

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP Stad aan de Maas

ontwerp

Stad Maaseik
BE011200101 | Versie E | juni 2015


OPDRACHTGEVER

Stad Maaseik
Lekkerstraat 10
3680 Maaseik

Contactpersoon:

Toon Geusens
089 /56.05.77

OPDRACHTNEMER

ARCADIS Belgium nv
Posthofbrug 12
2600 Berchem-Antwerpen

BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320-0687053-72
IBAN BE 38 3200 6870 5372
BIC BBRUBEBB

Contactpersoon

Mieke Belmans

Telefoon

+32 3 328 62 38

Telefax

+32 3 360 83 01

E-mail

m.belmans@arcadisbelgium.be

Website

www.arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	02/2014	Opmaak eerste versie na vooroverleg dd. 19/11/2013		
B	04/2014	Aanpassingen		
C	05/2014	Aanpassingen		
D	08/2014	Aanpassingen na plenaire vergadering dd.19/06/2014		
E	06/2015	Aanpassingen		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Mieke Belmans		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum

INHOUDSOPGAVE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	5
1 Gehanteerde begrippen	6
2 Algemene bepalingen	9
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2 Verordenende kracht	9
2.1.3 Integraal waterbeheer	9
2.1.4 Bestaande vergunde en vergund geachte functies	10
2.1.5 Voorzieningen van openbaar nut	10
2.1.6 Openbare verharde en openbare groene ruimten	10
2.1.7 Ondergrondse constructies	11
2.1.8 Reliëfwijzigingen	11
2.1.9 Private buitenruimte	11
2.1.10 Differentiatie van woningtypes	12
2.1.11 Inrichtingsstudie	14
2.1.12 Contextuele inpassing	15
3 Specifieke bepalingen	15
Art. 1 Plein aan de Maas	22
Art. 2 Hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel	30
Art. 3 Stedelijk woongebied	35
Art. 4 Landschapspark	38
Art. 5 Natuurgebied	39
Art. 6 Ontsluiting naar N78	40
Art. 7 Maaspromenade	41
Art. 8 Dienstweg langs de Maasoever	42
Art. 9 Zichtas	43
Art. 10 Architecturaal accent	43

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN STAD AAN DE MAAS

Provincie Limburg

Stad Maaseik

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:



Mieke Belmans

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Maaseik in zitting van

Het college van burgemeester en schepenen van Maaseik bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Maaseik

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

1

Gehanteerde begrippen

Bouwblok

Een overwegend bebouwde ruimte die bestaat uit een verzameling van aan elkaar grenzende percelen, omringd door openbaar domein.

Bouwhoogte

De afstand gemeten vanaf het gemiddeld peil van het maaiveld op de rooilijn tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder.

Bouwlijn

De lijn die aanduidt waar bebouwing verplicht op ingeplant moet worden.

Bruto-vloeroppervlakte

De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw volgt uit de som van de vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw grenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend. Inpandige carports dienen eveneens tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend. Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van:

- ondergrondse parkeergarage(s);
- kelders;
- holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- daken en dakterrassen;
- uitkragende terrassen buiten de bouwzone;
- open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw;
- passerellen.

Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Kroonlijst

Horizontale gevelbeëindiging.

Kroonlijsthoogte

De afstand gemeten vanaf het gemiddeld peil van het maaiveld op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst.

Meergezinswoning

Gebouw waarin twee of meer afzonderlijke volwaardige woonentiteiten zijn georganiseerd met een gemeenschappelijke toegang tot het maaiveld.

Netto handelsoppervlakte

De oppervlakte bestemd voor verkoop en toegankelijk voor het publiek. De kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden alsook de inkomruimten die gebruikt worden om waren uit te stallen of te verkopen, worden tot de netto handelsoppervlakte gerekend.

Onderhouds- en instandhoudingswerken

Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Plangebied

Het plangebied valt samen met de begrenzing van het RUP zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.

Private buitenruimte

Buitenruimte die eigendom is van de bewoners van één wooneenheid.

Rooilijn

De rooilijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Stabiliteitswerken

Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie zoals:

- Het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- Het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende bunnemuren, zelfs met recuperatie van bestaande stenen.

Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.

