

RUP
Stad aan de Maas

*Toelichting- en
screeningsnota*

Stad Maaseik



BE0112000101
Versie C
augustus 2014




OPDRACHTGEVER

Stad Maaseik
Lekkerstraat 10
3680 Maaseik

Naam contactpersoon
Telefoon

Toon Geusens
089 /56.05.77

PROJECTOMSCHRIJVING

RUP Stad aan de Maas


OPDRACHTNEMER

ARCADIS Belgium nv
Posthofbrug 12
2600 Berchem-Antwerpen
BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320-0687053-72
IBAN BE 38 3200 6870 5372
BIC BBRUBEBB

Contactpersoon

Mieke Belmans

Telefoon

+32 3 286 238

Telefax

+32 3 360 83 01

E-mail

m.belmans@arcadisbelgium.be

Website

www.arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	April 2014	Opmaak met integratie van de screeningsnota		
B	Mei 2014	Aanvullingen		
C	Augustus 2014	Aanvullingen na plenaire vergadering 19/06/2014		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Mieke Belmans		
Milieu	Projectmedewerker	Hanne Carlens		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum

INHOUDSOPGAVE

Toelichtings- en screeningsnota	10
1 Inleiding	10
2 Beleidskader	12
2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader	12
2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	12
2.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	12
2.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	14
2.2 Andere relevante beleidsplannen	18
2.2.1 Masterplan 'Stad aan de Maas'	18
2.2.2 Categorisering N78	19
2.2.3 Update woonprogrammatie Maaseik (2014)	19
3 Bestaande juridische toestand	24
3.1 Juridische tabel	24
3.2 Verdieping bij de juridische tabel	27
3.2.1 Gewestplan	27
3.2.2 PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau	28
3.2.3 BPA Dekenskamp	30
3.2.4 RUP Labaerdijk	30
4 Bestaande feitelijke toestand (referentiesituatie)	32
4.1 Situering	32
4.1.1 Situering van de stad Maaseik in de regio	32
4.1.2 Situering van het plangebied binnen Maaseik	34
4.2 Mens – ruimtelijke aspecten	34
4.3 Mens – mobiliteit	36
4.3.1 Ontsluiting	36
4.3.2 Recreatieve routes	38
4.3.3 Openbaar vervoer	39
4.3.4 Uitzonderlijk vervoer	39
4.4 Mens – externe mensveiligheid	39
4.5 Landschap	40
4.5.1 Historische ontwikkeling	40
4.5.2 Huidige situatie	41
4.5.3 Landschapsatlas	43
4.5.4 Beschermd en bouwkundig erfgoed	43
4.5.5 Archeologie	44
4.6 Fauna en flora	44
4.6.1 Biologische waarderingskaart	44
4.6.2 Speciale beschermingszones en VEN-gebieden	45

4.7	Water	45
4.7.1	Hydrologie	45
4.7.2	Overstromingen.....	46
4.7.3	Zoneringsplan	46
4.8	Bodem	49
4.8.1	Bodemkaart en geotechnische gegevens	49
4.8.2	Bodemverontreiniging	51
4.9	Lucht en Klimaat.....	51
4.9.1	Stikstofdioxide (NO ₂)	51
4.9.2	Fijn stof (PM10).....	52
4.10	Geluid	52
5	Ambitie, doelstellingen & grondslagen	55
5.1	Ambitie.....	55
5.2	Doelstellingen	55
5.3	Grondslagen.....	57
5.3.1	Van groenbestand naar groenstructuren.....	57
5.3.2	Lijnen en plekken	60
6	Ruimtelijk ontwerp	62
6.1	Masterplan 'Stad aan de Maas' als kader voor het RUP	62
6.2	Het masterplan als kader voor de effectieve ontwikkeling op het terrein	63
6.3	Het masterplan: een samenspel van verschillende onderdelen.....	64
6.3.1	N78 – Parkway.....	66
6.3.2	Bleumerpoort.....	68
6.3.3	Maasbrug	71
6.3.1	Stadsontwikkelingsproject 'Stad aan de Maas'	72
6.3.2	Herenlaak.....	84
6.4	Programma.....	87
6.5	Mobiliteit en parkeren	89
7	Onderzoek tot milieueffectenrapportage	92
7.1	Inleiding	92
7.1.1	Stap 1: Toetsing aan het decreet DABM.....	92
7.1.2	Stap 2: is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig	92
7.1.3	Stap 3: Veroorzaakt het plan belangrijke milieueffecten?.....	95
7.1.4	Duurzaamheidsaspecten.....	115
7.1.5	Grensoverschrijdende effecten	115
7.1.6	Conclusie	116
8	Watertoets	116
9	Relatie met het stedelijk woonbeleid	116
10	Ruimtebalans.....	117
11	Op te heffen voorschriften	117
11.1	Op te heffen gewestplanvoorschriften	117

11.2	Op te heffen verkaveling.....	118
12	Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.....	118
12.1	Planschade.....	118
12.1.1	Het begrip planschade	118
12.1.2	Het bedrag van de vergoeding	119
12.1.3	Toekenning van planschadevergoeding.....	119
12.1.4	Uitzonderingen en vrijstellingen	119
12.1.5	Meer informatie over planschade	119
12.2	Planbaten	120
12.2.1	Het begrip planbaten.....	120
12.2.2	Het bedrag van de heffing	120
12.2.3	Inning van de planbatenheffing	120
12.2.4	Uitzonderingen en vrijstellingen	120
12.2.5	Meer informatie over planbaten.....	120
12.3	Kapitaalschade	121
12.3.1	Het begrip kapitaalschade.....	121
12.3.2	Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie.....	121
12.3.3	Toekenning van de kapitaalschadecompensatie.....	121
12.3.4	Voorwaarden	121
12.3.5	Meer informatie over kapitaalschadecompensatie	121
12.4	Gebruikersschade	121
12.4.1	Het begrip gebruikersschade	121
12.4.2	Het bedrag van de gebruikerscompensatie.....	122
12.4.3	Toekenning van de gebruikerscompensatie.....	122
12.4.4	Voorwaarden.....	122
12.4.5	Meer informatie over gebruikerscompensatie	122
13	Motivatatie voor onteigening.....	123
Bijlagen		124

LIJST VAN FIGUREN

Figuur 1 Deelruimten binnen de stad Maaseik	15
Figuur 2 Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte hoogdynamisch Maaseik .	16
Figuur 3 Afbakeningslijn PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik ter hoogte van het plangebied RUP	28
Figuur 4 Voorontwerp van verordenend grafisch plan RUP Labaerdijk – Omgeving.....	31
Figuur 5 Situering van de stad Maaseik in de regio	33
Figuur 6 De ruimtelijke componenten in en rond het plangebied RUP	34
Figuur 7 Orthofoto van Heerenlaak	35
Figuur 8 Belangrijkste verkeersstromen (auteur: Omgeving)	37
Figuur 9 Uitvoeringsontwerp ovonde	38
Figuur 10 Fietsknooppuntennetwerk	39
Figuur 11 Ferrariskaart	40
Figuur 12 Zicht vanop de winterdijk met links de Maas en rechts Heerenlaak	41
Figuur 13 Zicht op het zuidelijk deel van het plangebied.....	42
Figuur 14 Zicht op het noordelijk deel van het plangebied	42
Figuur 15 Beelden van de historische (boven) en huidige (onder) Maasbrug.....	43
Figuur 16 Zoneringsplan	46
Figuur 17 Woonprogrammatie Maaseik.....	47
Figuur 18 Woonprogrammatie Opoeteren - Neeroeteren.....	48
Figuur 19 Verhouding van de geplande wooneenheden tot het zoneringsplan	49
Figuur 20 Bodemkaart van België	51
Figuur 21 NO ₂ jaargemiddelden (2007 tot 2009).....	51
Figuur 22 PM10 jaargemiddelden (2007 tot 2009)	52
Figuur 23 Aantal overschrijdingen norm PM10 daggemiddelden (2007 tot 2009)	52
Figuur 24 Aanduiding van de en kleurcodering met de geluidsintensiteit (bron: plan-MER bij het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik – Libost-Groep nv).....	53
Figuur 25 Geluidscontourenkaart van de referentiesituatie (bron: plan-MER PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik – Libost Groep nv).....	54
Figuur 26 De versterkte groenstructuren als grondslag voor de stadsuitbreiding	58
Figuur 27 Het interlinken van de versterkte groenstructuren.....	59
Figuur 28 Tussenzone tussen de groenstructuren als potentieel voor een hoogdynamisch stadsdeel	59
Figuur 29 Lijnen en plekken.....	60
Figuur 30 Landschappelijke elementen van het masterplan “Stad aan de Maas”	64
Figuur 31 Stedelijke elementen van het masterplan “Stad aan de Maas”.....	65
Figuur 32 Principe ovonde.....	69
Figuur 33 Tracé uitzonderlijk verkeer	70
Figuur 34 Uitvoeringstekening Bleumerpoort (Omgeving)	70
Figuur 35 Fietsbewegingen over de Maasbrug	71

Figuur 36 De te bebouwen delen van het stadsontwikkelingsproject.....	72
Figuur 37 Plein aan de Maas.....	73
Figuur 38 Referentiebeelden m.b.t. de ontwerpkrachtlijnen voor het Plein aan de Maas (Siena + Venetië).....	74
Figuur 39 Typologische studie voor het Plein aan de Maas.....	74
Figuur 40 Aanduiding van het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel binnen het RUP.....	75
Figuur 41 Afbakening van het stedelijk woongebied binnen het RUP.....	77
Figuur 42 Ritme open ruimte binnen de bebouwingsstrip van het stadsontwikkelingsproject.....	79
Figuur 43 Maaspromenade.....	80
Figuur 44 Impressie van de Maaspromenade.....	80
Figuur 45 Maaspromenade als brede boulevard met solitaire volumes.....	81
Figuur 46 Stadsfront.....	81
Figuur 47 Impressie van het stadsfront.....	82
Figuur 48 Landmarks.....	82
Figuur 49 Landmark binnen het landschapspark cfr. het ontwerp van bureau boosten rats.....	83
Figuur 50 Impressie van de passantenhaven.....	85
Figuur 51 Landmark binnen het landschapspark cfr. het ontwerp van bureau boosten rats.....	86
Figuur 52 Verdeling van het programma over het stadsontwikkelingsproject 'Stad aan de Maas'.....	87
Figuur 53 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer.....	89
Figuur 54 Ontsluiting zacht verkeer.....	90
Figuur 55 Parkeren in het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel.....	90
Figuur 56 Potentiële zone voor RWZI ten noorden van Aldeneik.....	105
Figuur 57 Bestaande topografie.....	109
Figuur 58 Terreinsneden.....	110

LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1 Situering op macro-niveau.....	10
Kaart 2 Situering op meso-niveau.....	10
Kaart 3 Situering op micro-niveau.....	10
Kaart 4 Gewestplan.....	24
Kaart 5 Natuur.....	24
Kaart 6 BWK.....	24
Kaart 7 Water.....	24
Kaart 8 Watertoets.....	24
Kaart 9 Landschap.....	24

Kaart 10 Wonen	24
Kaart 11 Buurtwegen	24
Kaart 12 Fiets.....	24
Kaart 13 De Lijn	24
Kaart 14 Milieu	24
Kaart 15 Grafisch register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.....	118

TOELICHTINGS- EN SCREENINGSNOTA

1

Inleiding

Kaart 1 | Situering op macro-niveau

Kaart 2 | Situering op meso-niveau

Kaart 3 | Situering op micro-niveau

De terreinen van het voormalige grindbaggerbedrijf Dragetra, tussen het centrum van Maaseik en de Maas liggen er al een aantal jaren enigszins verlaten bij. Sinds Dragetra zijn activiteiten in Maaseik stopzette, herinneren alleen twee verlaten loodsen er aan het grindverleden. De zand- en grindbergen, de breekinstallaties en andere ijzeren industriële werkinstrumenten behoren al een tijdje tot het collectieve geheugen.

In het verleden werden door het grind- en herstructureringscomité inrichtingsvoorstellen opgesteld die de nabestemming zoals voorzien in het gewestplan tracht te valoriseren. Het voorontwerp van het BPA 'stedelijke functies aan de Maas' werd na de plenaire vergadering stilgelegd en vervolgens afgevoerd.

Na een bezoek van Vlaams Bouwmeester Marcel Smets aan Maaseik (2006) werd beslist om via de ontwerpwedstrijd 'open oproep Vlaams bouwmeester' nieuwe ideeën en beelden voor het gebied te ontwikkelen. Er werden vijf internationale ontwerp bureaus geselecteerd. Drie van deze bureaus maakte een ontwerp, waarna het plan van THV 360-Bas Smets door de wedstrijdjury werd weerhouden.

Na de wedstrijd kwam een intense samenwerking tussen de stad Maaseik en het ontwerp team tot stand. In een iteratief proces van maandelijkse besprekingen werd gewerkt aan het masterplan 'Stad aan de Maas' dat op 26 oktober 2009 door de gemeenteraad werd bekrachtigd.

