselijk dat deze perceelsdelen aanpalend aan de openbare weg gelijkaardig ingericht worden als de openbare weg waardoor het beeld van het openbaar domein uniformer en ruimer wordt en de ruimtelijke kwaliteit ervan toeneemt.

Het gaat hier om een private zone die als representatieve zone ingericht wordt. Daarbij kan er in deze ruimte enerzijds geparkeerd worden; anderzijds kunnen hier groenvoorzieningen en voorzieningen in functie van opvang van hemelwater in aangelegd worden.

Het laden en lossen door vrachtwagens dient op het eigen perceel opgelost te worden en kan niet gebeuren in de voortuinstrook.

Omheiningen en hekwerk is niet wenselijk vóór de voorbouwlijn. Door de afsluitingen die normaal gezien parallel met de rijweg lopen aan de straatzijde van de

bedrijventerreinen óp de voorbouwlijn (in het verlengde van de voorgevels) te voorzien, krijgt de zone tussen de voorbouwlijn en de straat een meer publiek karakter en is medegebruik (van bijvoorbeeld parkeerplaatsen) mogelijk.

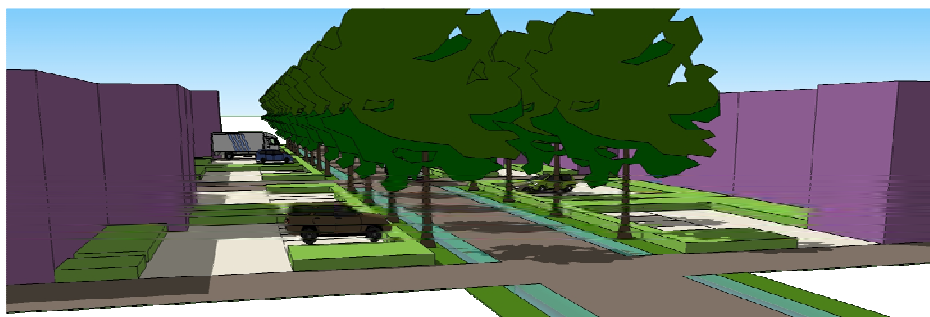
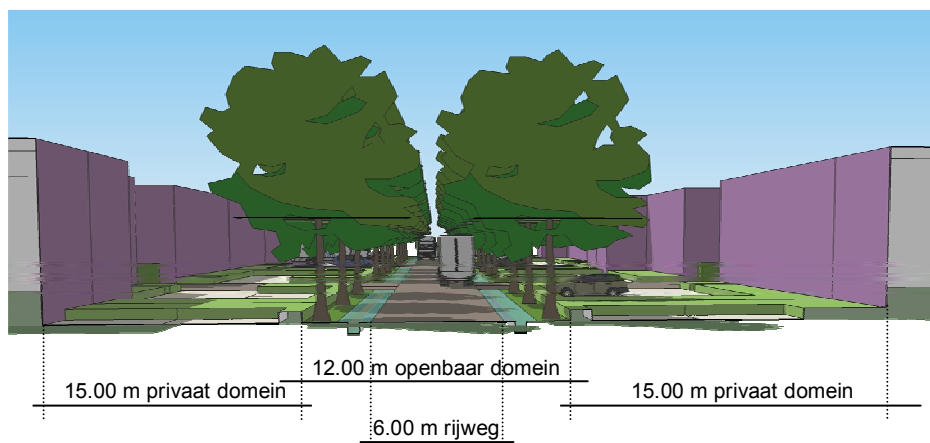
Voor de terreinafsluitingen op de voorbouwlijn worden enkel draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 1.80 m en/of een groenbeplanting toegelaten.

Voor afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen mag ook gebruik gemaakt worden van – naast bovengenoemde materialen – een houten schutting. Zijdelingse afsluitingen mogen enkel opgericht worden waar ze strikt noodzakelijk zijn en als ze geïntegreerd worden in de terreinaanleg van de bedrijfskavel. Zijdelingse afsluitingen mogen niet opgericht worden voorbij de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en dit om te voorkomen dat de voortuinstrook tussen de bedrijven toch gesplitst zou worden en zijn semi-publieke karakter zou verliezen.

Een percentage van deze zone tussen voorbouwlijn (voorgevel) en rooilijn dient verplicht beplant te worden in het kader van een aantrekkelijker straatbeeld en om tegemoet te komen aan de waterinfiltratie en de waterbuffering. Deze aanplantingen dienen ten laatste aangelegd te worden in het tweede plantseizoen na het afleveren van de eerste stedenbouwkundige vergunning op een bedrijfskavel. Op die manier heeft het bedrijf steeds ongeveer één jaar de tijd om de gebouwen op te richten en vervolgens de beplanting te zetten.

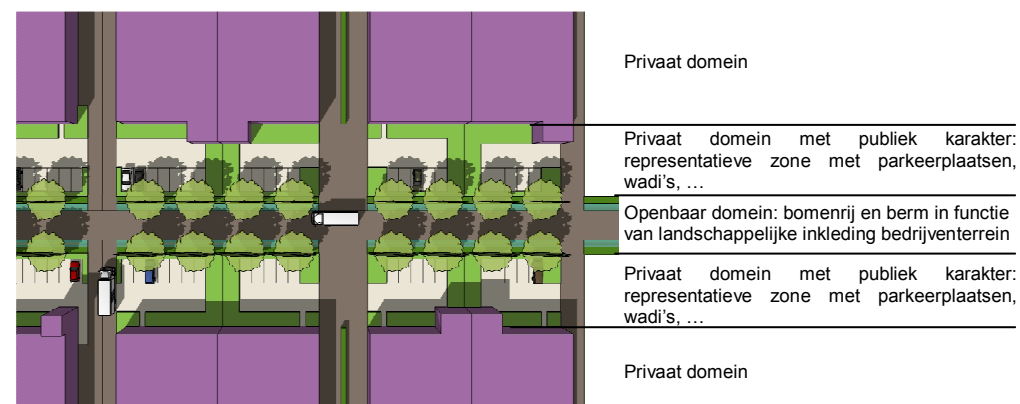
## OPENBARE RUIMTE

De inrichting van het openbaar domein vindt plaats op een eenduidige manier met een breedte van 12.00 m. Binnen deze 12.00 m wordt een geasfalteerde rijweg aangelegd waarvan de breedte ongeveer 6.00 m zal bedragen. Langs de rijweg worden ruime aanplantingstroken voorzien waardoor het landschap in het bedrijventerrein kan doordringen. Deze aanplantingsstroken worden bij voorkeur ingericht met hoogstammige bomen. Waar nodig en op strategische plaatsen, kan deze bomenrij onderbroken worden voor de aanleg van parkeerplaatsen langs de rijweg. Naast een bomenrij, moeten er in de onverharde berm ook open grachten aangelegd worden die in functie staan van de opvang van het hemelwater dat op de verharde rijweg valt.



In de structuurschets wordt reeds aangehaald dat er een voortuinstrook wordt voorzien per perceel van 15.00 m ten aanzien van de rooilijn. Om een grotere ruimtelijk-visuele eenheid te creëren binnen het bedrijventerrein wordt dit gedeelte van de bedrijfsperven zodanig ingericht dat er een samenhang is met het publieke domein. Dat wil zeggen dat er aan weerszijden van het werkelijke publieke domein een zone van 15.00 m op privaat domein ook een publiek karakter heeft.

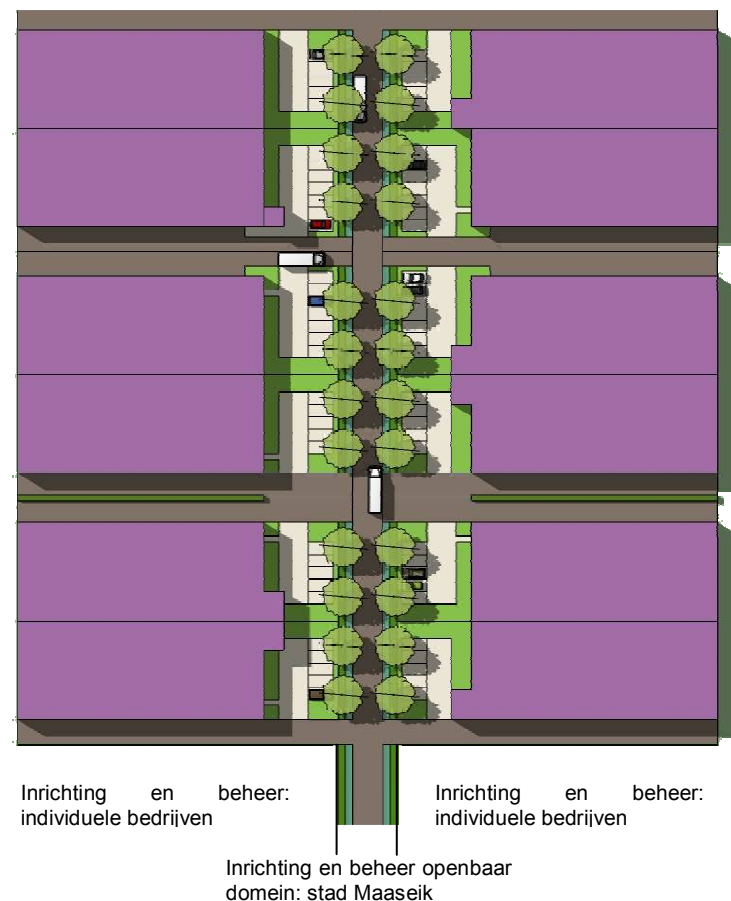
Ondanks het feit dat deze zone een publiek karakter heeft, zal zij toch aangelegd en beheerd worden door de privaat betrokken partijen zoals weergegeven op deze figuur.





Gezien de voortuinstroken deel uitmaken van de effectieve bedrijfsperven worden deze stroken ook aangelegd door de bedrijfseigenaars. Dat wil zeggen dat de inrichting ervan kan verschillen van bedrijf tot bedrijf indien alle percelen afzonderlijk ontwikkeld worden. Indien de stad Maaseik overgaat tot de realisatie van deze zone of de stad laat de ontwikkeling over aan een ontwikkelaar, zal de voortuinstrook over alle bedrijven heen op dezelfde manier en met dezelfde materialen aangelegd kunnen worden.

Ongeacht door wie de voortuinstrook wordt aangelegd, het beheer ervan zal door elk bedrijf afzonderlijk kunnen gebeuren. Indien dit beheer niet de gewenste kwaliteit garandeert en behoudt, kan het stadsbestuur nog altijd beslissen om het beheer over te dragen aan één beheerder (bijvoorbeeld de stad zelf).