Vloerterrein-index (V/T-index)

De verhouding tussen de bruto-vloeroppervlakte en de oppervlakte van de totale bestemmingszone.

Woonvertrek

Een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon-, studeer- of slaapkamer.

Zone

Een op het plan omlijnd en met een kleur aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Zonegrens

De grens van een op het verordenend grafisch plan aangeduide zone.

2 Algemene bepalingen

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

2.1.1

Begrenzing van het plangebied

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend verordenend grafisch plan.

2.1.2

Verordenende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het RUP.

2.1.3

Integraal waterbeheer

Alle werken handelingen en wijzigingen in functie van het integraal waterbeheer zijn toegelaten in alle zones ongeacht de bestemming. Zij mogen de bestemming van de desbetreffende zone niet in het gedrang brengen.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

Om het rioleringsstelsel minimaal te belasten met regenwater moet worden ingezet op de principes herbruik, infiltratie en/of bufferen en vertraagd afvoeren waarbij in eerste instantie wordt voorzien in herbruik, waarna maximaal moet worden ingezet op infiltratie en pas in laatste instantie op bufferen en vertraagd afvoeren.

2.1.4

Bestaande vergunde en vergund geachte functies

Bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Een KWZI (kleinschalige waterzuiveringsinstallatie) wordt beschouwd als een voorziening van openbaar nut.

Bouwen in een grindpakket wordt afgeraden. In het projectgebied ligt de grindlaag op een diepte van +/- 2,5 meter onder het (toekomstig) maaiveld.

Om permanente bemaling te voorkomen dienen ondergrondse constructies uitgevoerd te worden als een waterdichte kuip.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Functiewijzigingen dienen altijd in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1.5 Voorzieningen van openbaar nut

Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De inplanting van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen en moet rekening houden met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone.

De inplanting van gebouwen en infrastructuur van openbaar nut wordt steeds geïntegreerd in de omgevingsaanleg en/of in de bebouwing.

2.1.6 Openbare verharde en openbare groene ruimten

De aanleg van openbare verharde en openbare groene ruimten is toegelaten in alle zones van het RUP voor zover de realisatie van de specifieke voorschriften niet in het gedrang wordt gebracht. Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verhardingen. Bij de inrichting van de openbare verharde en openbare groene ruimten is doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers een vereiste.

2.1.7 Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn mogelijk in alle zones voor zover niet aan de grindlaag wordt geraakt of de grindlaag er via de gepaste technieken niet door wordt beïnvloedt.

Ondergrondse constructies worden uitgevoerd als een volledige waterdichte kuip.

Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebergen zijn niet toegestaan, tenzij bij de bouwaanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen niet significant zal wijzigen in de

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Het toekomstige maaiveld van het plangebied wordt afgestemd op het maaiveldniveau van de N78 en bedraagt gemiddeld 31,5 meter TAW.

Met een differentiatie van woningtypes wordt een mix van grotere en kleinere wooneenheden (in oppervlakte) en wooneenheden afgestemd op verschillende doelgroepen (in prijsklasse) bedoeld. Op die manier wordt zowel een woningaanbod gecreëerd voor gezinnen met kinderen als voor alleenstaanden, senioren, éénoudergezinnen, ... en voor hogere – lagere inkomens.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

omgeving van de bouwput.

2.1.8 Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in alle zones van het RUP.

Het algemeen maaiveldniveau van het plangebied van het RUP zoekt aansluiting bij het maaiveldniveau van de verschillende bestaande structuren die in het plangebied zijn gelegen of het plangebied omsluiten. Reliëfwijzigingen mogen niet hoger zijn dan de winterdijk van de Maas.

2.1.9 Private buitenruimte

Iedere wooneenheid beschikt aansluitend op een woonvertrek over een bruikbare private buitenruimte onder de vorm van een tuin of een terras. De private buitenruimte heeft een minimale oppervlakte van 9,00m² en een bruikbare breedte van minimaal 1,80m.

2.1.10 Differentiatie van woningtypes

In het plangebied van het RUP moet een differentiatie van woningtypes uitgewerkt worden.