In tussentijd werd ook het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitgewerkt waarin de opmaak van een RUP voor de inrichting van de Dragetraterreinen als verbinding tussen Heerenlaak en centrum Maaseik met een stedelijk woonproject als een actie in de bindende bepalingen werd opgenomen. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in de gemeenteraad van 30 januari 2006 definitief vastgesteld.

Met de opmaak van het RUP Stad aan de Maas wordt uitvoering gegeven aan de bindende bepalingen van het GRS Maaseik en vertaalt de krachtlijnen uit het masterplan tot verordenende stedenbouwkundige voorschriften om zo de nodige garanties in te bouwen dat straks een kwalitatieve stadsuitbreiding zal worden gerealiseerd.

Het plangebied uit het masterplan wordt opgesplitst in 2 deelgebieden. In het RUP Labaerdijk wordt de zone van openbaar nut opgenomen waar het vroegere kantoorgebouw van de douane is gelegen. Bij besluit van college van burgemeester en schepenen van 11 oktober 2011 wordt opdracht gegeven aan de opmaak van dit RUP. Bij besluit van college van burgemeester en schepenen van 27 december 2011 wordt opdracht gegeven aan de opmaak van een RUP Stad aan de Maas waarin het stedelijk ontwikkelingsgebied volgens gewestplan wordt opgenomen.

Intussen heeft de stad Maaseik een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met enkele ontwikkelaars. Binnen de beleidslijnen van het masterplan is door deze ontwikkelaars samen met bureau boosten rats uit Maastricht een stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat verschillende keren doorgesproken met de stad Maaseik, Jan Maenhout van 360-

architecten als één van de ontwerpers van het masterplan Stad aan de Maas en ARCADIS als opdrachtouder van de opmaak van het RUP.

Op basis van deze overlegmomenten en zonder de beleidslijnen van het masterplan Stad aan de Maas te verloochenen zijn de krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften op papier gezet. De stad Maaseik beoogt een flexibel plan, waarbinnen de beleidslijnen van het masterplan een juridische verankering vinden, maar waarbinnen tevens voldoende ruimte voor architecturale vrijheid aanwezig is en een programma dat kan meegroeien in functie van maatschappelijke noden.

Voor de analyse van de context, de doelstellingen, krachtlijnen en bespreking van het ruimtelijk ontwerp (inclusief de figuren) in voorliggende toelichtingsnota worden dan de teksten en figuren uit het masterplan verwerkt tot een nota die de noodzakelijke elementen van een RUP cfr. artikel 2.2.2. §1 VCRO omvat. Daar waar het ontwerp van de ontwikkelaars in samenwerking met het bureau boosten rats nieuwe elementen ten aanzien van het masterplan 'Stad aan de Maas' van THV 360-Bas Smets aanreikt die de geest van het masterplan niet tegenspreken, wordt het ontwerp van de ontwikkelaars getoond om extra inzicht te geven.

2 Beleidskader

2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd Maaseik geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

De Maas wordt gezien als een structurerende waterweg op Vlaams niveau en de Maasvallei is structurerend voor het buitengebied. In een grensoverschrijdende ontwikkelingsvisie worden de ecologische waarden versterkt, worden inpasbare vormen van landbouw en recreatie ontwikkeld en wordt een ruimtelijk kader uitgewerkt voor de afbouw van grindwinning.

Het gedeelte van de N78 ten noorden van de Maasbrug wordt als een ontsluitende primaire weg geselecteerd.

Het plangebied betreft een invulling van een verlaten grindwinning met een stadsproject, gelegen tussen de Maas en de N78.

2.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL) is definitief vastgesteld bij besluit van de provincieraad van 18 september 2002 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 februari 2003. De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd bij ministerieel op 23 juli 2012.

2.1.2.1 Wonen

In het ruimtelijk structuurplan Limburg wordt Maaseik aangeduid als autonoom kleinstedelijk gebied waarbij de traditionele relatie tussen de kern en het hinterland nog duidelijk herkenbaar is.

Het is wenselijk dat Maaseik zich als centraal diensten- en voorzieningencentrum profileert en zijn troeven op gebied van toerisme en recreatie versterkt. Grensoverschrijdende samenwerking inzake waterrecreatie — met bijvoorbeeld Roermond — zou voor een ruime regio een herkenbaar en aantrekkelijk aanbod kunnen versterken.

Met de actualisatie van het RSPL worden nieuwe taakstellingen toegekend aan de kleinstedelijke gebieden in de provincie Limburg voor de planperiode 2007-2012 en 2012-2017. De taakstelling bestaat uit twee componenten:

- De natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen in Maaseik (bij een gesloten bevolkingsprognose, i.e. zonder rekening te houden met inwijking) bedraagt + 533 huishoudens in de periode 2007-2012 en + 329 huishoudens in de periode 2012-2017. De toename van het aantal gezinnen geeft een indicatie van de behoefte aan bijkomende wooneenheden. Het aantal bijkomende woningen moet volgens het RSV verdeeld worden tussen het stedelijk gebied en het buitengebied¹.

¹ Voor Maaseik bedraagt deze verdeling 35,7% voor het kleinstedelijk gebied en 64,3 voor het buitengebied en dit op basis van het aantal huishoudens op 01/01/2007.

	2007	2012	aangroei
Inwoners	2.3875	2.4811	936
gezinnen	9.479	11.084	1.605

- In functie van het aanbodbeleid heeft het KSG Maaseik een bijkomende taakstelling van 323 woningen (indicatief cijfer) voor de periode 2007-2017.

Aldeneik, in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, wordt geselecteerd als woonkern.

In de actualisatie van het PRSL wordt sterk de nadruk gelegd op de toenemende vraag naar kleinere woningen, niet alleen appartementen, maar ook andere kleinere woontypologieën die al dan niet grondgebonden zijn. Het gaat dan onder andere om woningtypes die grondgebonden zijn met een kleine tuin of met voldoende gemeenschappelijk of publiek groen in de nabije omgeving.

Tevens pleit het geactualiseerde PRSL voor een inhaalbeweging inzake woonzorgtypologieën.

2.1.2.2

Toerisme en recreatie

Maaseik is geselecteerd als een toeristisch-recreatieve gemeente type I. In Maaseik is nog grootschalige bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk binnen de ruimtelijke context. Heerenlaak, aansluitend bij het plangebied van het RUP, wordt geselecteerd als een toeristisch-recreatief knooppunt type IIa. Dit betekent dat Heerenlaak een bestaand hoogdynamisch toeristisch-recreatieve voorziening is die gelegen is in het buitengebied en die verder mag uitbreiden.

2.1.2.3

Open ruimte

De **Maasvallei** dient grensoverschrijdend natuurlijk en landschappelijk te worden ontwikkeld en verbonden met de omgevende natuurlijke systemen. Verweving van natuur met zachte recreatie en landbouw worden geoptimaliseerd. De groeven spelen in de natuurlijke, de landschappelijke en de toeristische ontwikkeling een belangrijke rol.

De vallei van de **Bosbeek**, die in de omgeving van het plangebied stroomt, is structurerend op provinciaal niveau (natte natuurverbinding). De doortocht van de Bosbeek doorheen het stedelijk gebied wordt als een blauw-groene vinger uitgewerkt.

2.1.2.4

Landschappelijke structuur

Het stedelijk gebied van Maaseik en de groeven ten noorden van Maaseik worden geselecteerd als complex nieuw landschap. In stadslandschappen dient er een versterkte aandacht voor identiteitsversterkende architectuur te zijn.

De Bosbeek wordt als een hydrografisch element beschouwd en de vallei dient in samenhang met de omgeving te worden ontwikkeld door gedifferentieerde typologieën en concepten.

2.1.2.5

Deelruimten

Maaseik behoort tot 2 regio's: de regio Maasland en de regio Kempen. De oostelijke steilrand van het Kempisch Plateau is de grens tussen beide regio's.

Binnen de **regio Maasland** dient Maaseik zich als een autonoom stedelijk gebied en als centrum voor het omliggende Open Maasland te ontwikkelen. Het gebied moet een vrij brede waaier aan kleinstedelijke voorzieningen aanbieden. De nadruk ligt echter op watertoerisme en –recreatie gekoppeld aan de Maas. De stad Maaseik behoort tot de deelregio's 'Open Maasland' en de 'Vlakte van Bocholt'. De deelregio 'Open Maasland' is relevant voor het plangebied. Waterbeheersing en landschapsontwikkeling zijn hier belangrijke thema's. Ten zuiden van de Maasbrug staan natuur- en landschapsrecreatie en plattelandstoerisme centraal. Ten noorden van de brug wordt een gradiënt van hoog-naar laag dynamisch watertoerisme (van zuid naar noord) uitgebouwd. De ontwikkeling van een waterfront te Maaseik behoort tot de mogelijkheden.

Binnen de **regio Kempen** behoort Maaseik tot de deelregio het Drieparkengebied (Bosbeekvallei). Deze deelregio bevat één van de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Vlaanderen. De natuurverbindingsgebieden tussen deze parken zijn van structureel belang. Het Park Hoge Kempen dient te ontwikkelen als een groen hart tussen het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, het Zuidelijk Maasland en de Bosbeekvallei met toeristische knooppunten aan de randen.

2.1.3

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Bij besluit van 6 april 2006 heeft de bestendige deputatie van de provincie Limburg het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Maaseik in zitting van 30 januari 2006, goedgekeurd. De beslissing is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 3 mei 2006.

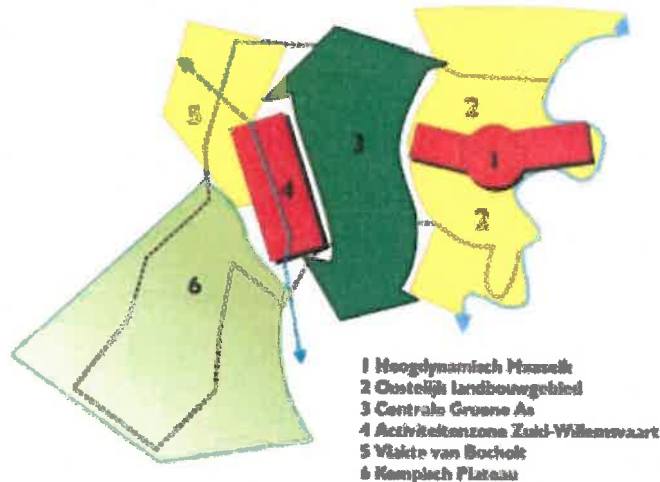
2.1.3.1

Deelruimte 'Hoogdynamisch Maaseik'

Het plangebied behoort tot de deelruimte '**Hoogdynamisch Maaseik**'. Hoogdynamisch Maaseik wordt gestructureerd door de Maas, de Bosbeek en de Ringlaan. Binnen het gebied dient ruimte voor hoogdynamische activiteiten voorzien 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.

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.



Figuur 1 | Deelruimten binnen de stad Maaseik

Binnen de deelruimte *hoogdynamisch Maaseik* worden een aantal sleutelstructuren aangeduid. Volgende sleutelstructuren hebben betrekking op of relaties met het plangebied van het RUP.

Maasboulevard

De relatie tussen de Maas en het centrum dient versterkt te worden door de scheidende werking van de Ringlaan te milderen en stadprojecten aan de Ringlaan op te hangen. De winterdijk dient een recreatief karakter te krijgen dat gemakkelijk toegankelijk is vanuit het centrum. De link tussen Herenlaak en het stadscentrum dient versterkt te worden door een strategisch woonproject op de voormalige Drageaterreinen. Aanlegsteigers dienen er mogelijk te zijn om nabij het stadscentrum aan te kunnen meren. Na herlocalisatie van de ziekenhuissite dient de herbestemming van het ziekenhuisterrein bij te dragen tot het herstellen van de link tussen de Maas en het centrum aan de noordwestelijke zijde van de Bleumerpoort.

De Maasboulevard geldt eveneens als een poort naar het stadscentrum. Uitbouw van commerciële voorzieningen aan de Bleumerpoort en in het gebied Kloosterbempden dienen mogelijk te zijn en moet het poorteffect ondersteunen. Het voorzien van een transferium (toeristenbussen en OV) in de omgeving van de Maasbrug is gewenst.



Figuur 2 | Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte hoogdynamisch Maaseik

Bosbeekvallei

De doortocht van de Bosbeek doorheen het stedelijk gebied is geselecteerd als provinciale natuurverbinding.

Volgende randvoorwaarden worden vanuit het structuurplan meegegeven voor de ontwikkeling van het plangebied:

- Groene kader van Bosbeek uitspelen in het ontwerp.
- Afwerking van bestaande aanzetten en overgangen naar de omgevende bebouwing is noodzakelijk.
- Voorzien van fijnmazig net van fiets- en voetwegen met minimum relatie met het cultureel centrum, Bospoort, de bestaande as tussen atheneum en Carrefour en een as parallel langsheen de Bosbeek.