## BEWEGWIJZERING

---

In aansluiting op het regionale bedrijventerrein Jagersborg zal ook op het lokale bedrijventerrein een uniforme bewegwijzering toegepast worden. Deze bewegwijzering zal aangebracht worden op het openbaar domein (door het stadsbestuur van Maaseik).

## INTEGRATIE DUURZAAM WATERBEHEER

---

Centraal in de inrichting van het duurzame lokale bedrijventerrein staat een duurzaam waterbeheer<sup>24</sup>.

Krachtlijnen zijn:

- de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel voor afval- en regenwater;
- de aanleg van een buffervoorziening voor water of een wadi op de eigen bedrijfskavel – na onderling overleg en akkoord van twee of meerdere bedrijven, kan deze voorziening ook gebeuren op een gemeenschappelijke plek;
- het verplicht aanwenden van (een deel) van het regenwater per bedrijf of in samenspraak met verschillende bedrijven voor allerlei activiteiten op het bedrijventerrein – zo moet bijvoorbeeld regenwater opgevangen worden in een ondergrondse opvangtank voor het spoelen van toiletten of voor het opslaan van bluswater;
- het maximaal gebruik van waterdoorlaatbare materialen;
- het aantonen van de integratie van elementen van een duurzaam waterbeheer bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.

## GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: BEDRIJVEILAND IN DE OPEN RUIMTE

---

Belangrijk principe binnen de inrichting van het lokaal bedrijventerrein is een duurzame ontwikkeling van het terrein.

Uitgaande van dit duurzaamheidsprincipe is een bundeling van het regionale en het lokale bedrijventerrein wenselijk. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is deze bundeling reeds aangeduid als wenselijk<sup>25</sup>. Wanneer een lokaal bedrijventerrein met dit regionaal bedrijventerrein gebundeld wordt, biedt de locatie in de zuidoostelijke hoek van het bestaande bedrijventerrein ruimtelijk de beste opties. Dit deel van het bedrijventerrein wordt immers gekenmerkt door kleinschaligheid en versnippering en

de nabijheid van woningen. In deze structuur en omgeving is de vestiging van in omvang beperktere bedrijven ruimtelijk beter integreerbaar.

Het bestaand industrieterrein vormt samen met de regionale uitbreiding in het noorden en de lokale uitbreiding ten oosten één ruimtelijke geheel binnen de open ruimtestructuur. Het **bedrijveneiland in de open ruimte** wordt hierbij als concept gehanteerd.

De bestaande beplantingen die deel zijn van een groenstructuur op de percelen worden maximaal behouden. Samen met de versterkte beplantingen op en langs de bestaande en nieuw aan te leggen openbare wegen worden deze elementen deel van een kenmerkende lineaire groenstructuur.

De korrelgrootte van de nieuwe percelen en bedrijven is gelijk aan deze van de bestaande kleinere en middelgrote bedrijven op het regionale bedrijventerrein.

---

<sup>24</sup> Volgens de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater", goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 oktober 2004.

<sup>25</sup> Zie hoger: 4.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (goedgekeurd door de B.D. 06/04/06).

## 9 WATERTOETS

### 9.1 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 een 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.

## 9.2 WATERPARAGRAAF

Voor het plangebied werd **het watertoetsinstrument** op [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be) doorlopen. Dit instrument stelt ons in staat te onderzoeken of een project de watertoets doorstaat, dan wel of er zich mogelijk schadelijke effecten kunnen voordoen en een advies van de waterbeheerders aangewezen is. Het watertoetsinstrument werd gekoppeld aan het watertoets geoloket voor het raadplegen van de overeenkomstige watertoetskaarten. De uitvoering van deze watertoets gebeurde 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 plangebied weergegeven.

### Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

In het projectgebied zullen gronden worden verkaveld teneinde bedrijfspercelen te bekomen. Er wordt in de voorschriften niet bepaald dat ondergrondse constructies verboden zouden zijn, uiteraard zullen er wel bedrijfsgebouwen en bijhorende verhardingen opgericht worden.

Een positieve uitspraak over de vergunningsaanvraag is mogelijk aangezien het plangebied niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied.

### Gewijzigde afstromingshoeveelheid

Het projectgebied is in zijn huidige toestand volledig bestemd als agrarisch gebied. Tegen het woongebied met landelijk karakter komen wel enkele bestaande gebouwen voor, maar grotendeels is het plangebied onbebouwd.

In de toekomst zullen de gronden verkaveld worden en zullen er (bedrijfs)gebouwen en bijhorende verhardingen aangelegd worden.

Gezien er een verkavelingsvergunning aangevraagd moet worden, moet advies gevraagd worden aan de adviesverlenende instanties.

Het hemelwater stroomt af naar de Sint-Jansbergloop ten oosten van het plangebied (waterloop van 3<sup>de</sup> categorie). Aangezien de bijkomende verharde oppervlakte meer zal bedragen dan 0,1 ha moet er advies gevraagd worden aan de adviesverlenende instanties.

De "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" is wel steeds van toepassing is. Hierbij wordt getracht om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten door middel van het voorzien van de nodige ruimte voor waterinfiltratie en/of waterberging.

### Gewijzigd grondwaterstromingspatroon

Het plangebied is gelegen in type 2 (matig gevoelig voor grondwaterstromingen). Aangezien het hier niet gaat over concrete bouwvergunningen, kan nog niet vastgesteld worden of de ondergrondse constructies dieper dan 5.00 m zullen zijn en over een grotere horizontale lengte van 100 m zullen lopen.

Gezien de aard van de bedrijvigheid zullen er vermoedelijk geen dergelijke grote ondergrondse constructies gerealiseerd worden. Het is aangewezen om toch advies te vragen aan de adviesverlenende instanties.

### Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Het werd reeds meerdere malen aangehaald dat het RUP een realisatie van een lokaal bedrijventerrein beoogt en dat er dus gebouwen en verhardingen zullen aangelegd worden in het plangebied. De toename van dit aandeel verhardingen en gebouwen zal meer dan 0,1 ha bedragen waardoor een advies gevraagd moet worden aan de adviesverlenende instanties.

De Provincie Limburg, 3<sup>de</sup> Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Natuur, Sectie 3.1.3 Infrastructuur – Waterlopen en Domeinen formuleert hierbij volgend advies in het kader van de plenaire vergadering:

In de "Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Dat wil zeggen: gezien de bodemgesteldheid (cfr. bodemkaart) hier uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken, moet bij nieuwe verharding en bebouwing er vanuit gegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is het dus noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen. Deze zullen aangelegd moeten worden in de vorm van open waterstructuren zoals grachten, vijvers of wadi's.

### Conclusie

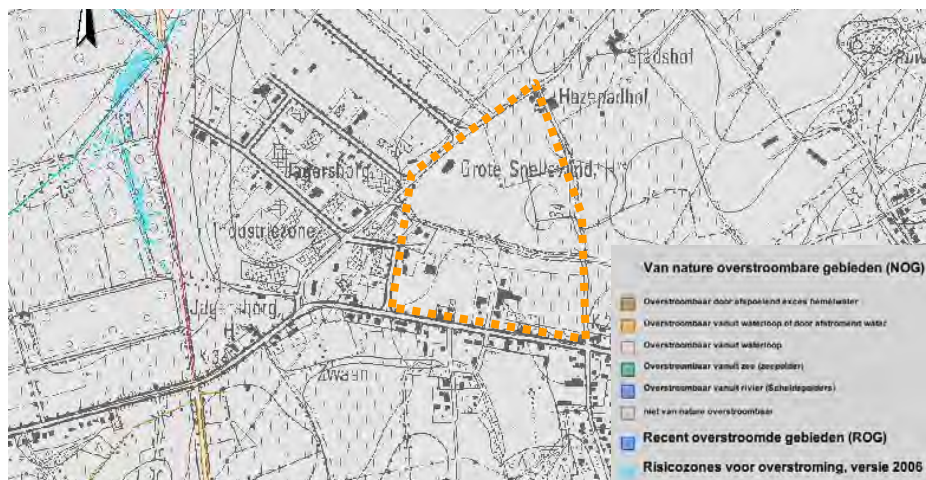
- Gezien er in het plangebied een groot aandeel bijkomende gebouwen of constructies opgericht zullen worden;
- gezien er een relatief grote verharde oppervlakte bijkomend aangelegd zal worden in het RUP;
- gezien het plangebied matig gevoelig is voor grondwaterstromingen;

kan gesteld worden dat er advies gevraagd zal moeten worden aan de adviesverlenende instanties, ondanks het feit dat de "gewestelijke stedenbouwkundige

verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" steeds van toepassing is.

## 9.3 WATERTOETSKAARTEN

### 9.3.1 Risicozones voor overstromingen



#### NOG: van Nature Overstroombare Gebieden

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. We spreken hier van een indicatie vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.

#### ROG: Recent Overstroomde Gebieden

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.

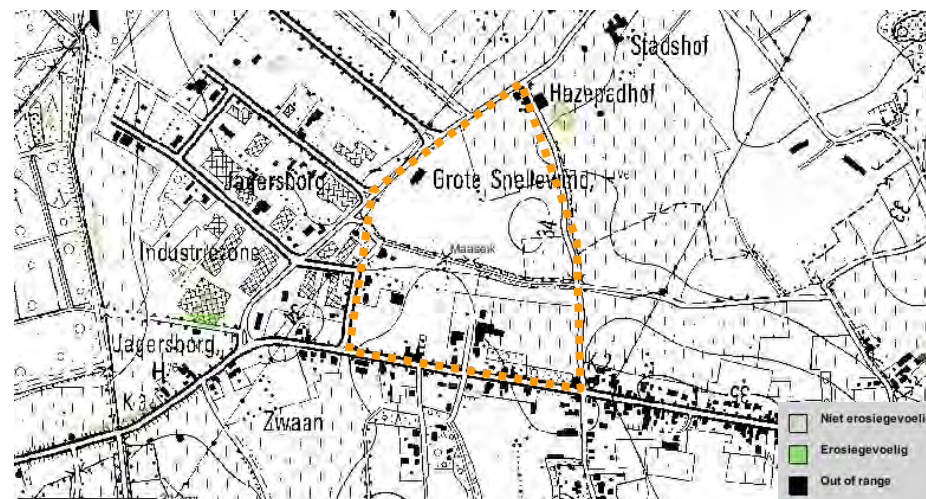
Risicozone: Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstroomde gebieden) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risicozones voor overstroming aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke 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.