2.1.11

Inrichtingsstudie

Het plangebied van het RUP kan gefaseerd worden uitgewerkt waarbij het van belang is dat de ruimtelijke samenhang in het totale plangebied van het RUP gewaarborgd blijft. Bij aanvang van de ontwikkeling van de zone moet één ruimtelijke visie worden ontwikkeld voor de inrichting van de gehele zone, zowel voor wat betreft de bebouwde zones als voor de publieke ruimte. Deze visie wordt uitgewerkt in een inrichtingsstudie en toegevoegd bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het plangebied van het RUP.

De inrichtingsstudie doet uitspraak over het volledige plangebied van het RUP en omvat minstens:

- Een schets waarop volgende aspecten worden verduidelijkt:
 - De verhouding tussen de bebouwde zones, de private buitenruimte en de publieke ruimte binnen het plangebied;
 - De plaats en de wijze waarop het plangebied naar de N78 wordt ontsloten;
 - De interne circulatie in het plangebied en de wijze waarop de verschillende verkeersmodi over het plangebied worden verdeeld;
 - De keuze voor de inplanting van de gebouwen met een architecturaal accent (art. 10). Indien wordt afgeweken van de indicatieve aanduiding op het verordend grafisch plan moet een motivering voor de afwijking worden toegevoegd waarin wordt aangegeven waarom de gekozen locatie beter wordt geacht dan de locatie die op het verordenend grafisch plan met de indicatieve aanduiding 'architecturaal accent' (art. 10) wordt aangeduid.
- Inzicht in de parkeeroplossingen die worden voorgesteld – zowel voor de bewoners als voor de bezoekers.
- Een ontwerp voor de omgevingsaanleg van de publieke ruimte in het plangebied waarbij moet verduidelijkt worden dat:

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Een inrichtingsstudie is vooral noodzakelijk om een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning van een gebouw of een bouwblok binnen de zone 'plein aan de Maas' of 'hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel' of een bouwveld (verzameling van percelen) in het stedelijk woongebied te kunnen beoordeling op zijn inpassing in de gehele stadsuitbreiding. De bouw van een individuele woning, een bijkomend terras, een gedeeltelijke overkapping van het binnengebied van een bouwblok, ... worden beschouwd als werken met een beperkte impact op de omgeving.

- De omgevingsaanleg van de publiek ruimte in het plangebied garanties biedt voor het versterken van groenstructuren in de omgeving van het plangebied.
- Garanties worden geboden dat de oevers van de Maas steeds toegankelijk blijven.
- Garanties worden geboden dat het plangebied voldoende doorwaadbaar is voor langzaam verkeer.
- Kwantificering van:
 - Een richtinggevend programma per bestemmingszone waarbij een evenwichtige verdeling van woningtypes over het volledige plangebied van het RUP moet worden gerespecteerd.
 - De vloerterreinindex (V/T) per bestemmingszone voor de zones waar dit is opgelegd in de specifieke bepalingen;
 - De bebouwingindex (B/T) per bestemmingszone voor de zones waar dit is opgelegd in de specifieke bepalingen;
 - De verhouding tussen de private delen en de publieke delen per bestemmingszone voor de zones waar dit is opgelegd in de specifieke bepalingen;

Elke nieuwe vergunningsaanvraag dient een bestaande, een aangepast of een nieuwe inrichtingsstudie te bevatten.

Een vergunningsaanvraag moet niet gepaard gaan van een inrichtingsstudie in volgende gevallen:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken.
- Stabiliteitswerken.
- Bij de oprichting van een gebouw of een constructie of een verbouwing of uitbreiding die geen of slechts een beperkte impact heeft op de omgeving.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

2.1.12

Contextuele inpassing

Verenigbaarheid met de schaal en korrelgrootte van de omgeving betekent dat de maat, het volume en de bouwhoogte van nieuwe projecten afgestemd is op de maat, het volume en de bouwhoogte van reeds gerealiseerde projecten. Een straat met rijwoningen heeft een kleine korrel; het project Kloosterbempden in de omgeving van het projectgebied van het RUP heeft een grote korrel.