Toeristisch-recreatieve structuur / Herenlaak

In Maaseik dient ruimte voor hoogdynamische activiteiten ontwikkeld te worden. Deze activiteiten dienen in hoofdzaak gekoppeld te zijn aan het stedelijk gebied of aan Heerenlaak als toeristisch-recreatief knooppunt.

2.1.3.2

Deelstructuren

In het richtinggevend deel van het GRS worden volgende, voor het plan relevante, doelstellingen, concepten en ontwikkelingsperspectieven geformuleerd:

Gewenste woonstructuur

Bij opmaak van het GRS was de afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik nog niet opgestart. Als suggestie in functie van de afbakening werd onder meer de Dragetra terreinen voorgesteld als aan te snijden stedelijk binnengebied voor wonen.

In deze gebieden dient met een dichtheid van minimaal 25 we/ha gebouwd te worden. Bij de invulling dient de mogelijkheid voor het voorzien van doorgaande voet- en fietswegen onderzocht te worden. In gebieden met meer dan 25 wooneenheden moet groenruimte voorzien worden die dienst kan doen als speelplein. Een mix van woonvormen is gewenst.

De oppervlakte die in het GRS aan de Dragetra terreinen wordt gekoppeld bedraagt 10ha. Met een dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare betekent dit minstens 250 wooneenheden die hier moeten gerealiseerd worden.

In het structuurplan wordt een woonbehoefte voor het kleinstedelijk gebied aangetoond van 941 woningen voor de planperiode 1998-2008 die in niet ontwikkelde binnengebieden en woonuibreidingsgebieden moet gezocht worden. Gezien de ligging onmiddellijk ten oosten van de stadskern en de mogelijkheid die het biedt om een verbinding te vormen tussen het historisch centrum en het toeristisch complex van Aldeneik/Herenlaak, geniet de realisatie van het gebied voor stedelijke ontwikkeling een hoge prioriteit in functie van de realisatie van de woonprogrammatische.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

De gemeente doet in het GRS de suggestie om de categorisering van de noordelijke ring rond Maaseik die in het RSV als een primaire weg is geselecteerd, naar een lokale verbindingsweg/secundaire ontsluitingsweg te brengen. Enkel de Maasbrug wordt als primaire weg voor de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied behouden.

De Bleumerpoort wordt geselecteerd als stedelijk poort. Poorten hebben verschillende functies. Zij geven voor de bezoeker van een kern aan dat hij de kern binnenrijdt en dat hij zijn snelheid aan de omgeving dient aan te passen. Poorten dienen de aantrekkelijkheid van de kern te verhogen. De vormgeving van een poort kan veelvuldig zijn: een rotonde, een vernauwing, aanplanten van bomen langs de weg, opvallende bebouwing, ...

2.1.3.3 Bindende bepalingen

De uitwerking van een RUP voor de inrichting van de Dragnetra terreinen als verbinding tussen Herenlaak en centrum Maaseik met een stedelijk woongroject wordt als actie opgenomen in de bindende bepalingen.

2.2 Andere relevante beleidsplannen

2.2.1 Masterplan 'Stad aan de Maas'

Traject

In het verleden werden door het grind- en herstructureringscomité inrichtingsvoorstellen opgemaakt die de nabestemming zoals voorzien in het gewestplan tracht te valoriseren. Het voorontwerp van het BPA 'stedelijke functies aan de Maas' werd na de plenaire vergadering stilgelegd en vervolgens afgevoerd.

Na een bezoek van Vlaams Bouwmeester Marcel Smets aan Maaseik werd beslist om via de ontwerpwedstrijd 'open oproep Vlaams bouwmeester' nieuwe ideeën en beelden voor het gebied te ontwikkelen. Er werden vijf internationale ontwerp bureaus geselecteerd. Drie van deze bureaus maakte een ontwerp, waarna het plan van 360 - Bas Smets door de wedstrijdjury werd weerhouden.

Na de wedstrijd kwam een intense samenwerking tussen de stad Maaseik en het ontwerp team tot stand. In een iteratief proces van maandelijkse besprekingen werd gewerkt aan het masterplan 'Stad aan de Maas' dat op 26 oktober 2009 door de gemeenteraad werd bekrachtigd.

Statuut

Het masterplan 'Stad aan de Maas' wil een wervend werkinstrument zijn. Het plan is blijvend flexibel, maar legt de gewenste structuur van het projectgebied vast en dient als basis om in de toekomst de inzet van verschillende beleidsinstrumenten aan te zetten, alsook concrete deelprojecten met partners op te zetten. Het plan vormt een kader voor het beleid, met krachtlijnen onderschreven door het bestuur.

Het doel van het masterplan 'Stad aan de Maas' is te komen tot een beschrijvend kader voor de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte in het projectgebied. Het plan neemt de bestaande kwaliteiten als uitgangspunt in een richtinggevend document voor de ontwerpers en opdrachtgevers van de stadsuitbreiding 'Stad aan de Maas'.

Krachtlijnen

Het masterplan 'Stad aan de Maas', Maaseik is gestoeld op enkele wezenlijke krachtlijnen, die de blijvende kwaliteit van de komende ontwikkelingen uitmaken. De krachtlijnen zijn uitdrukkelijke standpunten van het bestuur en de ontwerpers omtrent de basisvisie en de gewenste ruimtelijke structuur. Ze zitten verweven in alle genomen ontwerpbeslissingen van het Masterplan. Elk van de komende projecten, evoluties of nog op te stellen beleidsdocumenten dienen gestoeld op en getoetst aan deze krachtlijnen. De krachtlijnen worden verwoord in hoofdstuk 4.5 van voorliggende nota.

2.2.2

Categorisering N78²

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg zijn de Limburgse secundaire wegen geselecteerd. Voor de N2, N78 en N79 ontbrak echter de typering in secundaire weg: type I, II of III. Er werd een onderzoek opgestart met als doel deze typering definitief vast te leggen. Het eindrapport van de "opbouw van de gewenste categorisering" werd afgerond in september 2011.

Maaseik dient als kleinstedelijk gebied ontsloten te worden naar het hoofdwegennet via een primaire weg, overeenkomstig de bepalingen van het RSV. De ontsluiting van Maaseik naar het hoofdwegennet gebeurt via de N296 naar de A2/E25.

Door deze verschuiving van de doorgaande regionale verplaatsingen naar het hoofdwegennet, en het verder verbeteren van het openbaar vervoerssysteem, wordt een daling in de intensiteiten en dus ook een daling in de verzadigingsgraad van de N78 verwacht. Deze daling zal samen met het profiel van een secundaire weg type III meer mogelijkheden bieden om de verkeersleefbaarheid in de kernen verder te verhogen. Het duurzaam scenario biedt meer mogelijkheden voor het versterken van de openbaar vervoerstructuur en het voorzien van degelijke fietspaden langsheen deze hoofdroute

De selectie van het noordelijk segment van de N78 als secundaire weg type III heeft een aantal gevolgen voor de gewenste inrichting:

- Het aantal rijstroken zal gereduceerd worden van 2x2 naar 2x1. Hierdoor zal de capaciteit gereduceerd worden. De intensiteiten dienen aldus ook gereduceerd te worden om geen congestie te krijgen op het segment.
- Bij selectie als secundaire weg type III dient gestreefd te worden naar de realisatie van een vrije busbaan om een latere vertramming mogelijk te maken.
- Het openbaar vervoer dient verder uitgebouwd te worden tot een volwaardig alternatief voor de wagen om het gebruik van de personenwagen zo te ontmoedigen en de intensiteiten op de N78 te beperken.
- De snelheid zal in de kernen gereduceerd worden van 70 naar 50 km/uur om de leefbaarheid in de kernen te garanderen.

2.2.3

Update woonprogrammatie Maaseik (2014)

De stad Maaseik heeft in 2014 een overzicht uitgewerkt waarin een confrontatie wordt gemaakt tussen de behoefte aan het aantal woningen en de toekomstig te ontwikkelen bouwplaatsen in goedgekeurde verkaveling, langs uitgeruste weg en in te ontwikkelen woongebieden. Deze informatie is aanvullend op de toelichtings- en screeningsnota die ter advies werd voorgelegd in functie van het onderzoek tot milieueffectrapportage en aan de plenaire vergadering. De confrontatie bevestigt dat het aantal woningen dat door realisatie van verschillende projecten op het grondgebied van de stad niet boven de geraamde behoefte uitstijgt.

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

² Onderzoek naar de noodzaak tot milieu-effectenrapportage RUP Labaerdijk, Omgeving, oktober 2011.

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

Tabel 1: Vergelijking gemaakt tussen de prognoses van het bijkomend aantal huishoudens volgens SVR en RSPL en het effectief aantal huishoudens

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

Maaseik telde op 1/1/2007 9.479 huishoudens. Ten opzichte van 1/1/1998 (8.430) is dit een toename van 12,4%. Op 1/1/2012 waren er 10.261 huishoudens, een toename met 7,4% ten opzichte van 2007.

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

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

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

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

		aantal in sew	2017	2022	2027	NW	LT	total	verschil	KSG	niet in KSG	
		GRS										
A	1	Burgemeester Philipsen	24				24	24	0	0		stand van zaken 2014
A	2	Acht Mei laan	50	56				56	6	56		moelijk te realiseren - verschillende eigenaars - geen interesse bij eigenaar van belangrijk deel van gebied - geen prioriteit voor het sloopbestuur
A	3	Oud Kerkhofstraat	16	15				15	-1	15		appartementen werden gebouwd door Drs Dak
A	4	Weertersteeweg	35		14		21	35	0	14		Gebied werd verkast en bebouwd door ontwikkelaar
A	5	Rode Kruis straat	73				70	70	-3	0		De helft van het gebied werd verkast en goedgetuurd - personen worden momenteel verkocht - ontwikkeling van tweede deel niet direct te verwachten
A	6	Leemhoek	144		33	37	30	130	-14	100		Da gebied is aansluitend bij de sociale woonwijk St Elisabeth. Het is expansie van de sociale bouwmatschappij Drs Dak. Invulling met op korte termijn gepland
A	7	Kloosterbempden	92	55				55	-37	55		Verkasteling goedgetuurd voor deel van het gebied
A	8	Van Eyck laan	103	30			73	103	0	30		Het woonzaken aantal in het GRS werd niet gerealiseerd in het project (37 wooneenheden minder)
A	9	Kolonel Aerts plein	80	20	10			30	-50	30		Een deel van het gebied werd ingevuld met sociale woningen. De verdere invulling van het gebied is niet op korte termijn te verwachten omwille van de eigendomsproblemen
A	10	Boongaardstraat	40				40	40	0	0		In het project Koc. Aorisploin vanden 20 woningen gebouwd. In het zuidelijke deel bestaat de mogelijkheid om nog 10 wooneenheden te realiseren. In totaal zijn 31 50 woningen minder dan voorzien in het GRS.
A	11	Izevenstraat	51			51		0	-51	-51		Gezien de eigendomsproblemen is niet vanzelfsprekend dat dit binnengebied op korte termijn zal worden ingevuld
A	12	Valderstraat	29	25				25	-4	25		Gebied is groenzone van sociale wijk Izevenstraat en speeltuin van sociale wijk Gesthuisveld - aansluiting is niet wenselijk
A	13	Maasricterslootweg eig	197		5		0	5	-192	5		Dit gebied is volledig ingevuld met sociale huurwoningen.
A	14	Egelsveld	52			52		0	-52	-52		Vermits het nieuwe zekernhuis aan de Dielederslootweg wordt gebouwd wordt dit gebied groenzone omgevormd naar agrarisch gebied ter compensatie van het ingenomen HAQ. Het ontwerp RUP voorziet max 5 woningen in het gebied voor openbaar nut voor bebouw
A	15	St Jan	59	25				25	-34	25		Dit is de groenzone voor de sociale wijk. Aansluiting is niet wenselijk
A	16	Sportaan	18			18		0	-18	-18		Proceduure voor goedkeuring van de verkaveling loopt momenteel Verkasteling heeft 25 kavels.
A	17	Verloosesteeweg	78				78	78	0	0		Groenzone in BPA Sportaan - aansluiting is niet wenselijk
A	21	Stad aan de Maas	200	40	50	60	50	200	0		150	Aansluiting niet prioriteit - zeer perifer gelegen
												In het masterplan Stad aan de Maas wordt een capaciteit van 350 wo voorzien. We gaan hier uit van de voorzichtigere schatting van 200 wo

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

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

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

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

Leegstandbeleid

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

Seniorenwoningen

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

3 Bestaande juridische toestand

3.1 Juridische tabel

De juridische tabel moet worden gelezen met de kaarten hierna vermeld en in bijlage toegevoegd aan de toelichtingsnota:

Kaart 4 | Gewestplan

Kaart 5 | Natuur

Kaart 6 | BWK

Kaart 7 | Water

Kaart 8 | Watertoets

Kaart 9 | Landschap

Kaart 10 | Wonen

Kaart 11 | Buurtwegen

Kaart 12 | Fiets

Kaart 13 | De Lijn

Kaart 14 | Milieu

Tabel 2 | bestaande juridische toestand

● juridische aspecten, ● beleidsmatige aspecten, ● uitvoeringsinstrument, ● bestaande situatie, ● subsidie-instrument	
RUIMTELIJK	
● Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 20 Limburgs Maasland (KB 01/09/1980). Gewestplanwijzigingen: BVR 13/07/2001.
● Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
● Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik
● Algemene plannen van aanleg	Geen.
● Bijzondere plannen van aanleg	BPA Dekeskamp (16/01/1991).
● Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen. AANPALEND: RUP Labaerdijk (in opmaak).
● Verkavelingsvergunningen	7107V50 (11 maart 1966).
● Bouwvergunningen	N.v.t.
● Vastgestelde bouwovertradingen	N.v.t.
● Gebieden met recht van voorkoop	Gewestelijke RUPs: geen. Provinciale RUPs: geen. Gemeentelijke RUPs: geen.