*Het plangebied is niet gelegen in een NOG, ROG of risicozone voor overstromingen.*

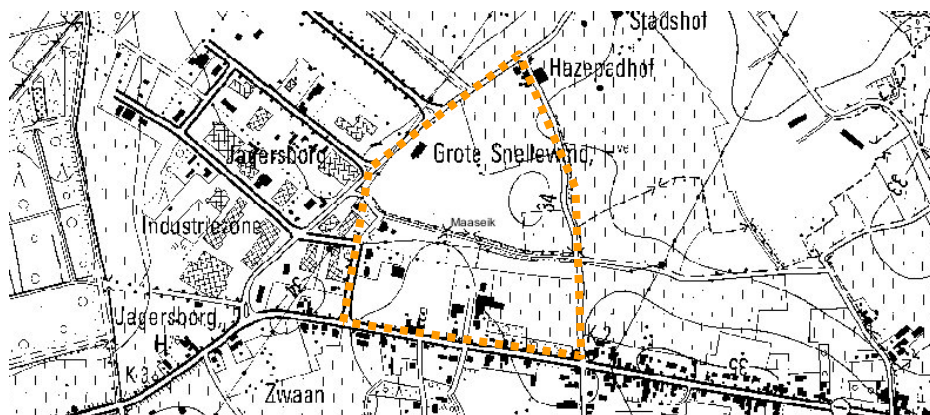
### 9.3.2 Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoelige zones binnen het plangebied zijn zodanig beperkt in aantal en in oppervlakte dat deze verwaarloosbaar zijn.



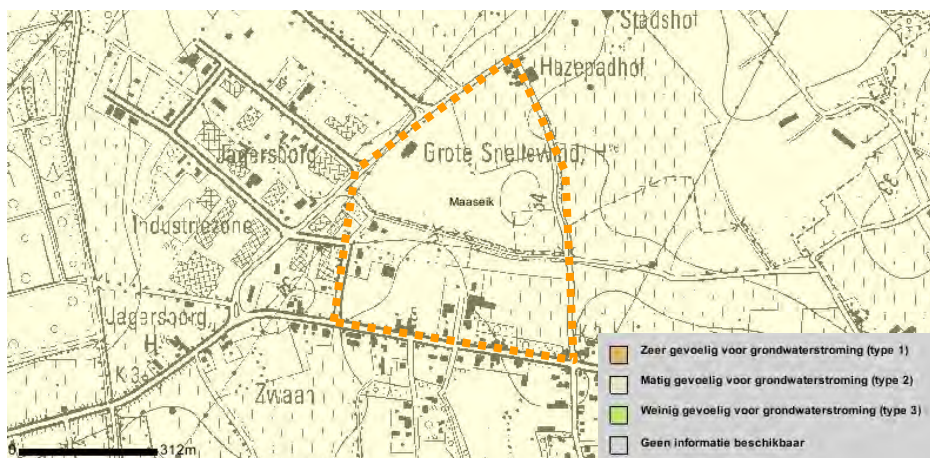
### 9.3.3 Winterbedkaart

Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grotere rivier.



### 9.3.4 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2).



### 9.3.5 Hellingenskaart

De hellingenskaart duidt het gebied aan als een vrij vlak gebied met hoogteverschillen van 0,5% tot 5%.



### 9.3.6 Infiltratiegevoelige bodems

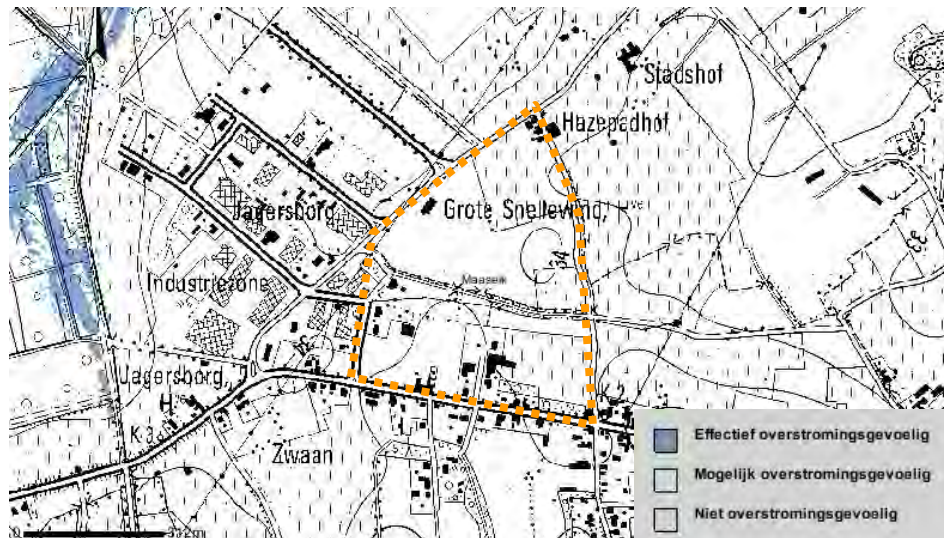
Het volledige plangebied is infiltratiegevoelig. Dat wil zeggen dat de bodem het water goed laat infiltreren. Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit matig droge lemige zandbodem, in het zuidelijke gedeelte komt een droge lemige zandbodem voor.



### 9.3.7 Overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied is niet gelegen in van nature overstroombaar gebied, noch in recent overstroombaar gebied en ook niet in een risicogebied voor overstromingen.

Het plangebied is gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied.



## 10 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 decreet 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 het aandachtsgebied gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.*

## 11 RUIMTEBALANS

Deze bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

| Nieuwe bestemming volgens RUP |              | Bestaande bestemming volgens gewestplan |              | Balans         |
|-------------------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|----------------|
| Bedrijvigheid                 |              |                                         |              |                |
| Lokale bedrijvigheid          | 7ha 70a 71ca |                                         | 0 ha         | + 7ha 70a 71ca |
| Industriegebied               | 0 ha         |                                         | 0ha 02a 46ca | - 0ha 02a 46ca |
| Lijninfrastructuur            |              |                                         |              |                |
| Lokale weg                    | 1ha 18a 25ca |                                         | 0 ha         | + 1ha 18a 25ca |
| Landbouw                      |              |                                         |              |                |
| Agrarisch gebied              | 0 ha         | Agrarisch gebied                        | 8ha 86a 50ca | - 8ha 86a 50ca |
|                               |              |                                         |              |                |
| Totale oppervlakte            | 8ha 88a 96ca | Totale oppervlakte                      | 8ha 88a 96ca | 0 ha           |

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: lokale bedrijvigheid, landschapsbuffer (overdruk), zone voor lokale weg, verbinding voor langzaam verkeer (indicatief), leidingstraat (indicatief).

De buffer (1ha 26a 57ca) maakt integraal deel uit van de zone voor lokale bedrijvigheid.

De verbinding voor langzaam verkeer maakt integraal deel uit van de zone voor lokale bedrijvigheid.

De leidingstraat maakt integraal deel uit van de onderliggende bestemmingen.

## 12 PLANSCHADE / PLANBATEN

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

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie".

| PLANBATEN      |              |                      |                      |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|
| perceelsnummer | oppervlakte  | bestaande bestemming | nieuwe bestemming    |
| 1898H          | 05a 02ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1822X          | 45a 32ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1819A          | 06a 37ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1822S          | 28a 21ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1821D          | 1ha 41a 76ca | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1905           | 80a 23ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1822T          | 52a 06ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1822A2         | 09a 27ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1907C          | 58a 17ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1822P          | 13a 24ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1820A          | 21a 26ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1907B          | 12a 59ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1822Z          | 06a 14ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1872A          | 1ha 27a 53ca | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1907B          | 30a 07ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1905           | 11a 88ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1820A          | 58a 04ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1906           | 08a 03ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1897D          | 28a 47ca     | agrarisch gebied     | lokale bedrijvigheid |
| 1820A          | 16a 29ca     | agrarisch gebied     | zone voor lokale weg |
| 1872A          | 23a 83ca     | agrarisch gebied     | zone voor lokale weg |
| 1907B          | 12a 15ca     | agrarisch gebied     | zone voor lokale weg |
| 1819A          | 19a 71ca     | agrarisch gebied     | zone voor lokale weg |
| 1821D          | 21a 16ca     | agrarisch gebied     | zone voor lokale weg |
| 1905           | 15a 47ca     | agrarisch gebied     | zone voor lokale weg |
| PLANSCHADE     |              |                      |                      |
| perceelsnummer | oppervlakte  | bestaande bestemming | nieuwe bestemming    |



Binn. plangebied: veldtoetsing van de kadastraal bestaande toestand 01/10/79

Gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein Jagersborg' te Maaseik  
Kaart 6: Planbaten

1:3,000

30 15 0 15 30  
Metre

## Legende

- grens Gemeentelijk RUP
- kadastrale gebouwen
- Kadastrale planbladen
- percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing

LIBOST-GROEP

Opdrachtgever: stadsbestuur Maaseik  
Opdrachthouder: Libost Groep NV  
Projectleider: Lotte Poncellet  
Tekening: ECR  
Bestand: BT01-06058.12.mxd  
Dossiernr.: 06058/12  
Figuurnr.: 6

### **13 GEBRUIKERSCOMPENSATIE DOOR BESTEMMINGSWIJZIGING**

Op volgende kaart wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door een bestemmingswijziging die kan leiden tot een gebruikerscompensatie<sup>26</sup>.

#### Kaart 7: Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging

De gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging is niet van toepassing voor dit RUP "Lokaal bedrijventerrein Jagersborg".

---

<sup>26</sup> Deze gebruikerscompensatie dient aangevraagd te worden door de gebruiker bij de VLM.

## **14 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 KB 01/09/1980:

- agrarisch gebied,
- industriegebieden

worden volledig opgeheven en integraal vervangen door het van kracht geworden RUP "Lokaal bedrijventerrein Jagersborg".

# VOORSCHRIFTEN

## TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1. Wijze van meten

|                                |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebouwingspercentage:          | Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage van de oppervlakte van het terrein dat mag bebouwd 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

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedrijven: | Materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: regionale bedrijven zijn bedrijven die |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bereikbaarheidsprofiel:

Bestemming:

Bijgebouw:

Bouwdiepte:

Bouwlaag:

Bouwlijn:

Bvo:

Contextualiteit:

Diensten:

omwille van de schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen, lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.

De manier waarop een bedrijf of een bedrijventerrein te bereiken is met de wagen, het openbaar vervoer, de fiets, ...

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. Bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.

Toegelaten totale bouwdiepte voor hoofdgebouwen: de maat die de diepte aangeeft van de strook die binnen de bestemmingsgrenzen bebouwd mag worden.

