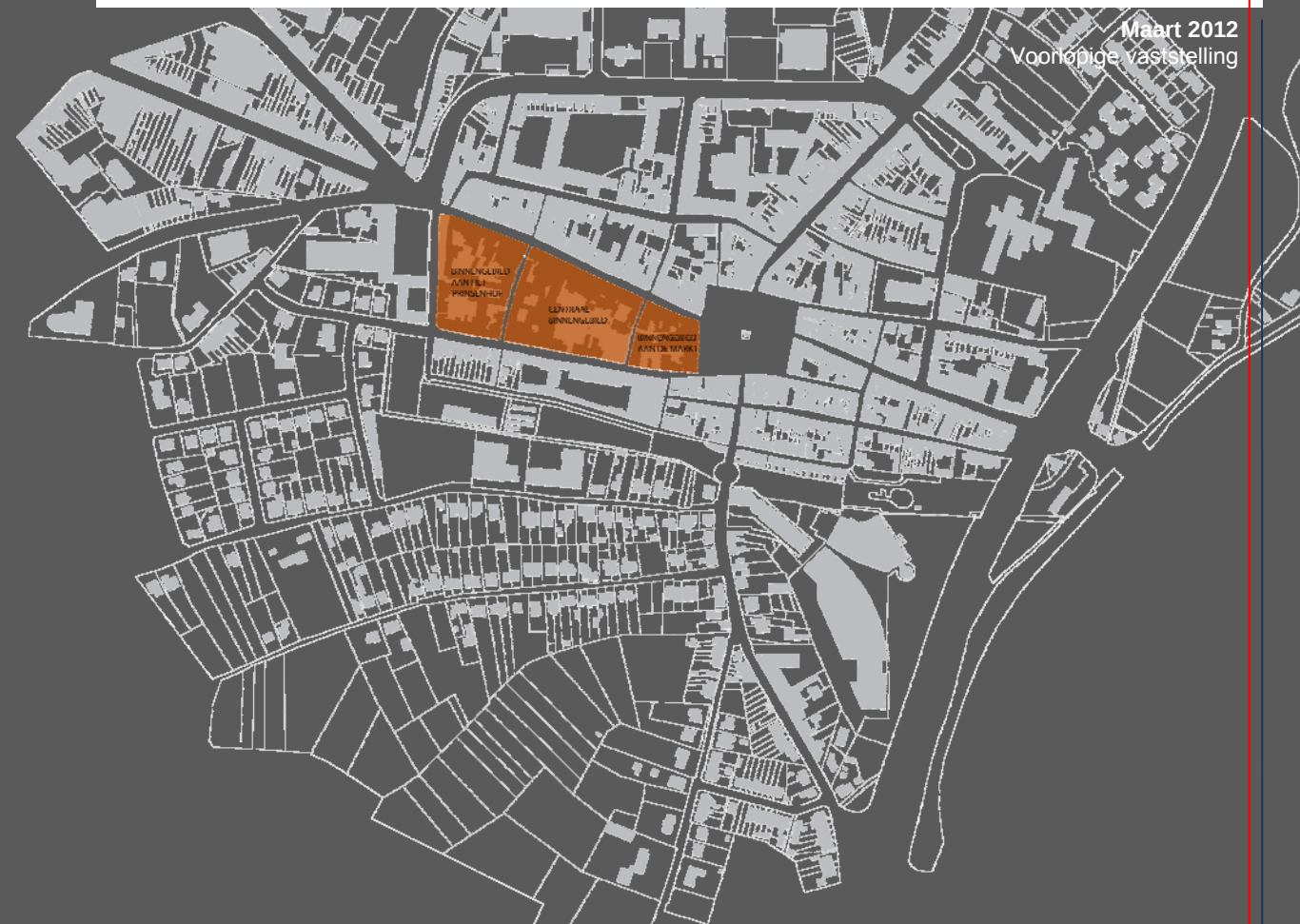




RUP “BINNENSTAD” MAASEIK

Maart 2012
Voorlopige vaststelling



Maart 2012
110235.12 RUP Binnenstad Maaseik
Voorlopige vaststelling

Colofon.

Grontmij nv.
Herkenrodesingel 101
3500 Hasselt
011/260.870

Planning and design services
Teamleader Peter Govaerts
011/260.878

Dossiernummer: 100143/12
Projectleider Grontmij: Ann Steegmans

Team
Creemers Els
Laevens Brecht
Boonen Danielle

Contact
ann.steegmans@grontmij.be
011/260.319

	Naam	datum
A	Startnota – Schetsontwerp	Mei 2011
B	Schetsontwerp (A)	September 2011
C	Plenaire vergadering	Februari 2012
D	Voorlopige vaststelling	26 Maart 2012

	Naam	Handtekening	datum
Geverifieerd projectleider	Arch./Stbk Ann Steegmans		Maart 2012
Vrijgegeven afdelingshoofd	L.ar. /Stbk. Peter Govaerts		Maart 2012

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Binnenstad”

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raymond Corstjens

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 tot

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raymond Corstjens

Jan Creemers

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raymond Corstjens

Jan Creemers

INHOUD.

1	Inleiding.	15
1.1	Aanleiding tot de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.	15
1.2	Integratie m.e.r.-screening.	15
1.3	Initiatiefnemer.	16
2	Situering.	17
2.1	Het plangebied in zijn macrocontext.	17
2.2	Het plangebied op mesoschaal.	18
2.3	Het plangebied op microschaal.	19
3	Planningscontext.	21
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen(goedgekeurd d.d. 23/09/1997).	21
3.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg.	21
3.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik.	23
4	Bestaande juridische en feitelijke toestand.	27
4.1	Bestaande juridische toestand.	27
4.2	Bestaande feitelijke toestand.	32
5	Relevante beleidsdocumenten.	63
5.1	Ruimtelijk uitvoeringsplan Vesten.	63
5.2	Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik.	64
5.3	Taakstelling wonen kleinstedelijk gebied Maaseik.	64
6	Knelpunten en potenties.	67
6.1	Probleemstelling.	67
6.2	Knelpunten.	67
6.3	Potenties.	68
7	Communicatietraject.	69
7.1	Sterktes.	69
7.2	Zwaktes.	69
7.3	Kansen.	70
7.4	Bedreigingen.	70
8	Gewenste ruimtelijke structuur.	71
8.1	Aanleiding tot de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.	71
8.2	Omschrijving van de opdracht.	71
8.3	Visie.	72

8.4	Doelstellingen.	73
8.5	Concepten.....	74
8.6	Inrichtingsschets.	80
9	Aftoetsing Plan-MER-plicht van rechtswege.	89
9.1	Project m.e.r.-plicht.	89
9.2	Noodzaak tot passende beoordeling.....	89
9.3	Conclusie.	90
10	Scoping van de milieu-effecten.	91
10.1	Discipline “gezondheid en veiligheid van de mens”.	91
10.2	Discipline “ruimtelijke ordening”.	96
10.3	Discipline “fauna en flora – biodiversiteit”.	98
10.4	Discipline “energie- en grondstoffenvoorraad”.	100
10.5	Discipline “bodem”.	101
10.6	Discipline “water”.	103
10.7	Discipline “lucht en klimatologische factoren”.	110
10.8	Discipline “licht, warmte en stralingen”.....	111
10.9	Discipline “geluid”.....	112
10.10	Discipline “landschap en cultureel erfgoed”.	114
10.11	Discipline “mobiliteit”.	116
10.12	Synthese.	117
10.13	Conclusie.	118
11	Mer-screening.....	119
11.1	Geraadpleegde instanties.	119
11.2	Ontvangen adviezen.	119
12	Grafisch plan.	125
12.1	Grafisch plan.....	125
12.2	Onteigeningsplan.	127
13	Planbaten/Planschade.....	129
13.1	Planschade.	129
13.2	Planbaten.....	130
14	Ruimtebalans.	137
15	Lijst met op te heffen voorschriften binnen de grenzen van het RUP.....	139

1	Algemene bepalingen.....	143
Artikel 1.	Wijze van meten.	143
Artikel 2.	Gehanteerde begrippen.	144
Artikel 3.	Overgangsbepalingen.....	147
Artikel 4.	Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied.	148
Artikel 5.	Bepalingen in verband met het waterbeleid.....	150
2	Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones.	152
Artikel 6.	Zone voor wonen “Prinsenhoflaan”.	154
Artikel 7.	Zone voor wonen “Boomgaardstraat”.	158
Artikel 8.	Strategisch woonproject.	162
Artikel 9.	Zone voor tuin.	168
Artikel 10.	Onderdoorgang	170
Artikel 11.	Zone voor weginfrastructuur.....	172
3	Bijlagen.....	174

TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING.

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN.

Aanleiding tot de opmaak van het RUP Binnenstad is dat concrete realisaties van individuele aanvragers worden gehypothekeerd door de voorschriften van het bestaande Bijzonder Plan van Aanleg Binnenstad (deelplan Prinsenhoflaan en deelplan Boomgaardstraat): met name de bouwtypologie in de zones voor terrassen en doorgangszones en bijbouwzones voor nieuwe achterhuizen aan de Bosstraat en de verplichting tot realisatie van het binnengebied in één fase voor het deelplan Boomgaardstraat.

De opdracht is het opmaken van het RUP Binnenstad ter vervanging van het Bijzonder Plan van Aanleg dat bestaat uit twee deelplannen zijnde de Boomgaardstraat en Prinsenhoflaan. Dit BPA werd goedgekeurd door M.B. op 27 oktober 2004.

Bijkomend wenst de stad Maaseik via het ruimtelijk uitvoeringsplan stimulansen te geven aan de ontwikkeling om alzo de binnenstad van Maaseik te versterken met betrekking tot wonen en handel.

1.2 INTEGRATIE M.E.R.-SCREENING.

Vanaf 1 juni 2008 dient er bij de opmaak van RUP's formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen. In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimal een 'onderzoek tot m.e.r.' moet uitgevoerd worden.

De resultaten van het onderzoek tot m.e.r. geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Dit document is opgebouwd uit volgende onderdelen:

- situering en beschrijving van het plangebied;
- beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP;
- relevante elementen van de ruimtelijke en juridisch-beleidsmatige planningscontext;
- aftoetsing plan-MER-plicht van rechtswege;
- screening van de verwachte significante milieueffecten, rekening houdend met de doelstellingen van het plan en de kwetsbaarheid van de omgeving;
- eindconclusie.

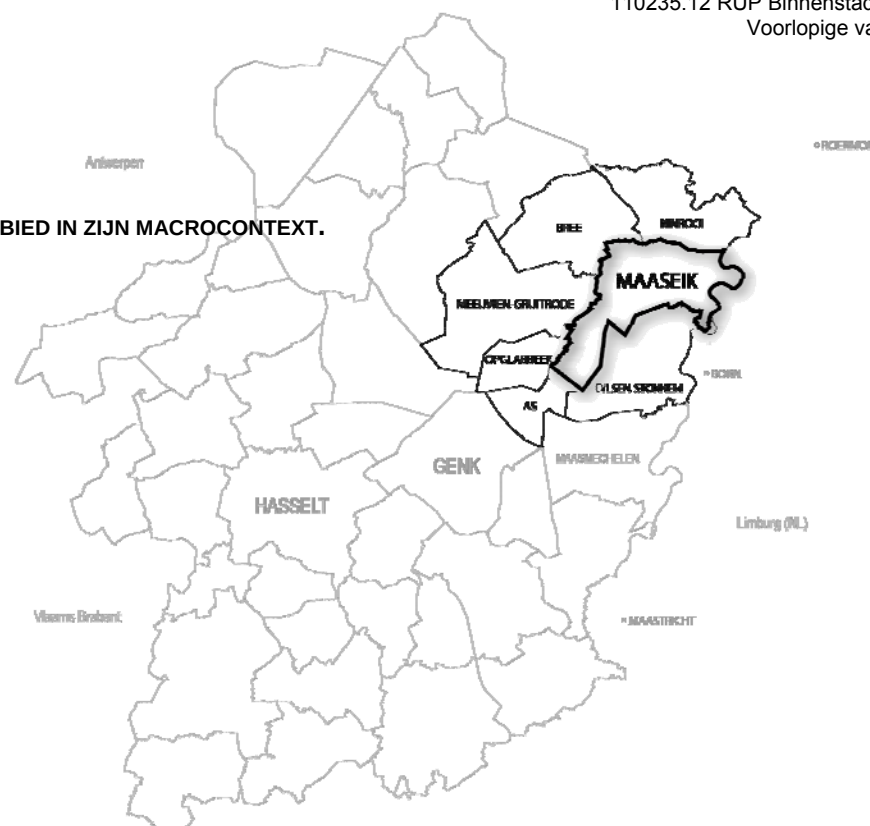
1.3 INITIATIEFNEMER.

Stad Maaseik
Lekkerstraat 10
3680 Maaseik

Contactpersoon:
Toon Geusens
089/560.560

2 SITUERING.

2.1 HET PLANGEBIED IN ZIJN MACROCONTEXT.



Maaseik¹ is gelegen in het noordoosten van de Provincie Limburg en is de hoofdplaats van het gelijknamig arrondissement en vormt een grensgemeente met Nederland. De Maas vormt de landsgrens. In de nabijheid zijn de regionale steden Hasselt-Genk en Maastricht (NL) gelegen. Maaseik is een onderdeel van kleinstedelijke gebieden gelegen in de Maasvallei. Andere kleinstedelijke gebieden gekoppeld aan de Maas zijn Maasmechelen en Roermond (NL). Maaseik (Heerenlaak) vormt een onderdeel van een grensoverschrijdend bovenlokaal toeristisch complex van watersportcentra op grindplassen langs de Maas. Naar ontsluiting toe dient de nabijheid van de E25/A2 vermeld te worden op Nederlands grondgebied die er een noord-zuidverbinding vormt tussen Maastricht en Eindhoven en waar een op- en afrittencomplex ter hoogte van Maaseik voorkomt. Het Julianakanaal loopt parallel aan deze hoofdweg. Belangrijk te vermelden is de nabijheid van Born (NL) waar een belangrijk multimodaal knooppunt voorkomt. Maaseik grenst aan de gemeentes Kinrooi, Bree, Meeuwen-Gruitrode, As, Opglabbeek, Maasmechelen en Dilsen-Stokkem. In het oosten grenst het aan Nederland. Het plangebied is in het centrum van Maaseik en ten westen van de markt gesitueerd. Het plangebied is op wandelafstand gelegen van het centrum van de stad Maaseik met alle daarbij horende functies.

¹ Bron: GRS Maaseik Informatief deel.

2.2 HET PLANGEBIED OP MESOSCHAAL.

Het plangebied is gelegen in de kern van Maaseik waar rond een open gordel van de oude wallen gelegen is die ingevuld is met in hoofdzaak gemeenschapsvoorzieningen.

Het plangebied bevindt zich aan de westelijke rand van het centrum en grenst tegen deze wallen. Het plan maakt deel uit van de deelruimte 'Hoogdynamisch Maaseik, meer specifiek van de deelruimte Stadscentrum zoals deze in het GRS Maaseik werd aangeduid.

Op relatief korte afstand van het plangebied zijn een aantal belangrijke stadspolen gelegen: het historische centrum, de verschillende scholengroepen, een shoppingcenter, ziekenhuis, Stad aan de Maas, ...



2.3 HET PLANGEBIED OP MICROSCHAAL.

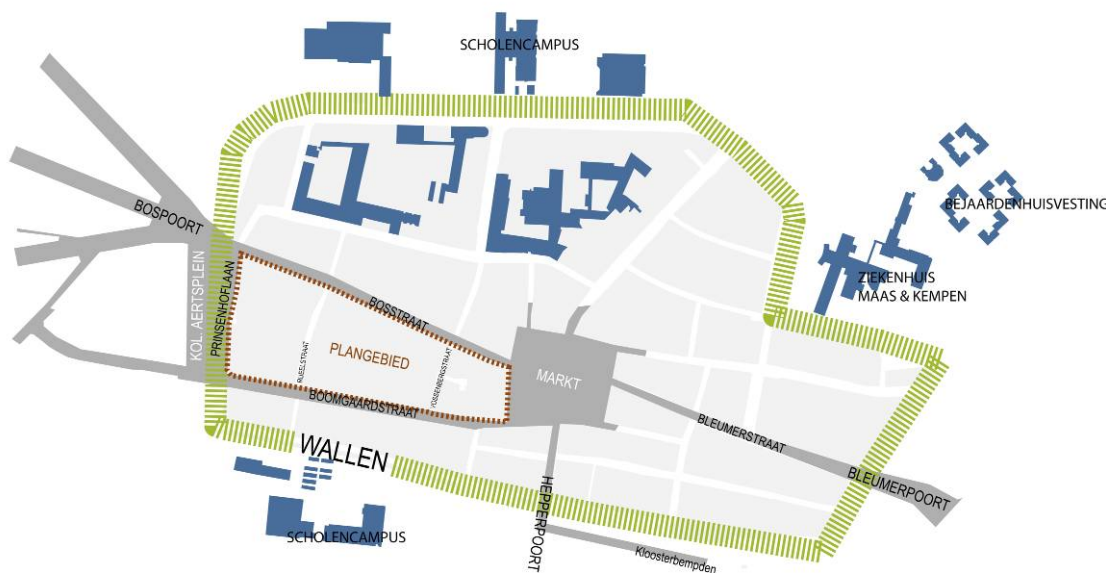
Het plangebied is gelegen in de kern van het historisch centrum van Maaseik.

Binnen dit stadscentrum zijn twee belangrijke assen te onderscheiden: in oost-westrichting is dit een commerciële as en in noord-zuid richting bestaat de blauwe as uit tal van gemeenschapsvoorzieningen.

De bestaande commerciële as bestaat hoofdzakelijk uit de Bosstraat, Markt, Bleumerstraat. Ten westen komt deze as uit op een belangrijk knooppunt aan de Bospoort; in het oosten aan de Bleumerpoort. Ter hoogte van de Bleumerpoort en de Hepperpoort zijn nieuwe commerciële activiteiten en woongelegenheden ingericht in het gebied Kloosterbempden.

Op het Kolonel Aertsplein aan de Bospoort zijn ondertussen appartementen met commerciële functies ontwikkeld met ondergronds parkeren. Qua typologie betreft het een geheel van gesloten bebouwing hoofdzakelijk in drie bouwlagen. Wonen gebeurt er in zeer stedelijke dichtheden.

Op de as Kloosterbempden - Kolonel Aertsplein liggen een groot aantal historische panden en een beschermd stadgezicht wat de toeristische waarde van het gebied bepaalt.



De 'blauwe' as bestaat in hoofdzaak uit scholen die aan weerszijden van de commerciële as voorkomen en bestuurlijke diensten die in de nabijheid van de Markt voorkomen. In het noordoostelijk deel van het stadscentrum komt een concentratie van diensten met betrekking tot gezondheidszorg (bejaardentehuis en ziekenhuis) en administratieve functies voor, zijnde het ziekenhuis Maas en Kempen.

Rondom het historische centrum van Maaseik bevindt zich de schil van de wallen. Het grootste deel bestaat niet meer uit de kenmerkende groenstructuur maar is ingenomen door wegenis en bebouwing (Prinsenhof, Bospoort, Burgemeester Philipslaan, ziekenhuiscampus). De oorspronkelijke wallen zijn uitsluitend tussen de Hepperpoort en het Prinsenhof nog zichtbaar.

3 PLANNINGSCONTEXT.

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN(GOEDGEKEURD D.D. 23/09/1997).

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is Maaseik aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.² De kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend of op voorstel en op vraag van de betrokken provincie en in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus door het Vlaams Gewest in de gewestplannen afgebakend.

3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG.

De Vlaamse overheid heeft voor de provincie Limburg de steden of gemeenten Bilzen, Bree, Leopoldsburg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Neerpelt-Overpelt, Sint-Truiden, Tongeren en Beringen als kleinstedelijke gebieden geselecteerd. Het RSPL situeert Maaseik in de hoofdruimte Maasland en in de deelruimte open maasland. Deze hoofdruimte verenigt een belangrijke stedelijke rol met belangrijke open ruimte rol.

De provincie heeft Maaseik aangeduid als een autonoom stedelijk gebied met een duidelijk maar beperkt hinterland. De traditionele relatie tussen de kern en het hinterland is nog herkenbaar. De autonome stedelijke gebieden zijn omringd door aaneengesloten agrarische gebieden met een soms sterk contrast tussen stad en open ruimte. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en van de andere gemeenten moeten op elkaar worden afgestemd.

▪ Ontwikkelingsperspectief voor Maaseik als kleinstedelijk gebied³

Maaseik profileert zich in de eerste plaats als centraal diensten- en voorzieningencentrum.

De toeristische en recreatieve troeven worden versterkt. Dit is mogelijk door het recreatieve aanbod voor de gehele regio herkenbaarder en aantrekkelijker te maken. Inzake waterrecreatie kan de grensoverschrijdende samenwerking met bijvoorbeeld Roermond versterkt worden.

De industriële activiteiten blijven eerder beperkt.

Als een eventuele uitbreiding van de kern voor wonen noodzakelijk is, primeert een groei in de richting van de Maas (met opheffing van de infrastructurele barrières) of in beperkte mate zuidwaarts in de richting van de ring (met behoud van de vista op de historische stad).

² RSV, bindende bepalingen, p. 581-582

³ Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 194.

Tussen het historisch centrum van Maaseik en de kern Heppeneert in het zuiden, wordt een open-ruimte verbinding van provinciaal niveau behouden.

Het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied is lopende en het huidige plangebied is gelegen binnen de contouren van de afbakening. ~~Omwille van de dringende vraag tot ontwikkeling wordt de site uit het afbakeningsdossier gehaald.~~

- **KSG Maaseik als economisch knooppunt**

Alle stedelijke gebieden worden in het RSV geselecteerd als een economisch knooppunt. Binnen deze economische knooppunten is de ontwikkeling van bijkomende bedrijventerreinen mogelijk. Het bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen moet worden afgewogen op basis van een ruimtelijke visie en een gewenste ruimtelijke structuur.

Maaseik heeft meer een commerciële en een historisch-toeristische en recreatieve taak te vervullen dan een louter industriële rol. De stad kan bij voorkeur de economische troeven op toeristisch en recreatief vlak vanuit de historische kern en de situering aan de Maas uitbouwen.

3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MAASEIK.

3.3.1 Richtinggevend Deel.

In het richtinggevend deel worden de bovenlokale pijlers aangeduid. Het kleinstedelijk gebied Maaseik is hoogdynamisch en is deel van de deelruimte hoogdynamisch Maaseik. Het kleinstedelijk gebied heeft een belangrijke verzorgende functie voor de omliggende gemeenten. Aanknopingspunten voor het beleid zijn verdere verdichting van wonen aan stedelijke dichtheden, bijkomende regionale bedrijvigheid, hoogdynamische recreatiepolen en een goed uitgebouwd commercieel apparaat. Op lokaal niveau heeft deze pijler in het bijzonder zijn invloed door de woonmorfologie⁴. De deelruimte hoogdynamisch Maaseik wordt gestructureerd door de Maas, de Bosbeek en de ringlaan. Binnen het gebied is er ruimte voor hoogdynamische functies op niveau van het stedelijk gebied⁵.

Voor de in te vullen binnengebieden in het stedelijk gebied stelt het GRS dat het gebied geïntegreerd moet zijn in zijn omgeving en ingevuld naar vorm en beeldkwaliteit. Bij de invulling dient de mogelijkheid voor het herzien van doorgaande fiets- en voetwegen onderzocht te worden. In gebieden met meer dan 25 wo/ha moet een groenruimte voorzien worden die kan dienst doen als speelplein. Een mix van woonvormen is gewenst⁶. Binnen het voorgestelde stedelijk gebied wordt het plangebied aan volgende richtdichtheden aangesneden⁷.

Tabel 1: Aan te snijden delen van het stedelijk gebied tot 2008

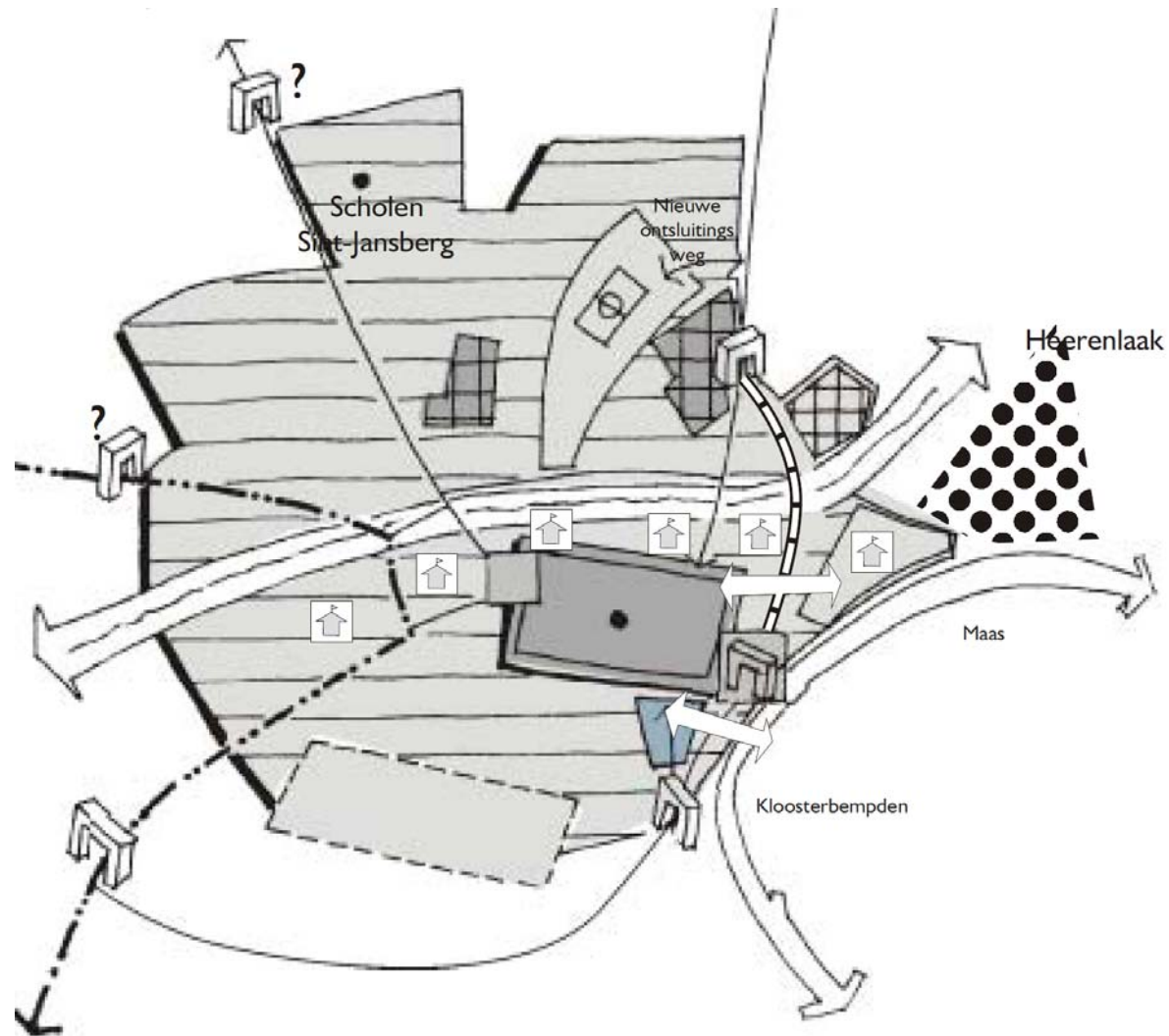
Code*	Type	Nr	Gebied	Opp. (ha)	Kenmerken	
					Pot. Aantal (won)	Dichtheid (won/ha)
VOL	WG	A10	Bosstraat – Boomgaardstraat	0,60	40	67

⁴ GRS Maaseik richtinggevend deel, p.4

⁵ GRS Maaseik richtinggevend deel p.11

⁶ GRS Maaseik: richtinggevend deel, p. 14

⁷ GRS Maaseik: richtinggevend deel, p. 16



Als actie wordt in het richtinggevende deel gesteld dat de het BPA Binnenstad uitgewerkt dient te worden met aandacht voor verdichting en wonen boven winkels⁸.

In de deelruimte dient een krachtig centrum en een aantrekkelijke rand gerealiseerd te 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. Binnen het centrum dienen in het bijzonder ontwikkelingsperspectieven gerealiseerd te worden met betrekking tot versterken en afstemmen van commerciële en toeristische activiteiten.

Maaseik heeft nood aan centrumondersteunende handelontwikkeling, d.w.z. middelgrote handelszaken die op wandelafstand liggen van het historische centrum en ingepast zijn in een logisch wandelcircuit. Locaties voor (middel)grote distributiebedrijven dienen te worden voorzien. Belangrijk hierbij is wel dat er een goede verkeersafwikkeling en een degelijke stedenbouwkundige vormgeving gegarandeerd worden. En dat de nieuwe winkelvestigingen naar afstand, omvang en assortiment het centrum geen concurrentie aandoen. De bestaande commerciële as Bosstraat - Bleumerstraat met daarop een aantal vertakkingen dient te worden versterkt.

Aanknopingspunt is het voorzien van een nieuwe museumsite om de Boomgaardstraat in te schakelen in het wandelcircuit. Het openbaar domein in deze straat kan afgestemd worden op deze commerciële ontwikkelingen⁹.

3.3.2 Bindend Deel.

Als bindende bepaling 32 wordt de uitvoering van het uitvoeringsplan BPA Binnenstad, met aandacht voor intensief wonen en wonen boven winkels afgewerkt.

⁸ GRS Maaseik: richtinggevend deel, p. 20

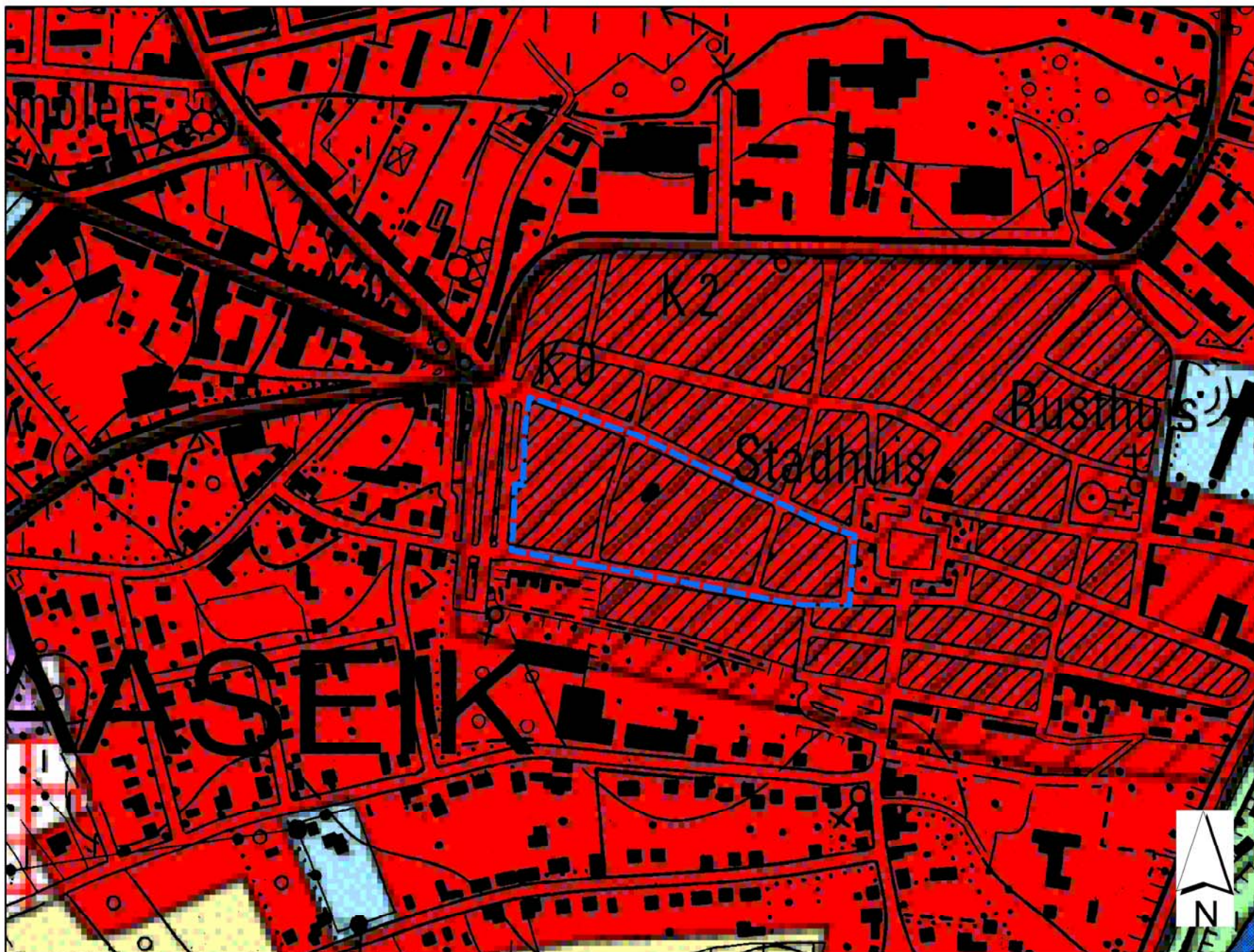
⁹ GRS Maaseik: richtinggevend deel, p. 59

4 BESTAANDE JURIDISCHE EN FEITELIJKE TOESTAND.

4.1 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND.