SECTORAAL	
Natuur	
 Vogelrichtlijngebieden	Geen. AANPALEND: geen.
 Habitatrichtlijngebieden	Geen. AANPALEND: BE2200037 Uiterwaarden langs de Limburgse Maas en Vijverbroek (op +/-450m), NL9801075 Grensmaas (op +/-60m).
 Gebieden van het duinendecreet	Geen. AANPALEND: geen.
 Ramsargebieden	Geen. AANPALEND: geen.
 Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN: geen. GENO: geen. AANPALEND: GEN 416_1 De Grensmaas Noord (30/04/2004).
 Vlaamse of erkende natuurreservaten	E-311 Maasweerden (01/08/2077). AANPALEND: geen.
 Bosreservaten	Geen. AANPALEND: geen.
 Natuurinrichting	Geen.
 Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse en erkende natuurreservaten: E-311 Maasweerden (01/08/2077). Natuurinrichtingsprojecten: geen. VEN-gebieden: geen.
 Biologische waarderingskaart (BWK)	Deels belangrijk gebied voor fauna. Grotendeels biologisch minder waardevol. In het noorden en langs de Maas biologisch zeer waardevol. Een deel biologisch waardevol, en complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.
Water	
 Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen. AANPALEND: geen.
 Bevaarbare waterlopen	Geen. AANPALEND: Maas (VHAG-code 9501).
 Onbevaarbare waterlopen (klasse)	Niet geklasseerd: zonder naam (VHAG-code 11024).
 Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	Mogelijk en effectief overstromingsgevoelig.
 Recent overstroomde gebieden (ROG)	Overstroming Maas en kwel vanuit het grondwater (12/1993), overstroming Maas (01/1995), overtopping waterweg en stagnerend water (01/2003). Opmerking: sinds 1994-95 is de situatie duidelijk veranderd door het uitvoeren van het Maasdijkenplan.

☒ Risicozones overstromingen	Ja.
☒ Gebieden met recht van voorkoop	Zeehavenbedrijven en Linkerscheldeoevergebied: geen. Integraal waterbeleid: geen. Nv Waterwegen en Zeekanaal : geen. nv De Scheepvaart: ja.
Landbouw	
☒ Ruilverkaveling	Geen.
☒ Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	Geen.
☒ Gebieden met recht van voorkoop	Ruilverkaveling: geen.
Landschap	
☒ Beschermd monumenten	Geen.
☒ Beschermd landschappen, stads-, en dorpsgezichten	Geen. AANPALEND: stadsgezicht OL001071 Tuin van het huis 'de drie Mariën' (11/05/1983) (op +/-50m), stadsgezicht OL 000390 Stadscentrum Maaseik (16/12/1991) (op +/-60m).
☒ Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten, puntrelicten	Geen. AANPALEND: ankerplaats A70024 Maasvallei van Stokkem tot Heppeneert.
☒ Erfgoedlandschappen (ankerplaatsen)	Geen. AANPALEND: geen.
☒ Waardevol niet beschermd onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogserfgoed	Bouwkundig erfgoed 73399 alleenstaand herenhuis in eclectische stijl.
☒ Landinrichting	Geen.
Wonen	
☒ Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	Woningbouwgebieden: 72021A101 Aldeneik (07/04/1998), 72021A00 Maaseik Centrum (07/04/1998), 72021A01 Hepperpoort (07/04/1998).
☒ Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Geen.
☒ Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: geen.
Recreatie en toerisme	
☒ Toeristische vergunning	N.v.t.
Verkeer	
☒ Rooilijnen	N.v.t.
☒ Voet- en buurtwegen	Buurtweg nr. 1 (Aldeneikerweg - Bleumerhoven), 25 (Koning Boudewijnlaan), 85 (Bleumerstraat), 94 (tussen Herenlaakweg en Koningin Fabiolalaan), 95 (Herenlaakweg).
☒ Bovenlokaal Functioneel	Functionele fietsroute (Bleumerstraat).

Fietsrouten netwerk	
● Fietsknooppuntennetwerk	Bleumerstraat.
● Gewestwegen	N78 Koningin Fabiololaan, N761 Bleumerstraat.
● Spoorwegen	Geen.
● Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen.
● Openbaar vervoer (De Lijn)	Halte Maasweg op +/-350m, lijn 15 Maaseik – Kinrooi – Molenbeersel. Belbushalte Rac op +/-40m, belbuslijnen 720 Kinrooi – Maaseik en 721 Maaseik – Dilsen.
Milieu	
● Milieuvergunningen	N.v.t.
● Bodemvervuiling (OVAM-dossiers...)	Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, eindverslag: 27382.
Industrie	
● Seveso-inrichtingen: lagedrempel- en hogedrempelinrichtingen	Geen. AANPALEND (binnen 2km): geen.
● VLAO Bedrijventerreinen	Geen.

3.2 Verdieping bij de juridische tabel

3.2.1 Gewestplan

Binnen het plangebied zijn op het gewestplan twee bestemmingen af te lezen:

- **Zone voor stedelijke ontwikkeling**

Dit gebied is bestemd voor recreatie, wonen, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, verkeer en vervoer, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving, als verbindingzone tussen het waterrecreatief gebeuren en de toeristische ontwikkeling te Aldeneik en de stedelijke ontwikkeling met poortfunctie naar de historische binnenstad van Maaseik.

De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijbehorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijhorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omringende gebieden, worden vastgesteld in een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan vooraleer het gebied kan ontwikkeld worden. Ook het wijzigen van de functie van de bestaande gebouwen kan pas na goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Eventuele reliëfwijzigingen in functie van de gewenste stedenbouwkundige aanleg binnen de te realiseren bestemming kunnen gepaard gaan met grindwinning.

- **Ontginningsgebied met nabestemming recreatie**

Dit gebied is bestemd voor grindwinning. Het gebied wordt na ontginning bestemd voor de recreatie.

3.2.2

PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau

Bij besluit van 29 mei 2012 heeft de Vlaamse minister van de provincie Limburg het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik goedgekeurd. De beslissing is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 19 juni 2012.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik wordt geconcretiseerd in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het plangebied van het RUP valt binnen de afbakeningslijn. Het plangebied zelf is niet opgenomen in één van de deelRUP's die een concrete herbestemming doorvoeren. In de toelichtingsnota zijn echter wel relevante elementen terug te vinden voor voorliggende RUP.

3.2.2.1

Afbakeningslijn

De afbakeningslijn wordt op basis van de bestaande ruimtelijke structuur opgedeeld in segmenten. Voor het plangebied van het RUP is tweede segment "Bleumerpoort-Drageaterreinen" van belang:

Vanaf de Maasbrug wordt de grens vervolgens bepaald door het Masterplan Stad aan de Maas omtrent de stedelijke ontwikkeling ter hoogte van de voormalige grindwinningsterreinen van Dragetra. De woningen gelegen langsheen de Aldeneikerweg (landelijk woongebied) sluiten hierop aan en liggen bijgevolg ook binnen de afbakeningslijn. De Aldeneikerbeek grenst aan de betrokken tuinen maar wordt als waterloop derde categorie buiten de afbakeningslijn gelaten. Het aangrenzende landbouwgebied langs weerszijden van de Bosbeek valt buiten het kleinstedelijk gebied. De afbakeningslijn volgt hier de buitenzijde van de N78. De te herlokaliseren ziekenhuissite aan de binnenzijde van de N78 wordt net als het stadscentrum integraal opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Het gebied heeft potenties voor de uitbreiding van de Seniorencampus.



Figuur 3 | Afbakeningslijn PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik ter hoogte van het plangebied RUP

3.2.2.2

Invulling taakstelling wonen

Taakstelling periode 1992-2007

Het kleinstedelijk gebied Maaseik heeft een taakstelling van 1.241 wooneenheden voor de periode 1992 – 2007. In de periode tot 2002 werden er 602 wooneenheden gerealiseerd. Er is aldus nog een taakstelling van 639 wooneenheden voor de periode 2002-2007.

Voor de periode 2003 -2007 is er een beschikbaar aanbod van 126 percelen (33% van het totaal aantal onbebouwde percelen (= 381) langs uitgeruste weg en is er ruimte voor 822 wooneenheden in binnengebieden.

Het huidige aanbod volstaat volgens de voorstudie voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik (juni 2005) om de woonbehoefte in te vullen tot 2007. Hierbij dient echter opgemerkt dat voor één binnengebied nog een bestemmingswijziging dient doorgevoerd te worden (=deelplan 3 van het PRUP).

Om eventuele woonbehoeftes na 2007 in te vullen, worden locaties voor stadsuitbreiding voorgesteld in het zuiden en het westen.

Actualisatie taakstelling 2007-2012 en 2012-2017

Met de actualisatie van het RSPL worden nieuwe taakstellingen toegekend aan de kleinstedelijke gebieden in de provincie Limburg voor de planperiode 2007-2012 en 2012-2017. De taakstelling bestaat uit twee componenten:

- De natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen in Maaseik (bij een gesloten bevolkingsprognose, i.e. zonder rekening te houden met inwijking) bedraagt + 533 huishoudens in de periode 2007-2012 en + 329 huishoudens in de periode 2012-2017. de toename van het aantal gezinnen geeft een indicatie van de behoefte aan bijkomende wooneenheden. Het aantal bijkomende woningen moet volgens het RSV verdeeld worden tussen het stedelijk gebied en het buitengebied³.

	2007	2012	aangroei
Inwoners	2.3875	2.4811	936
gezinnen	9.479	11.084	1.605

- In functie van het aanbodbeleid heeft het KSG Maaseik een bijkomende taakstelling van 323 woningen (indicatief cijfer) voor de periode 2007-2017.

In het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied werden initieel 2 deelplannen opgenomen die een functie kunnen vervullen in het invullen van de taakstellingen voor 2007-2012 en 2012-2017.

1. Het deelplan 2 'Zuidelijke Stadsrand woonreservegebied en Scholencampus' moeten voorzien in het vormgeven van de zuidelijke stadsrand door het aanduiden van woonreservegebied voor stadsuitbreiding. Dit deelplan werd na

³ Voor Maaseik bedraagt deze verdeling 35,7% voor het kleinstedelijk gebied en 64,3 voor het buitengebied en dit op basis van het aantal huishoudens op 01/01/2007.

het openbaar onderzoek uit het PRUP gelicht en wordt momenteel apart door de provincie uitgewerkt.

2. In het deelplan 3 – St-Jans wordt woonuitbreidingsgebied omgezet naar woongebied mits voorwaarde van aansnijden in zijn totaliteit.

De stad Maaseik heeft intussen (2014) een overzicht uitgewerkt waarin een confrontatie wordt gemaakt tussen de behoefte aan het aantal woningen en de toekomstig te ontwikkelen bouwplaatsen in goedgekeurde verkaveling, langs uitgeruste weg en in te ontwikkelen woongebieden. Deze informatie is aanvullend op de toelichtings- en screeningsnota die ter advies werd voorgelegd in functie van het onderzoek tot milieueffectrapportage en aan de plenaire vergadering. De confrontatie bevestigt dat het aantal woningen dat door realisatie van verschillende projecten op het grondgebied van de stad niet boven de geraamde behoefte uitstijgt (zie 2.2.3).

3.2.3

BPA Dekenskamp

In het westen grenst het BPA Dekenskamp aan het plangebied van het RUP. Het BPA is een juridische uitwerking van het structuurplan Dekenskamp. Hierbij werd een zone voor dagrecreatie omgevormd tot een woonzone zonder verdere invulling met stedenbouwkundige voorschriften zoals dit het geval is bij de inplanting van sociale woonwijken volgens toenmalig artikel 17 van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. Het BPA Dekenskamp is gerealiseerd.