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

Locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.

Zie Bruto-vloeroppervlakte

In het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimte dimensie.

Naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere...Nachtbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gemeenschapsvoorzieningen: | Dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...). | Onderhoudswerken:        | ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.                                                                                                                                            |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Pand en perceel:         | 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:                 | De verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op plan aangeduide percelen.                         |
| Hoofdbestemming:           | Zie bestemming                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Perceelsgrens:           | Een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.                                                                                                               |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          | 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.          |
| Kantoren:                  | Kantoren zijn ruimten waar "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. Het betreft ondermeer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, immobiliënkantoren, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus en andere...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 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.               |
| Kleine verbouwingen:       | Dit zijn verbouwingen die vrijgesteld zijn van de bemoeienis van een architect.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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.                                               |
| Mobiliteitsprofiel:        | De te verwachten verkeersaantrekking van een bedrijf of het bedrijventerrein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nieuwbouw:                 | Wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw. Een uitbreiding van constructies met 100% of het verbouwen waarbij minder dan 60 % van de bestaande gevels behouden wordt, wordt beschouwd als nieuwbouw.                                                                                                                                                                                                                                           | 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. |
| Nokhoogte:                 | De hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verharding:              | Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid                                                                                                         |

|               |                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vernieuwbouw: | sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet. Vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw). |
| Voorbouwlijn: | Zie bouwlijn.                                                                                                                                                                                                                           |
| Wadi:         | Systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.                                                          |
| Woningen:     | Woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen                                                                         |
| Zone:         | Een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.                                                                                                                                                                                   |

### **Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemmingen**

#### **Artikel 3.1 AARD VAN DE ZONES**

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: lokale bedrijvigheid, landschapsbuffer, zone voor lokale weg, verbinding voor langzaam verkeer (indicatief), leidingstraat (indicatief).

#### **Artikel 3.2 OVERGANGSBEPALING**

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

#### **Artikel 3.3 ONBEOUWDE GRONDEN**

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het bedrijventerrein of de bouw van bedrijvengebouw en verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

### **Artikel 3.4 JURIDISCHE GRENS RUP**

De grens van het Gemeentelijk RUP sluit naadloos aan op de grens van het Provinciaal RUP.

### **Artikel 4. Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied**

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project,
- de ruimtelijke draagkracht,
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

### **Artikel 5. Bepalingen in verband met intensief ruimtegebruik**

Op het bedrijventerrein wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Wanneer bij een bouwaanvraag een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dient het intensief ruimtegebruik aangetoond te worden. Hieronder wordt niet-limitatief een aantal mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven aangehaald:

- in de hoogte bouwen,
- aaneengeschaald bouwen,
- verstandig omspringen met uitbreidingsreserves (geplande en wenselijke uitbreidingen op middellange en lange termijn kunnen indicatief aangeduid worden op plan),
- integreren bedrijfswoning in bedrijfsgebouw,
- bundelen van functies,
- ...

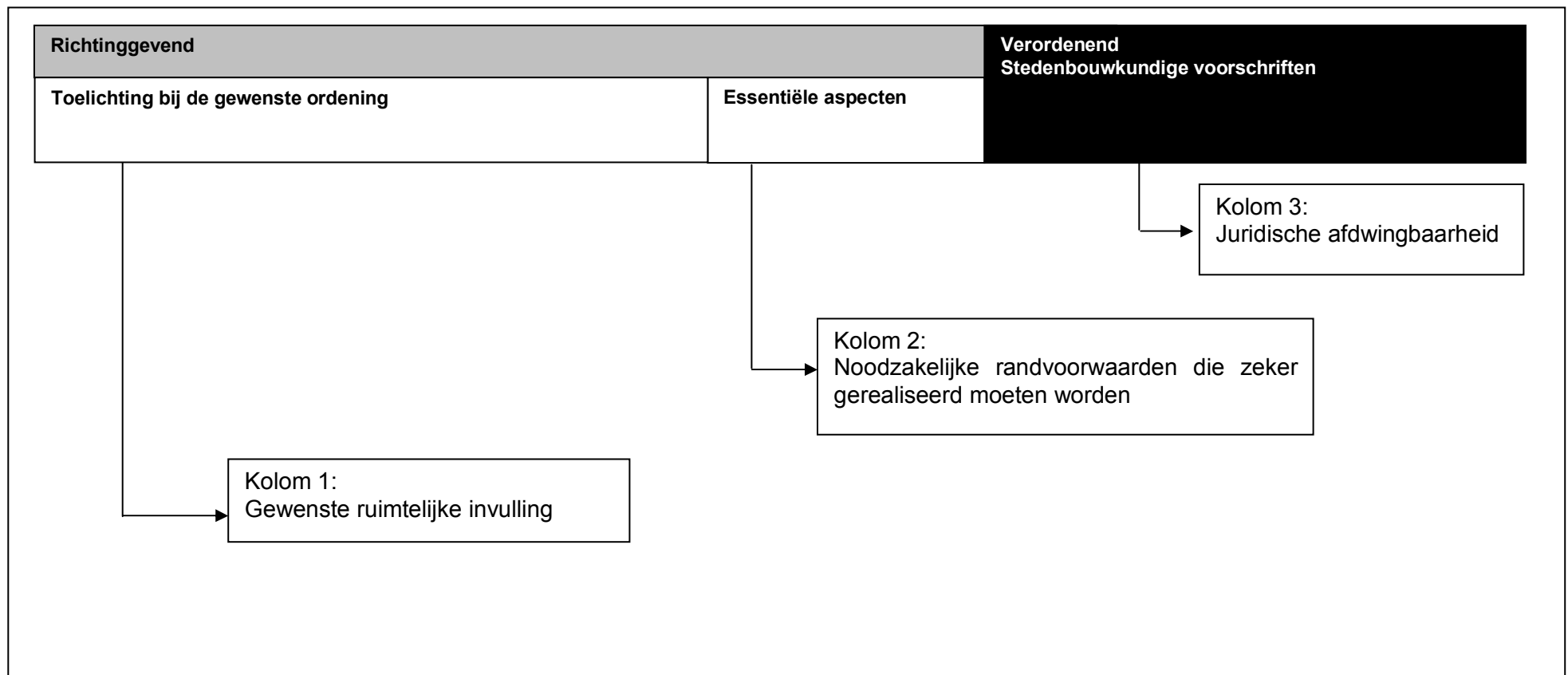
## **Artikel 6. Bepalingen in verband met archeologisch onderzoek**

Bij grootschalige werken waarbij ingrepen in de bodem gebeuren dient een archeologisch vooronderzoek te gebeuren conform het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999 en 28 februari 2003 (BS 15.09.1993, 08.06.1999 en 24.03.2003) én conform het Europees verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van La Valetta, 16.01.1992) dat door België werd ondertekend op 30.01.2002.

Voor werken die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 1.00 m dient steeds voorafgaand advies gevraagd te worden aan de dienst Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Overheid.

## 2 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 kolom één 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 en richtinggevende functie.



| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Essentiële aspecten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor de vestiging en werking van lokale (te herlokaliseren) bedrijven. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer, ....</p> <p>De vestiging van in omvang beperkte private commerciële (met een handelsfunctie) en dienstverlenende bedrijven (zoals bijvoorbeeld een bank of een verzekeringskantoor) is niet wenselijk. Gemeenschapsvoorzieningen of dienstverlenende bedrijvigheid die uitgaat van een overheidsinstantie zoals de stad Maaseik of AWV, zijn wel mogelijk binnen deze bestemmingszone. Grondverwerkingsbedrijven worden niet expliciet uitgesloten, maar de kans is groot dat zij als zij zich willen vestigen in Maaseik, dit zullen doen op het regionale bedrijventerrein gezien de grote ruimte-inname van dit soort bedrijven.</p> <p>Er kan een beperkte oppervlakte aan toonzaalruimte toegestaan worden zodat bijvoorbeeld een lokale schrijnwerker een kleine ruimte ter beschikking heeft om zijn werk te laten zien aan zijn klanten.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokaal bedrijventerrein voor de vestiging van bedrijven werkzaam in productie-, verwerking, transport en distributie, opslag en distributie, voorraadbeheer, ....</li> <li>- Te herlokaliseren bedrijven.</li> <li>- Commerciële en dienstverlenende bedrijven niet toelaten.</li> <li>- Beperkte oppervlakte toonzaal.</li> </ul> | <p><b>Artikel 7. Lokale bedrijvigheid</b></p> <div style="border: 2px solid black; background-color: #ffccff; padding: 10px; text-align: center; margin: 10px 0;"> <p><b>LB</b></p> </div> <p>Dit gebied is bestemd voor de vestiging en werking van lokale bedrijven. Minimum 3,5 ha van dit gebied is bestemd voor de vestiging van te herlokaliseren bedrijven.</p> <p>Louter residentiële woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen die niet door een overheidsinstelling uitgebaat worden, private dienstverlenende en commerciële bedrijven en kantoren zijn niet toegestaan.</p> <p>Per bedrijf mag maximum 30% van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen als toonzaal ingericht worden.</p> <p>De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     | Verordenend                                                                           |         |     |   |        |        |        |   |        |         |     |   |         |        |         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|---|--------|--------|--------|---|--------|---------|-----|---|---------|--------|---------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Essentiële aspecten | Stedenbouwkundige voorschriften                                                       |         |     |   |        |        |        |   |        |         |     |   |         |        |         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Woningbouw die in relatie staat met het bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning of woning voor de zaakvoerder, is toegelaten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | - Bedrijfswoning.   | Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten.<br><br>Gebiedscategorie: bedrijvigheid. |         |     |   |        |        |        |   |        |         |     |   |         |        |         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</b><br><br>Uit het onderzoek dat gevoerd werd in het informatief gedeelte van het GRS naar de behoefte aan bijkomende oppervlakte bedrijventerrein, blijkt dat er vandaag een behoefte is van 5 ha lokaal bedrijventerrein. Het stadsbestuur wil echter ook voorzien in een toekomstige behoefte. Omdat het ruimtelijk verantwoord is om die toekomstige behoefte te voorzien aansluitend op de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, wordt er in dit RUP voor gezorgd dat dat kan. Binnen de grenzen van het RUP wordt een fasering opgelegd voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zodat toekomstige ontwikkelingen op lange termijn aansluitend kunnen gebeuren aan bestaande en toekomstige ontwikkelingen op korte termijn.<br>Het plangebied wordt dan ook opgedeeld in drie delen A, B en C. Op die manier kan naargelang de mogelijkheden die zich voordoen om bepaalde percelen in der minne te verwerven het ene of het andere deel worden aangesneden. Om een geclusterde (in tegenstelling tot een verspreide) ontwikkeling van het terrein te realiseren, kan een volgende fase pas aangesneden worden nadat een vorige fase bijna volledig ontwikkeld is. De realisatie wordt gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning (voor 80% van de percelen afgeleverd) en het as-build attest (voor 50% van de percelen afgeleverd).<br>De oppervlaktes van deze delen bedragen respectievelijk 210, 161 en 202 m². Dat betekent als men begint met de aansnijding van zone A:<br><table><tr><td></td><td>Oppervlakte</td><td>80%</td><td>50%</td></tr><tr><td>A</td><td>2ha10a</td><td>1ha63a</td><td>1ha05a</td></tr><tr><td>B</td><td>1ha61a</td><td>1 ha29a</td><td>81a</td></tr><tr><td>C</td><td>2ha 02a</td><td>1ha62a</td><td>1ha 01a</td></tr></table><br>Er kan maximaal 5% naar beneden worden afgeweken van de 1 <sup>ste</sup> fase naar de 2 <sup>de</sup> fase en 3% van de 2 <sup>de</sup> naar de 3 <sup>de</sup> fase. Maar men kan slechts aan fase 3 beginnen indien de eerste fase volledig is ingevuld. Op deze manier wordt er wat flexibiliteit ingebouwd die nodig is omdat we hier uitgaan van grafische bepalingen van de |                     | Oppervlakte                                                                           | 80%     | 50% | A | 2ha10a | 1ha63a | 1ha05a | B | 1ha61a | 1 ha29a | 81a | C | 2ha 02a | 1ha62a | 1ha 01a | - Fasering. | Het plangebied wordt opgedeeld in 3 delen die gefaseerd ontwikkeld worden: fase A, B en C.<br>Afhankelijk van de opportuniteit kan beslist worden welke fase als eerste ontwikkeld zal worden. Een volgende fase kan slechts dan worden aangesneden indien voor minstens 80% van de oppervlakte van deze fase een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd én indien voor minimum 50% een as-build attest is afgeleverd.<br>Er kan maximum 5% naar beneden worden afgeweken van de 1 <sup>ste</sup> fase naar de 2 <sup>de</sup> fase en maximum 3% van de 2 <sup>de</sup> naar de 3 <sup>de</sup> fase. Aan de derde fase kan bovendien slechts begonnen worden indien de eerste fase volledig is ingevuld. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Oppervlakte         | 80%                                                                                   | 50%     |     |   |        |        |        |   |        |         |     |   |         |        |         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2ha10a              | 1ha63a                                                                                | 1ha05a  |     |   |        |        |        |   |        |         |     |   |         |        |         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1ha61a              | 1 ha29a                                                                               | 81a     |     |   |        |        |        |   |        |         |     |   |         |        |         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2ha 02a             | 1ha62a                                                                                | 1ha 01a |     |   |        |        |        |   |        |         |     |   |         |        |         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Essentiële aspecten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>oppervlakte die in de praktijk wat kunnen verschillen en zo wordt er ook voor gezorgd dat men moet wachten op een bijkomend bedrijf als men bv. 78% van de oppervlakte is gerealiseerd. Op deze manier komt men tot een geleidelijke realisatie van de ambachtelijke zone waardoor een willekeurige invulling wordt vermeden.</p> <p>Bouwinitiatieven moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik: gemiddelde perceelsgrootte van 50 are, representatieve bedrijfsruimten situeren zich aan de openbare weg, streven naar gekoppelde bebouwing, parking wordt groen ingekleed, nastreven van een kwaliteitsvolle bedrijfsarchitectuur, een opgelegde gevelbreedte ter hoogte van de voorbouwlijn, ....</p> <p>Er wordt uitgegaan van een halfopen bebouwingstypologie. Het bedrijf dient een minimale afstand van 5.00 m ten aanzien van de vrije zijdelingse perceelsgrens te bewaren. Het is belangrijk dat de bedrijvenzone steeds beantwoordt aan de geldende voorschriften met betrekking tot de brandveiligheid volgens de meest recente wetgeving.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensief ruimtegebruik.</li> <li>- Maximum perceelsgrootte 50 are.</li> <li>- Realisatie van een compacte bedrijvenzone.</li> <li>- Representatieve bedrijvenzone.</li> <li>- Maximaal streven naar gekoppelde bebouwing.</li> <li>- Eisen brandveiligheid.</li> <li>- Minimale afstand tot vrije laterale perceelsgrens.</li> <li>- Bouwhoogte en marge.</li> <li>- Dakvorm bepalen.</li> </ul> | <p>Er wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik conform Artikel 5 van dit RUP.</p> <p>Percelen hebben een maximum oppervlakte van 50 are.</p> <p>Vergunningen die betrekking hebben op de bouwinitiatieven op het bedrijfspceel kunnen enkel verleend worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de landschapsbuffer zoals aangeduid op het bestemmingsplan uitgevoerd is;</li> <li>▪ het aandeel bebouwing in de eerste vergunningsaanvraag minstens 30% van de perceelsoppervlakte is;</li> <li>▪ nieuwe hoofdgebouwen op een zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden. Vrijstelling van de verplichting tot bouwen op de perceelsgrens kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard, dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota;</li> <li>▪ aangetoond kan worden dat de impact op de grondwaterkwaliteit als gevolg van de infiltratie van verontreinigd hemelwater nihil is.</li> </ul> <p>De gebouwen worden minimaal per twee gekoppeld in een halfopen bebouwingstypologie.</p> <p>De gebouwen moeten steeds beantwoorden aan de geldende brandveiligheidsvoorschriften.</p> <p>De afstand tot de vrije laterale perceelsgrens is minimum 5.00 m.</p> <p>De maximum toegelaten bouwhoogte is 10.00 m.</p> <p>Platte daken zijn verplicht. Een bijkomende maximum hoogte binnen een marge van 3.00 meter op de 10.00 meter bouwhoogte kan voor delen van het gebouw vergund worden. Vergunningen voor bouwhoogten binnen de toegestane marge van 3.00 meter kunnen enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota.</p> |