In voorliggend RUP wordt binnen de zone 'Plein aan de Maas' bebouwing met een grote korrel beoogd, terwijl in de zone 'stedelijk woongebied' een kleine korrel wordt nagestreefd. Het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel zal een overgang tussen beiden zoeken.



grote korrel



kleine korrel

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone waarin zij gelegen is. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook beoordeeld op zijn contextuele inpassing in zijn onmiddellijke omgeving.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt minstens gebaseerd op:

- de harmonisch inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet bebouwde ruimtes waarbij de verenigbaarheid van het voorgestelde project met de schaal en de korrelgrootte van de omgeving van primordiaal belang is;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de hinderaspecten, privacy en comforteisen.

De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan geen inbreuk plegen zijn de contextuele inpassing.

3 Specifieke bepalingen

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	-----------------------------------	--



Art. 1 Plein aan de Maas

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen - woongebied" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 1.01: Bestemming

De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen.

Woonzorgvoorzieningen en rust- en verzorgingsinstellingen worden tot de woonfunctie gerekend.

Onder aan het wonen verwante functies worden verstaan:

- Horeca;
- Kantoren en diensten;
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- Socio-culturele voorzieningen;
- Recreatieve voorzieningen.

De zone wordt vanuit een globaal samenhangend concept ontworpen dat op zijn beurt deel uitmaakt van de ruimtelijke visie het volledige plangebied van het RUP.

Over de volledige zone moet minstens 50% van de bruto vloeroppervlakte van de bebouwing worden ingenomen door aan het wonen verwante voorzieningen te reken voor alle bouwlagen vanaf het maaiveldniveau van het plein aan de Maas en hoger.

In deze bestemmingszone wordt een invulling met functies met een hoogdynamisch karakter beoogd die de poortfunctie van deze plek ondersteunen. Afhankelijk van de nood aan publieke, commerciële en kantoorfuncties het denkbaar om boven het gelijkvloers appartementen te voorzien.

Onder openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden scholen, een stadhuis, ... verstaan. Woonzorgvoorzieningen en rust- en verzorgingsinstellingen worden tot de woonfunctie gerekend. Binnen Maaseik is nood aan deze woonvorm, maar binnen deze zone worden meer publieke functies beoogd.

Onder socioculturele voorzieningen worden bijvoorbeeld een cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, ... verstaan.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	---	--

De zone kan in fases ontwikkeld worden. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een deelfase van de bestemmingszone moet een onderbouwing worden gevoegd waarbij wordt aangetoond dat :

- het project waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is, ook als een afzonderlijk geheel ruimtelijk kan functioneren en tevens een logische ontwikkeling van de andere fases mogelijk maakt;
- de gekozen fase binnen de bestemmingszone een verdere ontwikkeling van de andere fases niet hypothekeert.

Art. 1.02: Inrichting

§1. Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies

Aan bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijke uitvoeringsplan kunnen enkel onderhouds- en stabiliteitswerken worden uitgevoerd.

Deze bepaling geldt niet voor de bebouwing op de kavel die op het verordenend grafisch plan wordt aangeduid met een symbool in overdruk "afwijkende voorschriften m.b.t. bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen". Aan de bebouwing op deze kavel zijn verbouwingswerken of uitbreidingswerken mogelijk.

In geval van sloop van het gebouw op de kavel die op het verordenend grafisch plan wordt aangeduid met een symbool in overdruk "afwijkende voorschriften m.b.t. bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen" dient voorafgaandelijk een erfgoedstudie uitgevoerd te worden om de erfgoedwaarden te documenteren en in naslagvorm te behouden. De erfgoedstudie dient in dat geval bij de aanvraag stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden.