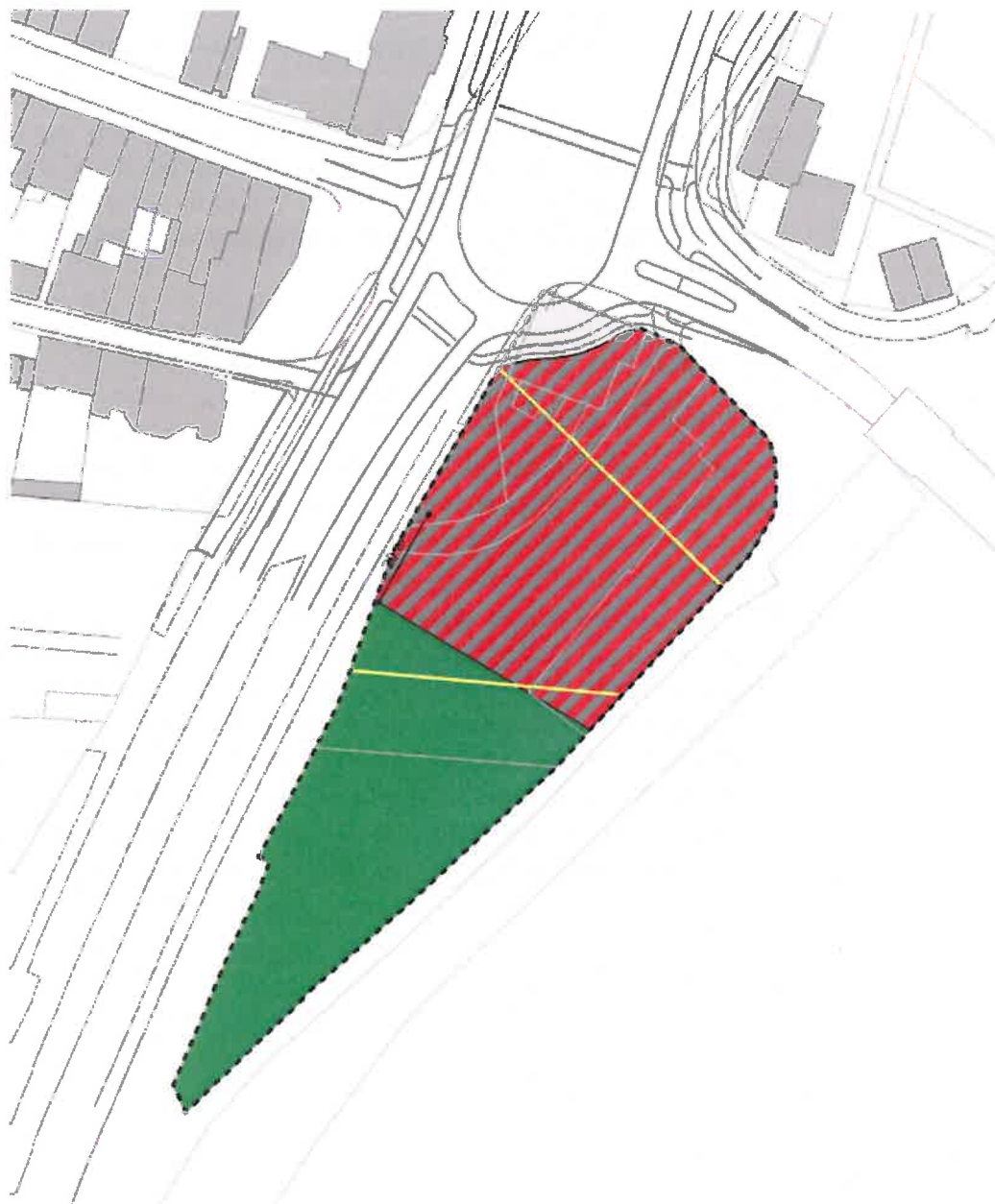
3.2.4

RUP Labaerdijk

Het RUP Labaerdijk herbestemd het deel uit het masterplan ten zuiden van de Maasbrug. Het plangebied van het RUP speelt een strategische rol in de uitbouw van de Bleumerpoort als poort tot de stad Maaseik.

In de noordelijke helft van het plangebied RUP stonden in het verleden de gebouwen van de oude brandweerkazerne en de douane. De bestemming volgens gewestplan zijn gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Deze worden in het RUP opengetrokken tot bijkomende stedelijke functies zodat hier ook ruimte kan gecreëerd worden voor woningen, beperkte kantoorruimten, kleinschalige horecavoorzieningen en kleine winkels. De zuidelijke helft van het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als groengebied en wordt in het RUP Labaerdijk verfijnd naar parkgebied als onderdeel van de historische stadsomwalling en als overgangszone tussen het stedelijk wonen en de natuur van de Maasvallei.

Het RUP Labaerdijk werd op 25 juni 2012 voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad en werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 29 juni 2012 tot en met 29 augustus 2012.



Figuur 4 | Voorontwerp van verordenend grafisch plan RUP Labaerdijk – Omgeving

4

Bestaande feitelijke toestand (referentiesituatie)

De beschrijving van de bestaande feitelijke toestand gaat ruimer dan de beschrijving van de ruimtelijke componenten van het plangebied en zijn omgeving. Ook de elementen die van belang zijn om de milieu-effecten van het plan na realisatie te kunnen beoordelen worden beschreven. De bestaande feitelijke toestand kan bijgevolg ook benoemd worden als de referentiesituatie.

4.1

Situering

4.1.1

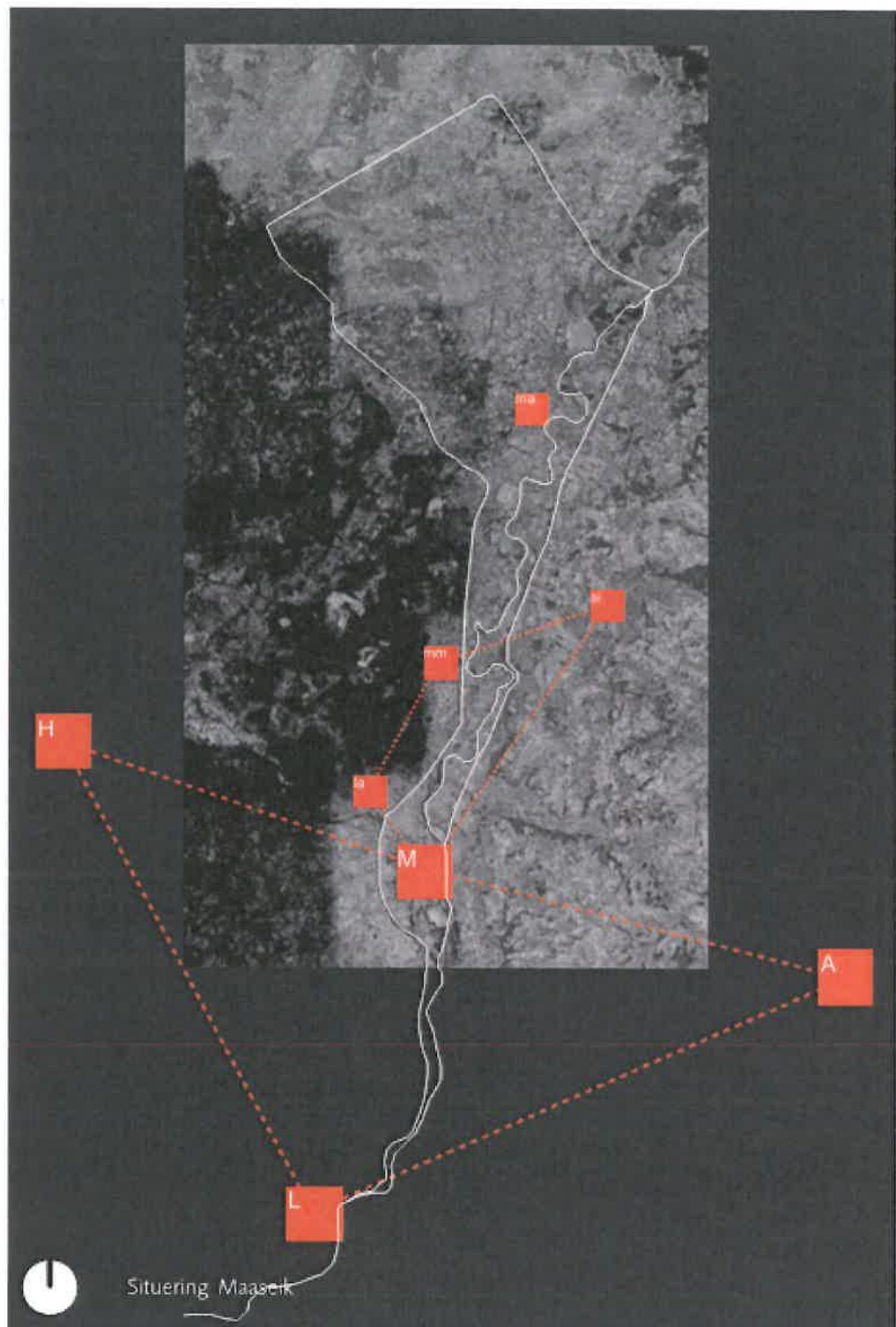
Situering van de stad Maaseik in de regio

In het grensmaaslandschap neemt Maaseik een unieke positie in. Ze is de enige stadskern gelegen aan de ongestuwde Maas in haar natuurlijke bedding.

Maaseik ligt enigszins verzelfstandigd ten noorden van stadsregio's als Hasselt-Aken-Maastricht en Maasmechelen-Lanaken-Sittaert-Maastricht.

Net deze verzelfstandigde positie van de stadskern aan de Maasbrug – de enige oeververbinding in de ruime omgeving – vormt een belangrijke troef ten opzichte van omliggende steden. Door deze oeververbinding wordt Maaseik ontsloten naar de E25/A2 op Nederlands grondgebied die de noord-zuidverbinding vormt tussen Maastricht en Eindhoven. Ter hoogte van Maaseik is er een op- en afrittencomplex aanwezig. Het Julianakanaal loopt parallel aan deze hoofdweg.

Maaseik vormt een onderdeel van een grensoverschrijdend bovenlokaal toeristisch complex van watersportcentra op grindplassen langs de Maas.



Figuur 5 | Situering van de stad Maastricht in de regio

4.1.2

Situering van het plangebied binnen Maaseik

Fysisch-geografisch ligt het oostelijke deel van Maaseik in de Maasvallei, terwijl het westelijk deel tot het Kempisch Plateau behoort. Het plangebied van voorliggend RUP behoort tot de Maasvallei en omvat de zone tussen de Maasoever en de stadskern van Maaseik.

De stadskern van Maaseik wordt gedragen door twee loodrechte assen die elkaar kruisen op de Markt: Bosstraat-Bleumerstraat en Eikerstraat-Hepperstraat. De Bleumerstraat verbindt het plangebied met het stadscentrum. De Maasbrug als sluitstuk van de Bleumerstraat vormt de zuidelijke grens van het plangebied van het RUP. In het noorden grenst het plangebied aan het recreatiegebied Herenlaak en een uitloper van de woonstructuur van Aldeneik.

4.2

Mens – ruimtelijke aspecten



Figuur 6 | De ruimtelijke componenten in en rond het plangebied RUP

De cijfers op de foto refereren naar de beschrijving van de ruimtelijke componenten in en rond het plangebied van het RUP.

[1] Op enkele incidentele gebouwen na is het plangebied onbebouwd gebleven, onder meer door de grote terreininname van een voormalige grindwinningsinstallatie. Het betreft een geaccidenteerd landschap dat in de huidige structuur gebruikt wordt als een informeel startpunt om te wandelen en te fietsen rondom de waterplas van het recreatiegebied Heerenlaak en langs de Maasoever.

De incidentele gebouwen binnen het plangebied zijn vrijstaande eengezinswoningen (8).

[2] De woningen langs de Aldeneikeweg kunnen beschouwd worden als een uitloper van de woonstructuur van Aldeneik. Het betreft een cluster van vrijstaande ééngesinswoningen. Aldeneik vormt een beperkte concentratie van landelijke woonvormen en is één van de oudste delen van Maaseik. Door de aanleg van de N78 is de relatie met het stadscentrum functioneel en morfologisch verzwakt waardoor Aldeneik haar landelijke karakter heeft behouden.

[3] De delen van het plangebied aan de onbebouwde – zuidelijke – kant van de Aldeneikeweg zijn in gebruik in functie van landbouwdoeleinden (akkerbouw en graasland).

[4] In het noorden wordt het plangebied begrensd door het kerkhof van Aldeneik.