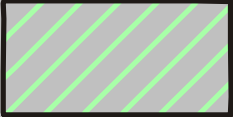
| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Essentiële aspecten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Om een ordelijk en een ruimtelijk verantwoord straatbeeld te verkrijgen, wordt er op het grafisch plan een bouwlijn aangebracht. De zone vóór deze bouwlijn is enkel bestemd voor toegangen, parking en groenvoorzieningen, met verbod op het plaatsen van perceelsafsluitingen en beperkingen naar reclamepanelen.</p> <p>Om een strakke gevelwand te vermijden en om geparkeerde wagens deels aan het straatbeeld te onttrekken, mogen de bedrijven voor een bepaald percentage van de gevelbreedte 4.00 m vooruit bouwen ten aanzien van de voorbouwlijn. Dit principe geldt echter niet voor omheiningen.</p> <p>Het is wenselijk dat de bedrijfspercelen aanpalend aan de openbare weg gelijkaardig ingericht worden als de openbare weg waardoor het beeld van het weg uniformer wordt en de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Door de voorbouwlijn op 15.00 m van de rooilijn te leggen, ontstaat er voor de gebouwen ruimte voor een kwalitatieve semi-publieke ruimte. De ruimte tussen de bouwlijn en rooilijn moet voor alle percelen op een zelfde wijze ingericht worden. In deze ruimte kan geparkeerd worden. Omheiningen en hekwerk is niet wenselijk voor de bouwlijn. Door de afsluitingen aan de straatzijde van de bedrijventerreinen op de voorbouwlijn te voorzien, krijgt de zone tussen de voorbouwlijn en de straat een meer publiek karakter en is medegebruik mogelijk. Als terreinafsluitingen worden enkel draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 1.80 m en/of een groenbeplanting toegelaten. Muren van patio's worden niet gezien als een terreinafsluiting.</p> <p>Een percentage van dit gebied dient verplicht beplant te worden in het kader van een aantrekkelijker straatbeeld en om tegemoet te komen aan de waterinfiltratie en de waterbuffering. Zo wordt een beeld gecreëerd van een gemeenschappelijke en gelijkaardige voortuin. Deze aanplantingen dienen ten laatste aangelegd te worden in het tweede plantseizoen na het afleveren van de eerste stedenbouwkundige vergunning op een bedrijfskavel. Op die manier heeft het bedrijf steeds ongeveer één jaar de tijd om de gebouwen op te richten en vervolgens de beplanting te zetten. Deze private zone wordt ingericht als representatieve zone met integratie van parkeerplaatsen bij de bedrijvigheid.</p> <p>Storende bedrijfsactiviteiten moeten zoveel mogelijk aan het straatbeeld onttrokken worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwlijn vastleggen.</li> <li>- Toelaten tot het vooruitbouwen t.o.v. de voorbouwlijn voor een bepaald percentage van de gevelbreedte.</li> <li>- Gelijkvormige invulling van strook tussen rooilijn en bouwlijn opleggen.</li> <li>- Afsluitingen op de voorbouwlijn.</li> <li>- Richtlijnen m.b.t. kwalitatieve afsluitingen.</li> </ul> | <p>De voorbouwlijn van nieuwe hoofdgebouwen situeert zich op 15.00 meter van de rooilijn.</p> <p>De bedrijfsgebouwen worden verplicht ingeplant op de voorbouwlijn. Minimaal 75% van de voorbouwlijn wordt bij de eerste aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning bebouwd.</p> <p>De bedrijfsgebouwen mogen voor maximum één derde van de breedte van het gebouw maximum 4.00 m vooruit bouwen ten opzichte van de voorbouwlijn.</p> <p>De strook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn kan deels verhard worden voor het aanleggen van toegangswegen en parkeerplaatsen. Het aandeel verharding mag echter nooit meer bedragen dan 65 % van deze strook.</p> <p>Minimaal 20% van het gebied tussen de rooilijn en de voorbouwlijn dient per perceel verplicht beplant te worden. De overige onverharde oppervlakte in deze zone wordt ingericht met wadi's, infiltratiebekkens en grachten. De verplichte groenbeplanting dient ten laatste aangelegd te worden in het tweede plantseizoen na het afleveren van de eerste stedenbouwkundige vergunning op een bedrijfskavel. Om de aanleg van de groenbeplanting te garanderen, stort het bedrijf verplicht een waarborg in de vorm van een geldsom aan de stad Maaseik. Het bedrag van de waarborg is 5 €/m<sup>2</sup> voortuinstrook en wordt geïndexeerd. Het bedrijf krijgt deze waarborg terug na de vaststelling door de stad Maaseik van de realisatie van de beplanting.</p> <p>Eventuele afsluitingen aan de straatzijde worden verplicht geplaatst op de voorbouwlijn. Als afsluiting wordt hier enkel draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 1.80 m en/of een groenbeplanting toegelaten. Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet voorbij de voorbouwlijn geplaatst worden. Deze zijdelingse afsluitingen kunnen eveneens bestaan uit een houten schutting. Deze beperkt zich tot het strikt noodzakelijke en wordt op een kwalitatieve manier geïntegreerd in de ruimtelijke aanleg van het terrein.</p> <p>De representatieve bedrijfsruimten worden georiënteerd naar de openbare weg. Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort of gestapeld worden op deze delen die vanaf het openbaar domein of</p> |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Essentiële aspecten | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Bij nieuwbouw, uitbreidingen met meer dan 50m<sup>2</sup> en verbouwingen (met wijziging van de dakbedekking) wordt een integraal waterbeheer nagestreefd. Oppervlaktewater van daken, moet eerst opgevangen worden in reservoirs waarna het afgeleid kan worden naar wadi's op het bedrijfsp perceel of infiltratiebekkens in de onmiddellijke omgeving. De wadi's en infiltratiebekkens kunnen in verbinding staan met de openbare grachten of riolering. Het volume van de regenwaterreservoirs bedraagt tenminste 50 liter per m<sup>2</sup> dakoppervlak. Het volume moet niet meer bedragen dan 20.000 liter. De buffercapaciteit van de wadi's bedraagt tenminste 10 liter per m<sup>2</sup> dak- en verharde oppervlakten. De aanleg van gemeenschappelijke wadi's en/of infiltratiebekkens ontslaat het bedrijf van de verplichting deze voorzieningen op het bedrijfsp perceel aan te leggen. De totale bergingscapaciteit mag echter niet verminderd worden.</p> <p>In het kader van een duurzaam lokaal bedrijventerrein en duurzaam waterbeheer, geldt minimaal de "Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater", goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 oktober 2004 inclusief latere wijzigingen van deze verordening.</p> <p>Krachtlijnen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel voor afval- en regenwater;</li> <li>▪ de aanleg van een buffervoorziening voor water of een wadi op de eigen bedrijfskavel – na onderling akkoord van twee of meer bedrijven kan men deze buffer voorzien op een gemeenschappelijke plek;</li> <li>▪ het verplicht aanwenden van (een deel van) het regenwater per bedrijf of in samenspraak met verschillende bedrijven voor</li> </ul> |                     | <p>vanuit het aanliggende landschap zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden. Elke rommelige aanblik vanaf de grenzen van het perceel dient aan het oog onttrokken te worden.</p> <p>Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht.</p> |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                       | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Essentiële aspecten                                                                                                                   | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>allerhande activiteiten op het bedrijventerrein – zo kan bijvoorbeeld regenwater opgevangen worden in een ondergrondse opvangtank voor het spoelen van toiletten of voor het opslaan van bluswater;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>het maximaal gebruik van waterdoorlaatbare materialen.</li> </ul> <p>De Provincie Limburg, 3<sup>de</sup> Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Natuur, Sectie 3.1.3 Infrastructuur – Waterlopen en Domeinen formuleert hierbij volgend advies in het kader van de plenaire vergadering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In de "Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Dat wil zeggen: gezien de bodemgesteldheid (cfr. bodemkaart) hier uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken, moet bij nieuwe verharding en bebouwing er vanuit gegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is het dus noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen.</li> <li>Verder wordt gesteld dat er infiltratieproeven moeten worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van de infiltratiebekkens te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar, met een minimum van 200 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 2% van de verharde oppervlakte; Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorzieningen en de grondwatertafel moet minimum 30 cm bedragen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimte voor infiltratie regenwater.</li> <li>Grachten, vijvers, wadi's verplichten.</li> </ul> | <p>Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren: lozing van hemelwater op de riolering is bij nieuwe bebouwing en verharding niet toegelaten. Na opvang met hergebruik in hemelwaterputten – conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening – is het noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen in de vorm van open waterstructuren zoals grachten, vijvers of wadi's.</p> <p>Grondwaterwinningen worden beperkt.</p> |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                               | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Essentiële aspecten                                                                                                           | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>▪ Er moet in de te verwachten bouwvergunningen een dwarsprofiel van het infiltratie/bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop en eventueel overloop. Het volume dat voor buffering instaat, is het volume onder de overloop.</p> <p>Verder worden volgende opmerkingen door de VMM geformuleerd in het kader van de adviesronde betreffende de screeningsnota:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de aanleg van grote ondergrondse constructies kan niet toegelaten worden met het oog op het beperken van de impact op het grondwaterstromingspatroon;</li> <li>▪ het hemel- en afvalwater dient in een gescheiden rioleringsstelsel opgevangen te worden. Dit gescheiden rioleringsstelsel moet aansluiten op het bestaande gemengde stelsel dat afgevoerd wordt via het pompstation Jagersborg;</li> <li>▪ er moet een RWA-leiding voorzien worden vanuit het plangebied van voorliggend RUP doorheen het bestaande industrieterrein tot aan de Witbeek zodanig dat de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel binnen de grenzen van het RUP onmiddellijk rendeert;</li> <li>▪ per bedrijf moeten maatregelen genomen worden om te vermijden dat verontreinigd hemelwater kan infiltreren in de bodem.</li> </ul> <p>Deze opmerkingen worden niet vertaald in de juridische voorschriften omdat ze bij elke vergunningsaanvraag beoordeeld zullen worden in het kader van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en/of de watertoets.</p> <p>Bestaande kleine landschapselementen moeten zoveel mogelijk geïntegreerd worden in het bedrijventerrein.</p> <p>Om de functie van landschapsbuffer kracht bij te zetten, is het verboden om een bouwconstructie op te richten binnen een zone van 5.00 m langs de landschapsbuffer.</p> <p>Nieuwe bedrijfswoningen kunnen toegelaten worden wanneer deze in het hoofdgebouw geïntegreerd worden. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid.</p> <p>Om de leefkwaliteit van de bewoners te garanderen, wordt er verplicht een terras aangelegd met een minimum oppervlakte.</p> | <p>- Maximaal behoud van KLE's.</p> <p>- Bouwlijn t.a.v. landschapsbuffer vastleggen.</p> <p>- Bedrijfswoningen toelaten.</p> | <p>De bestaande kleine landschapselementen op het terrein worden maximaal behouden. Ze mogen enkel gekapt worden indien in een nota bij de bouwvergunning voldoende gemotiveerd kan worden om welke reden ze gekapt worden.</p> <p>Gebouwen mogen niet op minder dan 5.00 meter van de landschapsbuffer ingeplant worden.</p> <p>Nieuwe bedrijfswoningen kunnen toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd zijn in een bedrijfsgebouw en voor minimum 50% op de eerste verdieping gerealiseerd worden. De bedrijfswoning heeft een bruto-vloeroppervlakte van maximum 200 m². De bruto-vloeroppervlakte van de bedrijfswoning is maximum</p> |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                         | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Essentiële aspecten                                                                                                                                     | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Voor de bedrijfsgebouwen wordt er gezocht naar ruimtelijk architecturale aantrekkelijkheid: visuele afscherming van de visueel hinderlijke gebouwen en parkings; representatieve bedrijfsgebouwen en zichtlocaties worden extra architecturaal benaderd door te streven naar hoogwaardige architecturale kwaliteit van de voorgevel.</p> <p>Reclamevoorzieningen kunnen enkel toegelaten worden wanneer zij aangebracht worden op de voorgevel van gebouwen. De oppervlakte van deze voorzieningen wordt beperkt in functie van de oppervlakte van de voorgevel. Zij mogen slechts een beperkt deel van de voorgevel beslaan. Reclamevoorzieningen worden bij voorkeur niet verlicht. Uithangborden kunnen op aparte dragers aangebracht en verlicht worden. De omvang van deze panelen is beperkt tot maximum 2.00 m<sup>2</sup> per bedrijfsperceel.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwalitatieve bedrijfsarchitectuur.</li> <li>- Reclamevoorzieningen beperken, uithangborden ordenen.</li> </ul> | <p>25% van de totale bruto-vloeroppervlakte van het bedrijf, inclusief de bedrijfswoning.</p> <p>De bedrijfswoning heeft aansluitend op de leefruimten een terras met een minimum oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bestaande woningen kunnen behouden worden indien zij in relatie staan tot het bedrijventerrein.</p> <p>Reclamevoorzieningen kunnen enkel vergund worden wanneer zij op de voorgevel van de hoofdgebouwen aangebracht worden en voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ze beslaan niet meer dan 10% van het geveloppervlak;</li> <li>▪ de oppervlakte bedraagt niet meer dan 10.00 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Uithangborden vóór de bouwlijn kunnen vergund worden wanneer het hoogste punt van deze borden niet meer is dan 3.00 meter boven het maaiveld en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.00 m<sup>2</sup>.</p> |
| <p><b>Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De groenvoorzieningen, wadi's en infiltratiebekkens moeten beheerd worden volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groenvoorzieningen ecologisch beheren.</li> </ul>                                                              | <p>De voortuinstroken moeten op een kwaliteitsvolle wijze beheerd worden.</p> <p>De groenvoorzieningen, wadi's en infiltratiebekkens moeten op een ecologische wijze beheerd worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