In dit hoofdstuk worden 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.

Type	Toelichting
Gewestplan	Gewestplan Limburgs Maasland (K.B.1/9/1980). Het plangebied is aangeduid als "woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde".
RUP	Dit plangebied grenst aan het RUP De Vesten.
BPA	Het plangebied is in zijn geheel gelegen in het BPA Binnenstad.
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Niet van toepassing
Landschapsatlas	Niet van toepassing
Beschermd monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten	In het plangebied is het beschermde dorpsgezicht "stadsgezicht Maaseik" (Percelen binnen de afbakening). Nabij het plangebied is de Markt beschermd. (Marktplaats met Lindebomen - Landschap gevormd door het Marktplaats met dubbele rij Lindebomen)
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing.
Habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing
Gebieden van het VEN/IVON	Niet van toepassing.
Natuurreservaten	Niet van toepassing.
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet van toepassing.
Beschermingszone waterwingebied	Niet van toepassing.
Atlas der waterlopen	Niet van toepassing.
Voorkooprecht	Niet van toepassing.
Verkavelingsvergunningen	
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	
Planologisch attest	



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

RUP Binnenstad Maaseik
Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan

1:5,000

50 25 0 50
 Meter

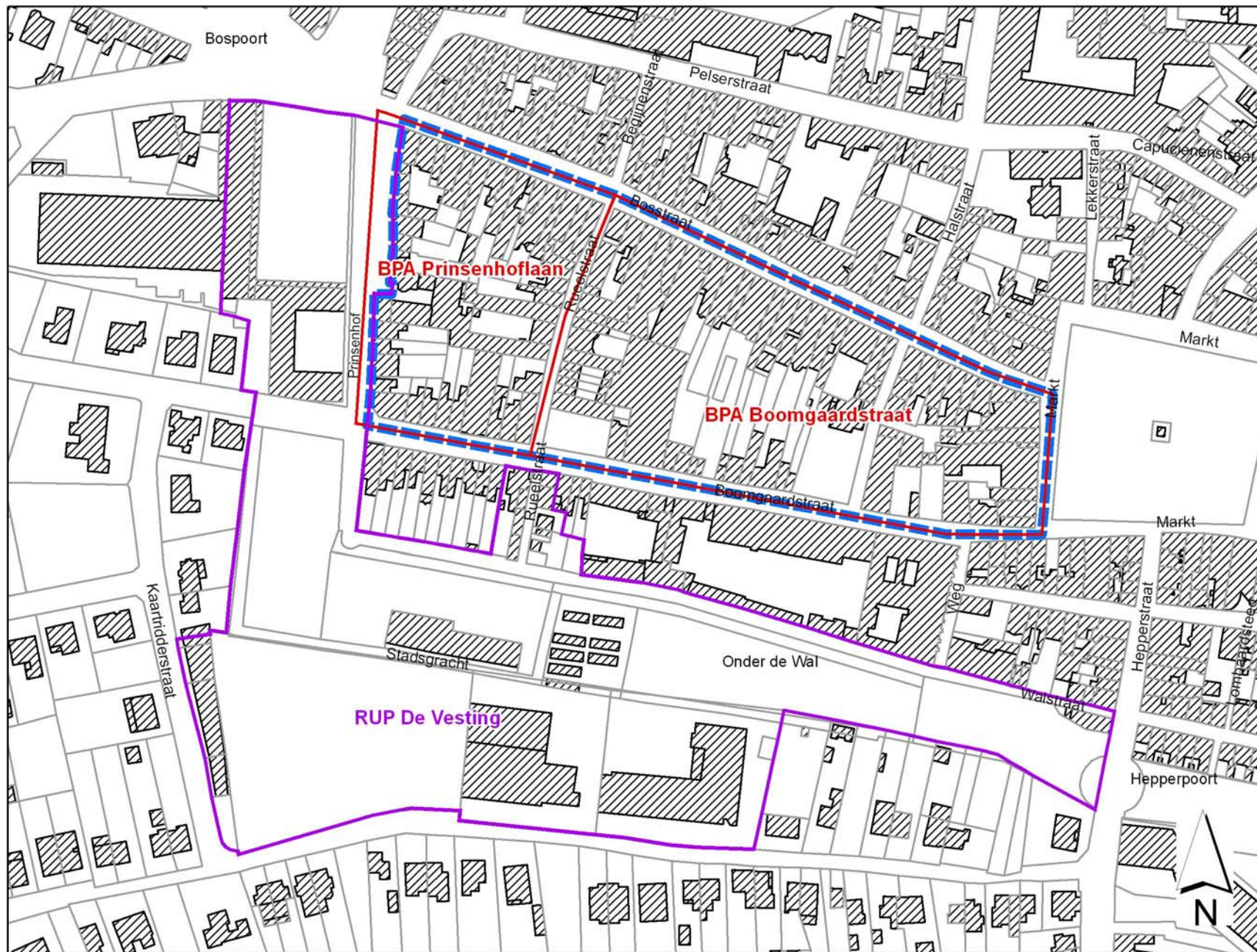
Legende

grens RUP

gemeentegrens Maaseik

Libost-Groep

Opdrachtgever: stad Maaseik
 Projectleider: Ann Steegmans
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 110235/12
 Kaartnr.: 1



Legende

- grens RUP
- gemeentegrens Maaseik
- bestaand RUP
- bestaand BPA
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen

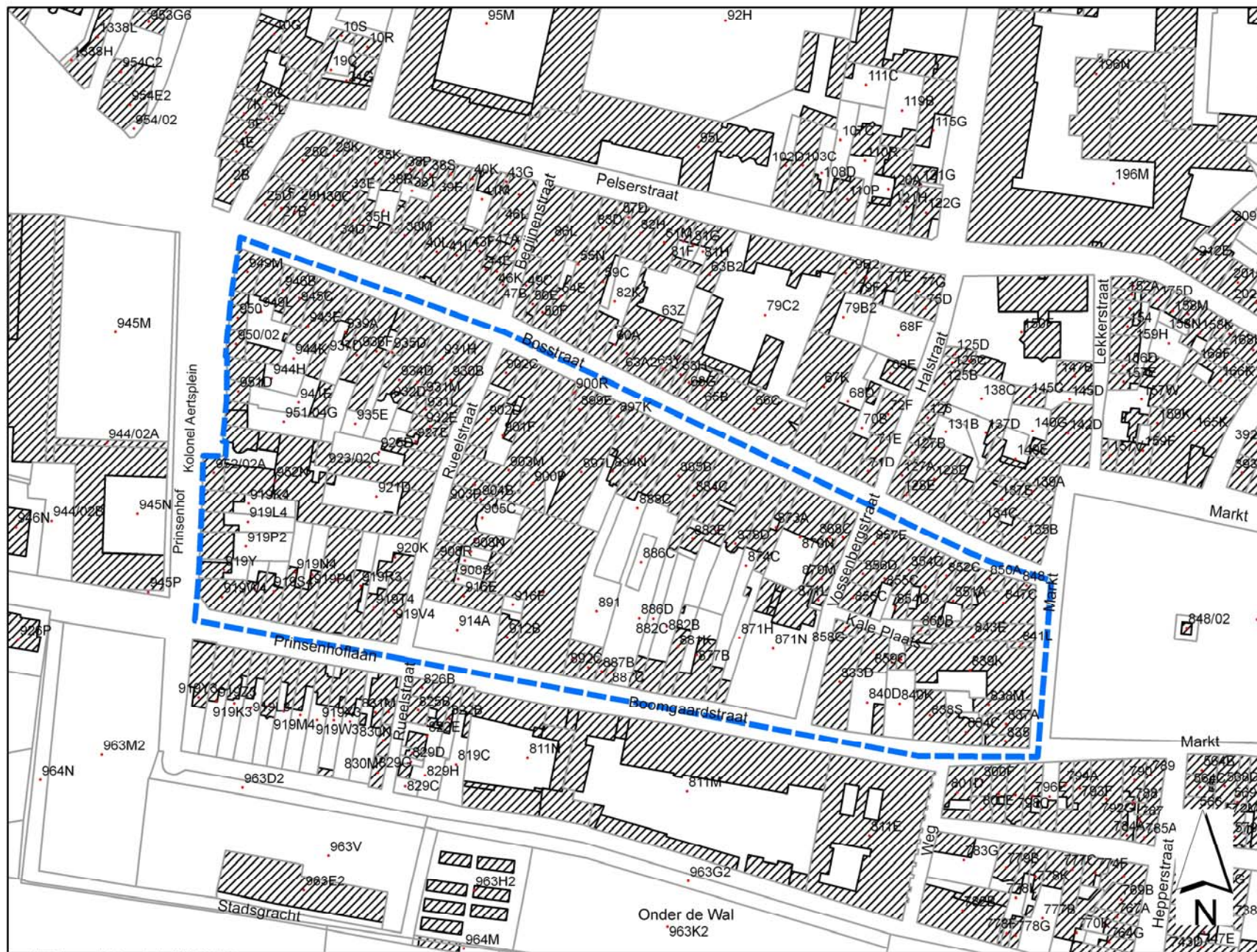
RUP Binnenstad Maaseik
Kaart 2: Bestaande juridische toestand: bestaande BPA's en RUP's

1:2,500

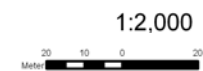
0 25 50
Meter

Libost-Groep

Opdrachtgever: stad Maaseik
Projectleider: Ann Steegmans
Tekening: ecr
Dossiernr.: 110235/12
Kaartnr.: 2

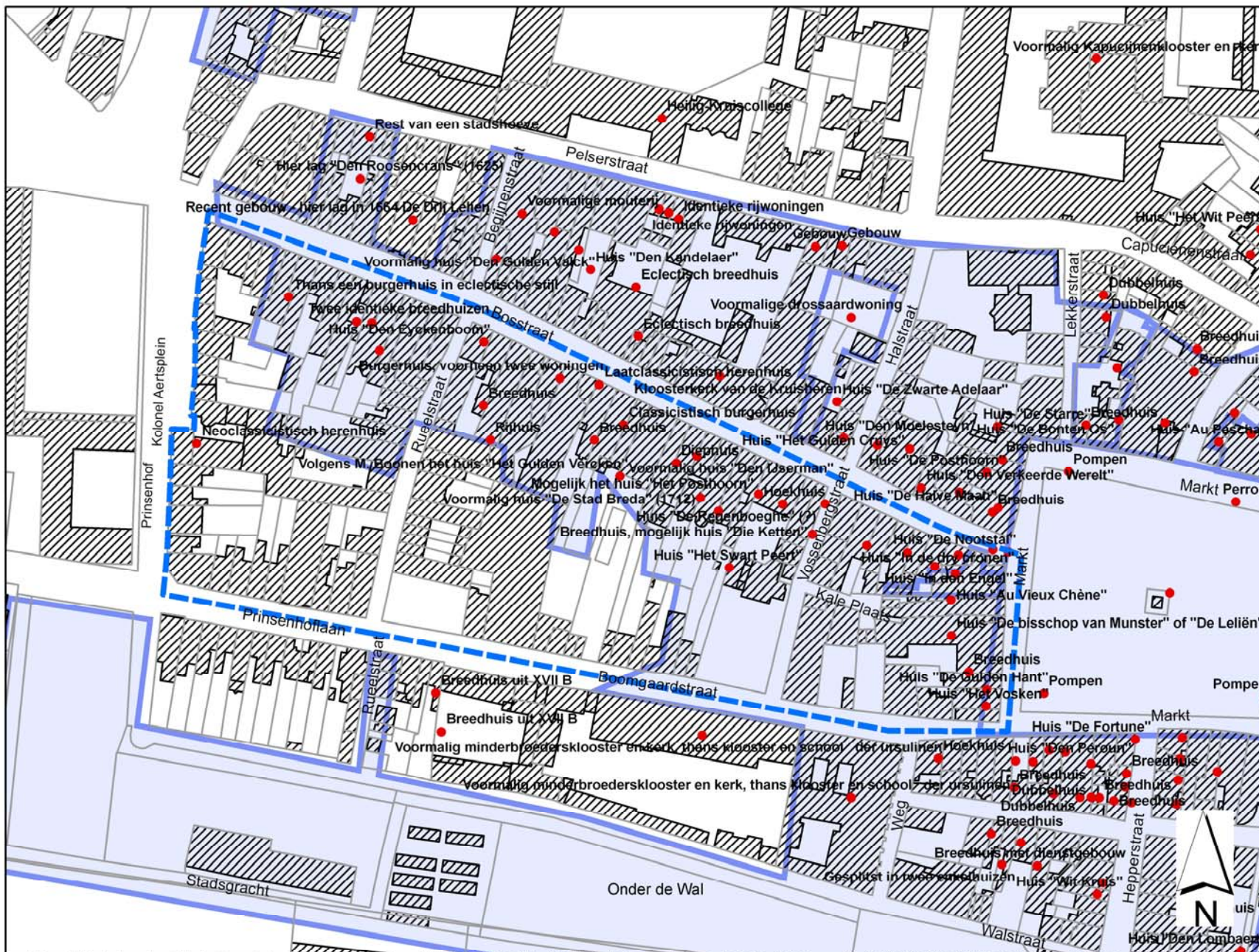


RUP Binnenstad Maaseik
Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen



Legende

-  grens RUP
 gemeentegrens Maaseik
 kadastrale percelen
 kadastrale gebouwen



Legende

- grens RUP
- gemeentegrens Maaseik
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen
- bouwkundig erfgoed
- beschermd stadsgezicht

Volgende elementen zijn niet aanwezig in het studiegebied:

- vogelrichtlijngebied
- habitatrichtlijngebied
- VEN-gebied
- puntrelict
- lijnrelict
- relictzone
- ankerplaats
- traditioneel landschap
- beschermd landschap
- overstromingsgevoelig gebied

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, opgemaakt door het MIVG, LIN, ANIMAL, NATUUR, Vectoriële versie van de VEN-gebieden, Agentschap voor Natuur en Bos (GIS-Vlaanderen), Beschermd erfgoed GIS Vlaanderen, Landschapsatlas, toestand 31/03/2001, opgemaakt door het MIVG, LIN, ARCHIM, Monumenten en Landschappen, Waltoetskaarten, AGIV & CIW. Achtergrond: kadastraal verzamelpak & perceelplan CMCD 2010 AAPD

RUP Binnenstad Maaseik

Kaart 4: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen

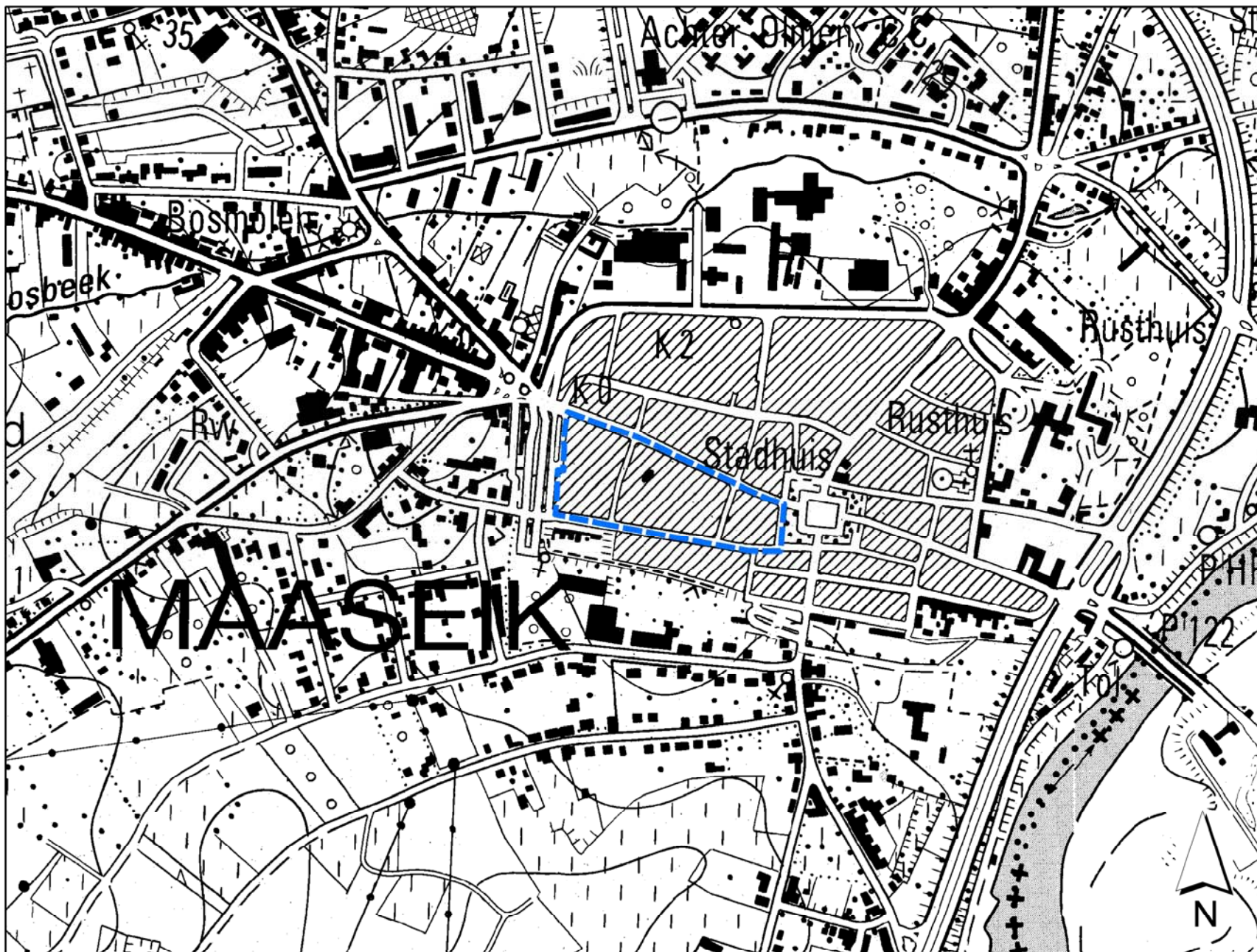
1:2,000



Libost-Groep

Opdrachtgever: stad Maaseik
Projectleider: Ann Steegmans
Tekening: ecr
Dossiernr.: 110235/12
Kaartnr.: 4

4.2 **BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND.**



Bron: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1999 door het NGI

RUP Binnenstad Maaseik
Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

1:7,500
75 37.5 0 75
Meter

Legende
grens RUP
gemeentegrens Maaseik

 **Libost-Groep**

Opdrachtgever: stad Maaseik
Projectleider: Ann Steegmans
Tekening: ecr
Dossiernr.: 110235/12
Kaartnr.: 5



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

RUP Binnenstad Maaseik
Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

1:2,000
 20 10 0 10 20
 Meter

Legende
 grens RUP
 gemeentegrens Maaseik

 **Libost-Groep**

Opdrachtgever: stad Maaseik
 Projectleider: Ann Steegmans
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 110235/12
 Kaartnr.: 6



4.2.1 Ruimtelijke analyse op microniveau.

Historiek.

Het plangebied ligt aan de rand van de kern van Maaseik. Centraal ligt de vrijwel vierkante markt, waarin de vier hoofdstraten Bosstraat, Bleumerstraat, Hepperstraat en Eikerstraat uitmonden. De zone van de oude omwalling vormt een typische groene gordel tussen stadskern en uitbreidingszones. Deze zone wordt ingezet als strategische plek voor grootschaligere gemeenschapsfuncties.

Maaseik kent geen uitgebreide 19de eeuwse ontwikkeling, waardoor de open ruimte rond de stadskern ook vandaag nog herkenbaar is. In andere steden werd deze open ruimte vaak op louter marktgestuurde wijze verkaveld en geconsumeerd voor ontwikkeling van dense woon- en werkwefsels – de typische 19de eeuwse gordel.

Ten zuidwesten van Eycke ontstond een nieuwe nederzetting, die zo snel aangroeide, dat ze in 1244 een aparte parochie werd. Omdat de ligging strategisch zo belangrijk was, werd er een versterking rond gebouwd. Zo ontstond de nova villa, Nieuw-Eyck (Maaseik). De graaf van Loon bezat nabij de Bospoort een woon- en verdedigingstoren, van waaruit in het binnengebied van de 13de eeuw een nieuwe versterking groeide, die met stadsrechten werden geprivilegieerd. De stad werd omringd met grachten en wallen en de inwoners werden voortaan 'burgenses' genoemd. Later verrees een muur op de aarden wal, met hier en daar een versterkte toren. In 1467, na een opstand tegen de prins-bisschop liet de Bourgondische hertog, Karel de Stoute, de stadsversterkingen en de burch slopen. Een kenmerk van de nieuwsteden is het rastervormig patroon.

Het stadsbeeld van de 15de eeuw is dat er nogal wat boerderijen binnen de wallen lagen, en vele schuren, boomgaarden en moestuinen, beide laatste vooral onmiddellijk aan de binnenzijde van de wal. De Boomgaardstraat dankt haar naam hieraan.

In de 16de eeuw werd de vesting opnieuw opgetrokken: de wallen kregen een breedte van 40 voet (11,14 meter). Op het einde van de 17de eeuw werd Maaseik versterkt door de Fransen volgens het stelsel van de vestingbouwkundige Vauban. Bij hun aftocht echter, in 1675, werden de vestigingen gedeeltelijk vernield. Sindsdien werd er heel wat gesloopt: in 1815 werden de poorten verwijderd, in 1847 werden de wallen afgehoogd en in 1935 werden de Burgemeester Philipslaan en de Prinsenhoflaan aangelegd. De oude stadspoorten zijn nog aanwezig in de namen Bospoort, Eikerpoort of Roermondse Poort, de Bleumer- of Maaspoort, de Hepper- of Maastrichterpoort.

Maaseik was ook een handelscentrum. Midden op de Markt stond het gewanhuys, dat de lokalen bevatte van de magistratuur, maar ook dienst deed als hallen (lakens, vlas, vlaaes, vis,...) Omdat Maaseik aan de Maas lag, was er een druk verkeer met Luik en Maastricht. De vreemde schepen die de stad wilden passeren, waren verplicht een bepaalde tijd te meren en hun waren op de Markt te koop aan te bieden. Vooral op het einde van de 16de eeuw en het begin van de 17de eeuw kende de Maashandel een grote vlucht en verdienden de Maasschippers en

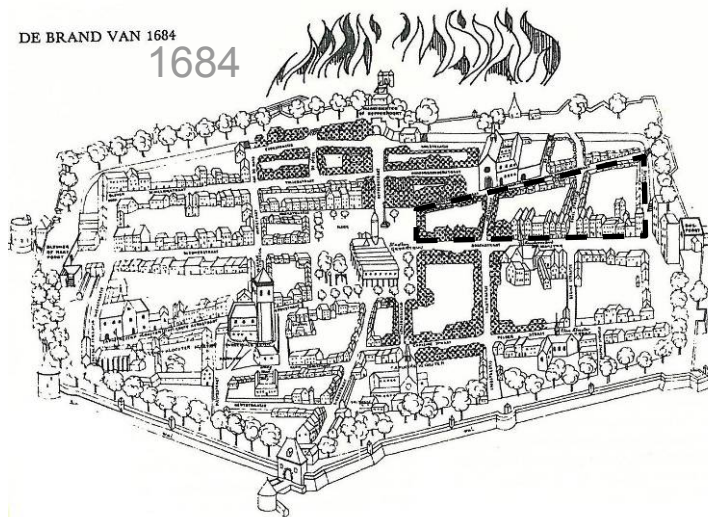
de handelscompagnieën grote kapitalen. Onder meer door de vele oorlogen op het Luikse grondgebied raakte de Maashandel in de 17de eeuw echter in verval.

De brand van 1684 verwoestte een groot deel van de Maaseikse binnenstad waaronder een deel van de Boomgaardstraat en Bosstraat .

Maaseik was een bij uitstek cultureel centrum en dan vooral op het gebied van onderwijs. In 1400 telde Maaseik twee scholen: een kapittelschool en een stadsschool. De Kruisheren startten in de 17de eeuw met een kloosterschool die later een Latijnse school werd.

In de 19de eeuw was Maaseik een regionaal handelscentrum en verder een bestuurlijk, administratief en kerkelijk centrum. De industriële omwenteling ging echter aan Maaseik (zoals aan bijna geheel Limburg) voorbij. Tot aan de Eerste Wereldoorlog bleef het uitzicht van de binnenstad dan ook haast ongewijzigd. Ze vertoonde een gesloten eenheid rond het centraal gelegen marktplein. De langgerekte zeshoek (400 x 700m), die de omtrek van de vroeger ommuurde stad uitmaakte, is thans zonder moeite na te gaan. De Markt in haar huidige vorm (106 x 95m) dateert uit de 18de eeuw. Toen na 1850 de eerste winkels met een etalage verschenen, werd in Maaseik de benedenverdieping van een aantal huizen omgebouwd tot een zakenpand.

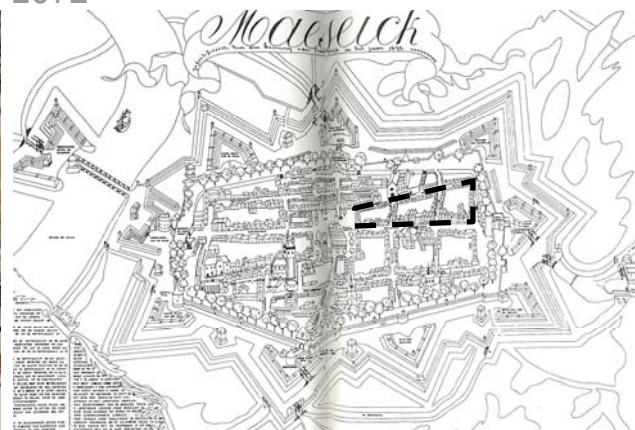
In de 20ste eeuw heeft Maaseik ook een verzorgingsfunctie: onderwijs, ziekenhuis, bejaardenzorg, sociale woningen,...



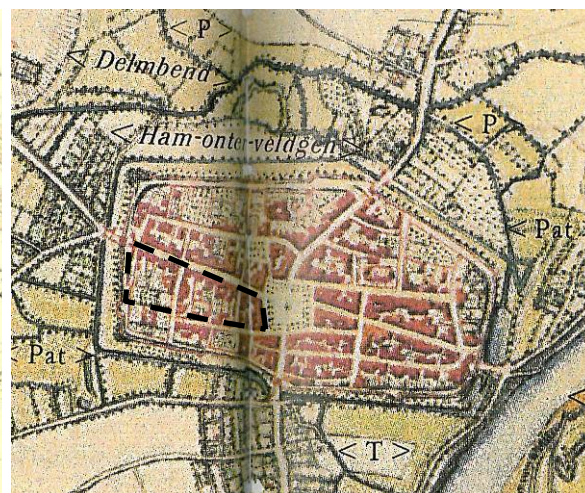
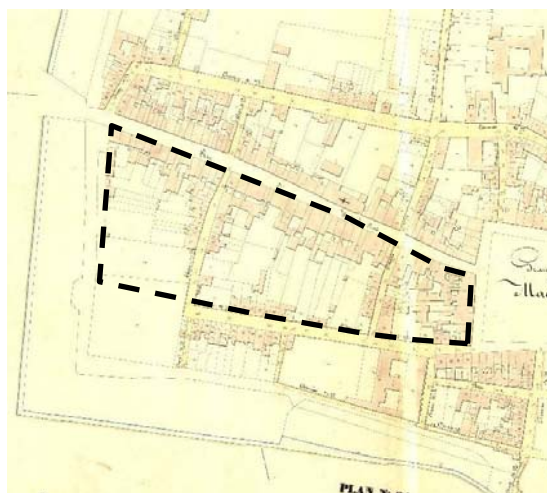
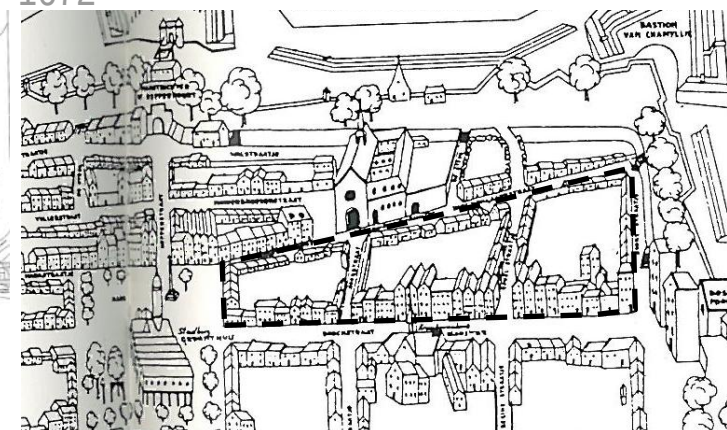
17^e EEUW



1672



1672



Bosstraat 19^e EEUW

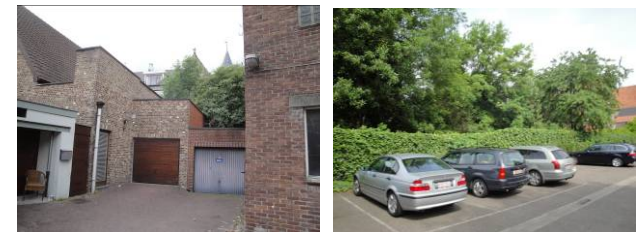
Afbakening.

Het plangebied is begrensd door Prinsenhof in het westen, de Bosstraat in het noorden, de Markt in het oosten en de Boomgaardstraat in het zuiden. Het gaat hier om straten met een harde gevelwerking die allen voor 99% bebouwd zijn op de rooilijn. Met uitzondering van de markt: deze publieke ruimte vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied, en Prinsenhof hier is een minder harde gevelwerking aanwezig omwille van het publiek domein (plein, binnenhof) dat uitsteekt op de straat. Deze straten worden verderop in deze analyse besproken.



Terreinkenmerken.

Het terrein is een stedelijke site met bebouwing, wegenis en restanten van tuinen. Er is niet echt sprake van een nog onbebouwd braakliggend terrein. Wel zijn er de binnengebieden die in de loop der jaren zijn volgebouwd met garages, achterbouwen en bouwvolumes die vanaf de straat met een ruime bouwdiepte binnendringen in het binnengebied. De niet bebouwde delen van de binnengebieden zijn vaak in gebruik als parking en dus ofwel geasfalteerd ofwel gebetonneerd. Enkele percelen zijn nog in gebruik als tuin al dan niet verwilderd, waarvan de Kloostertuin de grootste is en opgespannen is tussen de Bosstraat, de Boomgaardstraat en Vossenbergsstraat. Deze tuin hoort toe aan de brasserie en is een semi-publieke ruimte.



Landschappelijke structuur.

De site is van oudsher gesitueerd binnen de wallen van Maaseik en bijgevolg gelegen in stedelijk gebied. Hierdoor is er niet echt sprake van een landschappelijke structuur. De enige restanten van een landschappelijke structuur zijn terug te vinden in de 'groene' wallen en in de typische perceelstructuur.

De percelen gelegen in het gebied tussen de Vossenbergstraat en de Rueelstraat strekken zich in noord-zuid lengterichting uit tussen de Bosstraat en de Boomgaardstraat. In het verleden werden de gronden aan de Boomgaardstraat gebruikt als boomgaard met her en der ondiepe gebouwen aan de zijde van de Boomgaardstraat. De bebouwing aan de zijde van de Bosstraat bestond uit gesloten bebouwing. In de loop der jaren zijn enkele van de lange percelen tussen de Bosstraat en de Boomgaardstraat verder verdeeld zodat er een perceel aan de Boomgaardstraat en een perceel aan de Bosstraat ontstond. De diepte van deze percelen zijn aan de zijde van de Bosstraat ruim 50 meter diep en grotendeels bebouwd met bijgebouwen horende bij de winkels gelegen in de Bosstraat. De percelen langs de Boomgaardstraat zijn ondieper gaande van 30 meter tot 50 meter perceelsdiepte.

Een groot deel van deze percelen is nooit gedeeld geweest waardoor de percelen een diepte hebben van 70 meter tot zelfs 100 meter. De kloostertuin is hier een mooi voorbeeld van en strekt zich nog steeds uit tussen de Bosstraat en de Boomgaardstraat.

De perceelsbreedte daarentegen is zeer variabel gaande van 5 meter tot bijna 20 meter breedte (naargelang invulling, woning, bedrijf, ...). Door deze diepe percelen zijn er voldoende potenties aanwezig voor inbreiding van de binnengebieden. Deze potentie is minder aanwezig in de gebieden Markt -Vossenbergstraat en in het gebied Prinsenhof - Rueelstraat. De reden is dat de percelen minder diep zijn.

De perceelstructuur van het gebied gelegen tussen de Markt en de Vossenbergstraat ook wel de 'Kale Plaats' genoemd is opgebouwd uit percelen met een diepte van om en bij de 30 meter waarbij de percelen gelegen zijn aan de Bosstraat de Boomgaardstraat en de Markt en niet aan de Vossenbergstraat. De Kale plaats is genoemd naar het onbebouwd zijn van de plek in het verleden. Ondertussen zijn hier garages en bijgebouwen gebouwd.

Randwerking.

De randen van het plangebied worden gekenmerkt door bebouwing en bestaan uit de noordelijke rand zijnde de Bosstraat, de zuidelijke rand van de Boomgaardstraat, de oostelijke rand de Markt en de westelijke rand de Bospoort.