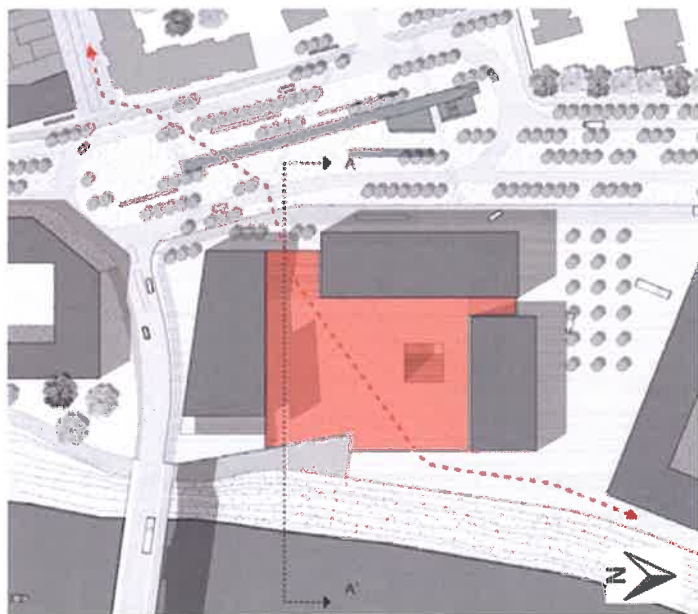
Het betreft een alleenstaand herenhuis uit begin 20^{ste} eeuw dat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed voorkomt.



Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool verordenend grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Het plein wordt minstens op maaiveldhoogte van de winterdijk langs de Maas ingericht. Dit betekent dat het plein in ophoging zal liggen. De ruimte onder het verhoogde plein kan als parkeergarage ingevuld. De oppervlakte die als dusdanig wordt ingenomen moet niet meegenomen worden in de berekening van de B/T en V/T.

De oppervlakte van de bestemmingszone bedraagt ~12.000 m².

§2. Aard van de gebouwen en constructies

De zone vervult een functie als poort tot de stad Maaseik en wordt als dusdanig vormgegeven door middel van grootschalige bouwvolumes rond een publiek plein dat gericht is op de Maas.

§3. Inplanting van de gebouwen en constructies

De plaatsing van de gebouwen en constructies binnen de zone gebeurt vanuit een samenhangend ruimtelijk concept voor de volledige bestemmingszone waarbij minimaal aan volgende voorwaarden dient voldaan:

- De bouwvolumes zijn alzijdig en worden gepositioneerd rond een publiek plein.
- De bouwvolumes worden zo ingeplant dat het plein drie omsloten wanden heeft en één niet-omsloten wand. Het plein opent zich naar de Maas en wordt aan de drie andere zijden begrensd door bouwvolumes.
- Vanop het maaiveld van het plein moet een visuele relatie met de Maas mogelijk zijn.
- De maximale bebouwingsindex (B/T) bedraagt 0,35 te rekenen voor alle bouwlagen vanaf het maaiveldniveau van het plein aan de Maas en hoger.
- De maximale vloerterreinindex (V/T) bedraagt 1,5 te rekenen voor alle bouwlagen vanaf het maaiveldniveau van het plein aan de Maas en hoger.
- Op het verordenend grafisch plan wordt door middel van een indicatieve aanduiding de plaats aangegeven waar een *architecturaal accent* (art. 10) moet worden gerealiseerd om de poortfunctie van de bestemmingszone te versterken, tenzij kan aangetoond worden dat een andere locatie binnen de bestemmingszone een betere optie is.

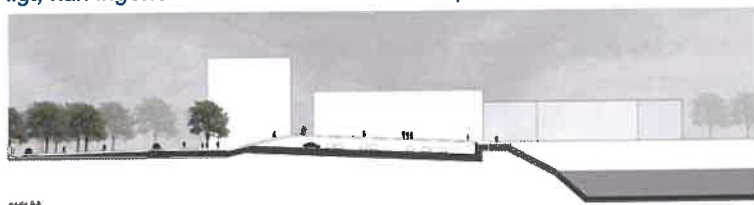
Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning moet de verhouding van het onderwerp van de aanvraag ten opzichte van de rest van het plangebied van het RUP steeds aangegeven worden door middel van de inrichtingsstudie (zie algemene voorschriften).

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	---	--

Het architecturaal accent heeft de taak om de poortfunctie van de bestemmingszone te versterken.

Ten aanzien van de woonvertrekken van eerstelijnsbebouwing langs de N78 dient de nodige aandacht besteed te worden aan akoestische isolatie.