[5] In het noordoosten begrenst de grindplas Heerenlaak het plangebied. Dit voormalig grindwinningsgebied is in totaal ca. 235 ha groot. De landstrook Klauwenhof helemaal in het oosten, in de binnenbocht van de Maas, werd na ontgrinding heraangevuld en ingericht als landbouwzone. De rest van het gebied werd nabestemd in functie van recreatie met, ter plaatse van het schiereiland Heerenlaak, de aanleg van een jachthaven Heerenlaak, 2 campings, een zandstrand en ondersteunende accommodatie. Aan de oostelijke oever van Heerenlaak ligt de jeugdbivakplaats van BLOSO Klauwenhof. Deze bivakplaats wordt ontsloten via het plangebied. De relatie tussen Heerenlaak en het stadscentrum is momenteel zeer zwak.



Figuur 7 | Orthofoto van Heerenlaak

[6] De Maasbrug werd gebouwd in 1889. Ze is één van slechts 2 oeververbindingen over de Maas tussen Maastricht en Kinrooi en speelt dus een zeer belangrijke rol in het grensoverschrijdend verkeer. De Maasbrug is tevens het sluitstuk van de Bleumerstraat, één van de twee structurerende assen waaraan het centrum van Maaseik is opgehangen.

[7] De Bleumerpoort heeft een belangrijke historische waarde als toegang tot de stad. Het kruispunt van de N78 en de Bleumerstraat wordt heringericht als een ovonde in functie van verkeersveiligheid (Zie: Figuur 9 | Uitvoeringsontwerp ovonde). Door deze heraanleg wordt ook de ruimtelijke barrière van de N78 tussen de plangebied en het stadscentrum gemilderd.

[8] De overzijde van de Maasbrug vormt het plangebied van het RUP Labaerdijk. De voormalige gebouwen van de brandweerkazerne en de douane worden herbestemd van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut naar een zone voor stedelijke functies zodat hier een woonproject kan gerealiseerd worden dat de stad een nieuw gezicht aan de Maas geeft en een onderdeel vormt van de poort tot de stad.

4.3

Mens – mobiliteit

4.3.1

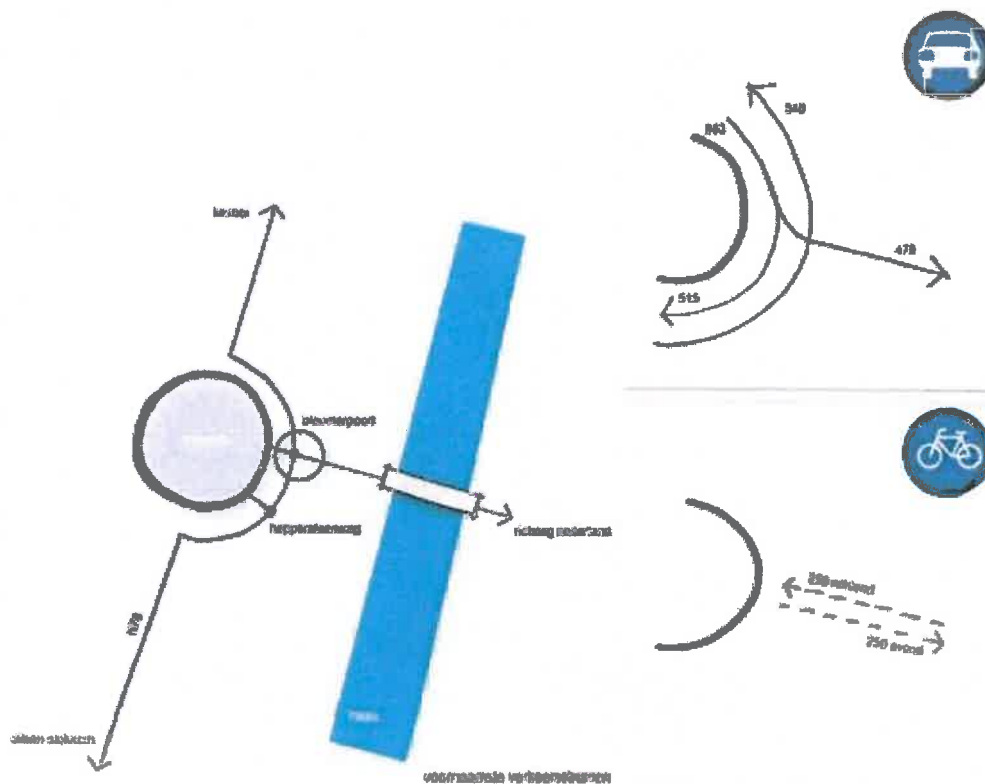
Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door een aantal wegen (Bleumerpoort, Bleumerhoven, Aldeneikerweg) die aantakken op de N78 (Koningin Fabiolalaan). Via de N78 wordt Maaseik ontsloten naar de E314 te Maasmechelen. De N78 Fabiolalaan - ter hoogte van het plangebied - is geselecteerd als primaire weg II tussen de Bleumerstraat en de N78 Venlosesteenweg en heeft hierdoor een verzamelfunctie voor gebieden en/of activiteiten van gewestelijk belang.

De brug ter hoogte van de Bleumerpoort vormt de verbinding met Nederland en verzorgt de ontsluiting van Maaseik naar de E25. Het is de enige oeververbinding in de ruime omgeving. De Bleumerstraat tussen de Bleumerpoort en de grens met Nederland (brugdek) is eveneens geselecteerd als primaire weg II waardoor deze een verzamelfunctie heeft voor gebieden en/of activiteiten van gewestelijk belang.

De Bleumerstraat is één van de 4 hoofdstraten van Maaseik. Ze verbindt de markt met de Bleumerpoort en de Maas en kruist de N78 ter hoogte van het plangebied. De belangrijkste trafiek voor gemotoriseerd verkeer op dit kruispunt is de linksafbeweging is komende van noorden (860 autobewegingen) en draaiende naar de Maasbrug (479 autobewegingen). Het kruispunt Bleumerpoort wordt heringericht in functie van verkeersveiligheid gezien het was opgenomen op de lijst van zwarte punten. Het grootste deel van de ongevallen had te maken met de linksafbewegingen van weggebruikers die uit het noorden komen.

- De fietsersbewegingen worden hoofdzakelijk gevormd door schoolgaande jeugd die de N78 dwarsen: 's morgens komende van Nederland richting centrum Maaseik (250 fietsers), 's avonds andersom (250 fietsers).
- Met betrekking tot het gemotoriseerde verkeer komt de belangrijkste trafiek (860 auto's) uit Kinrooi. Ter hoogte van de Bleumerpoort splitst deze stroom zich op in een beweging richting Nederland (479 auto's) en een beweging naar de Koning Boudewijnlaan (515 auto's). Vanaf de Bleumerpoort rijden 348 auto's in noordelijke richting



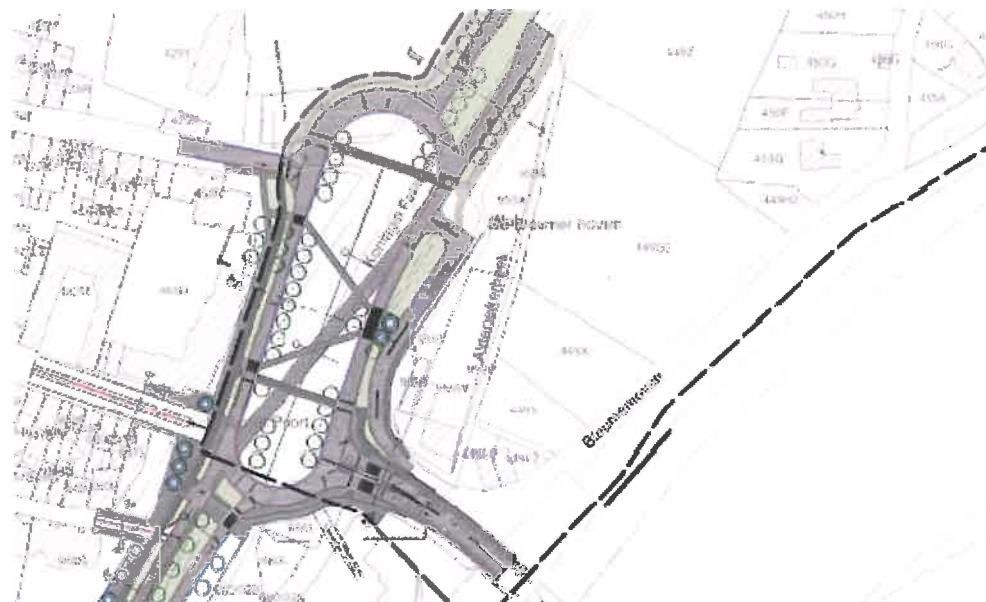
Figuur 8 | Belangrijkste verkeersstromen (auteur: Omgeving)

In het kader van het project 'wegwerken van gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen', werd een project opgemaakt door het Vlaams Gewest voor de heraanleg van de kruispunten N78-Heppersteenweg en N78-Bleumerstraat en een herprofilering van de N78 tussen beide punten in. Het project voorziet in een gefaseerde realisatie van de aanleg van rotondes op beide punten. De eerste fase – aanleg rotonde Heppersteenweg en gedeeltelijke herprofilering N78 met aansluiting parking Kloosterbempden – is reeds uitgevoerd. De uitvoering van de tweede fase – aanleg rotonde Bleumerstraat – is in uitvoering bij de opmaak van voorliggend RUP.

De keuze voor een herinrichting van de Bleumerpoort met een rotonde resulteerde uit een vergelijkende studie van verscheidene scenario's – zoals ondertunneling of viaduct, al dan niet in combinatie met een verplaatsing van de Maasbrug. Zowel ruimtelijk als verkeerstechnisch bleek geen enkele van deze scenario's sluitend. Er werd voor een 'tijdelijke' oplossing in de vorm van een rotonde geopteerd, in afwachting van het uitkristalliseren van een definitief scenario. De realisatie van een rotonde ter hoogte van de Bleumerpoort biedt immers een oplossing voor de problemen met het auto- en vrachtverkeer, maar geeft knelpunten voor de belangrijke fietsersbewegingen.

In dit kader werd bij de ontwerpwedstrijd masterplan Stad aan de Maas ook aan de teams de opdracht gegeven om de scenario's te beoordelen en mogelijks een alternatief voor te stellen die de realisatie van de 'tijdelijke' rotonde overbodig maakt. Het is immers genoegzaam bekend dat dergelijke oplossingen in realiteit vaak het karakter van een definitieve oplossing krijgen. Uit de ontwerpwedstrijd kwam een nieuw voorstel naar voor dat uiteindelijk als oplossing werd gekozen. Bij de opmaak van voorliggend RUP is deze oplossing in uitvoering als eerste fase van de uitwerking van het masterplan 'Stad aan de Maas'. Hoewel reeds in uitvoering, wordt de oplossing toch nog beschreven in de

uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur van voorliggend RUP omdat dit deel uitmaakt van het masterplan en de overige componenten van het masterplan hier sterk mee verweven zijn.



Figuur 9 | Uitvoeringsontwerp ovonde

In de plan-MER bij het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik (Libost-Groep nv, 2010) lezen we dat de theoretische capaciteit van de N78 Koning Boudewijnlaan wordt geschat op 1.200 pae/uur per richting. De kruispunttelling (kruispunt N78, N78 Koning Boudewijnlaan, N78b), uitgevoerd in 2002, geeft aan dat op dit wegsegment ongeveer 565 pae/uur per richting rijden (maximale intensiteit gemeten tijdens de avondspits). Indien een jaarlijkse toename van 1% wordt verondersteld, zou de maximale intensiteit tijdens de spits in 2012 ongeveer 620 pae/uur per richting bedragen. Hierdoor bedraagt de I/C-ratio⁴ 0,52 waardoor de weg nog voldoende restcapaciteit heeft.

Over de N78 Koningin Fabiolalaan zijn geen gegevens terug te vinden in de plan-MER. De Koningin Fabiolalaan is echter het verlengde van de N78 Koning Boudewijnlaan.

4.3.2

Recreatieve routes

Kaart 12 | Fiets

Maaseik is aangesloten op het recreatief en functioneel fietsroutenetwerk. Zowel het functioneel als het recreatief netwerk is grensoverschrijdende. Het recreatief netwerk maakt gebruik van een knooppuntensysteem waarvan een knooppunt op de Bleumerstraat gelegen is.

De dijkweg langs de Maasoever loopt ten noorden van het plangebied bruusk ten einde aan de verbinding van Heerenlaak op de Maas.

Ten zuiden van het plangebied vormt de dijkweg wel een volwaardige alternatieve fietsverbinding van en naar Heppeneert.

⁴ I/C-ratio: verhouding van de gemeten intensiteit ten opzichte van de theoretische capaciteit. Een I/C-ratio kleiner dan 0,8 garandeert een vlotte doorstroming.

Ter hoogte van de Bleumerpoort en op de Maasbrug is er weinig ruimte voorzien voor de fietser. Door grote verkeersdruk ontstaan er onveilige situaties. De aanleg van de ovonde reduceert de onveilige situatie ter hoogte van de Bleumerpoort voor de fietsers.