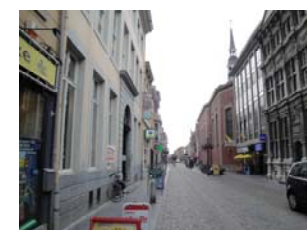
De rand van de Bosstraat is opgebouwd uit hogere bebouwingen en is gesloten van aard. Op het gelijkvloers zijn de ruimten bestemd als winkel. Centraal in de Bosstraat bevindt zich de Kruisherenkerk (beschermd monument en deel van de route naar Compostella). In de Bosstraat is het beeld van Maaseik als de kleine kern met stadsallures duidelijk zichtbaar. De Bosstraat is wel in de loop der jaren gedegradeerd van chique winkelstraat tot een straat met de traditionele ketens zoals de zeeman en andere.

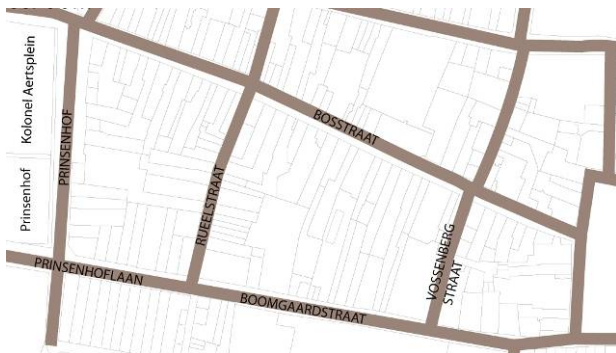
De zuidelijke rand van de Boomgaardstraat wordt bepaald door het imposante Minderbroedersklooster. Dit gebouwencomplex strekt zich uit over zowat de helft van de Boomgaardstraat en kent een gesloten gevel aan de straatzijde. Achter de straatwand is het volume opgebouwd uit niet bebouwde binnenplaatsen. Het straatbeeld wordt bepaald door zijn architectuur en de bouwhoogten. Het gebouw is opgetrokken in een baksteenarchitectuur en is tot 5 bouwlagen hoog met dak. Markant is de kerktoeren op de Minderbroederskerk (op de hoek met de Walstraat) en het beeld op het dak. In het verleden was er een doorgang vanaf de Boomgaardstraat naar de wallen aanwezig. Deze doorgang is op dit moment zichtbaar in een poort. Er is nog steeds een onderdoorgang onder de wallen zichtbaar. Deze onderdoorgang gaf uit op de indertijd aangelegde Engelse tuin die er heden verwilderd bij ligt.

De oostelijke rand de Markt bestaat uit een centraal plein omzoomd door een dubbele lindebomendreef (beschermd). Een groot aantal gebouwen opgetrokken in Maaslandse stijl zijn beschermd als monument. Het plein is nog steeds toegankelijk voor het gemotoriseerd verkeer en wordt als parking gebruikt. Te midden staat het beeld van de gebroeders Van Eyck. Het plein is bestraat met kasseien. Het openbare domein wordt aan de randen gebruikt als terras indien er horeca in de gebouwen aanwezig is. Andere functies rond het plein zijn bankfilialen, VVV kantoor, (kleding-)winkels en horeca.

De westelijke rand de Bospoort is opgebouwd uit twee delen. Er is het onbebouwde stedelijke plein op de ondergrondse parkeerplaats Bospoort met een randbebouwing in baksteen van 3 bouwlagen waarin op het gelijkvloers winkels en banken gevestigd zijn. De bebouwing op het plein is beperkt tot het toegangsgebouw van de ondergrondse parking. Het bouwvolume is opgebouwd uit een glazen bouwvolume met een stalen pergola structuur als dakelement. Het groen is beperkt tot de lindebomen die geplant zijn in de wegenis van Prinsenhof. Op het plein is geen groen aanwezig waardoor het plein als een harde oppervlakte van 40 meter op 80 meter overkomt. Het plein wordt benut als ruimte voor kermissen, evenementen e.a.

Het tweede deel is het semi publiek plein met een maat van ongeveer 20 m op 25 m. Dit groen pleintje is gelegen op de hoek met de Boomgaardstraat Prinsenhof en is volledig omzoomd met bebouwing van 3 bouwlagen hoog met dak uitgevoerd in wit pleisterwerk. Door de duidelijke wandvorming als een U element en de aanwezigheid van groen (siergrassen, enkele hoogstammen, halfverharding, ...) is deze ruimte een aangename herbergzame semi-publiek ruimte.





Bebouwingsstructuur.

Bosstraat en Markt

De bebouwing in het plangebied is zeer stedelijk en overwegend gesloten van aard. De Bospoort, de beëindiging van de Bosstraat vormde in het verleden het zicht op de wereld. Het was van hier dat de drie belangrijkste wegen vanuit het binnenland samenkwamen. De naam van de Bosstraat is afgeleid van Rue Bois de Duc en dit betekende de straat naar 's Hertogenbosch. Deze invalswegen waren indertijd ingericht als dreven beplant met respectievelijk linden, beuken en eiken.

De bebouwing langs de Bosstraat en de Markt zijn reeds van oudsher aanwezig en kennen een groot aantal beschermde monumenten en bouwkundig erfgoed. De bebouwing is volledig gesloten en is overwegend 3 bouwlagen hoog waarbij de kroonlijsthoogte sterk structurerend werkt in de totale gevelwand. De sterke wandvorming wordt mede door de doorlopende kroonlijst gevormd. Aan de zijde van de Markt is de wand sowieso beeldbepalend. De dakvorm van de gebouwen bestaat overwegend uit een zadeldak waarbij de noklijn evenwijdig met de straat loopt. Daar waar de noklijn niet evenwijdig met de straat loopt is er vaak een trapgevel voorzien. Hierdoor ontstaat er een sterke geleding in de gevels die tegelijkertijd én horizontaal én vertikaal is waardoor de gevels als een sterke eenheid naar voren komen.

Op het dak van de KBC werden 3 lagen dakkapellen voorzien. Zeer hoge nokken en grote dakvlakken zijn het resultaat van deze dakopbouw.

De gevelvlakken van de gebouwen van de Bosstraat en de Markt zijn meestal uitgevoerd in de baksteen met een mergelvoeg, blauwe hardstenen plinten en de typische houten bruine luiken. De blauwe hardsteen werd toegepast voor de plint en voor de omlijsting van de ramen. Het gebruik van deze materialen is te verklaren vanuit het verleden: de blauwe hardsteen werd via de Maas vanuit zuid België aangevoerd, de baksteen (veldbrandbrikken) uit Maastricht. De daken waren hoofdzakelijk bedekt met leien. Het is door de continue toepassing van deze materialen dat er een eenheid in architectuur is ontstaan in Maaseik en zorgde voor de identiteit van Maaseik. Uitzonderingen hierop is ondermeer de KBC bank aan de markt (gebruik van een gele natuursteen en niet passend in de straatwand). Met de komst van de winkels werd de blauwe hardstenen plint vervangen door een glazen pui. De schreeuwerige publiciteitsvoorzieningen zijn vaak storend in het straatbeeld.

In de loop der jaren werden meer en meer bouwvolumes met een plat dak gebouwd. Deze zijn vaak 3 tot 4 bouwlagen hoog. Men kan de vraag stellen of de toepassing van een plat dak past in het straatbeeld van de Markt en de Bosstraat.

Rueelstraat

De bebouwing van de Rueelstraat is van een lagere orde dan deze van de Bosstraat en de Markt. Hier woonde de lagere klasse van Maaseik in kleinere en lagere huizen. De overwegend vlakke gevels zijn gesloten van aard. Het aantal bouwlagen is twee tot drie bouwlagen hoog. De oorspronkelijke bebouwing was 2 bouwlagen met zadeldak nok evenwijdig aan de straat. De recentere bebouwing heeft een hogere kroonlijst en is voorzien van uitbouwen (glasdallen, erkers) die niet typisch zijn. De recente hoekbebouwing Rueelstraat Boomgaardenstraat is 3 hoog met een beperkte vierde bouwlaag en plat dak.

In de Rueelstraat zijn nog restanten terug te vinden van de stadsboerderijen van weleer. Het zijn de stadsschuren (de Witte Roos) met in de gevel een houten poort met bakstenen rondboog. De volumes zijn beschermd als monument. Schuin tegenover de Witte roos is een niet beschermd volume gelegen eveneens met een poort en wellicht ook nog een restant van een oude boerderij. Een aantal gevels zijn ontsierd door de plaatsing van een aluminium garagepoort.

Het toegepaste materiaalgebruik van de gevels is overwegend baksteen, al dan niet geverfd. Uitzonderingen hierop zijn de gevels van het café (met een houten vakwerk), de gevels met de geglazuurde baksteen en deze met het pleisterwerk en glasdallen. De straat is vrij stenig zonder groen.

Vossenbergstraat

De bebouwing van de Vossenbergstraat is gesloten van aard. De bebouwing is gefragmenteerd door de aanwezigheid van ed bebouwing in uiteenlopende korrelgroottes. Enerzijds is er de smalle 2 meter hoge ommuurde kloostertuin. Het is een bakstenen muur waarover beplanting (onder andere lindeboom) zichtbaar is. De overhangende takken geven de straat een groen uitzicht. Anderzijds is er het grote volume van de hoekbebouwing Boomgaardstraat Vossenbegstraat (CLB). Het volume neemt zowat de helft van de straat in en bestaat uit een 3 bouwlagen hoge industriële bouw. In dit min of meer industriële pand zijn appartementen op de verdieping en een dienst op het gelijkvloers. De enige zijstraat van de Vossenbersgtraat genoemd de Kale Plaats heeft een hoekbebouwing opgetrokken in een architectuur van de jaren '70 (baksteen en beton met uitbouwen). De Kale Plaats zelf is een allegaartje van garages, industrieel restanten, binnenplaatsen en poorttoegangen. Wel is er van hieruit een zichtlijn naar de kerktoeren van de Minderbroederskerk en het beeld Bonifacius op het dak.

De bebouwing in de Kale plaats is 1 bouwlaag hoog. De naamgeving Kale Plaats is afgeleid van het feit dat er in het verleden hier geen bebouwing aanwezig was en de plek dus kaal was.

De bebouwing van de Vossenbergstraat zijn overwegend 3 bouwlagen hoog met aan de zijde van de Bosstraat een hogere kroonlijst.



Boomgaardstraat

De Boomgaardstraat (vroeger Grevenstraat genoemd) wordt gekenmerkt door de sterke wandvorming aan de zuidzijde met het Minderbroedersklooster waarin de basisschool, het poppenmuseum, de academie en de kerk zijn gelegen. De korrel van deze bebouwing is de grootste van de binnenstad Maaseik. De korrelgrootte van het klooster is ruimtelijk niet storend omwille van zijn ligging tegen de groene wallen die op hun beurt gelegen aan de buitenschil van de Boomgaardstraat. De Boomgaardstraat kan ruimtelijk ingedeeld worden in twee delen. Het eerste deel vanaf de Markt tot aan de Vossenbergstraat en een tweede deel vanaf de Vossenbergstraat tot aan de Prinsenhoflaan.



Het eerste deel bestaat uit een gesloten gevelwand hoofdzakelijk opgetrokken in de typische donkerrode baksteen. De gesloten gevelwand wordt gevormd door de gevels maar ook door de muren die twee tuinen ommuren. De authentieke muren zijn eveneens opgetrokken in baksteen en voorzien van een ijzeren poort en van een garagepoort (niet passend in het muurvlak). De tuin die gelegen is achter de garagepoort is verwilderd. De andere tuin is goed onderhouden. Zoals in de Vossenbergsstraat ontstaat er in het straatbeeld een groenelement dat gevormd wordt door het overhangende groen over de muur. Eén enkele nieuwbouw in het verlengde van de Walstraat is opgetrokken in hedendaagse architectuur met materialen in een grijze kleur, 3 bouwlagen hoog met zadeldak.

Typisch zijn de insignes 'Het Vosken' in het gevelvlak van de bebouwing op de hoek met de markt. De servitude in dit volume werd in de loop der jaren toe gebouwd en is wellicht mee opgenomen in het bouwvolume. In het gevelvlak bestaat de servitude uit een houten deur met raamvlak erboven.

De hoekbebouwing van de Vossenbergsstraat en de Boomgaardstraat bestaat uit een gebouw met een grote korrel met een industriële opbouw (3 bouwlagen, rode baksteen, ronde raamopeningen, plat dak, aluminium raamprofielen, gegalvaniseerde terrasuitbouwen) niet passend in de bouwtypologie van de omgeving (2 bouwlagen met zadeldak nok evenwijdig aan de straat).

De straatwand van het tweede deel van de Boomgaardstraat is een allegaartje van 1 bouwlaag hoge garages, een gewezen ijzerhandel, restanten van stadsboerderij met schuur (2 markant poorten), toegangen tot parkings die gelegen zijn in het binnengebied, de ommuurde kloostertuin. Deze parkings zijn centraal in het binnengebied gesitueerd en zorgen voor de parkeervoorziening van ondermeer de bank Fintro in de Bosstraat. Markant is de gevel van een historisch gebouw langs de parking van Fintro. Behoud hiervan is wenselijk.

De in geglazuurde bakstenen opgetrokken 3 bouwlagen hoge bebouwing tussen de nieuwbouw op de hoek met de Rueelstraat en de gewezen ijzerhandel was in het verleden de plek waar de waterpomp stond.

Prinsenhoflaan

De Prinsenhoflaan is een eerder "groene" straat. Men noemde straat vroeger dan ook de plantage. Naast de aan weerszijden van de straat gelegen iepen dragen ook enkele woningen met voortuin hiertoe bij. Deze woningen sluiten met de achterzijden aan op de wallen. De in het plangebied gesitueerde bebouwing is gesloten van aard en 3 bouwlagen hoog met overwegend een plat dak. De woningen centraal gesitueerd en opgetrokken in een gele baksteen zijn een neerslag van een architectuur uit de jaren '50 architectuur en vormen een sterke identiteit in het gevelvlak van de Prinsenhoflaan. De gewezen bioscoop met een bouwdiepte van ruim 35 meter diep is nu in gebruik als kantoor.

Prinsenhof

De bebouwingsstructuur van de Prinsenhof is zeer divers en bestaat uit gebouwen, 2 tot 3 bouwlagen hoog, zadeldak naast platte daken, woningen naast winkel en horeca. De wand is gesloten van aard.

Het neoclassicistische herenhuis met de trappenuitbouw staat centraal in deze wand. Het is het enige markante gebouw dat tevens als beschermd monument is geklasseerd.

Het aantal bouwlagen varieert van 1 tot 3 bouwlagen. De 1 bouwlaag hoge gebouwen zijn de garages. De hoekbebouwing langs de Bosstraat en de Prinsenhoflaan is 3 bouwlagen hoog met plat dak.

Ter hoogte van het beschermd monument is een doorgang naar het binnengebied aanwezig. Hier zijn garages met bijgebouwen gesitueerd. Ze bezitten geen enkele stedenbouwkundige noch architecturale waarde, maar bieden wel potenties om het binnengebied toegankelijk te maken.



Aantal bouwlagen



Doorsteken en garages

Publieke ruimte.

De publieke ruimte wordt in het plangebied beperkt tot de wegenis en het openbaar domein.

In de Bosstraat is deze uitgevoerd in blauwe hardsteen met centraal een middengoot. De gelijkgrondse voetpaden uitgevoerd in een blauwe hardstenen platine, de middenstrook in kassei. De wegenis in de Rueelstraat is uitgevoerd in een gebakken rode klinker gelijkgronds van gevel tot gevel. Opvallend is dat de verbindingroute Rueelstraat met de wallen gekasseid is.

Deze rode klinker wordt doorgezet in de Boomgaardstraat richting Markt. Waardoor er een eenheid in de publieke ruimte ontstaat. De Boomgaardstraat is voorzien van verhoogde voetpaden in betonklinker. De Vossenbergsstraat is uniform aan de Rueelstraat gedetailleerd met een rode gebakken klinker. De voetgangerszone wordt afgeboord door blauwe hardstenen tegels. Deze tegels worden doorgetrokken naar de toegangen.

Ter hoogte van Prinsenhof Bospoort is de grijze en zwarte betonklinker van het plein doorgetrokken tot tegen de gevel.



Groen.

Het plangebied is een stedelijke zone waarbinnen nagenoeg geen groen aanwezig is. Het groen dat aanwezig is bestaat uit straatbomen, enkele tuinen en enkele waardevolle hoogstammen in de achtertuinen.

Een rij van straatbomen is gelegen in de Prinsenhoflaan en aan het Kolonel Aertsplein. Deze straatbomen markeren de parkeerplaatsen. Ze zijn beeldbepalend in het straatbeeld. De bomen gesitueerd in de Prinsenhoflaan kunnen beschouwd worden als een beperkte groenverbinding tussen het semi publieke groene hofje 'Prinsenhof' en de markante lindebomen aan de Markt. Langs de Prinsenhof zijn lindebomen geplant aan weerszijden van de straat.

In het binnengebied gelegen tussen de Bosstraat, de Rueelstraat en Vossenbergsstraat zijn een 4-tal hoogstammen aanwezig:

- De 2 rode beuken op de parking van de bank Bosstraat Fintro
- Een es binnengebied Rueelstraat Prinsenhoflaan Bosstraat
- Een lindeboom op de hoek Vossenbergsstraat en Boomgaardstraat in de tuin van de Kloostertuin
- Een rode beuk binnengebied Rueelstraat Prinsenhoflaan Bosstraat

Het is van belang deze hoogstammen te behouden.

De ommuurde kloostertuin gelegen op de hoek van de Vossenbergsstraat en de Boomgaardstraat kan beschouwd worden als een groene oase in de stadskern. Deze ommuurde tuinzone is toegankelijk via een poort in de Boomgaardstraat, een poort in de Vossenbergsstraat en via een onderdoorgang vanuit de Bosstraat. Deze binnenin is de enige semi-publieke ruimte in het totale plangebied.

In het binnengebied gelegen tussen de Markt, de Bosstraat en de Vossenbergsstraat is nog één vrij coherente tuin op twee percelen aanwezig. Deze tuin is privé en is gesitueerd in de omgeving van de hoek Vossenbergsstraat Marktstraat.





Publieke en semipublieke ruimte – parkeergebeuren.



Publiek groen – privaat groen en waardevolle bomen

Ontsluitingsstructuur.



Kolonel Aertsplein en Prinsenhoflaan.

De westelijke uithoek van het plangebied zijnde het Kolonel Aertsplein is ingericht als een plein met een ondergrondse parking. Deze ondergrondse parking is deel van de parkeerroute van Maaseik (P1) waarbij het plein op de begane grond ingericht is als voetgangersgebied. Oostelijk aan het plein ligt de Prinsenhoflaan. Deze straat is met de heraanleg van het Kolonel Aertsplein ingericht als een eenrichtingsstraat richting Boomgaardstraat. De Prinsenhoflaan maakt fysiek deel uit van het totale Kolonel Aertsplein en dit door de inrichting van de publieke ruimte op één niveau uit te voeren.

Boomgaardstraat-Rueelstraat.

De éénrichtingsstraat, de Boomgaardstraat, is ingericht als een smalle in beton uitgevoerde straat met verhoogde voetpaden met beurtelings parkeerplaatsen (betaald parkeren).

De dwars op de Boomgaardstraat gesitueerde Rueelstraat is ingericht als voetgangersgebied (enkel toegankelijk voor de bewoners van dit gebied). In de Rueelstraat zijn immers garagepoorten aanwezig die toegankelijk moeten blijven. De Rueelstraat is uitgevoerd in een gebakken klinkerbestrating. De Rueelstraat staat in verbinding met de hoger gelegen wallen (voetgangerszone) aan de zuidzijde van de Boomgaardstraat. Daar waar de Rueelstraat aantakt op de Bosstraat zijn verkeerspaaltjes voorzien zodat enkel en alleen de voetganger of fietser de Bosstraat in kan.

Bosstraat.

De Bosstraat is in principe ingericht als een voetgangersgebied-winkelstraat. Ondanks de inrichting als voetgangersgebied, bestaande uit duurzame blauwe hardsteen (kassei en tegels) en uitgevoerd op één niveau dringt het gemotoriseerd verkeer toch binnen in de winkelstraat. De voertuigen rijden vanaf de Bospoort in het westen naar de Markt in het oosten. Ter hoogte van de Markt is een verzinkbare verkeerspaal geplaatst zodat het gemotoriseerd verkeer de Markt kan bereiken.

De op de Bosstraat gesitueerde dwarsstraten Rueelstraat en Vossenbergsstraat zijn voorzien van verkeerspaaltjes en laten geen gemotoriseerd verkeer door vanaf de Bosstraat naar de Boomgaardstraat.

Daar waar de horeca aanwezig is in de Bosstraat is het openbaar domein ingenomen door terrassen.

Boomgaardstraat Vossenbergsstraat.

De Boomgaardstraat tussen de Vossenbergsstraat en de Markt kent een zeer smal profiel waarbij de voetpaden smal zijn en beperkt hoger liggen als de rijweg. Parkeerplaatsen zijn omwille van het te smalle profiel niet mogelijk. De weg is ingericht met een klinkerverharding.

Deze klinkerverharding is doorgetrokken in de Vossenbergsstraat. De dwars op de Boomgaardstraat gesitueerde Vossenbergsstraat is ingericht als voetgangersgebied (enkel toegankelijk voor de bewoners van het gebied). In de Vossenbergsstraat zijn immers garagepoorten aanwezig die toegankelijk moeten blijven. De toelevering van de kloostertuin gebeurt langs de Vossenbergsstraat. Dit betekent dat de straat soms ingenomen wordt door kleine vrachtwagens. Omdat de Vossenbergsstraat een doodlopende straat is, is de verkeersafwikkeling niet vanzelfsprekend.

De Boomgaardstraat wordt gebruikt als route doorheen het stadshart van Maaseik tussen de Bospoort en de Bleumerpoort en dit via de Markt.

Bijzonderheden.

- Het wisselende dakenspel.
- Het historische materiaal gebruik zoals baksteen, gele mergelvoeg, blauwe hardsteen, houten luiken en leien daken.
- Relatie met de wallen (zowel ondergronds) als via de Rueelstraat en via de poort Minderbroedersklooster.

Functie-analyse.

Het plangebied is in het kader van gebruik grofweg in te delen in twee delen: de Bosstraat met op het maaiveldniveau winkels/horeca en de Boomgaardstraat met in hoofdzaak wonen en diensten. In de tweede en derde bouwlaag –“op de verdieping”- wordt er ofwel gewoond ofwel wordt deze in gebruik genomen voor diensten en of opslag.

Een mooi voorbeeld van wonen op verdieping is de inrichting van lofts boven de kantoren van CLB op de hoek Vossenbergsstraat Boomgaardstraat.

De noord-zuid georiënteerde straten, de Rueelstraat en de Vossenbergsstraat, volgen deze tweedeling waarbij de gebouwen aan de zijde van de Bosstraat af en toe in gebruik zijn als winkel en aan de zijde van de Boomgaardstraat voornamelijk gebruikt worden voor wonen.

De Marktzijde wordt voornamelijk door de banksector (ING en KBC) gebruikt en in beperkte mate door horeca. De potenties voor horeca zijn hier maximaal met de mogelijkheid voor terrassen op de Markt (breed profiel). Enkel in de Boomgaardstraat is een gewezen ijzerhandel nog aanwezig naast de garages en toegangen tot de parkings van het binnengebied. De ijzerhandel staat leeg en wordt gebruikt als opslag.

Leegstand is tevens sporadisch terug te vinden in de Rueelstraat en de Boomgaardstraat. Aan de zijde van Prinsenhof is wonen de hoofdbestemming met als nevenbestemming enkele winkels. In het beschermd monument is een privé-kliniek gesitueerd.



4.2.2 Fotoreportage Maaseik.

BOOMGAARDSTRAAT



HOEK BOOMGAARDSTRAAT - RUEELSTRAAT

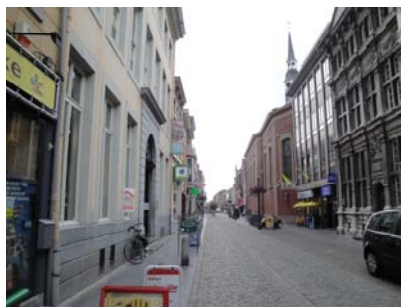


BINNENGEBIED BOOMGAARDSTRAAT PARKING FINTRO





Maart 2012
110235.12 RUP Binnenstad Maaseik
Voorlopige vaststelling



HOEK BOSTRAAT- RUEELSTRAAT



HOEK BOSSTRAAT VOSSENBERGSTRAAT



KLOOSTERTUIN ACHTER BOSSTRAAT 24 EN 26 – BOOMGAARDSTRAAT (MUUR)



VOSSENBERGSTRAAT



BINNENGEBIED KALE PLAATS



KOLONEL AERTSPLEIN - WAND



OVERZIJDE KOLONEL AERTSPLEIN- HOEK KOLONEL AERTSPLEIN PRINSENHOFLAAN



BINNENGEBIED ACHTER BESCHERMD MONUMENT



PRINSENHOFLAAN



5 RELEVANTE BELEIDSDOCUMENTEN.

5.1 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VESTEN.

Via het RUP zal het plangebied voornamelijk bestemd worden als zone voor de ontwikkeling van woonondersteunende functies. Van oost naar west wordt er een parkeerzone voorzien op de plaats van de huidige parking, de L-vormige zone tussen de parking en het Kolonel Aertsplein zal omgevormd worden tot parkzone. Deze parkzone zal verder opgesplitst worden in drie deelzones zonder de eenheid van het geheel te verliezen. Deze drie deelzones bestaan uit een aankondiginggebied, een speel- sportzone, een parkgebied en wonen in het groen.

Aansluitend bij deze functies zal de site van de school herbestemd worden als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.



5.2 AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED MAASEIK.

Op het moment van de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik ook in opmaak. Het PRUP werd op haar beurt voorafgegaan door een voorstudie die werd afgerond in juni 2005. In deze voorstudie werd een hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur evenals een hypothese van afbakening uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het kleinstedelijk gebied Maaseik waarbij het volgende concept naar voren wordt geschoven :

Historisch centrum als concentratie van stedelijke voorzieningen

De suburbane woondruk op de regio wordt verschoven naar het centrum. In het historisch centrum wordt gestreefd naar een concentratie voor toeristische voorzieningen, een winkelapparaat en wonen. Verdichting van het woonweefsel gebeurt vanuit het centrum naar de rand van het kleinstedelijk gebied. Het kwalitatief en aangenaam woonaanbod in het historisch centrum wordt verder verdicht en verweven. Interne groei wordt gestimuleerd door nieuwe woningbouw. De eigenheid van de historische elementen blijft bewaard.

5.3 TAAKSTELLING WONEN KLEINSTEDELIJK GEBIED MAASEIK.

5.3.1 Taakstelling tot 2007

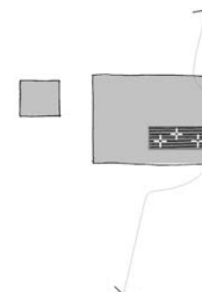
De taakstelling voor de kleinstedelijke gebieden werd na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen herrekend. Dit was voorzien in het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Limburg. Bovendien werd bij deze herberekening gekeken naar de regionale woonmarkt waarbinnen het kleinstedelijk gebied voorkomt. Maaseik heeft aldus een taakstelling van 1241 wooneenheden (w.e.) 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 huidig aanbod volstaat volgens de voorstudie voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik (juni 2005) om de woonbehoefte in te vullen tot 2007.

Om eventuele woonbehoeftes na 2007 in te vullen, worden locaties voor stadsuitbreiding voorgesteld in het zuiden, in het westen en ter hoogte van de bedrijfssite van ATM.

In de periode 2002-2007 zijn er binnen het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik 341 wooneenheden gerealiseerd (bron stad Maaseik). De resterende taakstelling voor de periode tot 2007 is aldus nog 298. Rekening houdend met een woondichtheid van 25 woningen per hectare, is er nog een behoefte aan ongeveer 12 ha om de vooropgetelde taakstelling tot 2007 te kunnen realiseren.



5.3.2 Taakstelling na 2007

Op dit moment zijn er nog geen cijfers beschikbaar voor de taakstelling voor de stedelijke gebieden voor de planperiode na 2007. Om toch een beeld te kunnen geven van de verhouding van het RUP **Binnenstad** ten opzichte van de taakstelling binnen het kleinstedelijk gebied Maaseik wordt er een lineaire extrapolatie van de taakstelling tot 2007 berekend. Uitgaande van 1241 wooneenheden over 15 jaar nemen we een theoretische taakstelling van 83 woningen per jaar aan. Concreet betekent dit voor de planperiode 2007 – 2012 dat de taakstelling 415 wooneenheden bedraagt.

5.3.3 Woonprogrammatie GRS en realisaties na 2007

In het gemeentelijk structuurplan Maaseik worden in de woonprogrammatie gebied A21 (stadsontwikkeling aan de Maas), gebied A2 (Achtmeilaan), gebied A5 (Rode Kruisstraat), gebied A6 (Leemhoek), gebied A7 (Kloosterbempden), gebied A8 (Van Eycklaan-Slachthuisstraat), gebied A9 (Kolonel-Aertsplein), gebied A10 (Boomgaardstraat binnengebied), gebied A12 (Valderenstraat) en gebied A15 (Pieter Geunsstraat-Dr. Pergenslaan) als aan te snijden stedelijke binnengebieden /woonuitbreidingsgebieden worden aangeduid. Van deze gebieden zijn reeds A12, A2, A7, A9 en het westelijk deel van A8 gerealiseerd. De gebieden A10 en het A8 oostelijk deel zijn in eigendom van verschillende eigenaars. Het gebied A5 is in eigendom van een sociale bouwmaatschappij. Het gebied A6 is in eigendom van de stad en er werd met de opmaak van een RUP gestart (Stad aan de Maas). Voor het gebied A21 werd een masterplan opgemaakt en wordt momenteel gezocht naar mogelijke ontwikkelaars. Het gebied A15 is opgenomen in het proces voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik. Ook het projectgebied ATM werd initieel opgenomen in dit afbakeningsproces.

Momenteel zijn er dus op korte termijn geen gebieden waar een bouwproject voor de versterking van het stedelijk weefsel zal plaatsvinden.

Dit neemt niet weg dat er in de jaren 2008 en 2009 een aantal wooneenheden vergund zijn in Maaseik. Afgaande op de vergunningsgegevens van de stad Maaseik nemen we daarom aan dat er 228 wooneenheden gerealiseerd werden (waarvan 115 woningen en 113 appartementen) in 2008 en 2009 over het **gehele** grondgebied van de gemeente.

Binnen de hypothese van afbakening van stedelijk gebied werden er slechts 37 wooneenheden gerealiseerd (waarvan 20 woningen en 17 appartementen) in de jaren 2008 en 2009 (bron stad Maaseik). Indien we dezelfde extrapolatie doen voor de planperiode 2007-2012 komt dit neer op een gemiddelde van 18,5 wooneenheden die jaarlijks voortkomen uit het bestaande juridische aanbod of een totaal van 93 wooneenheden over de hele planperiode.

6 KNELPUNTEN EN POTENTIES.

6.1 PROBLEEMSTELLING.

Aanleiding tot de opmaak van het RUP Binnenstad is dat concrete realisaties van individuele aanvragers worden gehypothekeerd door de voorschriften van het bestaande Bijzonder Plan van Aanleg Binnenstad (deelplan Prinsenhoflaan en deelplan Boomgaardstraat): met name de bouwtypologie in de zones voor terrassen en doorgangszones en bijbouwzones voor nieuwe achterhuizen aan de Bosstraat en de verplichting tot realisatie van het binnengebied in één fase voor het deelplan Boomgaardstraat.

6.2 KNELPUNTEN.

De binnengebieden worden gekenmerkt door een versnipperde invulling met garages, achterbouwen, verlaten bedrijfspanden en parkings. De toestand van de garages, de achterbouwen zijn daarbij in slechte staat.

De korrel van de bedrijfspanden (bijvoorbeeld gewezen bioscoop in de Boomgaardstraat, groenten- en fruitwinkel Bosstraat 50) die tot diep in het binnengebied komt, staat in schril contrast met de kleine korrel van de woningen van Maaseik. Deze panden zijn vaak meer dan 50 meter diep en meer dan 15 meter gevelbreedte, daar waar de courante korrelgrootte 6 tot 8 meter gevelbreedte en een maximale diepte van 25 meter bedraagt.

In de Boomgaardstraat zijn de binnengebieden in gebruik als parking voor de winkels van de Bosstraat en worden een aantal winkels bevoorrad via de Boomgaardstraat.

De vele toegangen tot de garagepoorten die uitgevoerd zijn in niet kwalitatieve materialen storen in het straatbeeld. Dit geldt vooral voor de Boomgaardstraat, de Rueelstraat en de Vossenbergsstraat. De garages zijn opgetrokken in één bouwlaag en uitgevoerd in een niet kwaliteitsvol materiaal. Ze ontsieren de straatwand van vooral de Boomgaardstraat. De dakopbouw die vaak plat van aard is past daarbij niet in de typische zadeldakenopbouw van de kern van Maaseik. De locatie van de garages in de binnengebieden heeft als gevolg dat het gemotoriseerd verkeer toegang blijft hebben en dat de binnengebieden verhard zijn. In het gebied is door deze bebouwing in de binnengebieden weinig groen aanwezig.