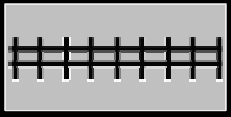
| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Essentiële aspecten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze zone is aangeduid om een fysieke scheiding te creëren op een landschappelijke manier tussen de zones bedrijvigheid en de aanliggende niet-complementaire functies. De buffer heeft als doel een overgang te vormen tussen het bedrijventerrein en de aanpalende bestemmingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanleg van een permanente landschapsbuffer.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Artikel 8. Landschapsbuffer</b></p>  <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente landschapsbuffer.</p> <p>Gebiedscategorie: Bedrijvigheid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</b></p> <p>Een 15.00 m brede bufferzone wordt ingericht tussen het bedrijventerrein en het agrarisch gebied. Tussen het bedrijventerrein en het woongebied wordt de breedte van de buffer verbreed naar 25.00 m.</p> <p>De bufferzone wordt ingericht met een dichte groenmassa die storende geluids- en visuele hinder ten aanzien van de omgeving tot een minimum reduceert.</p> <p>Om de schermfunctie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben. De groenbuffer dient permanent te zijn en gelaagd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het in stand houden, het beschermen, het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden moet mogelijk zijn.</li> <li>- Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken (toegangspoorpjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...), natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ...) en recreatief medegebruik (zitbanken, picknicktafels, vuilbakken, ...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Breedte buffer 15.00 m t.a.v. agrarisch gebied en 25.00 m t.a.v. woongebied.</li> <li>- Dichte structuur, permanent en gelaagd.</li> <li>- Geen bebouwing of verharding toelaten.</li> <li>- Enkel activiteiten voor de inrichting en het beheer van de natuur zijn toegelaten.</li> </ul> | <p>De breedte van de landschapsbuffer is af te lezen op het grafisch plan.</p> <p>De landschapsbuffer bestaat uit streekeigen, waardevolle en opgaande beplanting. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van het gebied en met de noodzakelijke verscheidenheid om de bufferfunctie ten volle te kunnen vervullen. De realisatie van de landschapsbuffer gebeurt door de stad Maaseik voordat de bedrijfskavels verkocht worden aan de lokale bedrijven en binnen 3 jaar na goedkeuring van dit RUP.</p> <p>Enkel volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;</li> <li>2. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> </ol> |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                 | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Essentiële aspecten                                                                                                                                             | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>het gebied niet overschreden wordt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanleg van onverharde of verharde paden voor niet-gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.</li> <li>- Het herstel, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande openbare wegenis en bestaande leidingen moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.</li> <li>- Werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en de hoofdfunctie natuur niet in het gedrang wordt gebracht.</li> </ul> <p>In functie van toegangverlening naar de aanliggende agrarische functies die niet via het agrarisch gebied zelf kan ontsloten worden, is een onverharde toegangsweg met een minimale breedte vergunbaar.</p> |                                                                                                                                                                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de landschapsbuffer voor het publiek en recreatief medegebruik;</li> <li>4. het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer - verharde paden moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding;</li> <li>5. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen - bestaande openbare wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid en de volksgezondheid;</li> <li>6. enkel instandhoudingwerken en verbouwingswerken binnen bestaande en behoorlijk vergunde bouwvolumes in functie van bedrijvigheid zijn toegelaten.</li> </ol> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud.</p> <p>De verschillende delen van de landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Er mogen evenmin afsluitingen of hekwerk geplaatst worden tussen het agrarisch gebied en de landschapsbuffer.</p> |
| <p><b>Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het is wenselijk dat een voorkeurecht wordt ingesteld waardoor een overheid of een instelling van openbaar nut deze terreinen verwerven kan.</p> <p>Om een uniform uitzicht te bekomen, wordt de groenbuffer gerealiseerd door de stad Maaseik. Om ervoor te zorgen dat de buffer zijn functie in de gewenste vorm kan vervullen, wordt het beheer bij voorkeur door de stad Maaseik gedaan.</p> <p>Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met het beheer van de aangrenzende landschapsbuffer van het regionale bedrijventerrein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recht van voorkeurecht.</li> <li>- Realisatie en beheer door de stad Maaseik of representatieve vereniging.</li> </ul> | <p>Het recht van voorkeurecht is van toepassing op de volledige grafische zone. De volgorde voor de toepassing van het voorkeurecht wordt als volgt vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de stad Maaseik.</li> </ol> <p>Het beheer van de verschillende delen van de landschapsbuffer (perceelsdelen) wordt na aanleg overgedragen aan één enkele beheerder. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                              | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Essentiële aspecten                                                                                                                                                                                          | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor de aanleg en het onderhoud van openbare wegen voor de erfontsluiting van de bedrijfsperven van het bedrijventerrein.</p> <p>Doorgaand verkeer is niet toegelaten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokale wegen.</li> </ul>                                                                                                                                            | <p><b>Artikel 9. Zone voor lokale weg</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; width: 100px; margin: 10px auto;"> <p><b>LW</b></p> </div> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale weg.</p> <p>Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichting van wegen is moet gericht worden op de vooropgestelde wegcategorisering alsook inspelend op de omgevingskenmerken en omliggende functies.</p> <p>De breedte van het openbaar domein bedraagt 12.00 meter. Hierdoor kunnen de nieuwe wegen worden aangelegd met een zachte berm en langsgrachten welke als wadi kunnen functioneren.</p> <p>Parallel met de rijbaan worden, in de zachte berm, hoogstammige bomen aangeplant.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inrichting volgens de wegcategorisering als lokale weg.</li> <li>- Nieuwe wegen aanleggen met open gracht.</li> <li>- Hoogstammige bomen in zachte berm.</li> </ul> | <p>De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg. De functie en het gebruik van de weg moet herkenbaar zijn in de aanleg.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenszone toegelaten.</p> <p>Bij de aanleg van nieuwe wegen moet de afwatering van de verharde oppervlakten van het openbaar domein geleid worden naar open grachten die in de niet-verharde berm langs de wegen aangelegd worden.</p> <p>Naast de rijweg moeten niet-verharde bermen aangelegd worden die beplant worden met hoogstammige bomen. Deze bermen kunnen in de lengte onderbroken worden voor de aanleg van parkeerplaatsen.</p> |
| <p><b>Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De wegen worden aangelegd en beheerd door één beheerder. De aanleg en het beheer van de bermen en de aanplanting van de bomen wordt bepaald in onderling overleg met de beheerder van de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eén beheerder voor alle groenelementen.</li> </ul>                                                                                                                  | <p>De inrichting en het beheer van de bermen van de openbare wegen zijn gericht op het creëren van een kwaliteitsvol en eenvormig beeld en het stimuleren van ecologische verbindingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Richtinggevend                                                                      |                     | Verordenend                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                | Essentiële aspecten | Stedenbouwkundige voorschriften |
| landschapsbuffer en het natuurgebied dat grenst aan het regionale bedrijventerrein. |                     |                                 |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                          | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Essentiële aspecten                                                                                                                      | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Algemene bepalingen</b></p> <p>Om zones toegankelijk te maken voor de voetganger en doorsteken en bewegingsrelaties te creëren worden er op strategische locaties verbindingen voorzien voor langzaam verkeer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>- Fijnmazig netwerk realiseren.</p>                                                                                                   | <p><b>Artikel 10. Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief)</b></p>  <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.<br/>Gebiedscategorie: n.v.t.</p>                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichting van deze verbindingsweg moet bestaan uit verhardingsmaterialen die verzoenbaar zijn met de inrichting van de buffer en die toch een optimaal rijcomfort voor de fietser verzekeren zoals bijvoorbeeld dolomiet.</p> <p>De afwatering van deze verbindingen voor langzaam verkeer kan, omwille van de korte afstanden die deze verbindingen overbruggen, op een natuurlijke wijze gebeuren.</p> <p>De minimale breedte van deze verbindingen voor langzaam verkeer is 9.00 m. Deze breedte geeft de mogelijkheid tot de aanleg van een voldoende breed fietspad waarlangs structureel groen kan aangeplant worden.</p> | <p>- Verhardingsmaterialen verzoenbaar met rijcomfort en functie buffer.</p> <p>- Natuurlijke afwatering.</p> <p>- Minimale breedte.</p> | <p>De verbinding moet samen met de aanleg van de aanpalende buffer gerealiseerd worden.<br/>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p> <p>De verharding van de fietsweg moet een optimale oppervlaktewaterinfiltratie nastreven. De verbindingen zijn voorzien van een natuurlijke afwatering. Als verharding komen enkele waterdoorlatende materialen in aanmerking die ook een hoog rijcomfort voor de fietser bieden.</p> <p>De minimale breedte van de verbindingen is 9.00 m.</p> |
| <p><b>Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De wegen worden aangelegd en beheerd door één beheerder. De aanleg en het beheer van de bermen en de aanplanting van de bomen wordt bepaald in onderling overleg met de beheerder van de landschapsbuffer en het natuurgebied dat grenst aan het regionale bedrijventerrein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>- Inrichting en beheer van de bermen en natuurlijke elementen door beheerder natuurreservaat en landschapsbuffer.</p>                 | <p>De inrichting en het beheer van de bermen van de openbare wegen zijn gericht op het creëren van een kwaliteitsvol en eenvormig beeld en het stimuleren van ecologische verbindingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Richtinggevend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        | Verordenend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting bij de gewenste ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Essentiële aspecten                    | Stedenbouwkundige voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Algemene bepalingen</b></p> <p>In het plangebied loopt in noord-zuidrichting een pekelleiding van Solvay nv Benelux. Deze leiding wordt bestendigd in het RUP en bijgevolg zullen ook de bijhorende technische voorschriften voor de bescherming van de leiding van toepassing zijn in het RUP. De aanduiding van de leiding is een indicatieve aanduiding. Bij de realisatie van het project zal contact opgenomen moeten worden met de verantwoordelijke van Solvay om de exacte ligging van de leiding nauwkeurig te kunnen afpalen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>- Aanleg van een leidingstraat.</p> | <p><b>Artikel 11. Leidingstraat (symbolische aanduiding in overdruk)</b></p>  <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een leiding voor het vervoer van gasvormige en andere producten.</p> <p>Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</b></p> <p>De gedeeltelijke bezetting van het openbaar of het privé-domein door installaties voor vervoer van gasvormige en andere producten, door middel van leidingen, vormt een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut, die elke daad verbiedt die de gasvervoerinstallaties en de exploitatie ervan kan schaden. Hieromtrent is volgende basiswet van toepassing: "wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen". Deze wet werd aangevuld door tientallen uitvoeringsbesluiten. De specifieke richtlijnen zijn in deze wet en in de verschillende K.B.'s opgenomen.</p> <p>Aanhorigheden van een leidingstraat zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leidingen te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p> |                                        | <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.</p> |

## TITEL III: Bijlagen bij de toelichtingsnota

### 15 BIJLAGE 1: SCREENINGSNOTA

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

De screening werd op 3 april 2009 bezorgd aan onderstaande instanties:

- ANB – Limburg, t.a.v. Katja Nagels  
Koningin Astridlaan 50 bus 5, 3500 Hasselt
- Agentschap Economie, Entiteit Ruimtelijke Economie  
Ellipsgebouw, Koning Albert II-laan 35 - bus 12, 1030 Brussel
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg,  
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 1, 3500 Hasselt
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Onroerend Erfgoed Limburg  
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 1, 3500 Hasselt
- Agentschap Wegen en Verkeer, Buitendienst Limburg, t.a.v. Cindy Houben  
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 4, 3500 Hasselt
- Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame  
Landbouwwontwikkeling  
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 6, 3500 Hasselt
- Departement LNE, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en  
Gezondheid, Dienst Hinder en Risicobeheer  
Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 - bus 8, 1000 Brussel
- Departement LNE, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en  
Gezondheid, Dienst Lucht en Klimaat  
Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 - bus 8, 1000 Brussel
- Departement MOW, Afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Dirk  
Holemans  
Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 - bus 2, 1000 Brussel
- Departement RWO, Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend  
Erfgoedbeleid

Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19 - bus 10, 1210 Brussel

- Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid, Afdeling Toezicht Volksgezondheid  
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 7, 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: 1 april 2009

Aan het Agentschap Natuur en Bos werd reeds op 4 februari 2009 een brief gestuurd waarin een ontheffing werd gevraagd van de opmaak van een passende beoordeling voor het plangebied. Het agentschap heeft een gunstig advies overgemaakt en bijgevolg moet er geen passende beoordeling opgemaakt worden.