Figuur 10 | Fietsknooppuntennetwerk

4.3.3

Openbaar vervoer

Kaart 13 | De Lijn

Verscheidene streeklijnen van De Lijn doen Maaseik aan. De streeklijnen passeren ten westen van het historisch stadscentrum. Het plangebied dat ten oosten van het historisch centrum wordt gesitueerd, ligt bijgevolg excentrisch ten opzichte van het haltes van de streeklijnen.

Verspreid over Maaseik worden een aantal halteplaatsen voor de belbus gesitueerd. Halteplaats 82 is de dichtstbijzijnde. Het is de halteplaats van belbus 720 en 721.

4.3.4

Uitzonderlijk vervoer

Het kruispunt Bleumerpoort is gelegen op een traject voorbestemd voor uitzonderlijk vervoer.

4.4

Mens – externe mensveiligheid

Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied liggen geen Seveso-bedrijven.

4.5 Landschap

4.5.1 Historische ontwikkeling

Algemeen wordt aanvaard dat de geschiedenis van Maaseik begint te Aldeneik (oude Eycke). Het oudste verhaal dateert van omstreeks 700. De Frankische edelman Adelhard, een grootgrondbezitter, bouwde een klooster met een houten kerkje voor zijn dochters. Dit klooster, dat gelegen was nabij de Maas, oefende weldra grote aantrekkingskracht uit op de omgeving. Mensen vestigden zich rond dit religieuze centrum en zo ontstond het oude Eycke.

Ten zuidwesten van Eycke ontstond een nieuwe nederzetting 'Nieuw-Eyck' (Maaseik). Deze nieuwe nederzetting, die met stadsrechten werd geprivilegieerd, werd zorgvuldig gepland wat duidelijk tot uiting komt op de Ferrariskaart (1771-1787). De stadskern vertoont een planmatige verkaveling met de rechthoekige vorm. Het regelmatige stratenpatroon rond het centraal gelegen vierkante marktplein en de 4 hoofdstraten met poorten zijn ook duidelijk zichtbaar. Daarnaast kan de historische verbinding tussen Maaseik en Aldeneik opgemerkt worden. De stad werd omringd met grachten en wallen. Later verrees een muur op de aarden wal.



Figuur 11 | Ferrariskaart

De Maas was in het verleden van groot economisch belang voor de handelsstad Maaseik. Met de schaalvergroting van de scheepvaart werden het Julianakanaal en de Zuid-Willemsvaart als overbrugging van de moeilijke bevaarbare grensmaas gegraven. Het Maasfront aan de Nederlandse grens verloor aan belang en Maaseik ontwikkelde zich sindsdien richting het Vlaamse hinterland. De invalswegen als de Maastrichtersteenweg, de Diestersteenweg en de Weertersteenweg, die aanzetten aan de Bospoort (ten noordwesten van de historische stadskern), zijn vandaag nog steeds drager van lijnvormige ontwikkelingen in de periferie. Met de aanleg van de Ringlaan, de N78 werd een bijkomende barrière tussen Stad en Maas gecreëerd. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat het zwaartepunt van de stad doorheen de jaren van de Maas weg is verschoven.

Na de Eerste Wereldoorlog begon men in het Maasland met de eerste kleinschalige grindontginning. Aanvankelijk werd het grind vooral gewonnen in het zomerbed van de Maas. Toen de grindwinning vanaf de jaren zestig grootschaliger werd, gebeurde de ontginning in de uiterwaarden van de Maas en niet meer in het zomerbed. Op deze manier ontstond de grindplas Heerenlaak. Sinds het stopzetten van de grindwinning in Limburg liggen de terreinen van Dragetra in Maaseik er verlaten bij.

4.5.2

Huidige situatie

Het uitblijven van grootschalige 19^{de} eeuwse stadsuitbreidingen heeft ervoor gezorgd dat de open ruimtes rond de stadskern niet verkaveld werden tot een typische 19^{de} eeuwse gordel zoals in de meeste steden. De ongestuwde Maas laat geen commerciële scheepvaart toe, waardoor de Maasoever – hoewel direct aansluitend op de binnenstad – hun natuurlijk karakter behouden hebben.

Maaseik is de enige stadskern die gelegen is aan de ongestuwde Maas in haar natuurlijke bedding. Het landschap aan de Maas wordt gekenmerkt door een complexe schakeling van beeldbepalende elementen zoals oude meanders, groene beekvalleien, open agrarische gebieden, natuurlijke overstromingsgebieden en grote, kunstmatige watervlakten uit de voormalige grindwinning. Het bochtige verloop van de Maas, eilandjes, oude meanders, zijarmen, nevengeulen en het totaal andere karakter van binnen- en buitenbochten, maken van het grensmaaslandschap een uniek landschap met een zeer afwisselend ruimtelijk beeld.

Paradoxaal genoeg lijken deze kwaliteiten een bedreiging voor de toekomst van Maaseik: de unieke landschappelijke kwaliteiten maken Maaseik vandaag erg gegeerd als residentiële stad, de omvorming van het voormalig grindwinningsgebied Heerenlaak ten dienste van waterrecreatie zal het toeristisch-recreatief potentieel doen toenemen. Nu reeds zijn recente ontwikkelingen zichtbaar die het landschappelijk-stedelijk karakter van Maaseik negeren en de open ruimtes invullen met standaard oplossingen die afglijden tot een vlakke, banale periferie. De N78 en de vernieuwde winterdijk sluiten de Maas zowel functioneel als visueel buiten.

Hoewel het unieke Maaslandschap ook te traceren is in het plangebied van het RUP hebben vooral de voormalige ontginningsactiviteiten duidelijke sporen nagelaten. Er komen vooral (braakliggende, verstoorde gronden) in het plangebied.



Figuur 12 | Zicht vanaf de winterdijk met links de Maas en rechts Heerenlaak



Figuur 13 | Zicht op het zuidelijk deel van het plangebied



Figuur 14 | Zicht op het noordelijk deel van het plangebied

De oorspronkelijke Maasbrug had een uitermate stedelijk en verfijnd karakter. Ze vormde een kwalitatieve entree tot de stad Maaseik.

De huidige brug - enkel de pijlers zijn nog restanten van de oorspronkelijke brug - heeft een verregaand infrastructureel karakter en negeert haar rol als entree tot de stad.



Figuur 15 | Beelden van de historische (boven) en huidige (onder) Maasbrug

4.5.3

Landschapsatlas

Kaart 9 | Landschap

Het plangebied maakt volgens de landschapsatlas geen deel uit van een ankerplaats of relictzone. Ten zuiden van de Bleumerpoort bevindt zich de ankerplaats 'Maasvallei van Stokkem tot Heppeneert' (A70024). Het betreft een rivierlandschap met een dynamisch karakter. In geomorfologisch, bodemkundig en hydrografisch opzicht is de alluviale vlakte van de Maas een zeldzaam gegeven in Vlaanderen omdat een aantal natuurlijke processen (overstroming, erosie, geulvorming, sedimentatie, ...) er steeds vrij ongestoord konden verlopen.

De Bosbeek is aangeduid als een lijnrelict (L70010).

4.5.4

Beschermd en bouwkundig erfgoed

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen en/of stads- en dorpsgezichten. In het centrum van Maaseik komen deze beschermingen wel voor. Op 500 m ten zuiden van het plangebied wordt het beschermd landschap 'De Sloot' geselecteerd.



Binnen het plangebied wordt een gebouw langs de Bleumerpoort aangeduid als bouwkundig erfgoed. Het betreft een alleenstaand herenhuis in eclectische stijl, uit begin 20ste eeuw. Het betreft een dubbelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (kunstleien) met oeil-de-boeuf; de rechtertravee is een risaliet onder haaks zadeldak.

Bakstenen gebouw met lijst- en puntgevel (rechtertravee), op hardstenen plint; verhoogde begane grond. Hardstenen banden. Rechthoekige en korfboogvormige muuropeningen afgewerkt met hardsteen, helderrode baksteen voor de geprofileerde posten, en witte en bruine geglazuurde baksteen voor de ontlastingsbogen.

De woning betreft een mooi bewaard voorbeeld van een burgerwoning die een getuige is van de 20^{ste} eeuwse uitbreiding van de stad buiten haar middeleeuwse en laatmiddeleeuwse omwalling.

4.5.5

Archeologie

Binnen het plangebied zijn volgens de Centrale Archeologische Inventaris tot nog toe geen archeologische vondsten gedaan. In de directe omgeving werden wel vondsten uit de Steentijd gedaan.

4.6

Fauna en flora

4.6.1

Biologische waarderingskaart

Kaart 6 | BWK

De biologische waarde van het plangebied is beperkt. Volgens de biologische waarderingskaart (BWK) zijn de volgende BWK-codes er geïnventariseerd:

- biologisch zeer waardevol: houtkant of oude heg (kh) en mesofiel hooiland (glanshaververbond) (hu)
- biologisch waardevol: verruigd grasland (hr)
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) en diep water met steile vegetatieloze oevers - zwak ontwikkeld en/of weinig voorkomend (app-).

Op de Maasoever zijn enkele bomenrijen aangezet. Het blijft echter bij fragmenten, eerder dan een structurerende aanplanting op grotere schaal.

De loop van de Bosbeek is herkenbaar als een zone met dichtere groenaanplantingen. De Bosbeekvallei is een zeer mooie beekvallei met een natuurlijke meandering.

De plas Heerenlaak is aangeduid als faunistisch belangrijk gebied.

4.6.2

Speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Kaart 5 | Natuur

Het plangebied is niet geselecteerd als habitat- of vogelrichtlijngebied. De Maasoever aan Nederlandse zijde is wel geselecteerd als habitatrichtlijngebied.

De oeverstrook langs de Maas ten zuiden van het plangebied wordt geselecteerd als het erkend natuurreservaat Maasweerden en valt samen met een uitloper van het GEN 'De Grensmaas Noord' (416).

Op ca. 500 m ten zuiden van het plangebied wordt het habitatrichtlijngebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' (BE2200037) geselecteerd. De beschermde habitats zijn:

- 6510: Laaggelegen, schraal hooiland (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 7140: Overgangs- en trilveen
- 91E0 (+): Alluviale bossen met *Alnion glutinosa* en *Fraxinus exelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 91F0: Gemengde eiken-iepenbossen langs de oevers van grote rivieren

4.7

Water

4.7.1

Hydrologie

Kaart 7 | Water

Het plangebied ligt aan de Maas (bevaarbaar, nv De Scheepvaart, viswater). De Maas een regenrivier, die vooral gevoed wordt door de neerslag die valt in de Franse en Belgische Ardennen. Typerend voor dergelijke regenwatergevoede middenlooprivieren zijn de sterk wisselende waterstanden.

De Scheepvaart plant de bouw van een doorlaatconstructie naar de plas van Herenlaak doorheen de winterdijk van de Gemeenschappelijke Maas ter hoogte van rivierkilometerpunt 53,0. Dit is net ten oosten van het plangebied. De monding van de Herenlaakplas wordt eveneens verplaatst. Beide ingrepen zijn nodig voor het verhogen van de hoogwaterveiligheid van het binnendijkse gebied en voor de bereikbaarheid van de Herenlaakplas via de waterweg. Beide ingrepen zijn zo ontworpen dat zij geen impact zullen hebben op de huidige waterstanden van het plan. De doorlaatconstructie wordt bovendien zo ontworpen dat drijvend zwerfvuil op de Gemeenschappelijke Maas blijft en niet op de Herenlaakplas kan binnendringen. De uitvoering van de werken is gepland van 2014-2017.

De Maasbedding heeft zich doorheen de eeuwen meermaals verlegd. Tot op vandaag zijn restanten van deze wisselende rivierlopen in het landschap duidelijk waarneembaar. Het bochtige verloop, eilandjes, oude meanders, zijarmen, nevengeulen en het totaal andere karakter van binnen- en buitenbochten, maken van het grensmaaslandschap een uniek landschap met een zeer afwisselend ruimtelijk beeld en een grote toeristische potentie.

Ten noorden van het projectgebied stroomt de Bosbeek (1^{ste} categorie, VMM, basiskwaliteit). De Bosbeek mondt uit in de Maas ter hoogte van Aldeneik. In de omgeving van het stedelijk gebied Maaseik heeft de Bosbeek een rechtgetrokken structuur.

Volgens de Vlaamse hydrografische atlas stroomt er een naamloze waterloop doorheen het plangebied. Deze waterloop is echter ingebuisd.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de plas Heerenlaak (VL05_201). Dit oppervlaktewater is het resultaat van de vroegere grindwinning van Dragetra.