Een van de grootste problemen is het groot aantal verschillende eigenaars in de binnengebieden en de hiermee samenhangende perceelsstructuur. De mogelijke ontwikkeling en opruiming van de binnengebieden wordt hierdoor gehypothekeerd waardoor de bestaande niet kwaliteitsvolle toestand voor jaren werd behouden. De 'kankerplekken' worden hierdoor bestendig en dit ten koste van de ruimtelijke kwaliteit.

De plangrenzen worden bepaald door een in de geschiedenis verankerde sterke wand die gevormd wordt door de Bosstraat met de Markt. Behoud en versterking hiervan staat centraal. De Bosstraat en de Markt kennen een specifieke inrichting als voetgangersgebied en terrassen die de leefbaarheid van Maaseik versterken.

Hand-drawn map of the archaeological site of the Roman fort of Bonna. The map shows the 'ROMANSE VERSTERKING' (Roman fortification) as a large rectangle. To its north is the 'ROMANSE WEG' (Roman road) and the 'ROMANSE BRUG' (Roman bridge). To its east is the 'ROMANSE WEG' and the 'ROMANSE WEG'. To its south is the 'ROMANSE WEG' and the 'ROMANSE WEG'. The map also shows the 'ROMANSE WEG' and the 'ROMANSE WEG'.

Zelfs het gebied tussen de Bosstraat, Vossenbergstraat, Boomgaardstraat en Markt dat 75 meter op 65 meter groot is kan in aanmerking komen voor herinrichting (groen of beperkte bebouwing).

Aandachtspunt voor het binnengebied aan de Markt is dat er zichtlijnen aanwezig zijn naar de kerktoeren van het Minderbroedersklooster. Ter hoogte van de Boomgaardstraat 7 is een servitude naar het binnengebied ingenomen door bebouwing waardoor de verbinding tussen de Boomgaardstraat en de Kale Plaats verdwenen is.

7 COMMUNICATIETRAJECT.

In een vroeg stadium van dit planningsproject werd beslist om met de eigenaars en bewoners van gronden en panden gelegen binnen het plangebied, aan tafel te gaan zitten en te luisteren naar hun wensen, noden en behoeften¹⁰. Op die manier ontstond vrij vroeg een duidelijk beeld van wat dit plan zeker wel en zeker niet moest inhouden. De belangrijkste besluiten uit deze gesprekken worden hier naar voor geschoven.

7.1 STERKTES.

Trots

Uit de gesprekken blijkt dat de meeste mensen met fierheid praten over het projectgebied. Over het algemeen zijn ze dan ook zeer begaan met de toekomst ervan.

Ligging

De projectzone situeert zich op een zeer strategische plaats tussen de markt en het kolonel Aertsplein.

Hier zijn twee aspecten van belang:

- de passage langs de Bosstraat die cruciaal is voor de winkels;
- de combinatie van het comfort van het wonen in de binnenstad en de beschikbare rust.

7.2 ZWAKTES.

Parkeren

Regelmatig komt de opmerking terug dat het parkeren in het projectgebied voor verbetering vatbaar is, bv: *“Te weinig plaatsen”, “geen gratis parkeren”, ...*

Zonder verder onderzoek hierover te hebben gedaan ervaren wij dit in eerste instantie als eigenaardig aangezien er vlak aan het projectgebied een grote ondergrondse parking is gerealiseerd.

Leegstand en stilstand

Veel mensen geven als algemene opmerking dat de binnenstad te lijden heeft onder een te grote leegstand en algemene stilstand.

¹⁰ Zie communicatieplan in bijlage.

7.3 KANSEN.

Samenwerken

Uit de gesprekken is gebleken dat er een aantal ondernemende partijen zijn die op relatief korte termijn iets willen realiseren. Dit wordt op sommige plaatsen complementair aangevuld met eigenaars die niet meteen initiatiefnemende partij zijn, maar wel oor hebben naar een samenwerking. Het RUP moet deze vorm van samenwerken stimuleren en faciliteren.

RUP als katalysator

De voorbije jaren zijn er slechts heel beperkte investeringen gebeurd, mede door de beperkingen in realisatie die gebonden zijn aan het huidige BPA. Dit heeft als effect dat een nieuw RUP mogelijk als katalysator zal werken voor nieuwe initiatieven. Een duidelijke informering van de inwoners omtrent de vordering van het RUP-traject zal hier zeker helpen. Bvb:

- Algemene informatiesessie voor de inwoners nadat de plannen voor het RUP zijn goedgekeurd door de stad en alvorens de officiële procedure opgezet wordt.
- Na goedkeuring van het RUP kunnen de inwoners opnieuw hieromtrent geïnformeerd worden. Dit zal hen eraan herinneren dat ze nieuwe mogelijkheden hebben en hier gebruik van kunnen gaan maken.

7.4 BEDREIGINGEN.

Privacy

De mensen die zelf in de binnenstad wonen ervaren hun privacy en de graad van rust in het midden van het centrum als een grote meerwaarde. Het RUP zal hier dan ook best rekening mee houden.

Onveiligheidsgevoel

In sommige van de gesprekken werd de vrees geuit voor een toenemend onveiligheidsgevoel. Het RUP zal voorzichtig moeten omspringen met de graad van doorwaadbaarheid die op het terrein gecreëerd zal worden.

De uitkomst van deze individuele gesprekken werd verder vertaald naar een schetsontwerp. Dit ontwerp werd na verdere bespreking met de stad en de hogere overheden aan de eigenaars getoond op een hoorzitting einde oktober. Op deze zitting werden de mensen uitgenodigd om verder actief te participeren aan dit project. Dit kon op een workshop die georganiseerd werd op 8 november 2011 omtrent de specifieke delen van de binnengebieden. Doelstelling is om een zo breed mogelijk draagvlak te creëren met indien mogelijk een zo breed mogelijke visie op een totaalproject.

Na deze workshop gingen de geïnteresseerde partijen op eigen initiatief weer aan de slag en koppelden zij terug met de stad en ontwerper omtrent een stand van zaken.

8 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.

8.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN.

Aanleiding tot de opmaak van het RUP Binnenstad is dat concrete realisaties van individuele aanvragers worden gehypothekeerd door de voorschriften van het bestaande Bijzonder Plan van Aanleg Binnenstad (deelplan Prinsenhoflaan en deelplan Boomgaardstraat): met name de bouwtypologie in de zones voor terrassen en doorgangszones en bijbouwzones voor nieuwe achterhuizen aan de Bosstraat en de verplichting tot realisatie van het binnengebied in één fase voor het deelplan Boomgaardstraat.

De opdracht is het opmaken van het RUP Binnenstad ter vervanging van het Bijzonder Plan van Aanleg dat bestaat uit twee deelplannen zijnde de Boomgaardstraat en Prinsenhoflaan. Dit BPA werd goedgekeurd door M.B. op 27 oktober 2004.

Bijkomend wenst de stad Maaseik via het ruimtelijk uitvoeringsplan stimulansen te geven aan de ontwikkeling om alzo de binnenstad van Maaseik te versterken met betrekking tot wonen en handel.

8.2 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT.

Nabij de Markt van Maaseik zijn er een aantal binnengebieden gelegen, verscholen achter de dichte, historische wand van de Bosstraat. In het verleden werden deze binnengebied reeds grondig bestudeerd in het kader van hun potentiële betekenis voor de verdichting van het centrum. Daartoe werd er een BPA opgemaakt dat voorzag in een aantal ontwikkelingen. Echter, deze ontwikkelingen gingen uit van een totaalontwikkeling van deze gebieden, of een ontwikkeling op basis van een voorafgaande onteigening.

De binnengebieden zijn samengesteld uit een groot aantal percelen, allen eigendom van verschillende natuurlijke of rechtspersonen. De complexiteit in eigendomsstructuur en percellering heeft geleid tot de huidige toestand: onontwikkelde binnengebieden, verscholen achter de dichte wanden van het bouwblok. In werkelijkheid gaat het echter nog steeds om zones met veel potentie, waar er een hoge ruimtelijke kwaliteit kan ontwikkeld worden met het oog op de verdichting van het stadsweefsel.

De voorschriften in het huidige BPA hebben bijgevolg geen aanleiding tot een effectieve ontwikkeling gegeven. Wel zijn er diverse voorstellen geweest, en zijn er mensen die best wel initiatief willen nemen. Echter, aangezien het om een totaalontwikkeling moest gaan, zijn deze initiatieven een stille dood gestorven.

Het vervangen van het huidige BPA door een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel om de knelpunten uit het BPA te herzien en effectieve ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan stuurt bijgevolg naar een realistisch, haalbaar en sluitend stedenbouwkundig verhaal dat ontwikkelingen op korte termijn kan kaderen binnen een gepast ruimtelijk kader.

8.3 VISIE.

Aangezien het in het centraal binnengebied om een vrij complexe perceelsstructuur gaat die bovendien ook nog eens een complexe eigendomsstatus heeft, wordt er voor de ontwikkeling van het binnengebied uitgegaan van een maximum aan individuele initiatieven die een goede ruimtelijke ordening tot resultaat hebben.

Om met deze complexe perceels- en eigendomsstructuur om te gaan en alsnog iedere eigenaar eenzelfde ontwikkelingsperspectief te bieden, is het daarom belangrijk om een degelijk ontwerpend onderzoek te voeren naar de draagkracht en ontwikkelingsmogelijkheden van de afzonderlijke percelen. Daarnaast is het ook belangrijk om een onderzoek te voeren naar de mogelijkheden van gezamenlijke initiatieven. Deze moeten zeker afgewogen en indien mogelijk zoveel mogelijk gestimuleerd worden. Niettemin wordt bundeling van krachten en middelen gestimuleerd en zullen eigenaars die willen samenwerken zeker gemotiveerd en gestimuleerd worden.

De visie die schuil gaat achter dit onderzoek, is een visie die uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, ongeacht de grootte van de ontwikkeling. Echter, iedere ontwikkeling, groot of klein, dient een vertaling te zijn van die goede ruimtelijke ordening en mag bovendien geen hypotheek leggen op andere initiatieven. Daarom worden in deze visie drie begrippen naar voor geschoven, die geen specifieke inrichting voorstellen, maar wel een specifiek beeld en karakter dat nagestreefd wordt bij de ontwikkeling van deze binnengebieden. Deze begrippen zijn omgevings-, leef- en woonkwaliteit. Zij kunnen op diverse wijze in de ruimte vertaald worden, maar hun specifieke eigenschappen zullen altijd afleesbaar zijn in de ruimte.

Omgevingskwaliteit staat voor de grotere ruimtelijke structuur waar desbetreffend project zich in bevindt. Dit is een locatiespecifieke kwaliteit en is voor iedere plek anders: voor onderhavig RUP kan dit gerelateerd worden aan het binnengebied waar het project in ontwikkeld worden. De locatiespecifieke eigenheden van ieder binnengebied worden later in de concepten naar voor geschoven. Zij kunnen als de structuurdragers van de binnengebieden aanschouwd worden: de projecten mogen hier dus geen afbreuk aan doen.

Leefkwaliteit staat voor de kwaliteit van ieder project in verhouding tot het perceel waarop dit gerealiseerd wordt. Een project moet zich op correcte wijze verhouden tot het eigen perceel en zeker ten aanzien van de aangrenzende percelen. Dit is zeker zo belangrijk in een stedelijk weefsel. Projecten mogen geen hypotheek of verplichtingen opleggen ten aanzien van aangrenzende percelen. Evenmin mogen zij een minwaarde betekenen of afbreuk doen aan privacy/bezoning/... Op het niveau van de leefkwaliteit komt ook de aanwezigheid van de auto naar voor. Ieder project op zich moet uitspraken doen over en oplossingen bieden voor het parkeren van wagens.

Woonkwaliteit bevindt zich op het laagste trapje van de schaalniveaus enerzijds, maar op het hoogste trapje voor wat betreft de kwaliteit. Woonkwaliteit voor iedere afzonderlijke woongelegenheid is een basisvoorwaarde en wordt vertaald in leefbare ruimtes, verlichting, verluchting, bezoning, buitenruimtes, bereikbaarheid, ...

8.4 DOELSTELLINGEN.

- Verdichten van de binnengebieden;
- Uitbouwen van het stedelijk karakter in een woonomgeving;
- Versterken van de eigenheden van de plek;
- Implementeren van bestaande krachtlijnen (ruimtelijk, cultureel als historisch);
- Ontwikkelen van een hoge mate aan kwaliteit, bestaande uit omgevings-, leef- en woonkwaliteit;
- Randvoorwaarden scheppen voor een haalbaar en realistisch plan dat blijkt geeft van een goede ruimtelijke ordening;
- Verbeteren van de uitvoerbaarheid van het juridisch plan.

8.5 CONCEPTEN.

Macro

Verdichten.

Het plangebied betreft een aantal bouwblokken die gelegen zijn op de boogsechtheid van het toeristisch en commercieel centrum van de stad Maaseik. Deze woongebieden dragen een aantal intrinsieke kenmerken met zich mee als een aangename ligging tussen centrum enerzijds en de wallen anderzijds, de goede bereikbaarheid, de nabijheid van allerlei andere functies ed.

Het uitgangspunt binnen dit plan richt zich op de uitbouw en versterking van deze gebieden, waarbij er door verdichting van de binnengebieden in het bouwblok bijkomende woongelegenheden gerealiseerd wordt die dezelfde woon-, leef- en omgevingskwaliteit biedt als het bestaande gegeven. Deze nieuwe woongelegenheden in het centrale deel van de bouwblokken zal voor een opfrissing in de historische binnenstad zorgen, met respect en integriteit ten aanzien van de bestaande context. De nieuwe invulling vormt hier een aanvulling met een versterkende werking op.



Meso

Communicatie & participatie.

De binnengebieden zijn samengesteld uit een groot aantal percelen, allen eigendom van verschillende natuurlijke of rechtspersonen. De complexiteit in eigendomsstructuur en percelering heeft geleid tot de huidige toestand: onontwikkelde binnengebieden, verscholen achter de dichte wanden van het bouwblok. In werkelijkheid gaat het echter nog steeds om zones met veel potentie, waar er een hoge ruimtelijke kwaliteit kan ontwikkeld worden met het oog op de verdichting van het stadsweefsel.

Ten einde voor deze binnengebieden een haalbaar en realistisch ontwikkelingsperspectief op te stellen, wordt er in een vroeg stadium van de visievorming een overlegmoment georganiseerd met de huidige eigenaars. Dit leidt tot de afbakening van een “actief” en “passief” plangebied. Ze geven beeld aan een totaalvisie op het volledige binnengebied. De opdeling in een actief en passief deel duidt respectievelijk op de ontwikkelingen op korte termijn enerzijds en de mogelijke ontwikkelingen op lange termijn anderzijds.

Ruimtelijke krachtlijnen op mesoniveau.

Aangezien het gebrek aan realisatie de grootste zwakte is van het huidige bijzonder plan van aanleg, is het voor dit plan essentieel het stedenbouwkundig ontwerp te verzoenen met een haalbaar realisatieproces. In eerste instantie werd hiertoe het participatieproces met de bewoners opgezet.

Dit proces kan echter niet los gezien worden van een ruimtelijke inhoud en verhaal. Daartoe worden de krachtlijnen van het ruimtelijk ontwerp vastgelegd, als ook de ruimtelijke stakeholders in en rond de site. Deze maken een wezenlijk deel uit van het ruimtelijk ontwerp, net zoals de uitkomst van het participatie.

Bepalende elementen in de directe omgeving van het plangebied:

Vesten & stadspark

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich de vesten, met aansluitend het stadspark dat op korte termijn zal ingericht worden. Een goede verbinding voor langzaam verkeer naar deze groene randen is belangrijk en moet gerealiseerd worden in samenhang met een goede doorwaadbaarheid van het gebied: de combinatie van beiden zal voor een fysieke link zorgen tussen het commerciële centrum en het groene hart van de stad.

Bosstraat

De Bosstraat is de commerciële as tussen Markt en Bospoort. Deze winkelstraat is tevens een historische as en dit is nog leesbaar in het straatbeeld. Het merendeel van de gevels is geklasseerd en dient behouden te worden. Dit behoud creëert indirect een sterke wand en afbakening aan de ontwikkeling in het plangebied. Deze wand vormt enerzijds de begrenzing, anderzijds moet zij de fysieke link tussen Bosstraat en binnengebied vormen. Ook hier komt de doorwaadbaarheid weer naar voor en moet deze voor een goede connectie zorgen.





Markt

De Markt van Maaseik is het kloppende hart van de stad, zowel wat betreft handel, diensten, toerisme als horeca. De culturele eigenheid van deze plek wordt uiteraard behouden. De ontwikkeling van het plangebied in de directe nabijheid hiervan moet een waardevolle doch eigentijdse aanvulling op de historische context zijn, zonder daarbij minderwaardig of onderdanig te zijn. Er dient een ruimtelijke wisselwerking tussen Markt en binnengebieden te zijn, met behoud van de respectievelijke kenmerken van iedere plek op zich.

Culturele krachtlijnen op mesoniveau.

Zoals reeds aangehaald staat de stad Maaseik synoniem voor heel wat historiek en cultuur. Dit gegeven wordt geïmplementeerd bij de inrichting van het plangebied. Een belangrijke doelstelling voor de inzet van cultuur bij de ruimtelijke ordening is het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast tracht men de identiteit van een plaats of gebied te versterken.

Bij het opmaken van het plan worden de cultuuractoren en cultuurfactoren geïntegreerd bij de ruimtelijke inrichting van de site. Cultuurfactoren zijn verhalen van mensen, de geschiedenis van de plek, de gebouwe en landschappelijke monumenten, tradities en gebruiken. Ze kunnen een basis vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Zo ontstaat vanuit de cultuur een inspirerende en richtinggevende invloed op de ruimtelijke ordening. Door de inzet van cultuuractoren en -factoren kunnen deze een sturende rol hebben bij het bepalen van de randvoorwaarden, de uitgangspunten en de doelstellingen. Cultuur die op deze wijze in de ruimtelijke ordening geïmplementeerd wordt, is essentieel om de identiteit, de continuïteit en de karakteristiek van de site vorm te geven. Deze is van onschatbare waarde voor de leefbaarheid van de omgeving.

Bepalende elementen in de directe omgeving van het plangebied zijn het Poppenmuseum, de school, het Minderbroedersklooster en de Bosstraat.

Micro

Binnengebied Prinsenhof.

Binnen de contour van het bouwblok omgeven door Bosstraat, Rueelstraat, Prinsenhoflaan en Prinsenhof worden een aantal monumenten aangeduid.

Één van deze monumenten aan de Prinsenhoflaan is de zgn. “Hoffkliniek”, aan de zijde van de Rueelstraat gaat het om de stadsboerderij “Die witte Roose”. Beide monumenten liggen op een oost-west as die het bouwblok doorsnijdt.

Op deze as bevindt zich tevens een waardevolle boom in de tuin van “Die witte Roose”. Dit is een rode beuk.

Het opspannen van een ontwikkelingsas, gedragen door de drie bovenvernoemde gegevens, monument, boom en stadsboerderij geeft een directe richting aan de ontwikkeling van het binnengebied, waarbij er gestreefd wordt naar een ontwikkeling gedragen door bebouwing en publieke ruimte. Dit geheel kan dan beeld geven aan het karakter van een “Prinsenhof”, zoals de omliggende wegen aangeven.

Er wordt een actief ontwikkelingsgebied afgebakend.



Binnengebied Boomgaardstraat.

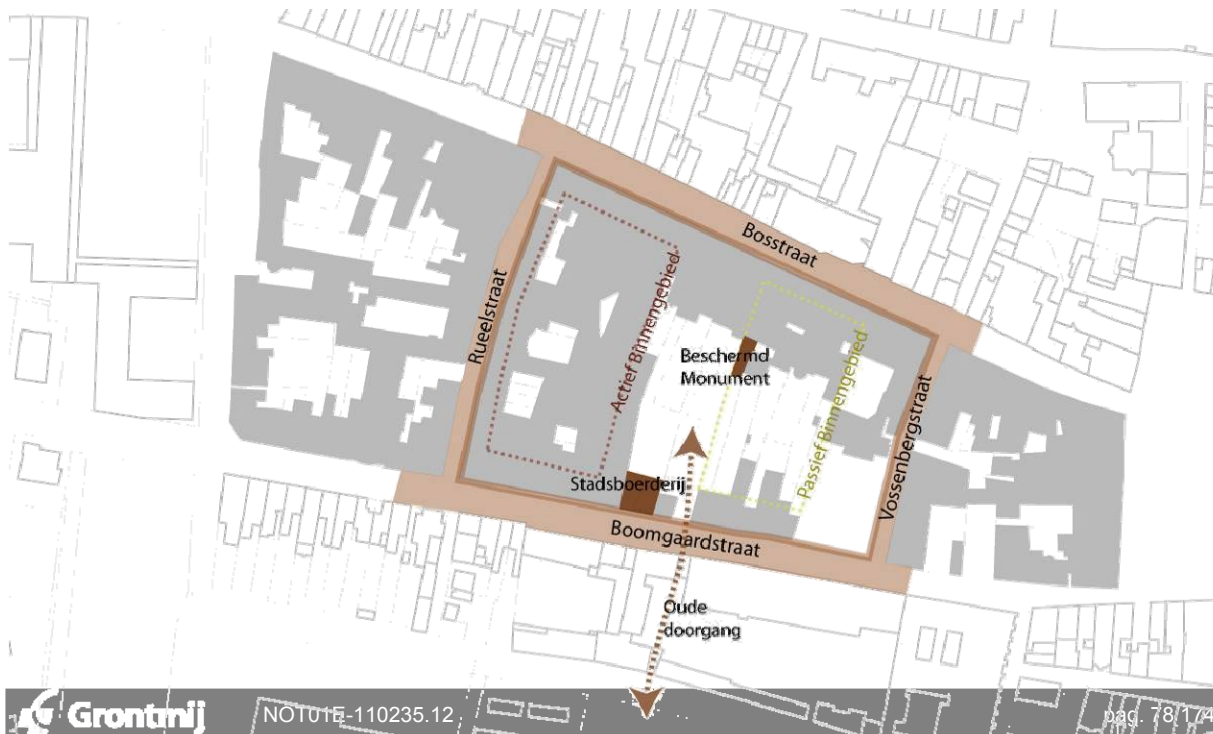
Binnen de contour van het bouwblok omgeven door Bosstraat, Vossenbergsstraat, Boomgaardstraat en Rueelstraat, zijn er een aantal monumenten aangeduid die relevant zijn voor eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

Volgende monumenten zijn relevant: de stadsboerderij in de Boomgaardstraat en het monument centraal in het binnengebied.

Vanuit dit binnengebied wordt er een oude doorgang naar de Vesten weer op de voorgrond gebracht en doorgetrokken in het plangebied. Hierdoor ontstaat er een laagdrempelige doorwaadbaarheid naar het omliggende publiek domein, en in het bijzonder de vesten en het toekomstig stadspark.

Er wordt een actief en een passief ontwikkelingsgebied aangeduid.

Binnen het actieve ontwikkelingsgebied wordt er een onbebouwde zone aangeduid die gedragen wordt door het monument in het binnengebied. Door aansluitend hierop doorsteken te realiseren naar het omliggend publiek domein, gaat het monument werken als een baken in dit gebied.



Binnengebied Markt.

Binnen de contour van het bouwblok omgeven door Bosstraat, Markt, Boomgaardstraat en Vossenbergsstraat is er een onbebouwde ruimte die de naam “Kale Plaats” draagt.
Het karakter van de Kale Plaats blijft behouden.
Tevens wordt het monumentale karakter van de gevels aan de Markt behouden.

De randen van het bouwblok worden versterkt.



8.6 INRICHTINGSSCHETS.

8.6.1 Ontwerp.

In de inrichtingsvoorstellen die hierna volgen worden verschillende varianten van inrichting getoond, allen voortbouwend op de concepten zoals eerder aangegeven. Door een aantal insteken vast te leggen kan de ontsluiting van het binnengebied gegarandeerd worden en ontwikkelingen binnen het bouwblok mogelijk gemaakt worden.

Binnengebied Prinsenhoflaan.

Langsheen het beschermde monument aan het Prinsenhof wordt de bestaande insteek naar het binnengebied behouden. Deze geeft toegang tot het binnengebied en maakt aansluiting met een tweede insteek aan de overzijde van het bouwblok. Deze tweede insteek geeft toegang vanuit het binnengebied naar de Rueelstraat.

Langsheen deze insteek worden de wanden vorm gegeven door bebouwing. Centraal in het gebied bevindt zich een pleintje. De wanden van dit plein worden enerzijds vorm gegeven door de aangrenzende bebouwing, anderzijds door de wand van de kunstgalerij (blauwe aanduiding). Na gesprekken met de eigenaars van de stadsboerderij in de Rueelstraat blijkt dat er een duidelijke vraag bestaat betreffende de realisatie van een kunstgalerij op deze plek. De vormgeving van de galerij kan zo gebeuren dat zij meerdere functies heeft: de afwerking van de achtergevels en de bouw van het vrijzinnigencentrum in de Prinsenhoflaan, de afwerking van de pleinwand in het binnengebied en de afwerking van de binnentuin van de stadsboerderij. In deze binnentuin kan er een tentoonstellingsruimte voor buitengebruik, aansluitend op de galerij, georganiseerd worden. In een aantal scenario's wordt er een doorgang naar de Prinsenhoflaan geïnsinueerd: deze doorgang betekent een aanzienlijke meerwaarde voor het binnengebied, aangezien dit nu ook een ontsluiting naar de Prinsenhoflaan krijgt. Deze doorgang werd tevens ingetekend na kennisname van de ambities en wensen van de bewoners van de panden in de Prinsenhoflaan, die in dit voorstel met de doorgang belast werden. Deze doorgang kan een overbouwde doorgang zijn, zodanig dat de bestaande gevels en zo mogelijk bebouwing in de Prinsenhoflaan kan behouden worden.

Binnengebied Boomgaardstraat.

De potenties en krachtlijnen van het binnengebied aan de Boomgaardstraat worden tevens door een aantal inrichtingsvoorstellen in beeld gebracht. Daarbij ligt er een belangrijke klemtoon op de ontwikkeling in het westelijke deel. In het oostelijke deel van het binnengebied bevinden zich voornamelijk particuliere woningen waarvan de eigenaars geen specifieke interesse hebben in een ontwikkeling. In het kort worden hier de potenties van het oostelijk deel geschetst, zonder daaraan verbonden gevolgen. De ontwikkeling van het binnengebied in verschillende fases is perfect mogelijk zonder daarbij een totaalontwikkeling te moeten uitvoeren voor de volledige afbakening van het gebied.

De ontwikkeling van het westelijk deel van het binnengebied vertrekt van de bestaande stadsboerderij. De stadsboerderijen worden in het straatbeeld en de ruimtelijke invulling behouden. Naast deze entiteiten worden er

echter twee doorsteken gerealiseerd, respectievelijk in de Rueelstraat en de Boomgaardstraat. Deze doorsteken geven toegang tot het binnengebied voor voetganger en fietsers, maar zijn in geval van noodzaak toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer (brandweer, verhuiswagen, tankwagen, ...).

In het binnengebied bevinden zich een aantal plekken met een semi-publiek karakter, die sterk afgebouwd worden door de randen die gerealiseerd worden door middel van de nieuwe bebouwing.

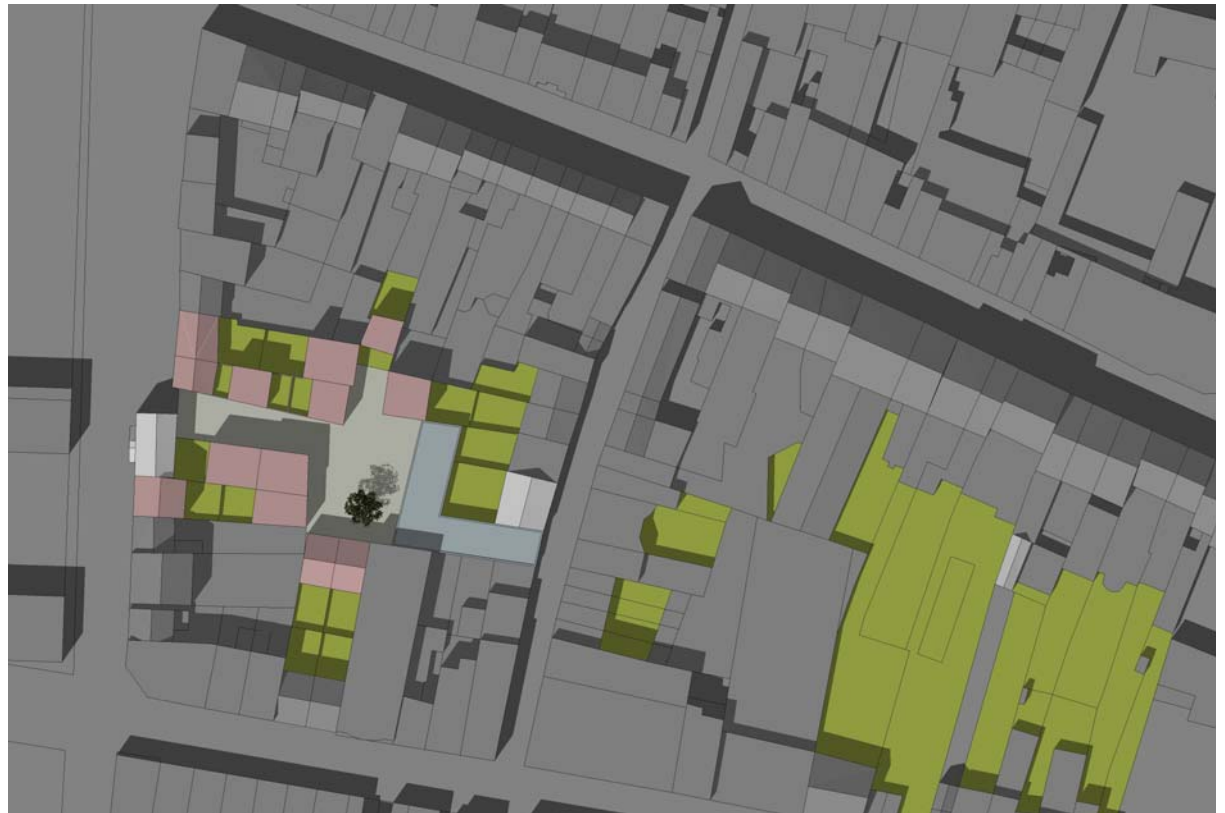
Nieuwe bebouwing die in deze binnengebieden gepland wordt, bevindt zich steeds op een zekere afstand van de bestaande bebouwing, zodanig dat alle regels van een goede ruimtelijke ordening kunnen gerespecteerd worden, zowel voor de bestaande als nieuwe bewoners van het gebied. Dit wil tevens zeggen dat de nieuwe invulling ook streeft naar een hoge woon- en leefkwaliteit en bijvoorbeeld steeds kwalitatieve buitenruimtes voorziet. Deze buitenruimtes kunnen zowel in de vorm van terrassen als tuinen, en zijn zo georiënteerd dat zij een aangename bezonning genieten, maar geen hypotheek leggen op de bestaande omgeving.

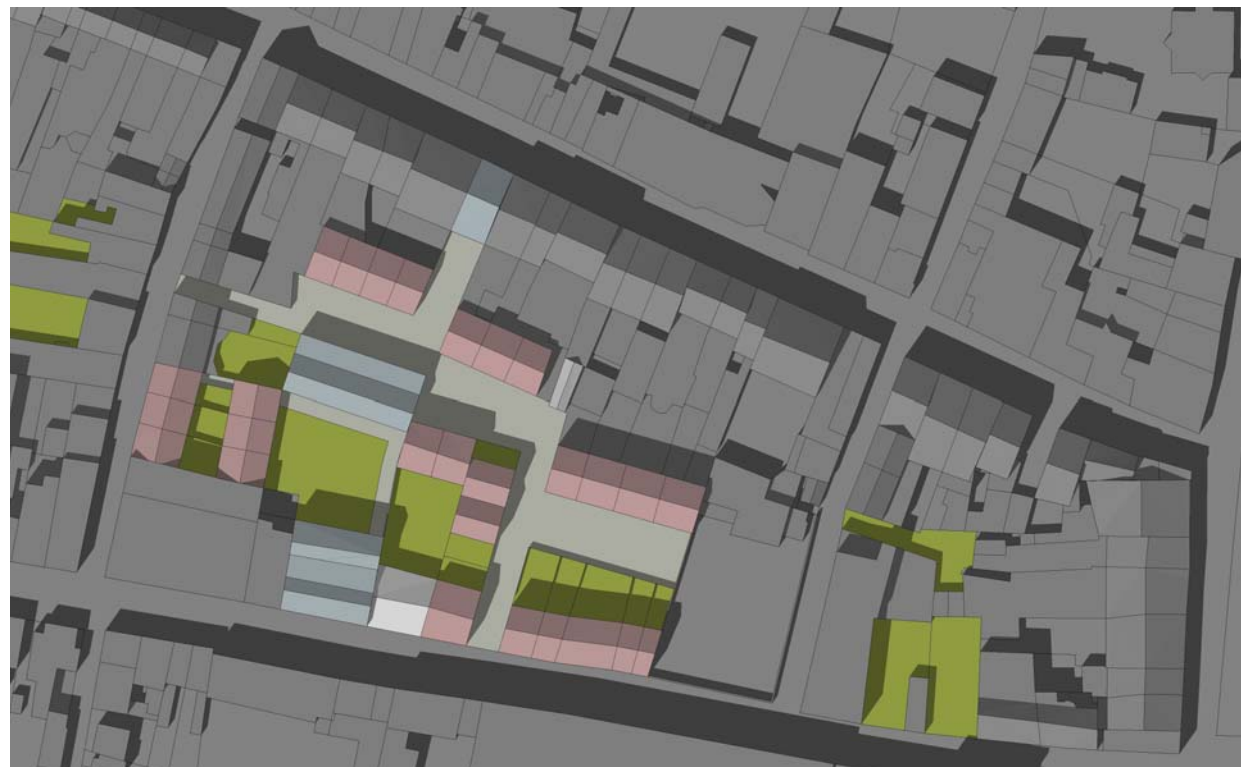
Voor de invulling van de binnengebieden wordt er gestreefd naar een variatie in verschillende typologieën met als doel een gezonde sociale mix te bekomen. Naast eengezinswoningen kan er bijvoorbeeld ook ruimte geboden worden voor seniorenhuisvesting onder de vorm van serviceflats, zorgwoningen, etc.