Omdat het plein aan de Maas op het niveau van de winterdijk (en eventueel licht hellend naar de binnenstad toe) moet worden gerealiseerd zal dit plein in ophoging ten opzichte van het maaiveld ter hoogte van de N78. De bouwlaag die onder het plein in ophoging ligt, kan ingenomen worden in functie van parkeren.



rede AA

§4. Bouwlagen, oppervlakten en bouwhoogte

Maximaal 4 bouwlagen te tellen van op het maaiveldniveau van de winterdijk waarbij de bouwhoogte maximaal 14,40 meter bedraagt.

Binnen de zone moet een *architecturaal accent* (art. 10) uitgewerkt worden. Er is geen bouwhoogtebeperking voor het architecturaal accent maar de V/T-index voor de bestemmingszone kan niet overschreden worden.

§5. Voorkomen van de gebouwen en constructies

De bouwvolumes zijn alzijdig en bieden gevel zowel naar het plein aan de Maas als naar de verblijfsruimte aan de Bleumerpoort.

De dakvorm is vrij maar kan maximaal 45° bedragen.

De bouwvolumes getuigen van een hoog ambitieniveau inzake architectuur.

§6. Autoparkeren

Volgende parkeernormen worden gehanteerd:

Wooneenheden:

Per wooneenheid worden minstens 1,5 bewonersparkeerplaatsen en minstens 0,3 bezoekersparkeerplaatsen voorzien.

Woonzorgeenheden:

Per woonzorgeenheid worden minstens 0,5 bewonersparkeerplaatsen en 0,3 bezoekersparkeerplaatsen voorzien.

Aan het wonen verwante voorzieningen:

Per 100 m² bruto vloeroppervlakte worden minstens 1,2 parkeerplaatsen voorzien.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

De bouwlaag die op hetzelfde niveau wordt gesitueerd als het plein aan de Maas kan niet worden ingevuld in functie van parkeerplaatsen. De bouwlaag onder het plein aan de Maas kan wel ingevuld worden met parkeervoorzieningen.

Het plein aan de Maas moet worden gevrijwaard van parkeerplaatsen.

§7. Fietsparkeren

Per wooneenheid worden minstens 2 fietsstalplaatsen voorzien plus 1 extra fietsstalplaats voor elke bijkomende slaapkamer.

De fietsparkeerplaatsen voor bewoners moeten minstens overdekt en afsluitbaar zijn.

Fietsparkeerplaatsen, zowel voor bewoners als bezoekers, worden in de onmiddellijke omgeving van de toegang tot de wooneenheden of de lift ingericht.

Binnen de publieke ruimte dienen voldoende fietsparkeerplaatsen voor bezoekers ingericht te worden in de onmiddellijke omgeving van de aan het wonen verwante voorzieningen.

§8. Ontsluiting van de bestemmingszone

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de *ontsluiting naar de N78* (art. 6) die als een indicatieve aanduiding op het verordenend grafisch plan is aangegeven. De aanleg van secundaire openbare wegen die aansluit op de *ontsluiting naar de N78* is mogelijk. Rechtstreekse ontsluiting van de bestemmingszone naar de N78 voor gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		§9. Publieke ruimte De onbebouwde delen behoren tot de publieke ruimte waarin een plein wordt aangelegd dat gericht is op de Maas. De minimale oppervlakte van het plein bedraagt 2.000 m². De <i>Maaspromenade</i> (art. 7) sluit aan op het plein aan de Maas. Het plein aan de Maas vormt een belangrijke tussenstop op het traject tussen de historische stadskern en Herenlaak. Duidelijk leesbare, goed toegankelijke en voldoende brede doorgangen moeten de verbinding maken met het historisch centrum enerzijds en de Maaspromenade anderzijds. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de gebouwen en de toelevering van functies binnen de bestemmingszone moet zo worden georganiseerd dat het plein aan de Maas kan fungeren als een autovrije publieke ruimte. De aanleg van de publieke ruimte dient te gebeuren in samenhang met de overige delen van het plangebied van het RUP en getuigt van een hoog ambitieniveau inzake vormgeving en materiaalgebruik. Volgende voorwaarden worden daarbij gerespecteerd: ▪ De materiaalkeuze voor de openbare wegenis en de voet- en fietspaden en verblijfsruimte moet afgestemd zijn op een optimaal functioneel gebruik. ▪ Het ontwerp en de inrichting van de openbare wegenis en de voet- en fietspaden stelt een maximale verkeersveiligheid voorop. ▪ De publieke ruimte wordt aangelegd met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen. ▪ De publieke ruimte zo wordt ingericht dat rekening wordt gehouden met sociale veiligheid.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	---	--