De screeningsnota werd vervolgens op 3 april verzonden aan de andere adviesinstanties.

##### **Departement RWO, Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid**

Datum ontvangst advies: 10 april 2009

Gunstig

##### **Departement LNE, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid, Dienst Hinder en Risicobeheer Departement LNE, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid, Dienst Lucht en Klimaat**

Datum ontvangst advies: 22 april 2009

Gunstig

Telefonisch werd ons gemeld dat het advies van de afdeling geldt voor beide diensten.

**Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Onroerend Erfgoed Limburg**

Datum ontvangst advies: 24 april 2009

Geen opmerkingen vanuit het oogpunt monumenten- en landschapszorg.  
De discipline archeologie is onvoldoende onderzocht. Archeologisch vooronderzoek dient in de screeningsnota opgenomen te worden.

Verwerking: In het RUP zal bij de voorschriften in de algemene bepalingen een artikel opgenomen worden dat de archeologische randvoorwaarden zal vastleggen.

**Agentschap Economie, Entiteit Ruimtelijke Economie**

Datum ontvangst advies: 27 april 2009

Gunstig

**Agentschap Wegen en Verkeer, Buitendienst Limburg**

Datum ontvangst advies: 4 mei 2009

Geen bezwaar tegen de conclusie van de screening.  
Bij de opmaak van het RUP dient voldoende aandacht te gaan naar de ontsluiting van het bedrijventerrein op de gewestweg.

**Provinciebestuur Limburg, Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en natuur, Sectie 3.2.2 Ruimtelijke Ordening – Planning en beleid**

Datum ontvangst advies: 6 mei 2009

1. De planningscontext van het RSV en het PRSL ontbreken in de screening.
2. De tekst die geciteerd wordt uit het richtinggevend deel van het GRS komt niet overeen met de tekst uit het goedgekeurd GRS.
3. Over de fasering van de ontwikkeling van het bedrijventerrein werd niets opgenomen in de screening.

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. De teksten van het goedgekeurde GRS zullen nagekeken worden en waar nodig aangepast worden in het RUP.
3. De fasering zal opgenomen worden in de voorschriften en aangeduid worden op het grafisch plan.

**Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg**

Datum ontvangst advies: 8 mei 2009

Gunstig

**Departement MOW, Afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid**

Datum ontvangst advies: 13 mei 2009

Gunstig

Bij de uitwerking van de ontsluiting van het bedrijventerrein moet gestreefd worden om het bedrijventerrein (regionaal + lokaal samen) met slechts één weg aan te sluiten op de N773.

Verwerking: De ontsluiting is op die manier voorzien.

**Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling**

Datum ontvangst advies: 13 mei 2009

Voorwaardelijk gunstig.

Vanuit landbouwkundig standpunt moet er, gezien de aanzienlijke oppervlakte verlies aan agrarisch gebied, een LER opgemaakt worden waarin de gevolgen voor het verlies aan dit gebied op de lokale agrarische structuur in beeld gebracht worden zodat een aangepast flankerend beleid uitgewerkt kan worden.

Verwerking: Het plangebied is niet opgenomen in HAG omdat er beleidsmatig reeds een keuze gemaakt werd om op deze locatie een lokaal bedrijventerrein te realiseren. Aangezien er omtrent de opmaak van een LER geen wetgeving (decreten, uitvoeringsbesluiten of andere ...) bestaat, behoort de opmaak van een LER niet tot de opmaak van het RUP. In het kader van de opmaak van het RUP is enkel de eventueel planschade/-baten van toepassing volgens het decreet RO.

**VMM, Afdeling Ecologisch Toezicht, cdvp Milieureglementering**

Datum ontvangst advies: 20 mei 2009

Voorwaardelijk gunstig:

1. de impact op het grondwaterstromingspatroon moet nagegaan worden tenzij wordt aangegeven dat grote ondergrondse constructies niet toegelaten zijn;
2. het gescheiden hemelwater en afvalwater dient aan te sluiten op het bestaande gemengde stelsel dat afgevoerd wordt via het pompstation Jagersborg;
3. er moet een RWA-leiding aangelegd worden tot aan de Witbeek;
4. de impact op de grondwaterkwaliteit als gevolg van de infiltratie van verontreinigd hemelwater moet nagegaan worden.

Verwerking: Punt 1 tot en met 3 zullen in de voorschriften opgenomen worden. Voor punt 4 zal in de voorschriften opgenomen worden dat per bedrijf maatregelen moeten genomen worden om te vermijden dat verontreinigd hemelwater kan infiltreren in de bodem.

**15.2 ONTBREKENDE ADVIEZEN.**

**Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid, Afdeling Toezicht Volksgezondheid**

Er werd reeds telefonisch contact genomen op 12 mei en naar aanleiding van dit telefonisch contact een mail verstuurd op 12 mei om alsnog een advies te mogen ontvangen. Omdat er geen reactie gekomen is na deze contactname, werd een herinneringsbrief gestuurd op 26 mei 2009. Indien dit advies ons eerstdaags nog bereikt, wordt het nagestuurd naar de cel MER.

## 16 BIJLAGE 2: VERANTWOORDING OPMAAK ONTEIGENINGSPLAN

Het RUP is in uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS Maaseik. Bindende bepaling 38 stelt het volgende: RUP lokaal bedrijventerrein Jagersborg Oost. Naast de randvoorwaarden die bij de ontwikkelingsperspectieven geformuleerd werden, dient een beeldkwaliteitsplan opgemaakt te worden van het bedrijventerrein.

Het doel van de onteigening is tweeledig. Enerzijds dient de onteigening om op deze percelen en perceelsdelen op korte termijn te kunnen overgaan tot de aanleg van het lokale bedrijventerrein met alle bijhorende voorzieningen zoals de landschapsbuffer, groenassen, fiets- en voetgangersdoorsteek. Anderzijds moet de onteigening de toegang tot dit lokale bedrijventerrein kunnen verzekeren via het regionale bedrijventerrein.

De inname van deze percelen en perceelsdelen resulteert in bijkomend publiek toegankelijk domein alsook bijkomende private bedrijfspercelen.

De nieuwe private bedrijfspercelen zullen beheerd worden door de bedrijfseigenaars; het beheer van het nieuwe publieke domein zal gebeuren door één beheerder, met name de stad Maaseik, waardoor het publieke karakter ervan gegarandeerd blijft.

### Onteigening ten algemeene nut

Met het oog op het realiseren van de gewenste ruimtelijk-economische structuur kan bijgevolg enkel een planinitiatief door de gemeentelijke overheid een oplossing bieden:

- De basisdoelstelling van het opmaken van het uitvoeringsplan is de omvorming van de bestemming agrarisch gebied naar zone voor lokale bedrijvigheid. Zonder opmaak van dit RUP is het niet mogelijk om de gewenste ruimtelijk-economische structuur zoals opgenomen in het GRS en vooropgesteld voor Maaseik te realiseren. Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een bestemmingswijziging maar plaatsvinden door de goedkeuring van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Aan deze problematiek kan derhalve geen oplossing geboden worden door een privé-initiatief en dient de overheid het initiatief voor de opstelling van het plan te nemen.
- Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Jagersborg is erop gericht om de nieuw toegelaten functie van lokale bedrijvigheid te integreren binnen de ruimere landschappelijke omgeving.
- Dit RUP wil bovendien ook ruimte bieden aan te herlokaliseren bedrijven die momenteel nog zonevreemd gelegen zijn en op Jagersborg zone-eigen zullen

zijn en geclusterd worden met gelijkaardige bedrijven. Deze clustering brengt voor de bedrijven een heel aantal voordelen met zich mee zoals bijvoorbeeld ontsluiting die is afgestemd op de aard van de bedrijven, gemeenschappelijke voorzieningen inzake opvang hemelwater, parkeren, buffering, milieumaatregelen, beperken van hinder naar omwonenden, .... Omgekeerd brengt de clustering ook ruimtelijk voordelen mee voor Maaseik in het algemeen: de open ruimte wordt gevrijwaard in andere delen van het grondgebied zodat daar andere (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk zijn.

- Het lokale bedrijventerrein wordt op deze locatie aansluitend gerealiseerd aan het regionale bedrijventerrein zodat een echte bedrijventercluster ontwikkeld wordt met alle schaalvoordelen vanden.
- Het plan voert wel een gefaseerde ontwikkeling door, maar deze kan slechts optimaal gebeuren indien een totaalvisie voor het volledige plangebied uitgewerkt wordt. Zoals ook in de bindende bepalingen opgenomen, hoort bij dit RUP een beeldkwaliteitsplan dat de realisatie van één kwaliteitsvol ruimtelijk geheel vooropstelt. Vanuit dit beeldkwaliteitsplan worden dan ook een randvoorwaarden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

Naast bovenvermelde redenen voor de opmaak van het plan en de onteigeningen ten algemene nut is het ook zo dat het lokale bedrijventerrein zal ontsloten worden via het regionale bedrijventerrein. Zonder deze ontsluiting kan het gebied niet ontwikkeld worden kan bijgevolg de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Maaseik (GRS) niet uitgevoerd worden.

### Noodzakelijkheid van de onteigening

Gezien de veelheid aan eigenaars in het plangebied is het noodzakelijk om over te gaan tot onteigening als de betreffende eigenaars niet bereidt blijken om te verkopen. De vorm van het plangebied is niet van die aard dat het makkelijk is om percelen van eigenaars die niet willen meewerken/verkoopen pas op lange termijn aan te snijden.

Ook hier is het duidelijk dat om de planopzet te realiseren als een kwalitatief ruimtelijk geheel, de enige mogelijkheid is een totaalvisie op te stellen voor de invulling van het binnengebied en deze totaalvisie vervolgens fasegewijs te realiseren.