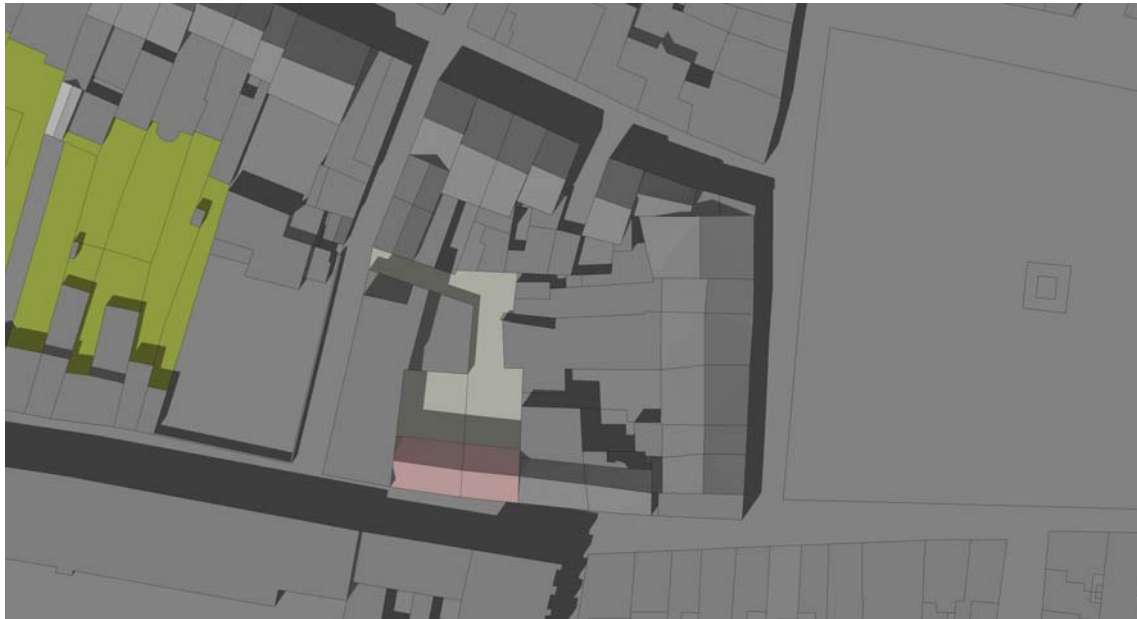


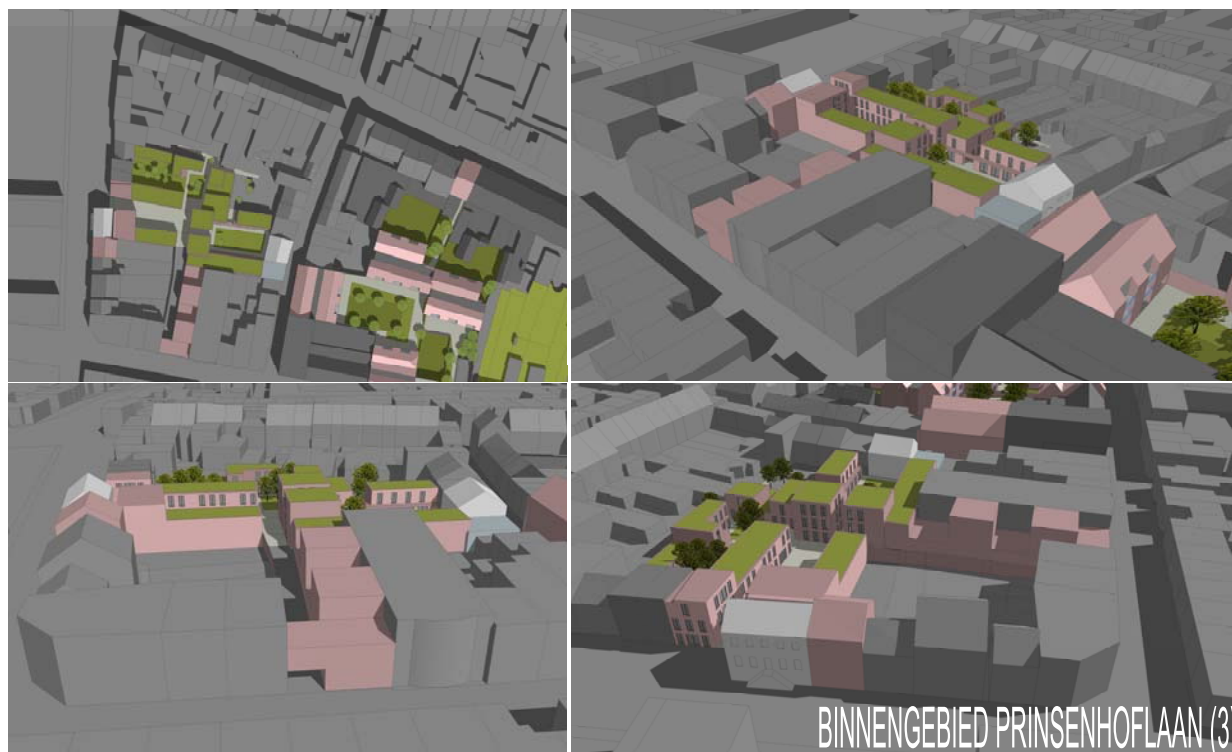


BINNENGEBIED PRINSENHOFLAAN (2)











8.6.2 Referentiebeelden: cfr Pandreitje, Brugge.



9 AFTOETSING PLAN-MER-PLICHT VAN RECHTSWEGE.

9.1 PROJECT M.E.R.-PLICHT.

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectenrapportage, meer bepaald in bijlage I en II.

De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP “Binnenstad” zullen kunnen gerealiseerd worden, vallen niet onder bijlage I.

De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP “Binnenstad” zullen kunnen gerealiseerd worden, vallen onder bijlage ii, “infrastructuurprojecten – stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen”. Echter, voor deze activiteiten geldt evenwel:

- ze hebben geen betrekking op de bouw van 1000 of meer wooneenheden;
- ze betreffen geen handelsruimte van 5000m² bruto vloeroppervlakte;
- ze hebben geen verkeersgenererende werking met pieken van 1000 of meer personenautoequivalenten per tijdsblok van 2 uur.

9.2 NOODZAAK TOT PASSENDE BEOORDELING.

9.2.1 Speciale beschermingszones.

Er zijn geen vogelrichtlijngebieden of habitatrichtlijnen binnen de afbakening van het plangebied aanwezig. Er is geen passende beoordeling vereist.

9.2.2 Effecten op de beschermingszones.

Uit voorgaande blijkt dat het plangebied niet gelegen is in of in de onmiddellijke nabijheid van speciale beschermingszones.

Verstorend effect

Gezien de aard van de activiteiten (wonen, parkeren, park, recreatie, ...) zal het plan geen verstorend effect hebben op eventuele speciale beschermingszones.

Versnipperend effect

Het RUP behelst de inrichting van binnengebieden aansluitend op het centrum van Maaseik.
Er zal geen versnipperend effect zijn.

9.3 CONCLUSIE.

De opmaak van een planMER wordt niet noodzakelijk geacht vanuit de project m.e.r. plicht of de noodzaak tot een passende beoordeling.

10 SCOPING VAN DE MILIEU-EFFECTEN.

10.1 DISCIPLINE “GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS”.

10.1.1 Aspect gezondheid.

“Gezondheid is het gezond zijn, het gevoel dat alles in orde is, zowel in lichamelijk, in geestelijk, als in maatschappelijk opzicht. De definitie van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO 1948): Gezondheid is een toestand van volledig lichamelijk, geestelijk en maatschappelijk welzijn en niet slechts de afwezigheid van ziekte of andere lichamelijk gebreken¹¹.”

Zoals bovenstaande definitie aangeeft bestaat de discipline gezondheid uit meerdere aspecten. De discipline gezondheid behandelen via ruimtelijke principes is niet zo voor de hand liggend. Concreet zijn er een aantal aspecten die de gezondheid kunnen beïnvloeden, maar daarnaast zijn er vooral ruimtelijke maatregelen wiens consequenties op indirecte wijze bijdragen tot deze discipline: dit zijn vooral maatregelen die het geestelijke en maatschappelijke aspect bevorderen.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet in een juridisch kader bij de ontwikkeling van een binnengebied naar een woongebied, binnen de contour van het bouwblok. Dit wonen wordt als een logische uitbreiding en ontwikkeling van het bestaande centrum van Maaseik ontwikkeld. Wonen in dit gebied gebeurt in een gezonde leefomgeving, in een gebied met voldoende aandacht en ruimte voor kwaliteitsvol groen. Het gebied wordt gedragen door een groenframe dat voortvloeit uit het aangrenzende open landschap en zich verder zet binnen dit plangebied. Het groenframe vormt de structurele drager voor ontsluiting, beleving en wonen.

Lichamelijke gezondheid.

De verdichting van een woongebied vanuit de visie op het realiseren en verhogen van zowel omgevings, woon- en leefkwaliteit betekent kan geenzins een minwaarde van de lichamelijke gezondheid betekenen.

Niettemin wordt in dit plan getracht een meerwaarde te realiseren voor de lichamelijke gezondheid. Door het realiseren van een fijnmazig weefsel voor voetganger en fietser wordt het gebruik van de auto naar de achtergrond verschoven en wordt er gestreefd naar het veelvuldig gebruik van de paden, al dan niet met fiets. Het bewegen in de gezonde buitenlucht wordt gestimuleerd binnen het stedelijk weefsel door talrijke paden en doorsteken, onder meer naar de Markt, maar ook naar de lager gelegen stadsvesten en stadspark.

¹¹ Bron: <http://nl.wikipedia.org>

Besluit: In dit gebied worden bijgevolg geen functies aangebracht die de gezondheid van de mens negatief beïnvloeden. Integendeel, er wordt een laagdrempelige gelegenheid gecreëerd om de lichamelijke gezondheid van de mens te bevorderen.

Geestelijke gezondheid.

De geestelijke gezondheid van de mens heeft te maken met het “goed-voelen-van”. Dit aspect kan op verschillende wijze gestimuleerd worden.

De realisatie van een woongebied met hoge woon-, leef- en omgevingskwaliteit heeft een prioritaire doelstelling: het behaaglijkheidsgevoel van haar huidige en toekomstige bewoners stimuleren. Hierbij mag men niet uit het oog verliezen dat hetzelfde principe geldt voor de mensen die hier heden al rond de niet ontwikkelde binnengebieden wonen. Ook deze moeten een gevoel van tevredenheid ten aanzien van hun woonomgeving behouden.

Dit gevoel van tevredenheid, en zo mogelijk fierheid, werken bevorderend voor de geestelijke gezondheid en dus de algemene gezondheid van de mens.

Besluit: Wonen in een omgeving met voldoende aandacht voor woon- en leefkwaliteit werkt bevorderend voor de gezondheid van de mens.

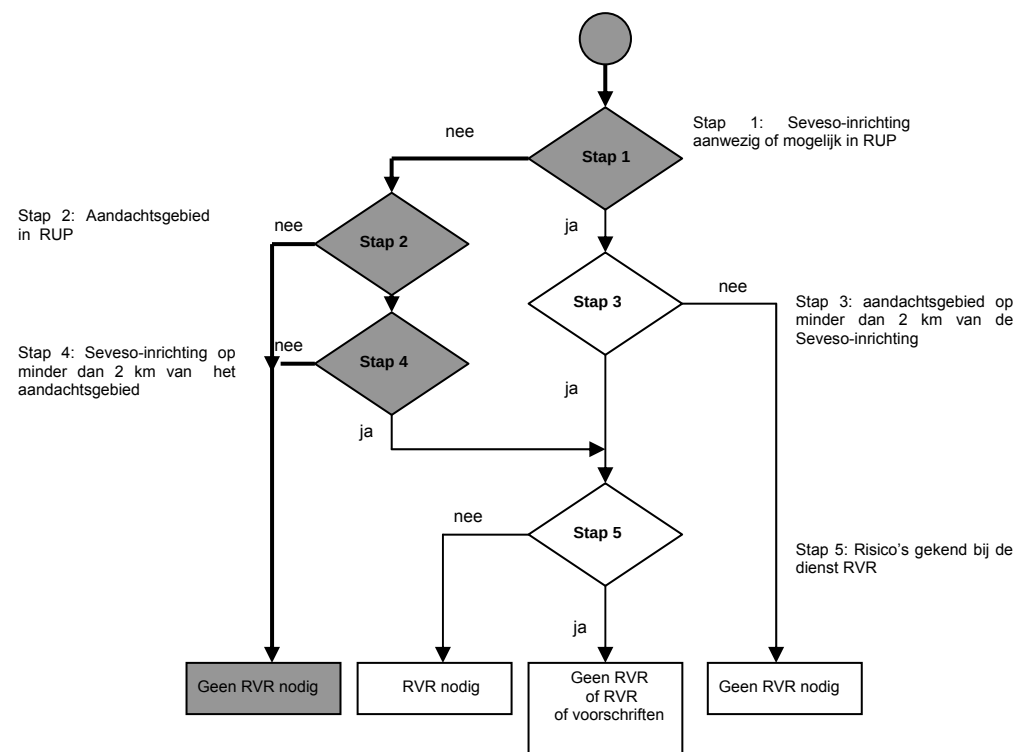
Maatschappelijke gezondheid.

De maatschappelijke gezondheid richt zich op het aspect “maatschappij”: dit is een belangrijk aspect voor zowel de huidige omwonenden van het gebied als de toekomstige bewoners van het binnengebied. De invulling van dit gebied dient enerzijds te fungeren als volwaardig stadsdeel en anderzijds bij te dragen tot het maatschappelijke zelfbeeld van de stad Maaseik. Concreet wil dit zeggen dat de invulling moet bijdragen tot de identiteit van het gebied op schaal van de buurt, zonder daarbij een ‘stempel’ te dragen. De invulling van het woongebied gebeurt op zulke wijze dat zij een evidentie lijkt in het stedelijke bebouwingspatroon, als het resultaat van een stedelijke logica die zich nu reeds in het bestaande weefsel profileert.

Om deze logica te stimuleren wordt de realisatie van diverse woontypologieën gestimuleerd ten einde een zo divers mogelijk publiek aan te trekken. Het aantrekken van verschillende bewonersgroepen zoals ouderen, gezinnen met kinderen, alleenstaanden, jonge tweeverdieners, specifieke doelgroepen, ... bevordert zowel de interne als externe beleving van het gebied. Deze verscheidenheid in bewonersgroepen zal zich ook doorzetten in het gebruikspatroon, waardoor er zich ook een verscheidenheid in ruimtegebruik en beleving zal voordoen. Dit betekent wederom een bijdrage voor de maatschappelijke gezondheid in en rond dit gebied.

Besluit: Maatschappelijke gezondheid wordt in twee deelgebieden verdeeld: enerzijds zijn er de omwonenden van het gebied, anderzijds zijn er de inwoners. Voor beide doelgroepen dient de visie achter de invulling van het gebied een stimulans te vormen voor hun maatschappelijke gezondheid.

10.1.2 Aspect veiligheid.



De SEVESO-wetgeving behelst hoofdzakelijk de implementatie van de Europese Richtlijnen 82/501/EEG en 96/82/EG, respectievelijk de SEVESO I en SEVESO II-Richtlijn. Voor Vlaanderen wordt de implementatie van de SEVESO-wetgeving inzonderheid verzekerd door het Milieuvergunningsdecreet, het Decreet Milieubeleid, het

MER/VR-Decreet, Vlarem I en Vlarem II. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het Samenwerkingsakkoord van 19 juni 1999 tussen de federale staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Zowel de SEVESO II-richtlijn als het Samenwerkingsakkoord leggen een aantal eisen op met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Via het Decreet Milieubeleid en het D.R.O. werden op het Vlaamse niveau eisen uitgevaardigd met betrekking tot de ruimtelijke planning en het grondgebruik.

De ruimtelijke veiligheidsrapportage is een vorm van rapportering die handelt over ruimtelijke uitvoeringsplannen (op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau). De criteria op basis waarvan de Vlaamse Overheid beslist of een ruimtelijk veiligheidsrapport al dan niet vereist is, zijn eveneens vastgelegd. Een ruimtelijk veiligheidsrapport is een openbaar document waarin, van een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven, een wetenschappelijke beoordeling wordt gegeven van de geplande ontwikkelingen met betrekking tot nieuwe of bestaande inrichtingen en hun omgeving, wanneer de plaats van vestiging ervan of de ontwikkelingen zelf het risico op een zwaar ongeval kunnen vergroten of de gevolgen ervan ernstiger kunnen maken. Veiligheidsrapportering is erop gericht risico's voor zware ongevallen te identificeren, zware ongevallen te voorkomen en gevolgen ervan voor mens en milieu te beperken en het risico zo laag mogelijk te houden. De Vlaamse Regering bepaalt de datum vanaf wanneer een deskundige voor het opstellen van ruimtelijke veiligheidsrapporten over een erkenning moet beschikken.

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 procedure die moet worden gevolgd, is ook ingeschreven in de VCRO, in de respectieve delen over de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de verschillende niveaus.

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. Voorts wordt het ruimtelijk veiligheidsrapport samen met het plan in openbaar onderzoek gelegd.

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 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 bijgesteld 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.

Besluit: Binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden er diverse maatregelen genomen met betrekking tot de ruimtelijke ordening die bevorderend werken voor de verschillende aspecten van de discipline gezondheid en veiligheid van de mens.

10.2 DISCIPLINE “RUIMTELIJKE ORDENING”.

De aanleiding tot de opmaak van dit plan berust op de intentie om binnengebied gelegen binnen het stadscentrum van Maaseik, te gaan verdichten. In een eerste planopzet hiertoe werden drie binnengebieden nabij het centrum geselecteerd. Twee van deze drie zones blijken na een intensief communicatieproces¹² met de stad en de betrokken omwonenden en eigenaars, in aanmerking te komen voor verdichting.

Deze verdichting vertrekt in eerste instantie vanuit een goede ruimtelijke ordening. De input die de bewoners gegeven hebben werd verwerkt in nauwe samenhang met de voornoemde principes, waarbij er grote aandacht uitgaat naar de omgevings-, woon- en leefkwaliteit die in deze binnengebieden bewerkstelligd wordt.

Het verdichten van deze binnengebieden vertrekt vanuit een aantal concepten die de krachtlijnen van de bestaande ruimtelijke context kracht bijzetten en in de voorgrond plaatsen. Daarbij zijn de gegevens die de cultuur en identiteit van dit gebied dragen, zoals de monumenten en stadsboerderijen, oude doorsteken, ... zeer belangrijk. Deze authentieke dragers worden vereenzelvigd met de nieuwe invulling.

De gebieden worden aan hoge dichtheden ontwikkeld, waarbij er naar Vlaamse normen stedelijke dichtheden bewerkstelligd worden. Deze dichtheden in samenhang met de locatie van de ontwikkeling vergt ook een duidelijke visie op het parkeren. Immers, in een stedelijk weefsel wordt weliswaar het alternatief vervoer alsook het langzaam verkeer bevorderd, maar nog steeds is de auto niet weg te denken. Daarom worden deze ontwikkelingen allen gekoppeld aan ondergrondse parkeeroplossingen.

Daarbij worden er hoge eisen gesteld aan de toegang naar de ondergrondse parkeerruimtes, ten einde het straatbeeld niet te verstoren.

De ontwikkeling van hoge dichtheden gaat bovendien gepaard met een duidelijke visie ten aanzien van leef- en woonkwaliteit: aan iedere ontwikkeling zullen eisen gesteld worden ten aanzien van voornoemde kwaliteiten die het comfort en de kwaliteit van de woning en het gebied bevorderen.

Iedere invulling op zich die hier gepland wordt, zal niet los kunnen gezien worden van het groter geheel en het ruimtelijk functioneren van het gebied in zijn geheel: iedere invulling moet zich verhouden in een stelsel van doorgangen en trage wegen die het langzaam verkeer in het stadscentrum voorzien en stimuleren.

Al deze aandachtspunten die gerelateerd worden aan de verdichting van de binnengebieden worden doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften ten einde de kwaliteitseisen ook hier door te trekken en juridische draagwijdte te geven.

¹² Na het opstellen van een communicatieplan vonden er een 35-tal gesprekken plaats met eigenaars, bewoners, ... waarin zij hun standpunt ten aanzien van ontwikkelen i.f.v. verdichten konden toelichten. De uitkomsten van deze gesprekken werden gebundeld en doorvertaald naar de inrichtingsschetsen.

Besluit: De discipline ruimtelijke ordening wordt hier uit elkaar gezet in een aantal aspecten: uiteraard zijn er nog meerdere factoren, maar de hier aangehaalde factoren worden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan gezien als de belangrijkste factoren voor het bekomen van een goede ruimtelijke ordening. Het zullen ook deze factoren zijn die in de stedenbouwkundige voorschriften behandeld worden en vertaald worden naar juridisch vastgelegde richtlijnen.

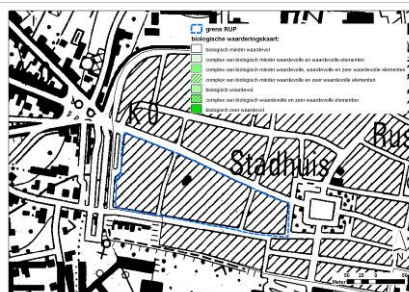
Voor de discipline “ruimtelijke ordening” zijn er geen significante effecten te verwachten door de realisatie van dit RUP.

10.3 DISCIPLINE “FAUNA EN FLORA – BIODIVERSITEIT”.

In het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder “bijzonder beschermde gebieden”:

- De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- Gebieden aangeduid overeenkomstig de Conventie van Ramsar inzake watergebieden van internationale betekenis;
- Beschermde duingebieden of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied zoals aangegeven ter uitvoering van het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van kustduinen;
- Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- Beschermde landschappen, stads- of dorpsgezichten, monumenten of archeologische zones;
- Waterwingebieden en bijhorende beschermingszones type I en II vastgesteld ter uitvoering van het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer;
- Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- Een volgens een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan vastgesteld erfgoedlandschap.

10.3.1 Biologische waarderingskaart.



Betreffende het plangebied, zijn er geen aanduidingen gebeurd op de biologische waarderingskaart. Het gebied wordt aangeduid als biologisch minder waardevol.

10.3.2 Habitat- en vogelrichtlijngebieden.

Er zijn geen habitat- of vogelrichtlijngebieden binnen de afbakening of de directe omgeving van het plangebied.

10.3.3 Afbakening Ven-gebieden.

Er is geen Ven-gebied aanwezig binnen de afbakening of de directe omgeving van het plangebied.

10.3.4 Natuurgebieden.

Er is geen natuurgebied aanwezig binnen de afbakening of de directe omgeving van het plangebied.

10.3.5 Ramsar-gebieden.

Er is geen ramsargebied aanwezig binnen de afbakening of de directe omgeving van het plangebied.

10.3.6 Beschermde duingebieden.

Er is geen duingebied aanwezig binnen de afbakening of de directe omgeving van het plangebied.

10.3.7 Ecologische gebieden volgens bestemmingsplannen.

Er is geen ecologisch gebied aanwezig binnen de afbakening of de directe omgeving van het plangebied.

Besluit: Voor de discipline 'Fauna en flora – biodiversiteit' zijn er geen significante effecten te verwachten.

10.4 DISCIPLINE “ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD”.

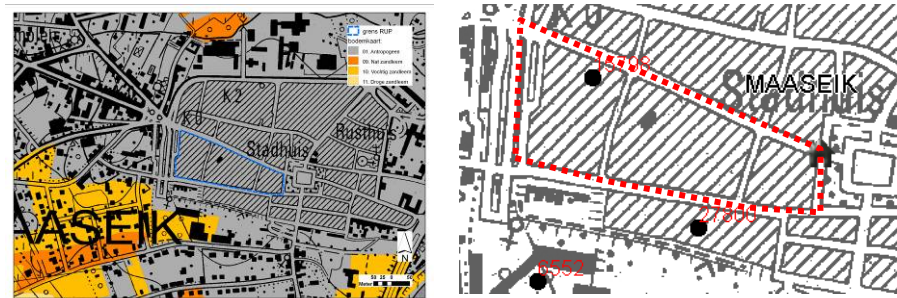
Voor de verdichting en realisatie van een bestaand binnengebied zullen er geen bijzondere (hoeveelheden) energie- en grondstoffenvoorraden aangesneden moeten worden.

Besluit:

Voor de discipline “energie- grondstoffenvoorraden” worden geen significante milieu-effecten verwacht.

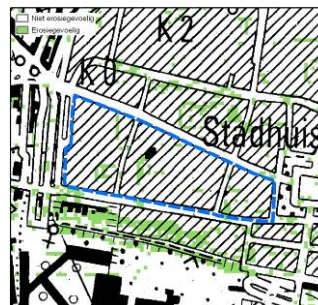
10.5 DISCIPLINE “BODEM”.

10.5.1 Bodemkaart.



Binnen de afbakening van het plangebied worden enkel antropogene gronden aangeduid.
Voor het perceel “Afd. 1, SectieE, perceel 0936f is er bij OVAM een dossier betreffende verontreiniging bekend (15798).

10.5.2 Erosiegevoeligheid.

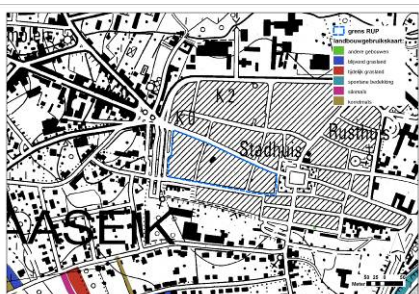


Beperkte “vlekken” in het plangebied worden aangeduid als erosiegevoelig. Deze liggen verspreid in het plangebied en zijn zeer beperkt in oppervlakte.

10.5.3 Landbouwtyperings- en gebruikerskaart.



Het plangebied kent een zeer lage waardering op de landbouwtyperingskaart.



Het plangebied kent geen karteringen op de landbouwgebruikerskaart.

Besluit: Voor de discipline 'bodem' worden er geen significante effecten verwacht.

10.6 DISCIPLINE “WATER”.

10.6.1 Watertoets.

10.6.1.1 Decreet Integraal Waterbeleid

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 vergunde 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.

Sedert 1 Maart 2012 is het besluit van de Vlaamse regering d.d. 14 oktober 2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 in werking getreden. In dit besluit werden nadere regels opgenomen voor de toepassing van de watertoets, werden de te raadplegen adviesinstanties aangeduid en werden nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets opgenomen.

10.6.2 Waterparagraaf.

Voor het plangebied werd **het watertoetsinstrument** op 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. Het geoloket, ontwikkeld door het AGIV (www.gisvlaanderen.be), is op dit ogenblik nog in ontwikkeling. Het is dus mogelijk dat bepaalde watertoetskaarten nog niet correct getoond worden. De uitvoering van deze watertoets gebeurde dan ook op basis van de (project)gegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn.

De verschillende watertoetskaarten zijn ter informatie weergegeven in de volgende paragraaf. Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het plangebied weergegeven.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

Het zuidelijk deel van het plangebied is van nature overstroombaar. Er zijn geen waterlopen gelegen binnen de afbakening van het plangebied of in de nabijheid ervan gelegen. Binnen het plangebied zullen gronden worden verkaveld, zowel met boven- als ondergrondse constructies. Verhardingen zullen tevens aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting, perceelsinrichting, publiek domein,

Een positieve uitspraak over de vergunningsaanvraag is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Binnen de voorschriften wordt bepaald dat het hemelwater binnen het plangebied opgevangen dient te worden. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon

In het plangebied kunnen ondergrondse constructies worden gerealiseerd. Het plangebied werd gekarteerd als type 2 'Matig gevoelig voor grondwaterstroming' in het noordelijk deel: een positieve uitspraak is mogelijk, afhankelijk van de afmetingen en dimensies van de constructies.

Het zuidelijk deel van het plangebied werd gekarteerd als type 1 "zeer gevoelig voor grondwaterstroming": een positieve uitspraak is mogelijk, afhankelijk van de afmetingen en dimensies van de constructies.

Gezien in de voorschriften wordt opgenomen dat de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" van toepassing is, waarbij getracht wordt 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, kan gesteld worden dat de afstromingshoeveelheid slechts beperkt zal wijzigen.

Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Het plangebied wordt deels gekarteerd als matig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1 en 2) en deels infiltratiegevoelig.

Dat wil zeggen dat er bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet nagegaan worden wat de dimensies van de ondergrondse constructies zijn. Indien deze dieper dan 5.00 m gelegen zijn en een horizontale lengte van meer dan 100 m hebben, dient advies ingewonnen te worden.

Buffering en infiltratie van water

Het plangebied is deels gelegen in infiltratiegevoelig gebied. Dit wil zeggen dat de bodem, bestaande uit antropogene gronden, het water goed laat infiltreren.

Zoals reeds gesteld bij de gewijzigde afstromingshoeveelheid, is er een groot aandeel bijkomende oppervlakte verharding en bebouwing in het plangebied en zal er dus advies moeten ingewonnen worden bij de bevoegde instanties.

Conclusie

- Gezien er geen kartering als ROG of overstromingsgevoeligheid plaats vond binnen de afbakening van het plangebied;
- Gezien een toename van de verharde oppervlakte ten gevolge van bebouwing en ontsluiting
- Gezien de ligging in een matig en zeer gevoelig gebied voor wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid;
- Gezien de richtlijnen van de “gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater” in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zijn;

kan gesteld worden dat er **beperkte schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen** zullen zijn. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient echter toch het advies van de bevoegde instanties aangevraagd te worden.

10.6.3 Watertoetskaarten.



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.

Besluit 01: Het zuidelijk deel van het plangebied is overstroombaar vanuit een waterloop (Maasbekken). Er werd geen ROG- of risicogebied gekarteerd in het plangebied of in de onmiddellijke omgeving ervan.