4.7.2

Overstromingen

Kaart 8 | Watertoets

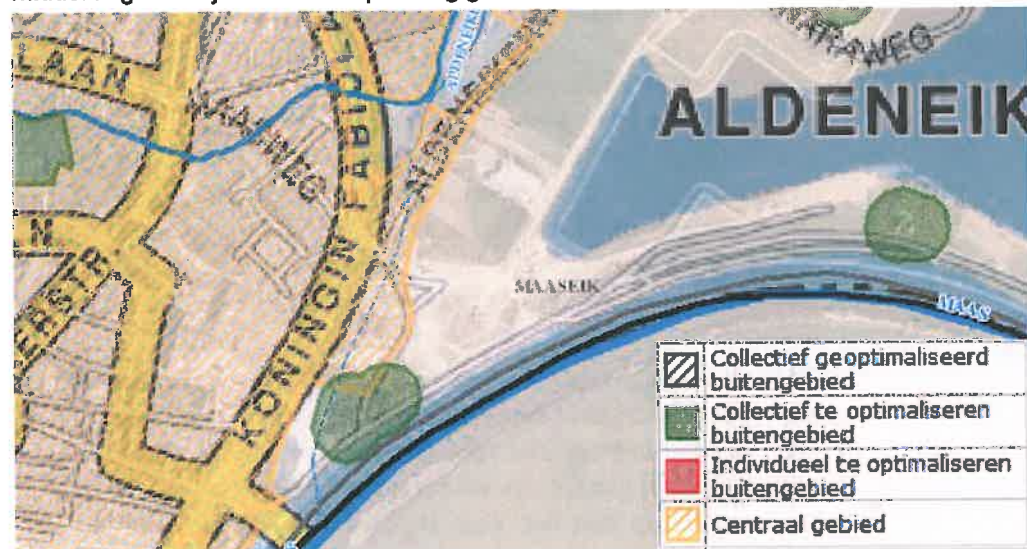
Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2) en infiltratiegevoelig.

In het plangebied komen mogelijk en effectief overstromingsgevoelige zones voor. De overstromingskaarten duiden ook aan dat binnen het plangebied recent overstroomde gebieden en/of risicozones voor overstromingen zijn gelegen. De plas Heerenlaak is tevens aangeduid als recent overstroomde gebieden en/of risicozones voor overstromingen.

4.7.3

Zoneringsplan

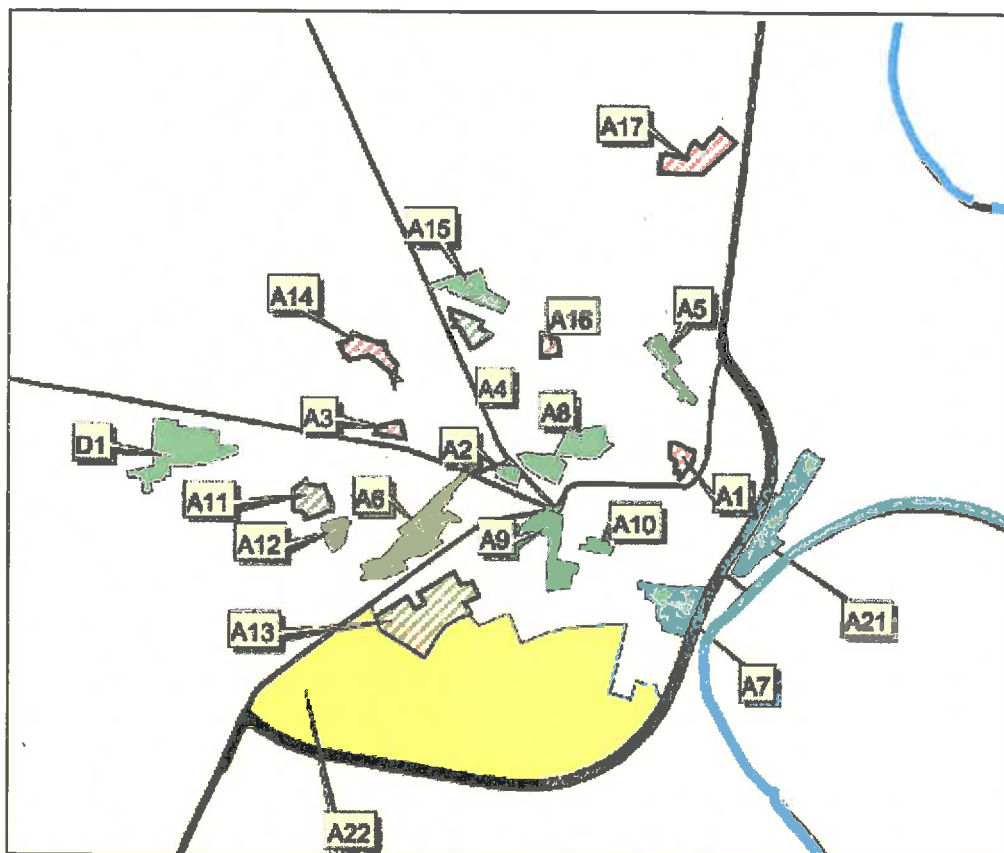
Het merendeel van het plangebied is nog niet opgenomen in de zoneringsplannen van de VMM. De woningen in het zuiden zijn gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Hier is momenteel nog geen rioolaansluiting voor afvalwater aanwezig op een operationele waterzuiveringsinstallatie. Buiten het plangebied zijn de aangrenzende straten gelegen in centraal gebied. In deze straten is een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie van Neeroeteren. Deze RWZI heeft in de huidige omstandigheden een theoretisch volzette capaciteit. In de praktijk blijkt uit metingen dat er momenteel wel nog een overschot is aan capaciteit. Aquafin houdt de capaciteit van het RWZI in het. In het geval de norm niet gehaald zou worden kunnen er op korte termijn een aantal technische ingrepen voorzien worden. Op middellange termijn dient een oplossing gezocht te worden.



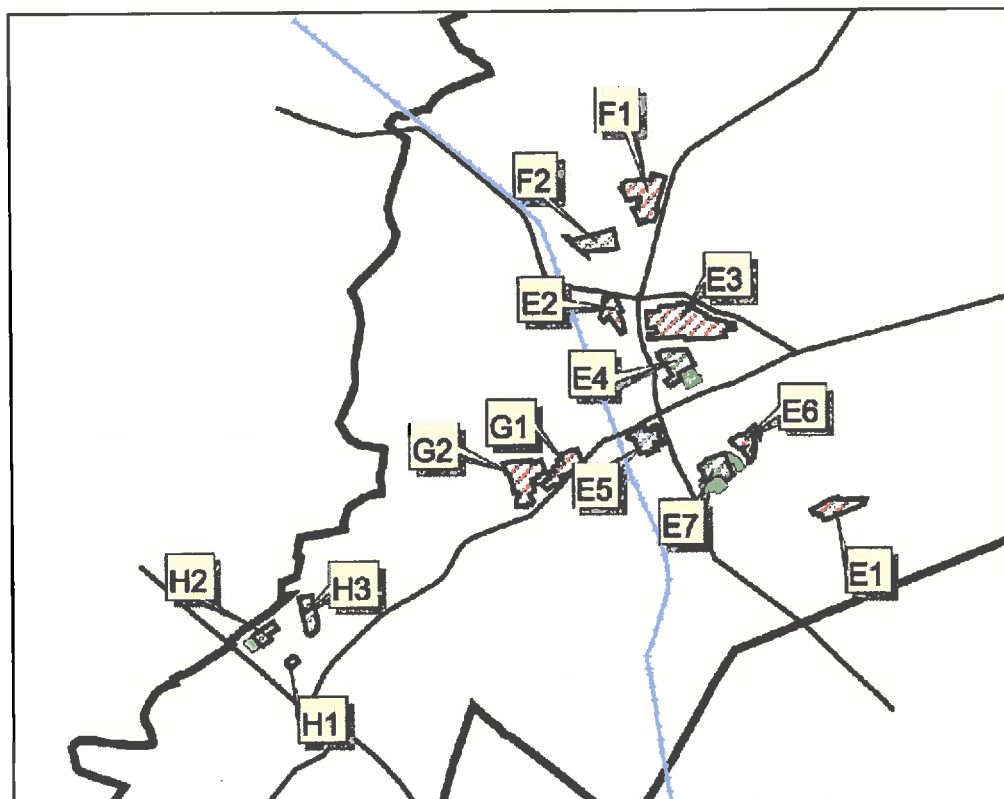
Figuur 16 | Zoneringsplan

Om een zicht te krijgen op de huidige hydraulische-en afvalwaterbelasting van het RWZI werd onderzocht voor hoeveel % de prioritaire woonuitbreidingsgebieden zijn ingevuld en welke ontwikkelingen nog gepland zijn.

Volgende gebieden werden in het kleinstedelijk gebied Maaseik aangeduid : prioritair (groen), niet prioritair (gearceerd) en zoekzone (geel).



Figuur 17 | Woonprogrammatie Maaseik



Figuur 18 | Woonprogrammatie Opoeteren - Neeroeteren

In bijlage wordt een nota gevoegd waarin uitgebreid de koppeling tussen de woonprogrammatie in Maaseik met rioolwaterzuivering wordt gemaakt.

Samengevat wordt volgende volgende inschatting gemaakt:

Categorie in GRS	Aantal wooneenheden					
	Gereali-seerd	2020	2026	Niet wenselijk	Lange termijn	Totaal
Prioritair	274	665	352	0	0	1.291
Niet prioritair	41	137	138	175	1.254	1.570
Totaal	315	802	490	-	1.254	2.861
Aantal IE	787,5	2.005	1.225	-	3.135	7.152,5

Voor woningen in het centraal gebied of het collectief geoptimaliseerd buitengebied is er afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In die gebieden is men verplicht om het afvalwater aan te sluiten op de afvalwater-riool.

Alle gerealiseerde gebieden zijn gelegen in het centraal gebied. Van de in de periode 2014-2020 te realiseren gebieden zijn een 400-tal te realiseren woningen in het centraal gebied.

	gerealiseerd	2020	2026	NW	LT
in centraal gebied	336	442	147	70	153
niet in centraal gebied	0	322	260	135	1101



Figuur 19 | Verhouding van de geplande wooneenheden tot het zoneringsplan

4.8

Bodem

4.8.1

Bodemkaart en geotechnische gegevens

Het plangebied is gelegen in de vallei van de Maas. In het noordoosten van het plangebied is de plas Heerenlaak gelegen die het gevolg is van een voormalige grindontginning.

Er werd in opdracht van de stad Maaseik een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke concepten voor de fundering van de voorziende bouwstructuren en de haalbaarheid ervan⁵. Dit onderzoek wordt in bijlage toegevoegd aan voorliggende nota en de conclusies zijn verwerkt in voorliggende nota.

Voor de opmaak van het onderzoek werd geen grondonderzoek uitgevoerd maar werd gebruik gemaakt van de resultaten uit de Databank Ondergrond Vlaanderen aangevuld met informatie uit de geologische kaart. Hieruit blijkt volgende bodemopbouw met bijbehorende karakteristieken.

⁵ Onderzoek door Alpa Studieburo, ingeschreven onder het nummer 1210-40.

Grondsoort	Diepte
Kleihoudend zand, lokaal grindhoudend	0-1,5/2 m
Grof zand	(dikte < 0,5m)
Grindbanken/conglomeraten (beperkt kleihoudend)	>2m

Er zijn geen onderzoeken beschikbaar in het betrokken studiegebied via de Databank Ondergrond Vlaanderen. Er zijn wel sonderingsrapporten beschikbaar voor de zone onder de N761 (sonderingsreeks 94/39, 47/561, 85/94).

Op de Databank ondergrond Vlaanderen is het resultaat van één boring beschikbaar. Op deze boring is aangegeven dat de grindlaag zich op een diepte van 2,5 m bevindt.

De resultaten van de hiervoor genoemde onderzoeken leiden tot enige onzekerheid met betrekking tot de algehele grondgesteldheid, in het bijzonder omdat ten zuiden van de studiezone de grond tot diepte maximaal +/- 6 m kan bestaan uit een afwisseling van weinig draagkrachtige zandhoudende kleilagen tot meer draagkrachtige zandlagen. De dikte van dit heterogeen pakket neemt sterk af richting N78.

Uit een beperkt aantal beschikbare proefresultaten op de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de grondwatertafel vastgesteld tussen 23,8 m TAW en 25,8 m TAW. De normale waterstand bevindt zich tussen 23,3 m TAW en 28 m TAW (info nv De Scheepvaart).

Echter uit waarnemingen gedurende langere tijd, in het bijzonder in de periode 1985-2012 (info Vlaamse Gemeenschap) blijkt de maximale waterhoogte tussen 29,8 m TAW en 31,8 m TAW.

Het waterpeil in de Maas wordt dominerend bepaald door de neerslaghoeveelheid in de Ardennen.

Het toekomstige terreinniveau bevindt zich vermoedelijk op +/- 31,5 m TAW. Bij normale waterstand bevindt het grondwater zich bijgevolg op een diepte >3,5 m, bij maximale grondwaterstand kan het grondwater komen tot het maaiveldniveau (niveau funderingsaanzet).

De hoogte van de dijkmuur bedraagt 33,20m TAW afwaarts de brug van Maaseik tot aan het begin van de plan van Herenlaak.