10.6.3.1 Grondwaterstromingsgevoelige bodems.

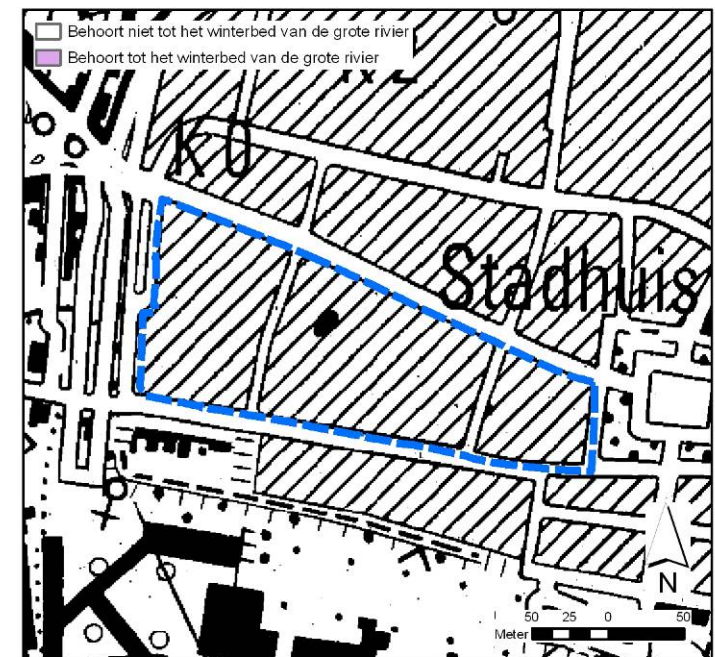
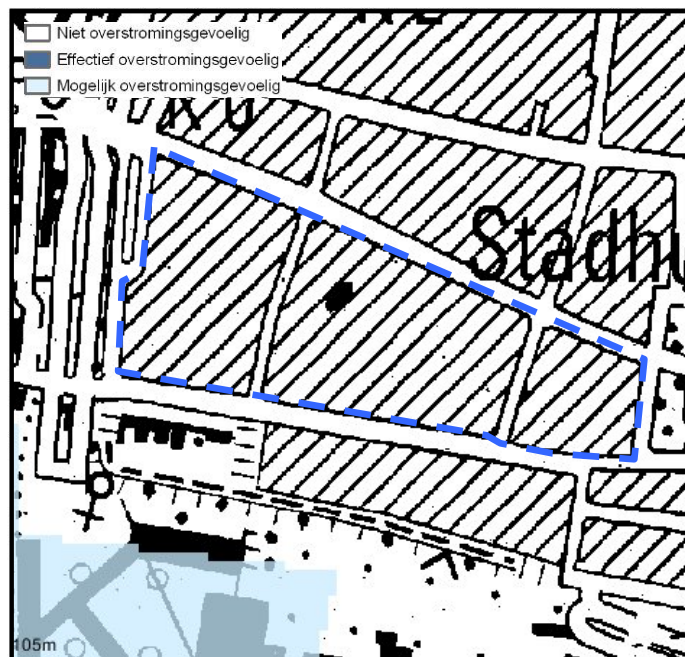
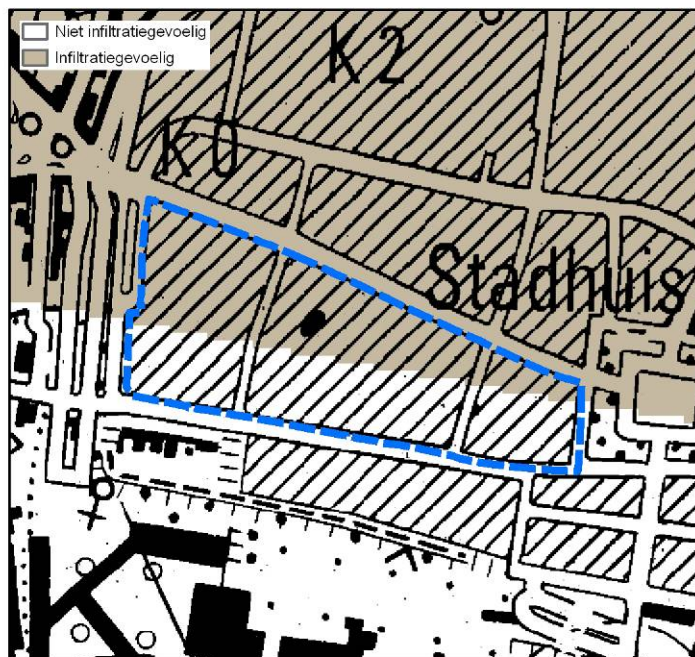
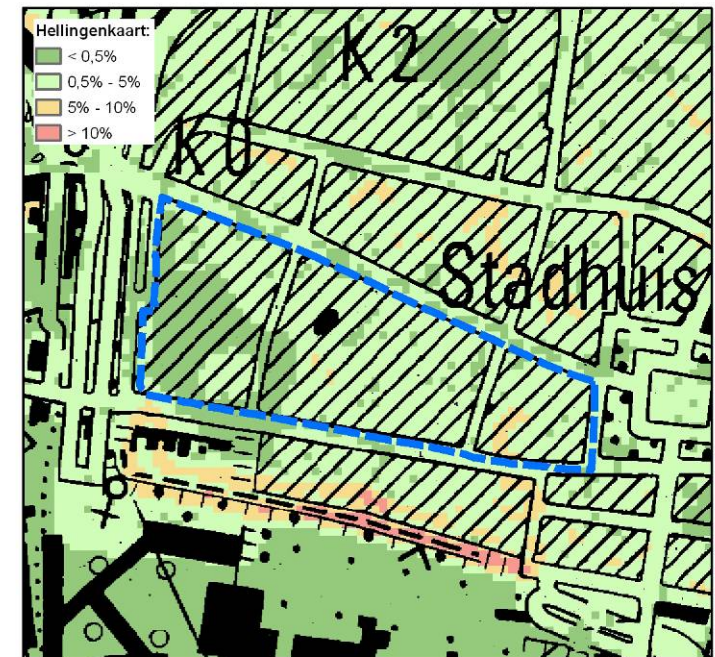
Het noordelijk deel van het plangebied werd gekarteerd als matig gevoelig voor grondwaterstroming – het zuidelijk deel van het plangebied werd gekarteerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

10.6.3.2 Hellingenkaart.

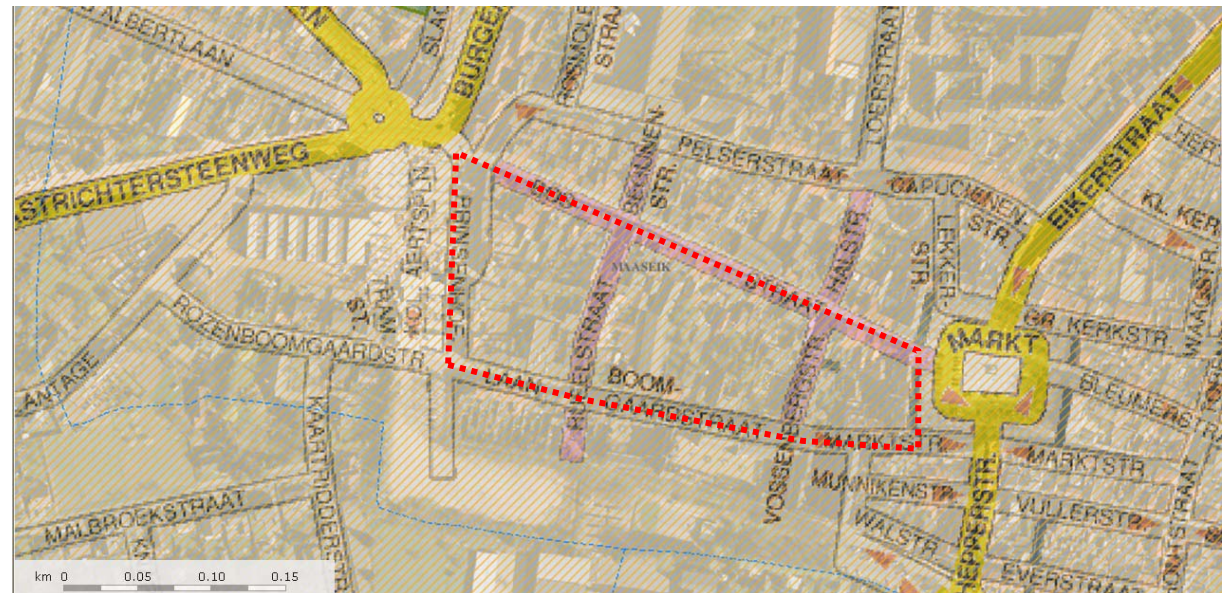
Het plangebied is vrij vlak gelegen met hellingspercentages kleiner dan 0,5%.

10.6.3.3 Infiltratiegevoelige bodems.

Het plangebied is aan de noordelijke zijde gekarteerd als infiltratiegevoelig gebied.



10.6.3.6 Zoneringsplan¹³.



-  centraal gebied (oranje gearceerd)
-  collectief geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerd)
-  collectief te optimaliseren buitengebied (groen) **aansluitingsplicht**

Het plangebied is gelegen in centraal gebied: er is een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied is men verplicht het afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool.

Besluit 02: Het plangebied is deels in infiltratie- en grondwaterstromingsgevoelig gebied gelegen.

Voor de discipline 'water' zijn er geen significante effecten te verwachten.

¹³ Het zoneringsplan geeft weer in welke zuiveringszone uw woning gelegen is en werd opgesteld in samenwerking tussen de gemeente en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) in de periode 2006-2008.

10.7 DISCIPLINE “LUCHT EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN”.

De discipline 'lucht' bestudeert de effecten van emissies op de kwaliteit van de omgevingslucht, de kleinschalige en grootschalige transporten van pollutanten in de lucht, de invloed van verontreiniging op de chemische samenstelling van de deposities (zowel van droge als natte deposities), de effecten van deze deposities en de effecten van het transport van stof en zwevende deeltjes. Geurhinder en fotochemische verontreiniging worden eveneens bestudeerd in deze discipline.

Het ontwikkelen van een binnengebied dat heden reeds sterk door bebouwing in functie van wonen en kleinhandel omringd is, heeft geen uitgesproken invloed op de lucht of klimatologische factoren. Een woongebied genereert wel steeds een aantal bijkomende verkeersbewegingen, maar deze moeten in de juiste context bekeken worden. Aangezien deze te ontwikkelen binnengebieden zich in het centrum van Maaseik bevinden, zullen de bijkomende verkeersbewegingen ten gevolge van de bewoningen geen noemenswaardig verschil maken voor de luchtvervuiling.

Het aandeel bijkomende verplaatsingen in en naar dit gebied ten gevolge van de woonfunctie dient dus in zijn juiste context bekeken te worden. Het ontwikkelen van een woongebied nabij een bestaand centrum, in de nabijheid van een aantal grote ontsluitingswegen zal geen grote gevolgen hebben op de luchtkwaliteit.

Helaas zal er steeds een kwantitatieve toename zijn van verplaatsingen. Niettemin worden binnen dit plan andere opties gestimuleerd in en in de directe omgeving van het plangebied. Gemotoriseerd verkeer wordt maximaal uit het binnengebied geweerd en tot de rand van het bouwblok beperkt. Er wordt zoveel mogelijk naar gestreefd om de auto in ondergrondse parkeergarages te stallen, of op het eigen terrein indien dit een ruimtelijk kwalitatieve en geïntegreerde manier kan gebeuren.

Daartegenover staat het doorwaadbaar maken van de binnengebied voor het langzaam verkeer door een netwerk van doorsteken en paden die het geheel op wandelafstand met de grote Markt, het Stadspark, de Vesten, het Kolonel Aertsplein en de Bosstraat verbinden. Binnen de perimeter van de binnenstad wordt het langzaam verkeer zo veel mogelijk gestimuleerd.

Aansluitend hierop zal er een dicht netwerk van openbare vervoersverbindingen de binnenstad, en dus indirect de binnengebieden, ontsluiten.

Daarenboven zal er in het gebied ook een bijkomende aanplant van bomen en groen gebeuren in het kader van de aanleg van het openbaar domein, welke een positieve bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit.

Luchtvervuiling door de bouw van nieuwe woningen en de daaraan verbonden uitstoot wordt tot een minimum beperkt door de bestaande wetgeving die maximale normen vastlegt. Deze wetgeving is vanzelfsprekend van toepassing voor de geplande ontwikkelingen.

Besluit: Er zijn geen significante effecten inzake de discipline ‘Lucht en klimatologische factoren’.

10.8 DISCIPLINE “LICHT, WARMTE EN STRALINGEN”.

De ontwikkeling van een binnengebied kan niet gebeuren zonder bijhorende verlichting van onder meer het publiek domein. Aangezien de ontwikkeling plaats vindt in stedelijke context is de impact van verlichting nuanceerbaar.

De verlichting van de binnengebieden gebeurt op schaal van de omgeving en kan zoals in de bestaande omringende wijken op een heel bescheiden en beperkte manier gebeuren, zodanig dat eventuele lichtvervuiling ten aanzien van de aanliggende bebouwing tot een minimum beperkt wordt.

Het aspect ‘warmte en stralingen’ is niet van toepassing voor dit RUP.

Besluit: Er worden geen significante effecten verwacht voor de discipline “Licht, Warmte en Stralingen”.

10.9 DISCIPLINE “GELUID”.

Bij de bespreking van deze discipline wordt er uitgegaan van twee soorten geluid: er is enerzijds geluid dat het gevolg is bij de realisatie van de doelstellingen van het RUP en anderzijds geluid dat het gevolg is van de gerealiseerde doelstellingen van het RUP.

Bij de realisatie van infrastructuurwerken zoals de aanleg van wegen of de bouw van woningen worden vaak zware machines en voertuigen ingezet die voor aanzienlijke geluidsoverlast kunnen zorgen. De impact hiervan wordt bepaald op basis van types en aantallen van de ingeschakelde machines en voertuigen. De geluidshinder wordt ook veroorzaakt door aan- en afvoer van (bouw)materialen langs toegangswegen naar de desbetreffende werven.

Dit gaat allemaal over tijdelijke geluidshinder. Hier kan op dit ogenblik moeilijk een inschatting van gemaakt worden.

Naast de tijdelijke geluidsoverlast, is er de geluidsoverlast wanneer het RUP gerealiseerd is. Geluidsoverlast na realisatie van het RUP kan afkomstig zijn van verkeer dat zich van en naar het binnengebied begeeft, en is een mogelijke optie ten gevolge van de dichtere bewoning van het gebied.

Geluidstoename ten gevolge van de woonactiviteit is mogelijk te verwachten, echter dit is slechts bezwaarlijk als overlast te aanschouwen. De geluidstoename zal niet van die aard zijn dat dit storend is voor de omliggende woongebieden, te meer omdat deze binnengebieden temidden van een druk bezocht centrum met ziekenhuis en scholeninstanties ontwikkeld wordt.

Geluidstoename door de woonactiviteit zal dus niet van die aard zijn dat het storend is voor de aanliggende gebieden.

Geluidstoename ten gevolge van de ontsluiting van de binnengebieden is reëel maar verwaarloosbaar. De ontsluiting van de bewoning in het binnengebied gebeurt via de randen en wordt ook duidelijk tot op de rand beperkt. De ontsluiting vindt dus plaats via de bestaande ontsluitingsstructuur.

Een toename van het geluid is bijgevolg onvermijdelijk door de realisatie van woningen in de binnengebieden. Aangezien de binnengebieden geleidelijk aan zullen gerealiseerd worden, zal deze toename ook slechts gestaag plaats vinden door de fasering die gekoppeld wordt aan deze realisatie.

Aangezien de ontsluiting van het nieuwe gebied maximaal aangesloten wordt op de bestaande ontsluitingsroutes, is deze toename van het geluid te nuanceren.

Echter, een beperkte toename blijft een feit maar door de ligging van de gebieden nabij het centrum is een geluidstoename te verwaarlozen en moet deze in de juiste context gezien worden.

Besluit:

In de aanlegfase zal er ten gevolge van het realiseren van infrastructuur (bebouwing) een toename zijn van het geluidsniveau in de omgeving. Dit zal tijdelijke geluidsoverlast zijn.

Voor wat betreft de gerealiseerde fase kan gesteld worden dat er ten opzichte van de huidige situatie slechts weinig bijkomende geluidseffecten gegenereerd worden. Een beperkte bijkomende 'hoeveelheid geluid' ten gevolge van een woonzone op wandelafstand van een druk bezocht centrum is echter verwaarloosbaar.

Er zijn inzake de discipline "geluid" een aantal effecten te verwachten bij de aanlegfase ervan. Voor de gerealiseerde fase wordt verwacht dat deze effecten niet veel groter worden ten opzichte van de huidige toestand.

Er worden geen significante effecten verwacht voor de discipline "Geluid".

10.10 DISCIPLINE "LANDSCHAP EN CULTUREEL ERFGOED".

Zie kaart 3: "Bestaande juridische toestand: Landschapsatlas".

10.10.1 Onroerend Erfgoed.

Het noordelijk deel van het plangebied werd aangeduid als beschermd stadsgezicht.





Talrijke panden binnen de afbakening werden aangeduid als bouwkundig erfgoed.

10.10.2 Landschap: aanwezigheid ankerplaatsen en relictzones.

Niet van toepassing: ankerplaatsen, lijnrelicten, relictzone, puntrelict en traditioneel landschap.

Besluit: Aangezien de intentie van dit RUP zich hoofdzakelijk richt op de verdichting van de binnengebieden zal dit weinig impact hebben op de beschermingen. Deze worden maximaal behouden.

Er zijn geen significante effecten te verwachten zijn voor de discipline 'Landschap en cultureel erfgoed'.

10.11 DISCIPLINE “MOBILITEIT”.

De verdichting van de binnengebieden in het centrum van Maaseik houdt geen expliciete ontwikkelingen in met betrekking tot mobiliteit. De ontwikkelingen van woongebieden kunnen echter niet los gezien worden van dit aspect.

De inrichting van de binnengebieden betreft verdichting van de open ruimte binnen het bouwblok. Hier wordt de specifieke ontwikkeling van wonen en open ruimte voorzien, met een (semi-)publiek karakter.

Binnen de contour van de bouwblokken wordt er geen bijkomende wegenis voorzien: immers, de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling wordt beperkt tot en georiënteerd op de bestaande randen van het bouwblok. In het bijzonder zullen voor deze ontsluiting Prinsenhof, Prinsenhoflaan, Boomgaardstraat en Rueelstraat worden ingeschakeld.

Gemotoriseerd verkeer binnen de randen van het plangebied is niet mogelijk, tenzij voor diensten en noodgevallen.

Het parkeren van voertuigen gebeurt op het eigen perceel, bij voorkeur in de ondergrond. Indien dit niet mogelijk of haalbaar zou zijn, dient het parkeren alsnog op het eigen terrein, maar op het maaiveld voorzien te worden, onder die voorwaarde dat het op een ruimtelijk kwalitatieve en geïntegreerde manier gebeurt.

Daarnaast zijn er in het centrum van Maaseik nog een aantal voorzieningen die het parkeren op stedelijk niveau regelen voor zijn bewoners. Er zijn diverse grote ondergrondse garages waar bewoners hun wagen kunnen stallen. De maximum capaciteit van deze garages is nog niet bereikt.

Voor de inrichting van deze binnengebieden worden er geen nieuwe ontsluitingen betreffende openbaar vervoer. Hier kan probleemloos aanspraak gemaakt worden op het bestaande ontsluitingsnet voor het centrum.

Het langzaam verkeer wordt maximaal gestimuleerd. Er worden talrijke doorsteken in de bestaande randen van het bouwblok gerealiseerd die de rand met de ontwikkeling binnenin verbinden. Het geheel van deze doorsteken en paadjes vormt een netwerk van trage wegen die het binnengebieden doordringen en vervolgens aansluiting maken met het bestaande trage wegennetwerk. In het bijzonder worden er verbindingen gelegd naar het Kolonel Aertsplein, de Bosstraat, de Markt en de Vesten (stadspark). Dit netwerk van langzame routes kan zowel door de voetganger als de fietser gebruikt worden.

Besluit

De maatregelen die in het RUP Binnenstad genomen worden inzake mobiliteit zorgen ervoor dat:

- de ontsluiting op een vlotte manier kan verlopen via de bestaande ontsluitingswegen;
- doorgaand verkeer onmogelijk gemaakt wordt;
- parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein voorzien wordt;
- de overige parkeerplaatsen verspreid voorzien zijn.

Er zijn geen significante effecten te verwachten voor de discipline ‘mobiliteit’.

10.12 SYNTHESE.

Het plangebied en de nabije omgeving vertonen geen relevante bijzondere kwetsbaarheden die mogelijk onderhevig kunnen zijn aan aanzienlijke milieu-effecten. Een verdere disciplinegebonden uitwerking heeft bijgevolg geen toegevoegde waarde.

Wel komen uit deze scoping een aantal aandachtspunten naar voor om mee te nemen bij de verdere uitwerking van het RUP 'Binnenstad':

- Het plangebied is deels aangeduid als infiltratiegevoelig;
- Het plangebied is deels matig en deels zeer gevoelig voor grondwaterstroming;
- Het plangebied maakt deel uit van een van nature overstroombaar gebied;
- Het plangebied maakt deel uit van een beschermd stadsgezicht;
- Er zijn talrijke beschermingen aanwezig in het plangebied.

10.13 CONCLUSIE.

Voor de activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP "Binnenstad" zullen kunnen gerealiseerd worden is er van rechtswege geen planMER-plicht.

Er zijn ook geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten want:

- De impact van de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied die in dit planologisch kader kan worden gerealiseerd heeft geen potentiële significante impact op de milieu-effecten;
- Er zijn geen beschermingen in het plangebied of in de nabijheid aanwezig die bijzondere aandacht vergen;
- Er zijn geen bijzondere kwetsbaarheden die de te verwachten milieu-impact zwaarder zullen doen doorwegen.

Er dient bijgevolg geen planMER opgemaakt te worden voor het RUP "Binnenstad" te Maaseik.

11 MER-SCREENING.

11.1 GERAADPLEEGDE INSTANTIES.

- Departement MOW;
- OVAM;
- Provincie Limburg, dienst planning en beleid;
- Ruimte en erfgoed;
- Ruimte en erfgoed, onroerend erfgoed;
- VMM;
- Wonen Vlaanderen.

Eerste raadpleging dienst BGP: 09 september 2011 – Contactpersoon Mevr. Veerle Timmermans
Adviesronde instanties: Datum van verzending: 21 september 2011

11.2 ONTVANGEN ADVIEZEN.

- Departement MOW

Ontvangst advies: 12 oktober 2011

Advies.

Het departement Mobiliteit en Openbare werken onderschrijft de resultaten van de screeningsnota.

Opmerkingen.

/.

Verwerking.

/.

- OVAM.

Ontvangst advies: 13 oktober 2011

Advies.

Het Bodemdecreet, in voege sinds 1 juni 2008, voorziet niet dat er door de OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies.

Opmerkingen.

/.

Verwerking.

/.

- **Provincie Limburg, dienst planning en beleid.**

Ontvangst advies: 29 september 2011

Advies.

De provincie geeft een gunstig advies.

Opmerkingen.

Het plan waarover deze screeningsnota handelt, betreft het vervangen van het huidige BPA Binnenstad (bestaande uit twee deelplannen: de Boomgaardstraat en Prinsenhoflaan) door een RUP om de knelpunten uit het BPA te herzien en effectieve ontwikkelingen mogelijk te maken. Via het RUP zal het plangebied voornamelijk bestemd worden als zone voor de ontwikkeling van woonondersteunende functies. Het plangebied situeert zich in het centrum van Maaseik en ten westen van de markt. Het RUP heeft tot doel ontwikkelingen op korte termijn te kaderen binnen een gepast ruimtelijk kader.

In onderstaand advies gebeurt er een toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

In het RSV is Maaseik aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. (RSV, Bindende bepalingen, p. 583)

Volgens het RSPL ligt het plangebied in de hoofdruimte Maasland en de deelruimte open Maasland.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik is in ontwerpfase. Het plangebied is gelegen binnen de contour van de afbakening en behoort aldus tot het kleinstedelijk gebied.

Maaseik positioneert zich als autonoom stedelijk gebied en functioneert daardoor als centrum voor de omliggende open Maasvallei. Het gebied moet daarom op zijn niveau een vrij brede waaier aan kleinstedelijke voorzieningen aanbieden. Op het vlak van recreatie ligt de nadruk op watertoerisme en -recreatie gericht op de Maas. (RSPL, Richtinggevend gedeelte, p. 165)

In deze deelruimte primeert het buitengebiedbeleid. Open ruimte functies landbouw, natuur en toerisme en recreatie worden ondersteund. De open ruimte wordt maximaal gevrijwaard. Bebouwing wordt beperkt tot de bestaande kernen. Die worden hoogstens verdicht. Ontwikkelingen langs infrastructuur (in het bijzonder de N78) worden tegengegaan. (RSPL, Richtinggevend gedeelte, p. 166)

Het is wenselijk dat Maaseik zich als centraal diensten- en voorzieningencentrum profileert en zijn troeven op gebied van toerisme en recreatie versterkt. Als een eventuele uitbreiding van de kern voor wonen noodzakelijk is, primeert een groei in de richting van de Maas (infrastructurele barrière) of in beperkte mate zuidwaarts in de richting van de ring. Vanuit het zuiden is de overgang tussen stad en open ruimte nog sterk waarneembaar. Dat is voor Limburg een bijna unieke situatie. Verdere uitbreiding van de stad houdt rekening met die 'vista'. Tussen

Maaseik en Heppeneert wordt in een open ruimte verbinding van provinciaal niveau voorzien. (RSPL, Richtinggevend gedeelte, p. 195)

In de omgeving van het plangebied zijn er 3 natte natuurverbindingen (RSPL, Bindend gedeelte, p. 265):

* Nr. 49 Kinrooi, Maaseik, Witbeek/Zwartwater-Abeek, tussen Jagersborg en Vijverbroek

* Nr. 50 Maaseik (Neeroeteren), Bosbeekvallei tussen Berg en de Tösch

* Nr. 51 Maaseik, Bosbeekdoortocht doorheen verstedelijkt gebied, vanaf Tösch.

De provincie selecteert in Maaseik volgende woonkernen: Aldeneik, Dorne, Maaseik, Neerhoven, Neeroeteren, Opoeteren, Voorshoven, Wurfeld (RSPL, Bindend gedeelte, p. 266).

De provincie selecteert Maaseik als toeristisch-recreatieve gemeente van type I. (RSPL, Bindend gedeelte, p. 267) en het historisch stadscentrum van Maaseik als baken (RSPL, Bindend gedeelte, p. 269).

Volgens het GRS behoort het plangebied tot de deelruimte 'Hoogdynamisch Maaseik' meer specifiek tot de deelruimte Stadscentrum. Het verdichten van de kernen staat centraal. Differentiatie in kwaliteitsvolle woonvormen aangepast aan het schaalniveau van de kern is van belang. (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 10)

In deze deelruimte dient een krachtig centrum en een aantrekkelijke rand gerealiseerd te 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. (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 56)

Het plangebied is omgeven door de Bosstraat en de Boomgaardstraat. In het GRS staat dat de bestaande commerciële as Bosstraat – Bleumerstraat met daarop een aantal vertakkingen dient te worden versterkt. Aanknopingspunt is het voorzien van een nieuwe museumsite om de Boomgaardstraat in te schakelen in het wandelcircuit. Het openbaar domein in deze straat kan afgestemd worden op deze commerciële ontwikkelingen. (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 56)

In het GRS wordt het gebied Bosstraat – Boomgaardstraat (nr. A10) opgenomen als aan te snijden binnengebied in stedelijk gebied. In binnengebieden in stedelijk gebied dient minimaal aan 25 woningen per ha gebouwd te worden. Het gebied dient geïntegreerd in zijn omgeving te worden ingevuld en dit naar vormgeving en beeldkwaliteit. Bij de invulling dient de mogelijkheid voor het voorzien van doorgaande voet- en fietswegen onderzocht te worden. Intensief ruimtegebruik dient voorop te staan. Een mix van woonvormen is gewenst. (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 14)

In het bindend gedeelte van het GRS wordt onder bindende acties de uitwerking van het BPA Binnenstad opgenomen met aandacht voor intensief wonen en wonen boven winkels in het bijzonder. (GRS, Bindende bepalingen, p. 7)

Principes inzake duurzaamheid moeten doorvertaald worden naar het RUP.
Inhoudelijke opmerkingen zullen worden gemaakt in het kader van de plenaire vergadering.

Verwerking.

Bovenstaande gegevens zullen in de planningscontext geïmplementeerd worden.

- **Ruimte en erfgoed.**

Ontvangst advies: 09 september 2011

Advies.

De screeningnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

Opmerkingen.

/.

Verwerking.

/.

- **Ruimte en erfgoed, onroerend erfgoed.**

Ontvangst advies: 26 oktober 2011

Herinnering: 25 oktober 2011

Advies.

Onroerend Erfgoed Limburg is van oordeel dat:

- het plan in zijn huidige vorm enerzijds en ten dele wel aanzienlijke milieueffecten zal genereren m.b.t. onroerend erfgoed. Wij vragen dan ook om de procedure voor de opmaak van een plan-MER op te starten.
- het document anderzijds en ten dele onvoldoende informatie geeft om te beoordelen of het plan in zijn huidige vorm al dan niet aanzienlijke milieueffecten zal genereren m.b.t. onroerend erfgoed.

Opmerkingen.

Discipline archeologie:

In de effectanalyse wordt gesteld dat "aangezien het RUP zich hoofdzakelijk richt op de verdichting van de binnengebieden zal dit weinig impact hebben op de beschermingen. ...Er zijn geen significante effecten te verwachten voor de discipline "Landschap en cultureel Erfgoed"." Deze stelling gaat geheel voorbij aan het archeologisch erfgoed dat integraal deel uit maakt van deze discipline. Gezien de binnenstad deel uitmaakt van het historisch centrum van Maaseik dat archeologisch zeer waardevol is kan men redelijkerwijze veronderstellen dat een verdichting bodemingrepen met zich mee zullen brengen en bijgevolg verstorend zullen zijn voor het archeologisch erfgoed. Derhalve zijn wij niet akkoord met de stelling dat er geen significante effecten zullen zijn op de discipline landschap en cultureel erfgoed. Wij hadden dus hier graag gepaste milderende maatregelen voor opgenomen gezien.

Discipline landschappen:

Er wordt gevraagd de effecten van het plan te beoordelen. Weliswaar wordt op blz. 44 het openbaar zowel als privaat groen in de kijker gezet, maar nergens wordt duidelijk gemaakt wat het plan ten aanzien van het beschreven groen precies inhoudt. Op de Rode Beuk in het binnengebied Prinsenhof na wordt hier in de

concepten met geen woord meer over gerept. Het is bijgevolg ook niet mogelijk enig effect in te schatten en het verzoek tot raadpleging is in feite niet ontvankelijk.

Discipline monumenten:

Het betreffende plangebied ligt deels in het beschermde stadsgezicht "Stadscentrum Maaseik", beschermd bij MB van 16/12/1991. Er wordt gesteld dat er "geen significante effecten te verwachten zijn". Naar aanleiding van dit RUP zal er een grote bouwdruk te verwachten zijn in deze beschermde omgeving. Er dienen dan ook milderende maatregelen te worden genomen.

Verwerking.

Naar aanleiding van dit advies vond er op 5 december 2011 een structureel overleg plaats met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Er werd geconcludeerd een nieuwe, aanvullende nota op te maken voor dit plan. Deze nota werd ter advies (nieuw advies) verstuurd aan de diensten. Deze nota, alsook het verslag van het overleg, worden in bijlage toegevoegd aan deze nota.

- **VMM.**

Ontvangst advies: 26 oktober 2011

Herinnering: 25 oktober 2011

Advies.

De screening wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Opmerkingen.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. We willen vragen dat wordt opgenomen dat hemelwater maximaal wordt hergebruikt, gezien er een aantal nieuwe bouwprojecten worden voorzien.

Met betrekking tot het grondwaterstromingspatroon wordt aangegeven dat er mogelijk ondergrondse constructies worden voorzien. Hierbij moet nagegaan worden in hoeverre dit realiseerbaar is, rekening houdend met de eventuele aanwezigheid van grindsubstraten.

Indien de zoneringsplannen en de Vlarem-bepalingen ter bescherming van de waterkwaliteit en de sanering van het afvalwater strikt worden gerespecteerd worden er als gevolg van het voorliggende plan geen significant negatieve effecten op de waterkwaliteit verwacht.

Verwerking.

Bovenstaande opmerkingen zullen verwerkt worden.

- **Wonen Vlaanderen.**

Ontvangst advies: 11 oktober 2011

Advies.

De screeningsnota beschrijft op een correcte wijze de mogelijke gevolgen van het plan voor het leefmilieu.

Opmerkingen.

/.

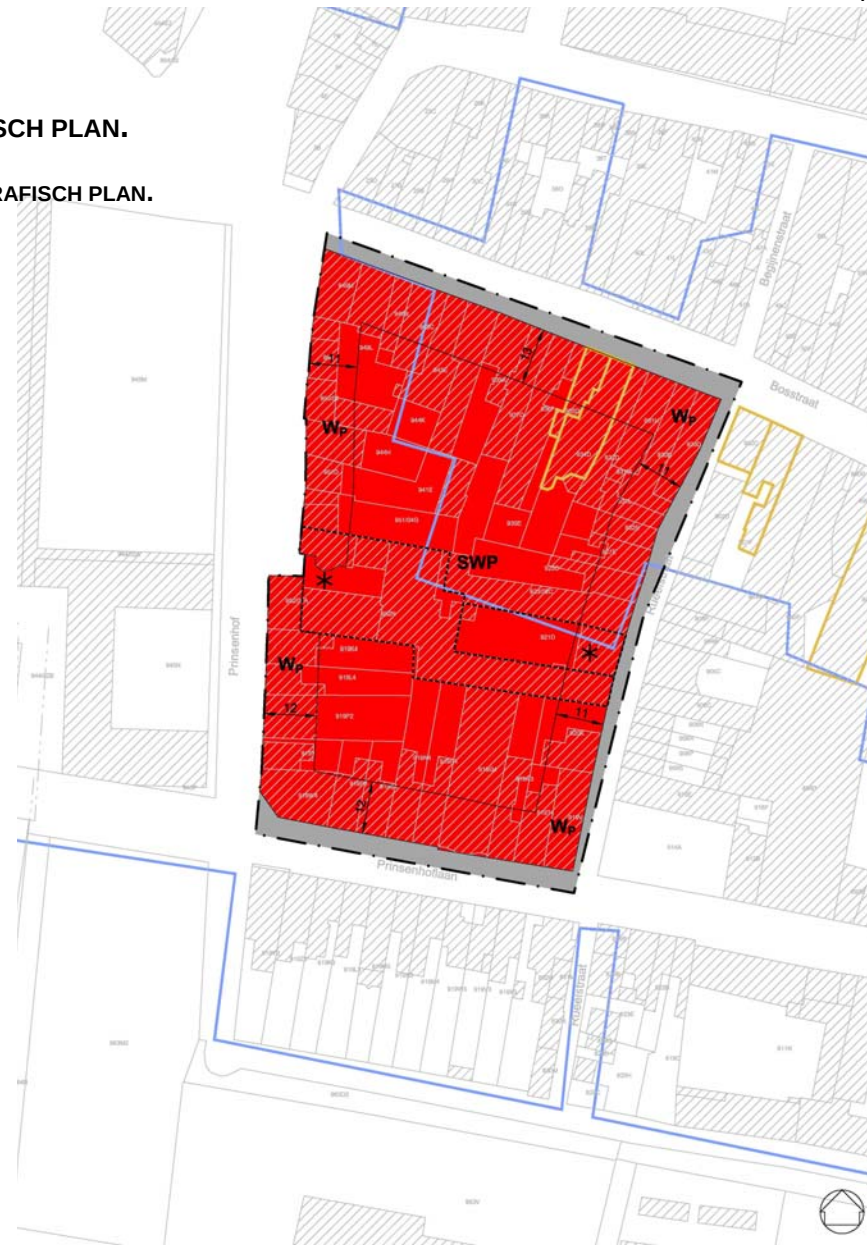
Verwerking.

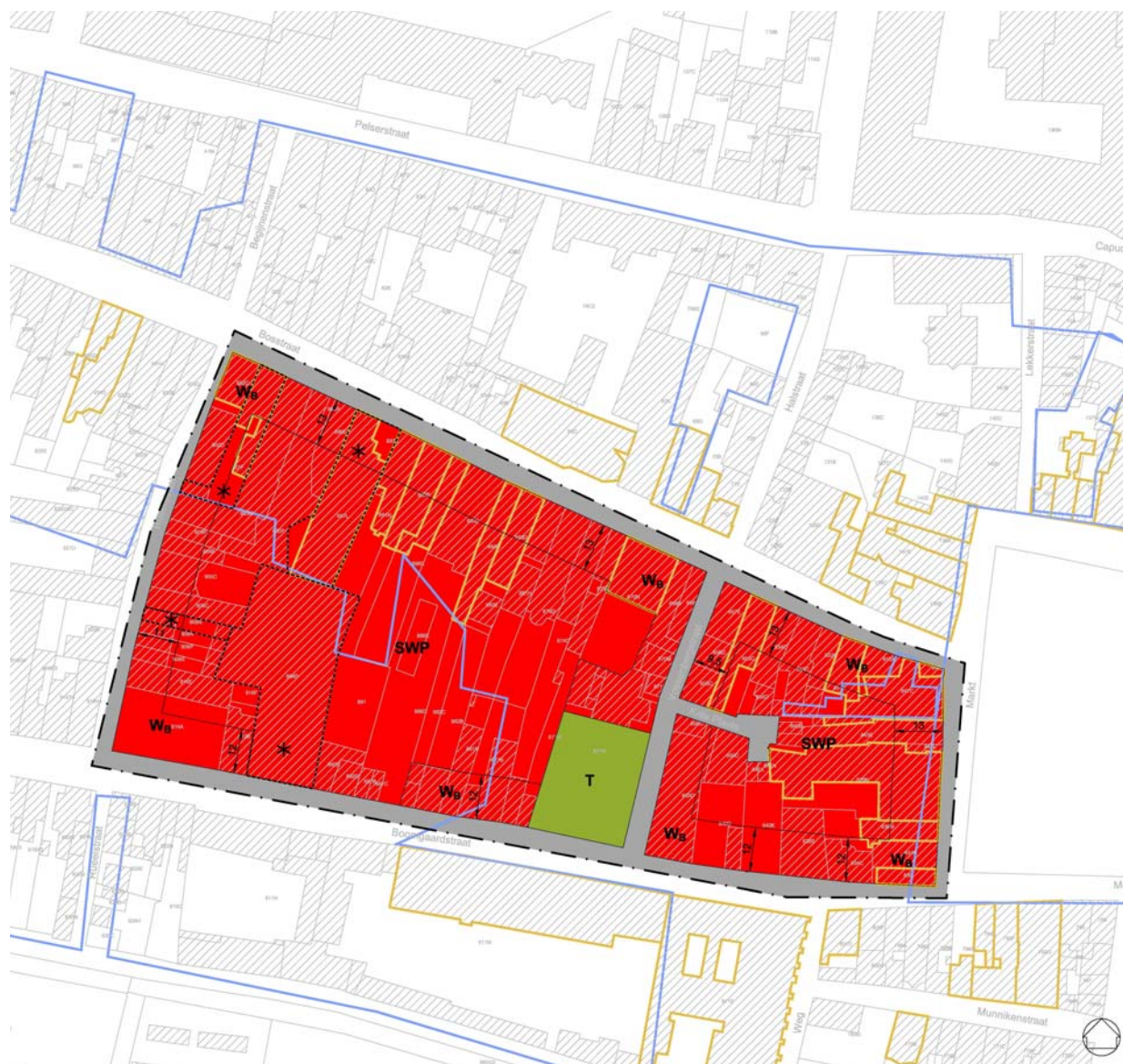
/.

Legende Grafisch Plan	
basisplan	begrenzing Gemeentelijk RUP
	grens bestemmingszone
	kadastrale percelen
	kadastrale gebouwen
	beschermd stadsgezicht
bestemming	W_P art. 6: Zone voor wonen "Prinsenhoflaan"
	W_B art. 7: Zone voor wonen "Boomgaardstraat"
	SWP art. 8: Strategisch woonproject
	T art. 9: Zone voor tuin
	* art. 10: Onderdoorgang (indicatief)
grafische aanduidingen	beschermd stadsgezicht
	beschermd monument
12 bouwdiepte	

12 GRAFISCH PLAN.

12.1 GRAFISCH PLAN.





Legende Grafisch Plan

The diagram illustrates the Basisplan (Basic Plan) for the city of Breda, showing various zones and their corresponding colors and symbols.

basplan

- begrenzing Gemeentelijk RUP
- grens bestemmingszone
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen

grafische aanduidingen

- beschermd stadsgesicht
- beschermd monument
- bouwdiepte

bestemming

- W_P** art. 6: Zone voor wonen "Prinsenhoflaan"
- W_B** art. 7: Zone voor wonen "Boomgaardstraat"
- SWP** art. 8: Strategisch woonproject
- T** art. 9: Zone voor tuin
- *** art. 10: Onderdoorgang (indicatief)
- art. 11: Zone voor weginfrastructuur

12.2 ONTEIGENINGSPLAN.

Dit RUP is ter vervanging van het bestaande Bijzonder plan van Aanleg 'Binnenstad', deelplan Boomgaardstraat en Prinsenhoflaan. Indertijd werd er aan dit plan een onteigeningsplan voor het gehele binnengebied gekoppeld. Bij de opmaak van dit RUP wordt er bewust gekozen om GEEN onteigeningsplan op te maken. Gedurende het ontwerp en de opmaak van dit plan is er een breed participatieproces met omwonenden en buurtbewoners gevoerd, bestaande uit verschillende facetten. Er vonden individuele gesprekken plaats, infovergaderingen, workshops en raadplegingen. Hieruit zijn een aantal werkgroepen voortgevloeid waarin bewoners hun wensen, noden en behoeften konden vertalen naar een inrichtingsvoorstel.

Bij de opmaak van dit plan wordt er dus van uitgegaan dat de opmaak van een onteigeningsplan niet nodig is omwille van volgende factoren:

- Er is geen hoogdringendheid;
- Er is een breed participatieproces gevoerd waarbij de bewoners sterk betrokken waren bij de opmaak van dit plan;
- Er is een hoge mate aan flexibiliteit in dit plan aanwezig.

Er wordt bijgevolg geen onteigeningsplan opgemaakt.

Niettemin kan er bij een eventuele noodzaak nog steeds in het kader van dit plan een onteigeningsplan worden opgemaakt binnen de vijf jaar na goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

13 PLANBATEN/PLANSCHADE.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 16 mei 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu ook een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

13.1 PLANSCHADE.

Planschade is een vergoeding die onder bepaalde voorwaarden kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een inwerking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl ze voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. Voor de toepassing van de planschadevergoeding moet voldaan zijn aan **4 voorwaarden**:

1. Het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Dit criterium geldt evenwel niet voor de percelen waarop de bedrijfsgebouwen en de exploitantenwoning van een land- of tuinbouwbedrijf gelegen zijn;
2. Het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
3. Het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Er is geen planschadevergoeding (meer) verschuldigd in de volgende gevallen:

1. bij verbod te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing; (Wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervalt termijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.);
2. bij verbod een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;
3. bij verbod de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend;
4. bij verbod te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen, vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet heeft;
5. bij verbod te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;
6. bij verbod een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat vermeld verbod inhoudt;

7. voor de gebouwen of vaststaande inrichtingen, vernield door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw voortvloeit uit artikel 12, §3, eerste lid van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;
8. bij weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;
9. wanneer de overeenkomstig artikel 2.6.2, §1, berekende waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan twintig ten honderd van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten;
10. wanneer de schade in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of +titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, m.n. . de compensatie van de kapitaalschade ten gevolge planologische “groene” initiatieven die ingrijpen in de economische aanwendingsmogelijkheden van bepaalde landbouwgronden, de zgn. bestemmingswijzigingscompensatie voor kapitaalschade (zie ook volgende paragraaf).
11. indien de vervaltermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade.

13.2 PLANBATEN.

Planbaten is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaams Gewest wanneer op basis van een in werking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

De bestemmingswijzigingen die een heffing kunnen doen ontstaan worden in onderstaande samenvattende tabel weergegeven.

Eindbestemming Initiële bestemming				
	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
Bos of groen ¹⁴	Heffing	Heffing	heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

¹⁴ Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt.

Er zijn enkele uitzonderingen op de planbatenheffing. Er is geen planbatenheffing verschuldigd:

1. “wanneer een bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet verkregen kon worden;
2. “wanneer een bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200m² betreft”. Wanneer een perceel m.a.w. slechts gedeeltelijk wordt geraakt door een bestemmingswijziging is toch een planbatenheffing verschuldigd wanneer de wijziging voldoende substantieel is, wat betekent dat de wijziging én 25% of meer van het perceel bestrijkt én 200m² of meer betreft;
3. “wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding.” De nieuwe regeling behoudt het zgn. “recht op inkeer”. De overheid kan aan een verplichting tot planschadevergoeding voldoen door een plan vast te stellen dat het goed opnieuw de bestemming geeft die het had voor de inwerking tredende van het bestaande plan. In dat geval is geen planbatenheffing verschuldigd;
4. “wanneer percelen waarop een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte, woning of bedrijf gevestigd zijn, zone-eigen worden gemaakt”. Hetzelfde geldt voor het zone-eigen maken van gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Het gaat hierbij vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones;
5. “wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan”.

Op volgende figuur en tabellen wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen mogelijks getroffen worden door planbaten en/of planschade.

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 planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

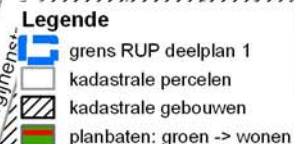
-De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

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 erfdiensbaarheden 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 uitsluitend 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.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".



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 planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

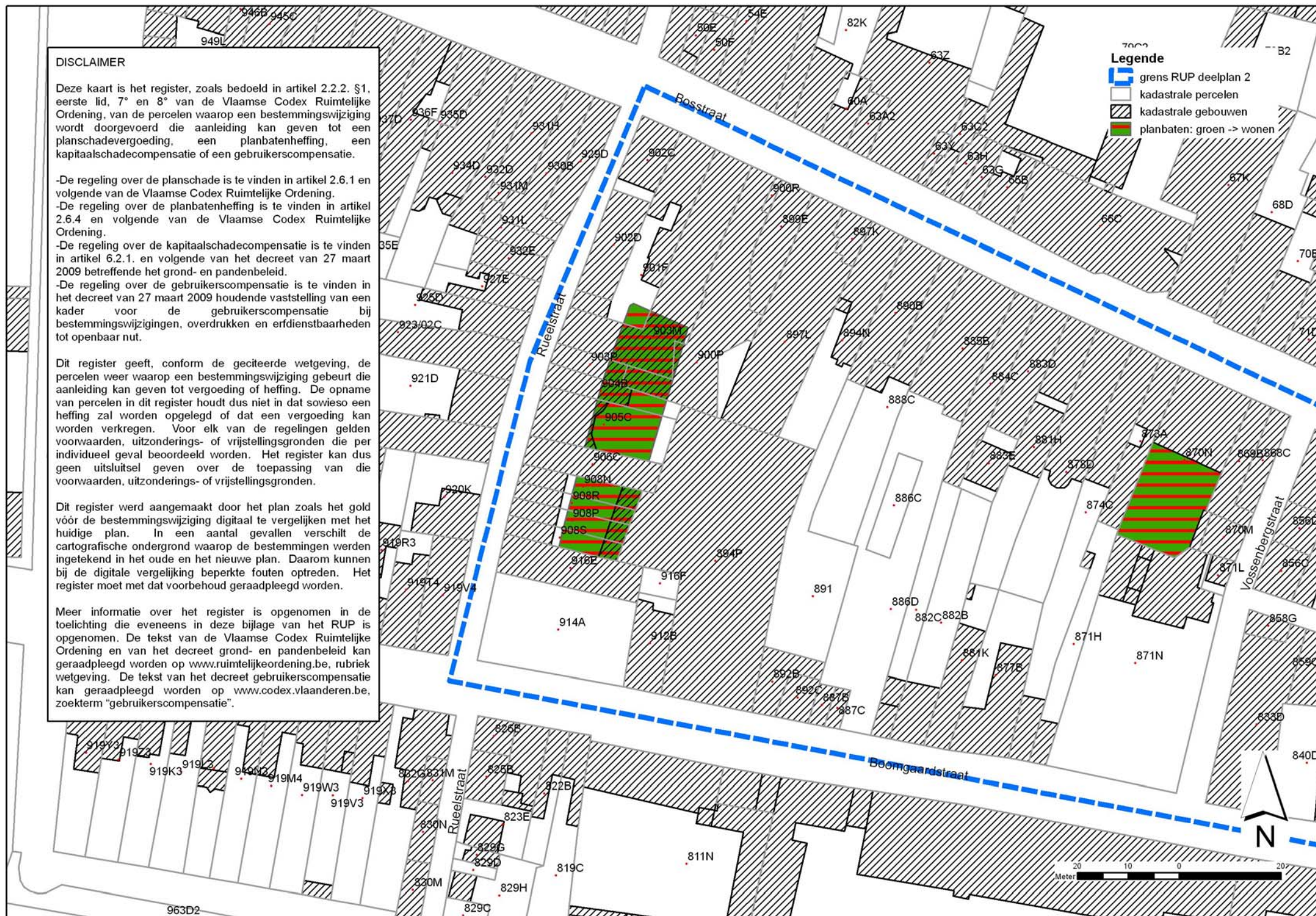
-De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

-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 erfdiensbaarheden 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 uitsluitsel 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, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".



DEELPLAN 1

MOGELIJKE PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
949L	0a 86ca	groen	wonen
944K	0a 89ca	groen	wonen
944H	1a 22ca	groen	wonen
941E	0a 72ca	groen	wonen
951/04G	0a 69ca	groen	wonen
952N	3a 62ca	groen	wonen
919K4	0a 97ca	groen	wonen
919L4	1a 25ca	groen	wonen
919P2	2a 14ca	groen	wonen
919Y	0a 41ca	groen	wonen
919P3	0a 58ca	groen	wonen
919S4	0a 68ca	groen	wonen
919N4	1a 52ca	groen	wonen
919P4	1a 47ca	groen	wonen
919R3	1a 57ca	groen	wonen
919T4	0a 32ca	groen	wonen
920K	0a 50ca	groen	wonen
921D	1a 41ca	groen	wonen
923/02C	1a 07ca	groen	wonen
925D	1a 19ca	groen	wonen
927E	0a 60ca	groen	wonen
934D	1a 41ca	groen	wonen
932D	0a 74ca	groen	wonen
932E	0a 17ca	groen	wonen
931L	0a 27ca	groen	wonen
930B	0a 08ca	groen	wonen

931M	0a 12ca	groen	wonen
931H	0a 15ca	groen	wonen

0ha 26a 62ca

DEELPLAN 2

MOGELIJKE PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming

901F	0a 17ca	groen	wonen
903M	1a 17ca	groen	wonen
903P	0a 15ca	groen	wonen
900P	0a 47ca	groen	wonen
904B	0a 47ca	groen	wonen
905C	1a 23ca	groen	wonen
908N	0a 50ca	groen	wonen
908R	0a 40ca	groen	wonen
908P	0a 47ca	groen	wonen
908S	0a 44ca	groen	wonen
870N	2a 75ca	groen	wonen

0ha 08a 22ca

14 RUIMTEBALANS.

BESTEMMING	BPA	RUP deelplan 1	RUP deelplan 2
strook voor hoofdgebouwen	10953		
strook voor binnenblokken	7608		
strook voor binnenblokken en groen	4251		
strook voor semi-publiek domein	837		
zone voor openbaar domein	4348		
zone voor binnentuinen	4325		
zone voor wonen "Prinsenhoflaan"		4208	
zone voor wonen "Boomgaardstraat"			6877
strategisch woonproject		5760	10233
zone voor tuinen			808
zone voor weginfrastructuur		1118	3318
		11086 m²	21236 m²
		+	
		32322 m²	
TOTAAL:	32322 m²	32322 m²	

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

Dit plan heft integraal de voorschriften van het BPA Boomgaardstraat en Prinsenhoflaan op.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen.

Artikel 1. Wijze van meten.

b/t (bouwindex)	de verhouding van het geheel van bebouwbare oppervlakte (exclusief buitenverhardingen) tot de totale terreinoppervlakte van het perceelsdeel of de perceelsdelen;
bvo (Bruto-vloeropp'te)	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw;
v/t (Vloerindex)	de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel(en), uitgedrukt als decimaal getal.
Groenterreinindex	de verhouding van het geheel van begroende oppervlakte (hagen, gazon, groenaanplant, ...) tot de totale onbebouwde oppervlakte van het perceelsdeel of de perceelsdelen;
Bebouwbare oppervlakte:	de oppervlakte die kan bebouwd worden, gemeten op de uiterste buitengrens van een bebouwingszone.
Bouwdiepte	de bouwdiepte wordt gemeten vanaf de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstand wordt loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Bouwlaag:	Een horizontaal deel van een gebouw dat bestaat uit één of meer ruimten waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van ± 3 meter.
Bouwlijn:	locatie waar de voorgevel van het gebouw dient opgericht te worden.
Dakrandhoogte:	de hoogte die gemeten wordt vanaf het gemiddelde peil van de as van de weg tot de bovenzijde van de dakrand van het plat dak.
Kroonlijsthoogte:	de hoogte die gemeten wordt vanaf het gemiddelde peil van de as van de weg tot de bovenzijde van de kroonlijst van het hellend dak.
Nokhoogte:	de hoogte van het bouwwerk, gemeten vanaf het peil van de as van de weg, tot aan de bovenkant van de uiterste dakconstructie.

Artikel 2. Gehanteerde begrippen.

Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); Ondergeschikte bestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Bijgebouw:	vrijstaande opgerichte gebouwen met als bestemming bv. garages, tuinhuizen, bergingen en andere ondergeschikte bouwvolumes.
Bouwblok:	groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt.
Bouwlijn:	Lijn vanaf de welke de bebouwing wordt opgericht. Hierop bevindt zich de voorgevel van de woning.
Constructie:	elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
Dakkapel:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakterras:	een terras, inspringend in een hellend dak of op een plat dak van een aanbouw dat is aangelegd als verblijfplek in open lucht, aansluitend op de leefvertrekken.
Diensten:	onder dienstverlening valt bijvoorbeeld reisbureaus, bankinstellingen, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie en tandtechniek en schoonheidssalons...
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, ...).
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen, de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.

Gevel:	buitenmuur van een gebouw.
Hoekgebouw:	gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.
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.
Horeca:	Hotel, restaurant, café, ...
Kopgebouw:	gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.
Kroonlijst:	vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.
Lokale handel:	heeft betrekking op handelszaken waarvan het economisch draagvlak lokaal is. Dit wil zeggen dat het klantenbestand grotendeels bestaat uit mensen van de directe omgeving en in rechtstreekse relatie staat met de dagdagelijkse behoefte van de omgeving. Met lokale handel wordt vooral gedacht aan: superette, bakker, slager, enz... .
Luifel:	afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.
Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het opmetingsplan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2008.
Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2008 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Plat dak:	dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
Reclame: Rooilijn:	elk commercieel publiciteitsmiddel dat niet als uithangbord kan beschouwd worden. deze lijn vormt de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
Scheidingsmuur:	zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
Uithangbord:	leder opschrift, symbool of logo, aangebracht op een plaats om de activiteit die wordt uitgeoefend te kenmerken en aan het publiek te doen kennen. Het identificeert het

	gebruik van het bebouwd goed waarop het is aangebracht en onderscheidt het van het andere.
Uitsprong:	aanbouw aan een gevel die een voortzetting kan zijn van de binnenruimten of een gevelelement (zoals een luifel, kroonlijst, dorpel, ...).
Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking, ...) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Voorgevel:	de meest naar voor gelegen gevel.
Voorgevellijn:	lijn waarop de voorgevel ingeplant is.
Vrij beroep:	algemeen als 'vrij beroep' worden gezien: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, leraar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, tolkvertaler (al dan niet beëdigd), tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, ...
Wooneenheid:	één woon- en verblijfplaats van een alleenstaande of meerdere personen die een sociale (familiale) band met elkaar hebben. Andere collectieve woonvormen alsook in gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers,...) Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als een onderdeel van een woongelegenheid beschouwd als aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd voldaan is: de lokalen zijn max. 100m ² groot, de uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aanzien.
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.
Zoneringsoppervlakte:	grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 3. Overgangsbepalingen.

Overgangsbepaling voor de zone voor 'wonen Prinsenhoflaan' en zone voor 'wonen Boomgaardstraat'.

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die volledig niet of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP kunnen enkel beperkte verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden. Onder beperkte verbouwingswerken worden werken verstaan met een beperkte uitbreiding van het bestaande volume tot maximum 20% van het bestaande vergunde bebouwde volume.

Bij heropbouw of verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaand volume gewijzigd wordt, dienen deze in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

Voor een verbouwing waarbij tussen de 20 en 60% van volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is, te voldoen aan de bepalingen van het RUP.

Bestemmingswijzigingen dienen altijd (ook binnen de bestaande volumes) in overeenstemming te zijn met de bepalingen van dit RUP.

Overgangsbepaling voor de zone voor 'strategisch woonproject'.

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die volledig niet of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP kunnen enkel beperkte verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden binnen het bestaande vergunde bebouwde volume.

Bij verbouwingen waarbij het bestaand volume gewijzigd wordt, dienen deze in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP en dient er een inrichtingsschets opgemaakt te worden waarin duidelijk gevisualiseerd wordt hoe deze verbouwing of het nieuwe gebouw zich verhoudt tot de totale visie van dit gebied.

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, waarbij de verenigbaarheid van het project met de schaal en korrelgrootte van de omgeving primordiaal is;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

Daarenboven dient iedere aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning rekening te houden met ruimte- en energie-efficiëntie, gebaseerd op:

- een optimaal zongeorieënteerde inplantingswijze van gebouwen;
- een optimaal zongeorieënteerde bouwvorm en oriëntatie van het dak en de belangrijkste warmtebehoevende vertrekken, inclusief de eventuele terras- of tuinruimte;
- een meervoudige benutting van een proportie van de dakruimte (groendak, energiedak, terras, lichtstraten,...);
- het onderzoeken van harmonisch inpasbare potenties voor de ruimtelijke inpassing van niet abnormaal hinderlijke hernieuwbare energievoorzieningen op buurt- of bouwblokniveau (vb. zonneboilers, warmtekrachtkoppeling);
- de compactheidsgraad van gebouwen.

Zorgwoningen.

Per wooneenheid is er één ondergeschikte zorgenheid vergunbaar.

Materialen.

De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen.

Een kwalitatieve architectuur dient nagestreefd te worden.

Alle zichtbaar bedoelde gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren (zijgevels) zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden.

De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.

Een wachtgevel mag niet gebruikt worden voor reclamedoelinden en moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld.

Het plaatsen van zonnepanelen binnen het dakvlak van het hoofdgebouw is vergunbaar voor alle gebouwen in het plangebied met uitzondering van beschermde monumenten. Voor gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed dient een bijkomend advies gevraagd te worden.

Onbebouwde delen.

Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.

Ondergrondse constructies.

Voor het oprichten van grote ondergrondse constructies waarvoor bemalingen vereist zijn dient er bijkomend advies te worden ingewonnen bij de bevoegde instanties.

Artikel 5. Bepalingen in verband met het waterbeleid.

Regenwater.

Het regenwater moet, indien technisch mogelijk, aangesloten worden op de waterloop, het afvalwater moet worden aangesloten op de openbare riolering.

Voor het waterbeheer moet er rekening gehouden worden met de richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid en de ter zake geldende wetgeving. Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging. Bestaande en nieuwe verharde oppervlakten moet afwateren naar open infiltratievoorziening. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.

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

Verder moet voldaan worden aan de Vlarew-wetgeving m.b.t. de afvoer van hemelwater, het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Er moet aandacht gaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

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

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

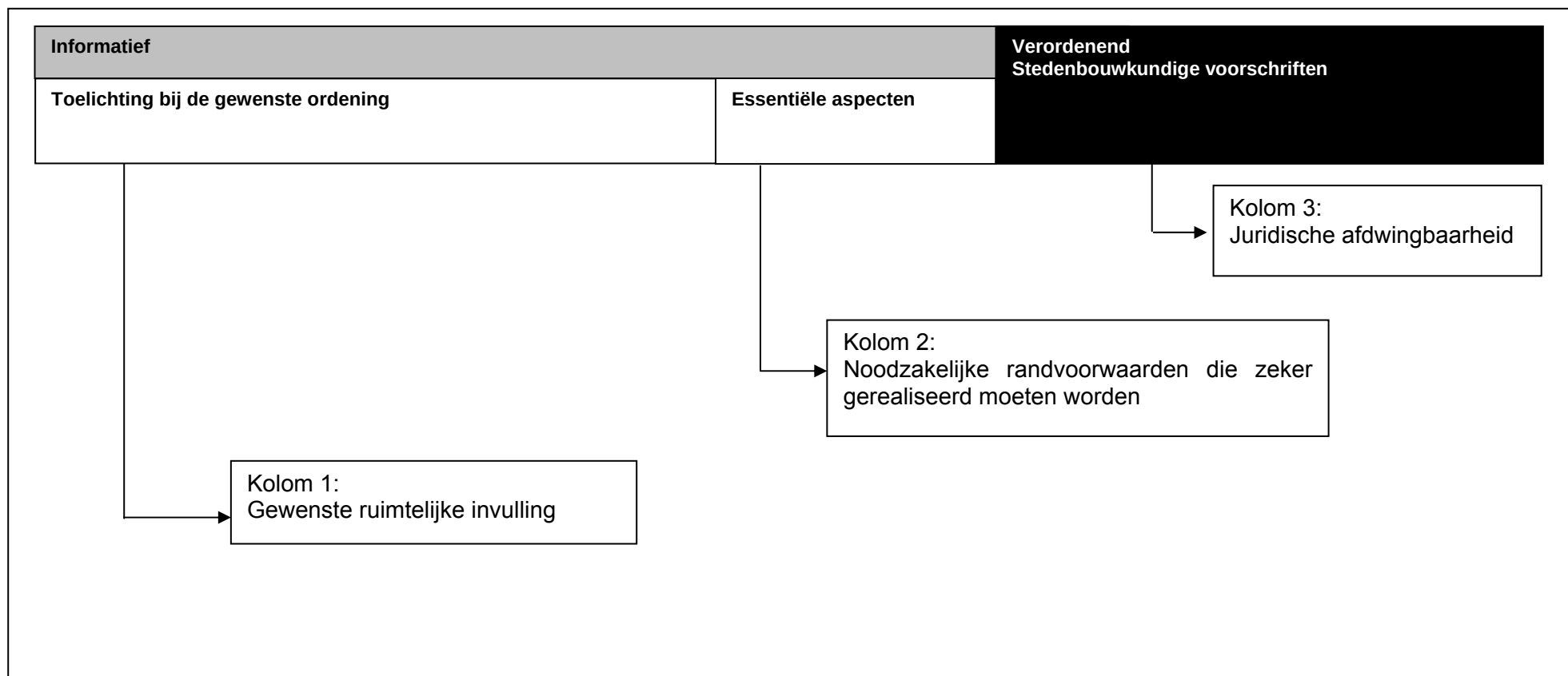
Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het gebied, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,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

Afvalwater.

De zoneringsplannen en de bepalingen van Vlarem zullen strikt worden gerespecteerd m.b.t. het vormen van een gescheiden rioleringsstelsel. Er mag geen regenwater geloosd worden in het rioleringsstelsel. Het regenwater dient apart opgevangen worden en zal worden afgeleid naar het bestaande bekensysteem. Het afvalwater zal worden geleid naar een waterzuiveringstation.

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. In kolom drie worden dan de stedenbouwkundige voorschriften gegeven; deze hebben een juridische en bindende waarde.



Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen. Deze bouwblokken maken deel uit van de binnenstad van Maaseik. De hoofdklemtoon ligt hier op het residentiële karakter van de buurt, deels aangevuld met andere functies als handel, diensten en horeca. Wonen is steeds vergunbaar op elke bouwlaag, met uitzondering van de eerste bouwlaag in de Bosstraat. Deze straat is duidelijk een handels- en winkelstraat: om dit beeld kracht bij te zetten wordt wonen op de gelijkvloerse laag expliciet verboden. De Prinsenhoflaan ligt aan de buitenzijde van de binnenstad: hier is geen handel of horeca gewenst. De visie richt zich duidelijk op een concentratie van handel of horeca richting binnenstad. Het is belangrijk dat de ondergeschikte bestemming steeds samen gerealiseerd wordt met het wonen. Wonen blijft immers de hoofddoelstelling in dit gebied en kan niet naar de achtergrond worden verschoven. De onbebouwde delen worden steeds in relatie tot de bebouwde omgeving gezien.	- Ontwikkelen van woonzones. - Wonen steeds vergunbaar. - Bosstraat als handels- en winkelas. - Prinsenhoflaan als woonstraat. - Ondergeschikte bestemming steeds in relatie tot hoofdbestemming. - Onbebouwde delen in relatie tot de hoofdbestemming.	Artikel 6. Zone voor wonen “Prinsenhoflaan”.  Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van grondgebonden ééngezinswoningen en groepswoningbouw. Wonen is steeds vergunbaar, met uitzondering van de eerste bouwlaag in de Bosstraat. Ondergeschikt aan de woonfunctie en beperkt tot de eerste bouwlaag zijn handel, vrije beroepen, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en horeca steeds vergunbaar in de Bosstraat, Rueelstraat, Prinsenhof en langs het Kol. Aertsplein. Handel en horeca is verboden in de Prinsenhoflaan. De ondergeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming. De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor publieke ruimte, semipublieke ruimte, privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke ondergeschikte bestemming.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing. De afbakening van deze zone is deels gelegen binnen het beschermde stadsgezicht. Omtrent deze zone zijn er reeds een heleboel gekende archeologische en bodemkundige gegevens beschikbaar die een zekere archeologische potentie van het gebied		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
aanduiden. Dit impliceert een mogelijke archeologische voorgeschiedenis. Bij de verdere ontwikkeling van de diverse infrastructuur is vooronderzoek aangewezen om uitsluitsel te krijgen over de strategische opbouw en de diepte van mogelijk archeologisch potentieel. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt desgevallend een prospectie met proefsleuven uitgevoerd. Dergelijk archeologisch vooronderzoek dient om potentieel waardevolle archeologische zones te identificeren en te inventariseren, alvorens ontwikkelingen te realiseren. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zal waar nodig bijkomend onderzoek moeten gevoerd worden. Voor de waardevolle archeologische zones wordt een archeologische opgraving aanbevolen. Nieuwbouw dient steeds ingeplant te worden met een maximaal respect van de woon-, leef- en omgevingskwaliteit van de reeds bestaande bebouwde omgeving. Aspecten als bezonning en lichtinval zullen bij iedere vergunningsaanvraag duidelijk bekeken worden, zowel voor de nieuwe als bestaande bebouwing. De bouwdieptes zijn niet uniform te benaderen en worden bijgevolg voor iedere respectievelijke zone aangeduid op het grafisch plan. De afbakeningslijn die rand kadert en dus de bouwdiepte weergeeft, werd aangeduid conform de geldende bepalingen in het huidige BPA. Deze lijn werd op een aantal plaatsen kritisch geëvalueerd en aangepast (bv. ter hoogte van de Vita Humana, ...). De aangeduide rand rond de bouwblokken, en de bouwdiepte die daarbij hoort, zijn aangeduid vanuit een visie die uitgaat vanuit de binnengebieden van de bouwblokken. De bouwdieptes geven een zeker ontwikkelingsperspectief aan voor de panden in de rand. Het ontwikkelingsperspectief voor die delen van de gebouwen die buiten deze bouwdiepte vallen, is beperkt en dient vanaf een zeker punt getoetst te worden aan de ontwikkelingsvisie van het binnengebied. De gebouwen die zich heden aan de rand bevinden, kunnen binnen de vooropgestelde bouwdieptes een aantal functies huisvesten.	- Maximaal respect ten aanzien van bestaande omgeving. - Bepaling bouwdieptes.	<u>Inplanting.</u> Nieuwbouw mag geen hinder op gebied van bezonning en lichtinval betekenen ten aanzien van de bestaande omgeving. <u>Bouwdiepte.</u> De bouwdieptes zijn verschillend voor de verschillende delen en zijn aangeduid op het grafisch plan: • De bouwdiepte voor panden gelegen langs de Bosstraat is 13.00m; • De bouwdiepte voor panden gelegen langs het Kol. Aertsplein is 11.00m in het deel aansluitend met de Bosstraat; in het andere deel, Prinsenhof, is de bouwdiepte vast gesteld op 12.00m; • In de Prinsenhoflaan is de bouwdiepte 12.00m; • In de Rueelstraat bedraagt de bouwdiepte 11.00m.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Indien er voor het goed functioneren van deze functies meer ruimte zou nodig zijn dan beschikbaar binnen de aangeduide bouwdieptes, kan deze ruimte aansluitend op de randen ingericht worden, ook al heeft dit tot gevolg dat deze functie dan in de zone voor SWP komt te liggen. De voorwaarde is wel dat deze functie gehuisvest wordt in een bestaand behoorlijk vergund volume, gelegen in de SWP zone zoals aangeduid op het grafisch plan. Indien er in functie van de uitbating, verbouwingen nodig zijn aan een volume dat zich in de SWP-zone bevindt, ook al sluit het aan op de rand 'Wonen aan de Boomgaardstraat', dan dient er in het kader van de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie opgemaakt te worden voor deze verbouwing te kaderen in de totaalontwikkeling van het gebied. De bouwhoogtes worden sterk bepaald door het bestaande en gewenste profiel van desbetreffende straat. Er dient een zeker profiel nagestreefd te worden waardoor het aangewezen is om een minimale bouwhoogte te realiseren. Deze woonlagen tellen niet mee als bouwlagen onder de kroonlijst. Woonkwaliteit moet steeds gegarandeerd blijven. De omgeving van de binnenstad wordt sterk gekenmerkt door haar zadeldakarchitectuur.	- Bepaling van de bouwhoogtes. - Woonlagen in het dakvolume zijn vergunbaar. - Zadeldaken zijn verplicht.	<u>Bouwhoogte.</u> De bouwhoogte bedraagt: • Minimum 2 bouwlagen en maximum 3 bouwlagen voor panden gelegen in de Bosstraat. De maximum bouwhoogte tot aan de kroonlijst bedraagt 9.00m. • Minimum 2 bouwlagen en maximum 3 bouwlagen voor panden in de Rueelstraat. De maximum bouwhoogte tot aan de kroonlijst bedraagt 9.00m. • Minimum 2 bouwlagen en maximum 3 bouwlagen voor panden gelegen in de Prinsenhoflaan en Prinsenhof. De maximum bouwhoogte tot aan de kroonlijst bedraagt 9.00m. In de daken kunnen maximaal woonlagen worden ingericht als duplex, mits er voldoende licht en ruimte kan gegarandeerd worden. <u>Dakvorm.</u> Zadeldaken zijn verplicht met een minimumhelling van 35°. De dakhelling en -vorm moet in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving. Helle kleuren van dakbedekking en metaalprofielen zijn verboden. Uitstekende schoorstenen in metaal of asbestcement zijn verboden. <u>Uitsprongen.</u> Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijn mogen meer dan 0.15m uitspringen:

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Uitsprongen zijn slechts beperkt vergunbaar en worden aan een strikte reglementering onderworpen. Afsluitingen worden samen met het bebouwd volumen beschouwd in één architecturaal geheel, te meer omdat het hier om een gesloten woontypologie gaat.	- Uitsprongen vergunbaar. - Minimale en maximale hoogte voor afsluitingen.	• De gevelbekroning tot maximum 0.5m; • In de open zijgevels van het gebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 0.90m diep, maar telkens op minimum afstand van 2.40m van de perceelsgrens; • Aan de achtergevel op de verdiepingen een open uitbouw van maximum 0.90m diep. De breedte van deze uitbouw blijft beperkt tot 2/3 van de breedte van de achtergevel. Uitsprongen langsheen de Bosstraat zijn niet vergunbaar. <u>Afsluitingen.</u> Afsluitingen aan de straatzijde worden uitgevoerd in baksteen en hebben een minimum hoogte van 1.70m en een maximum hoogte van 2.00m. De afsluitingen tussen perceelsgrenzen kunnen uitgevoerd worden in baksteen en/of met een draadafsluiting en hebben een maximumhoogte van 1.70m.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen. Deze bouwblokken maken deel uit van de binnenstad van Maaseik. De hoofdklemtoon ligt hier op het residentiële karakter van de buurt, deels aangevuld met andere functies als handel, diensten en horeca. Wonen is steeds vergunbaar op elke bouwlaag in iedere straat, met uitzondering van de eerste bouwlaag in de Bosstraat. Deze straat is duidelijk een handels- en winkelstraat: om dit beeld kracht bij te zetten wordt wonen op de gelijkvloerse laag expliciet verboden. De Boomgaardstraat ligt aan de buitenzijde van de binnenstad: hier is geen handel of horeca gewenst. De visie richt zich duidelijk op een concentratie van handel of horeca richting binnenstad. Wonen is hier steeds vergunbaar, met als mogelijke bijkomende ondergeschikte bestemming een vrij beroep, gemeenschapsvoorziening, dienst, ... Het is belangrijk dat de ondergeschikte bestemming steeds samen gerealiseerd wordt met het wonen. Wonen blijft immers de hoofddoelstelling in dit gebied en kan niet naar de achtergrond worden verschoven. De onbebouwde delen worden steeds in relatie tot de bebouwde omgeving gezien.	- Ontwikkelen van woonzones. - Wonen steeds vergunbaar. - Bosstraat als handels- en winkelas. - Boomgaardstraat als woonstraat. - Ondergeschikte bestemming steeds in relatie tot hoofdbestemming. - Onbebouwde delen in relatie tot de hoofdbestemming.	Artikel 7. Zone voor wonen “Boomgaardstraat”. Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van grondgebonden ééngezinswoningen en groepswoningbouw. Wonen is steeds vergunbaar, met uitzondering van de eerste bouwlaag in de Bosstraat en de Markt. Ondergeschikt aan de woonfunctie en beperkt tot de eerste bouwlaag zijn vrije beroepen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen steeds vergunbaar. Ondergeschikt aan de woonfunctie en beperkt tot de eerste bouwlaag zijn handel en horeca steeds vergunbaar, met uitzondering van de Boomgaardstraat. Handel en horeca zijn verboden in de Boomgaardstraat. De ondergeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming. De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor publieke ruimte, semipublieke ruimte, privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke ondergeschikte bestemming.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing. De afbakening van deze zone is deels gelegen binnen het		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
beschermde stadsgezicht. Omtrent deze zone zijn er reeds een heleboel gekende archeologische en bodemkundige gegevens beschikbaar die een zekere archeologische potentie van het gebied aanduiden. Dit impliceert een mogelijke archeologische voorgeschiedenis. Bij de verdere ontwikkeling van de diverse infrastructuur is vooronderzoek aangewezen om uitsluitsel te krijgen over de strategische opbouw en de diepte van mogelijk archeologisch potentieel. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt desgevallend een prospectie met proefsleuven uitgevoerd. Dergelijk archeologisch vooronderzoek dient om potentieel waardevolle archeologische zones te identificeren en te inventariseren, alvorens ontwikkelingen te realiseren. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zal waar nodig bijkomend onderzoek moeten gevoerd worden. Voor de waardevolle archeologische zones wordt een archeologische opgraving aanbevolen. Nieuwbouw dient steeds ingeplant te worden met een maximaal respect van de woon-, leef- en omgevingskwaliteit van de reeds bestaande bebouwde omgeving. Aspecten als bezonning en lichtinval zullen bij iedere vergunningsaanvraag duidelijk bekeken worden, zowel voor de nieuwe als bestaande bebouwing. De bouwdieptes zijn niet uniform te benaderen en worden bijgevolg voor iedere respectievelijke zone aangeduid op het grafisch plan. De afbakeningslijn die rand kadert en dus de bouwdiepte weergeeft, werd aangeduid conform de geldende bepalingen in het huidige BPA. Deze lijn werd op een aantal plaatsen kritisch geëvalueerd en aangepast (bv. ter hoogte van Vita Humana, ...). De aangeduide rand rond de bouwblokken, en de bouwdiepte die daarbij hoort, zijn aangeduid vanuit een visie die uitgaat vanuit de binnengebieden van de bouwblokken. De bouwdieptes geven een zeker ontwikkelingsperspectief aan voor de panden in de rand. Het ontwikkelingsperspectief voor die delen van de gebouwen die buiten deze bouwdiepte vallen, is beperkt en dient vanaf een zeker punt getoetst te worden aan de ontwikkelingsvisie van het binnengebied.	- Maximaal respect ten aanzien van bestaande omgeving. - Bepaling bouwdieptes.	<u>Inplanting.</u> Nieuwbouw mag geen hinder op gebied van bezonning en lichtinval betekenen ten aanzien van de bestaande omgeving. <u>Bouwdiepte.</u> De bouwdieptes zijn verschillend voor de verschillende delen en zijn aangeduid op het grafisch plan: • De bouwdiepte voor panden gelegen langs de Bosstraat en de Markt is 13.00m; • De bouwdiepte voor panden gelegen langs de Vossenbergsstraat is 9.50m; • In de Boomgaardstraat is de bouwdiepte 12.00m; • In de Rueelstraat bedraagt de bouwdiepte 11.00m.

Informatief		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	
De gebouwen die zich heden aan de rand bevinden, kunnen binnen de vooropgestelde bouwdieptes een aantal functies huisvesten. Indien er voor het goed functioneren van deze functies meer ruimte zou nodig zijn dan beschikbaar binnen de aangeduide bouwdieptes, kan deze ruimte aansluitend op de randen ingericht worden, ook al heeft dit tot gevolg dat deze functie dan in de zone voor SWP komt te liggen. De voorwaarde is wel dat deze functie gehuisvest wordt in een bestaand behoorlijk vergund volume, gelegen in de SWP zone zoals aangeduid op het grafisch plan. Indien er in functie van de uitbating, verbouwingen nodig zijn aan een volume dat zich in de SWP-zone bevindt, ook al sluit het aan op de rand 'Wonen aan de Boomgaardstraat', dan dient er in het kader van de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie opgemaakt te worden voor deze verbouwing te kaderen in de totaalontwikkeling van het gebied. De bouwhoogtes worden sterk bepaald door het bestaande en gewenste profiel van desbetreffende straat. Er dient een zeker profiel nagestreefd te worden waardoor het aangewezen is om een minimale bouwhoogte te realiseren. Deze woonlagen tellen niet mee als bouwlagen onder de kroonlijst. Woonkwaliteit moet steeds gegarandeerd blijven. De omgeving van de binnenstad wordt sterk gekenmerkt door haar zadeldakarchitectuur.	- Bepaling van de bouwhoogtes. - Woonlagen in het dakvolume zijn vergunbaar. - Zadeldaken zijn verplicht.	<u>Bouwhoogte.</u> De bouwhoogte bedraagt: • Minimum 2 bouwlagen en maximum 3 bouwlagen voor panden gelegen in de Bosstraat en aan de Markt. De maximum bouwhoogte tot aan de kroonlijst bedraagt 9.00m. • Minimum 2 bouwlagen en maximum 3 bouwlagen voor panden in de Rueelstraat en Vossenbergsstraat. De maximum bouwhoogte tot aan de kroonlijst bedraagt 9.00m. • Minimum 2 bouwlagen en maximum 3 bouwlagen voor panden gelegen in de Boomgaardstraat. De maximum bouwhoogte tot aan de kroonlijst bedraagt 9.00m. In de daken kunnen maximaal woonlagen worden ingericht als duplex, mits er voldoende licht en ruimte kan gegarandeerd worden. <u>Dakvorm.</u> Zadeldaken zijn verplicht met een minimumhelling van 35°. De dakhelling en –vorm moet in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving. Helle kleuren van dakbedekking en metaalprofielen zijn verboden.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Uitsprongen zijn slechts beperkt vergunbaar en worden aan een strikte reglementering onderworpen. Afsluitingen worden samen met het bebouwd volumen beschouwd in één architecturaal geheel, te meer omdat het hier om een gesloten woontypologie gaat.	- Uitsprongen vergunbaar. - Minimale en maximale hoogte voor afsluitingen.	Uitstekende schoorstenen in metaal of asbestcement zijn verboden. <u>Uitsprongen.</u> Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijn mogen meer dan 0.15m uitspringen: • De gevelbekroning tot maximum 0.5m; • In de open zijgevels van het gebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 0.90m diep, maar telkens op minimum afstand van 2.40m van de perceelsgrens; • Aan de achtergevel op de verdiepingen een open uitbouw van maximum 0.90m diep. De breedte van deze uitbouw blijft beperkt tot 2/3 van de breedte van de achtergevel. Uitsprongen langsheen de Bosstraat zijn niet vergunbaar. <u>Afsluitingen.</u> Afsluitingen aan de straatzijde worden uitgevoerd in baksteen en hebben een minimum hoogte van 1.70m en een maximum hoogte van 2.00m. De afsluitingen tussen perceelsgrenzen kunnen uitgevoerd worden in baksteen en/of met een draadafsluiting en hebben een maximumhoogte van 1.70m.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen. De binnengebieden van de bouwblokken ingesloten door Bosstraat, Prinsenhof, Prinsenhoflaan, Boomgaardstraat en Markt worden aan geduid als strategische woonprojectzones. Het is de visie van dit plan die doelt op de inbreiding van deze binnengebieden met het oog op de realisatie van kwalitatieve woonzones in de binnenstad. De inbreiding van deze zones richt zich expliciet op wonen. Niettemin kunnen ondergeschikt aan het wonen een aantal ondersteunende activiteiten plaats vinden. In dit binnengebied bevinden zich delen horeca- en handelszaken in de Bosstraat. Deze kunnen behouden blijven mits zij behoorlijk vergund zijn. Die delen van deze binnengebieden worden maximaal ingericht als semi-publieke ruimte, en als private buitenruimte. Deze private buitenruimte dient tegemoet te komen aan de essentiële nood om woonkwaliteit te kunnen verwezenlijken, maar moet ook duidelijk gezien worden in de stedelijke context. Het gaat hier veelal om beperkte, kleine stadstuinjes en 'oversized' terrassen.	- Ontwikkelen van woonzones. - Enkel vrije beroepen vergunbaar. - Behoud van bestaande vergunde handels- en horecazaken. - Onbebouwde delen in relatie tot de hoofdbestemming.	Artikel 8. Strategisch woonproject. Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van grondgebonden ééngezinswoningen en groepswoningbouw. Ondergeschikt aan de woonfunctie en beperkt tot de eerste bouwlaag zijn vrije beroepen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen steeds vergunbaar. De ondergeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming. Bestaande vergunde handels- en horecazaken in deze zone kunnen blijven bestaan, mits zij voldoen aan volgende voorwaarden: - Zij zijn gehuisvest in een bestaand behoorlijk vergund volume; - Zij zijn gehuisvest aansluitend op de zone voor wonen in de 'Boomgaardstraat' of de zone voor wonen 'Prinsenhoflaan'. De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor publieke ruimte, semipublieke ruimte, privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke ondergeschikte bestemming.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing. De afbakening van deze zone is deels gelegen binnen het beschermde stadsgezicht. Omtrent deze zone zijn er reeds een heleboel gekende archeologische en bodemkundige gegevens beschikbaar die een zekere archeologische potentie van het gebied aanduiden.		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Dit impliceert een mogelijke archeologische voorgeschiedenis. Bij de verdere ontwikkeling van de diverse infrastructuren is vooronderzoek aangewezen om uitsluitsel te krijgen over de strategische opbouw en de diepte van mogelijk archeologisch potentieel. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt desgevallend een prospectie met proefsleuven uitgevoerd. Dergelijk archeologisch vooronderzoek dient om potentieel waardevolle archeologische zones te identificeren en te inventariseren, alvorens ontwikkelingen te realiseren. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zal waar nodig bijkomend onderzoek moeten gevoerd worden. Voor de waardevolle archeologische zones wordt een archeologische opgraving aanbevolen. Gezien de ligging in het stadscentrum van Maaseik, de afbakening van het kleinstedelijk gebied⁽¹⁾ en rekening houden met de visie uit het GRS, wordt voor de ontwikkeling van het binnengebied een dichtheid van minimum 25 woningen per hectare vooropgesteld. ⁽¹⁾ Het afbakingsproces van het kleinstedelijk gebied Maaseik is momenteel lopende (voorlopige vaststelling d.d. 15 juni 2011). De uitvoering van het BPA "Binnenstad" is opgenomen als gebiedsgerichte actie voor een stedelijk-gebiedsbeleid. Iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot inbreiding van deze gebieden binnen deze zone dient een illustratie te zijn van een visie op goede ruimtelijke ordening. Deze visie wordt opgebouwd uit drie stakeholders, nl.: Een goede omgevingskwaliteit; Een goede woonkwaliteit; Een goede leefkwaliteit. Daartoe worden deze stedenbouwkundige voorschriften ingedeeld volgens deze drie belangrijke peilers. Aspecten die betrekking hebben op omgevingskwaliteit betreffen publiek domein, het parkeergebeuren, ... Het zijn aspecten die de relatie tussen het project en zijn omgeving betreffen.	- Minimale dichtheid bepalen - Relatie tussen bebouwing en publiek domein prioritair. - Onbebouwde delen in functie van stadstuinjes of semi-publiek domein.	<u>Dichtheid.</u> Dit gebied moet ontwikkeld worden aan een dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare. <u>Bepalingen met betrekking tot omgevingskwaliteit.</u> <u>Publiek domein.</u> Er kan pas een stedenbouwkundige vergunning verleend worden mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de aanleg en realisatie van de niet bebouwde ruimte i.f.v. het (semi-)publiek domein, gelegen binnen de contour van de gronden die deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning. <u>Onbebouwde delen.</u> De onbebouwde perceelsdelen worden ingericht als private tuinzone of semipublieke ruimte en betreffen een minimale groenterreinindex van 0.5.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Een semipublieke ruimte heeft een publiek karakter maar kan bij gelegenheid worden afgesloten voor privaat gebruik. Het is bijvoorbeeld mogelijk om de ruimte toegankelijk te maken voor het publiek tussen zonsopgang en zonsondergang, maar vanaf zonsondergang tot opgang het terrein af te sluiten en enkel een beperkt publiek toe te laten. De onbebouwde ruimte bestaat voor minstens 50% uit groene componenten. De waardevolle bomen betreffen een beuk en es. Het zijn niet zo zeer de soorten die waardevol zijn, maar wel hun omvang en korrelgrootte. Te midden van een sterk bebouwde omgeving staan hier twee mooie, grote bomen met een aanzienlijke omvang. Deze bomen kunnen bijdragen aan een mogelijke beleving van publiek domein, maar dragen ook bij tot de woon- en leefkwaliteit in dit binnengebied, bijv. naar schaduwwerking, lichtinval, privacy, ... De bomen worden niet aangeduid op het grafische plan: het is niet zo zeer hun locatie of inplanting die waardevol is, maar zoals eerder aangehaald hun korrelgrootte en beeldwaarde. Daarom wordt er hier ook voor geopteerd om hun plek niet vast te leggen, maar wel te bevestigen dat indien de bomen niet op hun huidige plaats kunnen behouden blijven, er een waardevol alternatief dient geboden te worden. In geval dat bomen niet kunnen geïntegreerd worden bij de ontwikkeling van een binnengebied moet er in het ontwerp voldoende ander groen voorzien worden. Wonen kan niet los gezien worden van het aspect "parkeren". Daarom wordt er hier een duidelijke visie op het parkeergebeuren naar voor geschoven. In dit plan wordt er zoveel mogelijk gestreefd naar een auto-onafhankelijke bebouwingswijze. De vraag naar autogebruik, het onnodige autogebruik en het autosolisme wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd om alzo meer duurzame mobiliteitsvormen te stimuleren. In navolging van deze visie worden er in deze stedenbouwkundige voorschriften een aantal bepalingen	- Behoud van of alternatief voor de waardevolle bomen. - Één parkeerplaats per wooneenheid. - Verplicht ondergronds parkeren vanaf 4 wooneenheden.	De waardevolle bomen in het gebied worden behouden. In geval dat bomen niet kunnen geïntegreerd worden bij de ontwikkeling van een binnengebied moet er in het ontwerp een waardig alternatief geboden worden. <u>Parkeren.</u> De parkeernorm voor bewonersparkeren bedraagt 1 parkeerplaats per wooneenheid. Voor groepswoningbouwprojecten vanaf 4 wooneenheden wordt het parkeren verplicht in ondergrondse garages. Inritten naar ondergrondse garages bevinden zich aansluitend bij de openbare wegenis.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
opgenomen, waaronder het voorzien van een minimaal aantal parkeerplaatsen gekoppeld aan het aantal wooneenheden, alsook het bepalen van inritten naar ondergrondse parkings. Ten einde de binnengebieden maximaal te vrijwaren van gemotoriseerd verkeer en dit zoveel mogelijk tot de randen van het bouwblok te beperken, worden de inritten aansluitend op de bestaande wegenis van Prinsenhof, Prinsenhoflaan, Rueelstraat, Boomgaardstraat en Vossenbergsstraat voorzien. Het voorzien van voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsparkeerplaatsen is een zeer belangrijke maatregel om overmatig autogebruik te vermijden. Richtlijnen naar aantallen gaan uit van minimum twee te voorziene fietsstallingen per eerste slaapkamer, en telkens een extra fiets per bijkomende slaapkamer. Bepalingen met betrekking tot woonkwaliteit omvatten aspecten die betrekking hebben op de desbetreffende kavel of het specifieke project. Hiermee wordt bedoeld: de verhoudingen tussen de onbebouwde en bebouwde ruimte, afstandsregels, schaduwwerking, ... Er wordt een summiere bouwenvelophe aangeduid. Er wordt een b/t van 0.7 opgelegd: dit wil zeggen dat maximaal 70% van de perceelsoppervlakte kan bebouwd worden. 30% van de oppervlakte dient onbebouwd te blijven, waarbij er minstens de helft van de onbebouwde oppervlakte wordt ingericht als (semi-)publieke ruimte. Door de grote toename van het aantal woongelegenheden is het wenselijk om een bepaald aandeel van die beschikbare oppervlakte in te richten als kindvriendelijk ingericht buurtgroen. Hieronder wordt verstaan: een veilig, van gemotoriseerd verkeer gescheiden	- Totaaloplossing voor fietsstallingen - Inplanting integreren in bestaande ruimtelijke context. - Aanduiden van een bouwenvelophe. - Aandacht voor (semi-)publiek domein.	Er moet voorzien worden in voldoende en goed toegankelijke fietsstalplaatsen nabij de toegangen van de gebouwen of geïntegreerd in het bouwvolume. Bepalingen met betrekking tot woonkwaliteit. <u>Inplanting.</u> De inplanting van de voorgevel dient gemotiveerd te worden vanuit de bestaande ruimtelijke context. Bij de inplanting van nieuwe projecten moet er maximaal rekening gehouden worden met de bestaande context: nieuwbouwprojecten mogen geen hinder met betrekking tot lichtinval, bezonning en privacy veroorzaken. <u>Bouwenvelophe.</u> De woningen worden opgericht binnen volgende enveloppe, te starten vanaf de bouwlijn: - De b/t van hoofd- en bijgebouwen bedraagt maximaal 0.7 per perceel; - Minstens de helft van de onbebouwde perceelsoppervlakte wordt ingericht als (semi-)publiek domein;

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
speelruimte met een minimum aantal/variantie aan kleinschalige kindvriendelijke speelconstructies die geen overmatige geluidshinder veroorzaken. De overige helft, die staat voor 15% van de perceelsoppervlakte, kan ingericht worden als private tuinzone. In de binnengebied zijn er twee bouwlagen vergunbaar. In het binnengebied aan Prinsenhof is een mogelijke derde bouwlaag vergunbaar als het gaat om een accent. In het binnengebied aan de Boomgaardstraat is een meer volwaardigere derde bouwlaag vergunbaar omdat het hier om een groter binnengebied gaat, waarbij de afstanden tot de aangrenzende bebouwingen groter zijn. Een derde bouwlaag is hier vergunbaar, op voorwaarde dat deze maximaal 50% van de tweede bouwlaag betreft. In geval van hellende daken kunnen woonlagen worden ingericht als duplex, mits er voldoende licht en ruimte kan gegarandeerd worden. In functie van de ruimtelijke kwaliteit en rekening houdend met de mogelijkheid tot meervoudige benutting van de dakruimte zoals in functie van waterberging, is het wenselijk om alle zichtbare platte daken in te richten als een groendak. De daken worden best optimaal naar de zon gericht om het gebruik als "energiedak" toe te laten. Ten einde ontwikkelingen in het binnengebied niet te hypothekeren door kleinschalige regelegevingen, wordt er hier een zo flexibel mogelijk plan opgesteld zonder een welbepaalde inrichting van het binnengebied vast te leggen maar waarbij toch tot een kwalitatieve ontwikkeling moet worden bekomen. Er wordt daartoe een inrichtingsstudie gevraagd bij elke stedenbouwkundige aanvraag waarbij zoveel mogelijk ruimtelijke aandachtspunten moeten getoetst worden aan de voorgestelde ontwikkeling. Deze inrichtingsschets is als het ware een soort "toolbox", waarin het voorgestelde project getoetst wordt aan de drie	- Maximum aantal bouwlagen vastleggen. - Vrije dakvorm. - Inrichtingsstudie ter illustratie van een aantal ruimtelijke aandachtspunten.	- In het binnengebied Prinsenhoflaan zijn er maximaal 2 bouwlagen vergunbaar. Een accent in de vorm van een 3^{de} bouwlaag is vergunbaar met een oppervlakte beperkt tot maximaal 20% van de oppervlakte van de tweede bouwlaag; - In het binnengebied Boomgaardstraat zijn er maximaal 2 bouwlagen vergunbaar. Een 3^{de} bouwlaag is vergunbaar met een oppervlakte beperkt tot 50% van de tweede bouwlaag. - De dakvorm is vrij; - Alle zichtbare daken met een helling kleiner dan of gelijk aan 20° worden ingericht als groendak of daktuin. Wachtgevels zijn verboden. Bepalingen met betrekking tot leefkwaliteit. <u>Buitenruimte</u> Iedere wooneenheid beschikt over een bruikbare private buitenruimte, aansluitend op de keuken of woonkamer. <u>Inrichtingsstudie.</u> Elk initiatief moet gekaderd worden in een inrichtingsstudie die voor de ganse bestemmingszone wordt opgemaakt. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
peilers in dit RUP zijnde “woonkwaliteit”, “omgevingskwaliteit” en “leefkwaliteit”. In deze inrichtingsstudie komen volgende aandachtspunten duidelijk naar voor: • Te leggen linken van het project met de directe omgeving; • Focuspunten zoals beschermde monumenten en stadsboerderijen; • Opspannen van assen met het oog op de ontwikkeling van een publiek domein als netwerk voor langzaam verkeer doorheen de binnengebieden; • Het streven naar een mix van woontypologieën.		De inrichtingsstudie maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Concreet moet de inrichtingsstudie, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest, verkavelings- of bouwvergunning klaarheid geven in: • de relatie van de te ontwikkelen zone tot het publiek domein waar het zich aan bevindt en de eventueel reeds gerealiseerde bebouwing die zich aan dit project bevindt; • de relatie van de te ontwikkelen zone tot het beschermde stadsgezicht; • het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; • het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.; • een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de ruimtelijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (doorsteken, semi-publieke ruimten, parkeren voor bewoners en/of bezoekers, bezonning, lichtinval, ...); • de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik; • de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik in relatie tot de beschermde gebouwen en gezichten in het gebied; • de architecturale eenheid qua materiaalgebruik en volumewerking met de bestaande gebouwen en/of constructies; • een parkeervoorziening die één geheel vormt met de bestaande realisatie en/of geïntegreerd kan worden in toekomstige ontwikkelingen.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming De kloostertuin die aan de Boomgaardstraat ligt en momenteel in functie van een horeca-uitbating staat, wordt in dit plan, in navolging van het bestaande BPA bevestigd als tuinzone. Hier is geen bebouwing of inbreiding wenselijk.	- Bestemmen als tuinzone.	Artikel 9. Zone voor tuin.  De zone voor tuinen is bestemd voor de aanleg van tuinen en valt onder categorie 07, Overig groen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Bij de inrichting van de tuinzone moet het aandeel groen ten opzichte van tuinzone minimaal 80 % zijn om het typische groene karakter van de woonomgeving te waarborgen. Ook de beplantingskeuze moet de landschappelijke integratie bevorderen. Zeer beperkte bebouwing in de vorm van bijgebouwen met een "ondersteunende functie" zijn toelaatbaar in deze zone. Bebouwing in functie van wonen of andere kadert geenzins in de visie van dit plan.	- Groenterreinindex vastleggen. - Inheemse beplanting. - Bijgebouwen vergunbaar en verenigbaar met de tuininrichting.	De groenterreinindex van de tuinen is minimaal 0,6. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 60% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd bijgebouwen zoals hierna aangegeven. <u>Bijgebouwen.</u> Bijgebouwen betreffen: - Maximaal 10% van de perceelsoppervlakte; - Maximaal één bouwlaag en één bouwlaag in een dakverdieping; - Een volledige afwerking in een volwaardig gevelmateriaal. Wachtgevels zijn verboden.

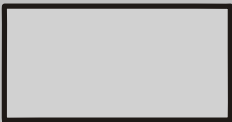
Maart 2012

110235.12 RUP Binnenstad Maaseik

Voorlopige vaststelling

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Dit voorschrift heeft betrekking op het openen van servituten, ontsluitingswegen en voetpaden naar achterliggende en inpandige gebieden. In het bestaande BPA werden zoekzones voor de onderdoorgangen aangeduid. Deze zoekzones zorgen voor veel onduidelijkheden en onzekerheden. In dit plan worden de concrete percelen aangeduid (volledige contour) die met een onderdoorgang worden belast. De aanduidingen gebeuren in het kader van een goede ruimtelijke ordening en zijn getoetst aan hun haalbaarheid en realiteit na de gesprekken met eigenaars van de desbetreffende percelen. De binnengebieden, die vaak niet-publieke domein zijn, zullen aangesloten worden op de het voetgangersnetwerk van het centrum. Enerzijds is de relatie met de wallen van belang en anderzijds is de Markt en het winkelgebied een tweede pool die snel bereikbaar dient te zijn via het voetpadennetwerk.	- Indicatieve aanduiding van wenselijke ontsluiting	Artikel 10. Onderdoorgang  Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Gebiedscategorie: n.v.t.
Bepalingen met betrekking tot inrichting In geval van onderdoorgangen, voetgangers- en fietserdoorsteken wordt geadviseerd geen doorlopende of gesloten verharding langsheen de gevelwanden aan te brengen. Minstens een strook van 30 cm langsheen de gevelwand zal uitgevoerd worden in een waterdoorlatend materiaal (gras, bodembedekker, grasdallen) of een roostermateriaal waarin de verluchting van kelders en de afvoer van regenwater kan voorzien worden. De keuze van materialen, de groenvoorzieningen en een eigen sfeerverlichting dienen bij te	- Werken in functie van langzaam verkeersnetwerk.	De grafische aanduiding duidt op het openen van toegangswegen ter ontsluiting van de inpandige gebieden. Indien er een evenwaardig alternatief voor de ontsluiting van het projectgebied kan geboden worden, met dezelfde hoogte en breedte, kan dit de bestaande ontsluiting zoals aangeduid op het grafisch plan vervangen. Deze semi-openbare doorgang betreft een minimum hoogte van 4.00 meter

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
dragen aan bovenvermelde functies. Er wordt gestreefd naar een ruimtelijke uitwerking en detaillering in functie van een lokaal karakter waarbij de voetganger, fietser en het spelend kind kan beroepen op een gevoel van veiligheid. De gebruikte materialen zullen in harmonie op elkaar afgestemd worden. De binnengebieden zullen met de realisatie van dit RUP verdicht worden. In functie van brandveiligheid en dergelijke is het van uiterst belang dat de binnengebieden toegankelijk zijn voor hulpdiensten. De toegangen moeten daarom ontworpen worden op een manier dat zij ten allen tijde de toegankelijkheid voor hulpdiensten garanderen.		gemeten vanaf het gemiddeld peil boordsteen stoep tot de onderkant van de verdieping en een minimale breedte van 4.00 m. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze wegeninfrastructuur en aanhorigheden, mits deze: • de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen; • de toegankelijkheid voor hulpdiensten niet in het gedrang brengen; • een globale oplossing garanderen; De doorgangen worden verhard met een materiaal dat opgegeven wordt door de stad en overeenstemt of aansluiting vindt met de verharding van het aangrenzend openbaar gebied. De zichtbare gevelwanden moeten afgewerkt worden met esthetisch verantwoorde materialen voorkomend in het hoofdgebouw. Het is aan te bevelen dat de zijwanden langs de insteekweg opengewerkt worden. Indien de onderdoorgang doorgang moet geven aan noodverkeer (bv. brandweer) zullen de desbetreffende normen gehanteerd worden.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming. Deze zone slaat op de verkeers- en vervoersinfrastructuur van lokaal niveau.	- Bestemmen als zone voor weginfrastructuur.	Artikel 11. Zone voor weginfrastructuur.  Deze zone valt onder categorie 08, Lijninfrastructuur, en is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing. De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegencategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden. Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies.	- Inrichten volgens wegencategorisering.	In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegencategorisering. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies. Het doorstroomcomfort is hier van ondergeschikt belang.

3 Bijlagen.