Het bestuur kan in navolging van artikel 4.2.20 van de VCRO lasten verbinden aan een stedenbouwkundige vergunning waardoor garanties worden geboden dat de publieke ruimte rondom het bouwvolume zal worden gerealiseerd zodat het onderwerp van de aanvraag ook als een afzonderlijk geheel ruimtelijk kan functioneren wanneer de aanpalende bebouwing en publieke ruimte nog niet gerealiseerd is.

§10. Randvoorwaarden voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning

De oprichting van een bouwvolume is niet mogelijk vooraleer:

- De ontsluiting van het bouwvolume naar de N78 is gerealiseerd.
- Er voldoende inzicht is in de manier waarop de vuilvracht van het plangebied van het RUP zal worden verwerkt - hetzij door de aanleg van een KWZI binnen het plangebied van het RUP, hetzij door aan te tonen dat er voldoende capaciteit is voor zowel het inzamelen en transporteren van afvalwater als voor de verwerking ervan in een RWZI in de omgeving.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Art. 2 Hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen - woongebied" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In deze bestemmingszone worden richtinggevend een 200-tal wooneenheden beoogd. In geval woonzorgeenheden worden overwogen, zal dit aantal hoger liggen.

Onder openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden scholen, een stadhuis, ... verstaan. Woonzorgvoorzieningen en rust- en verzorgingsinstellingen worden tot de woonfunctie gerekend omdat deze zonder oppervlaktebeperking worden toegelaten binnen de bestemmingszone gezien de behoefte binnen Maaseik.

Onder socioculturele voorzieningen worden bijvoorbeeld een cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, ... verstaan.

Art. 1.01: Bestemming

De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen.

Woonzorgvoorzieningen en rust- en verzorgingsinstellingen worden tot de woonfunctie gerekend.

Onder aan het wonen verwante functies worden verstaan:

- Horeca;
- Kantoren en diensten;
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- Socio-culturele voorzieningen;
- Recreatieve voorzieningen.

Wonen kan over de volledige zone worden ingericht.

Aan het wonen verwante functies worden enkel ingericht langs de Maaspromenade en gericht op de N78.

Over de volledige zone kunnen maximaal 2.500 m² aan het wonen verwante functies worden ingericht.

De zone wordt vanuit een globaal samenhangend concept ontworpen dat op zijn beurt deel uitmaakt van de ruimtelijke visie het volledige plangebied van het RUP.

De bestemmingszone kan in fases ontwikkeld worden maar bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een deelfase van de bestemmingszone moet een onderbouwing worden gevoegd waarbij wordt aangetoond dat:

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool verordenend grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

- het project waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is, ook als een afzonderlijk geheel ruimtelijk kan functioneren en tevens een logische ontwikkeling van de andere fases mogelijk maakt;
- de gekozen fase binnen de bestemmingszone een verdere ontwikkeling van de andere fases niet hypothekeert.

Art. 1.02: Inrichting

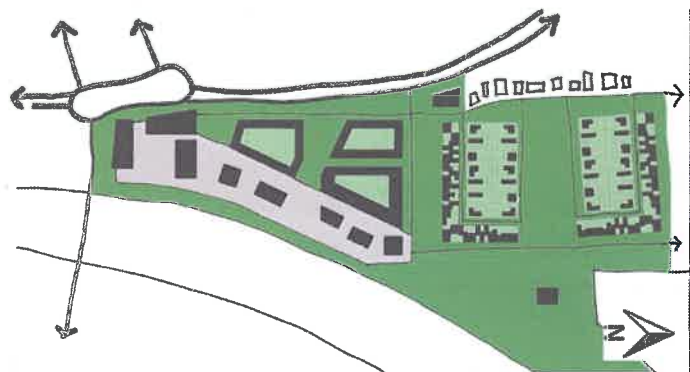
§1. Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies

Aan bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijke uitvoeringsplan kunnen enkel onderhouds- en stabiliteitswerken worden uitgevoerd.

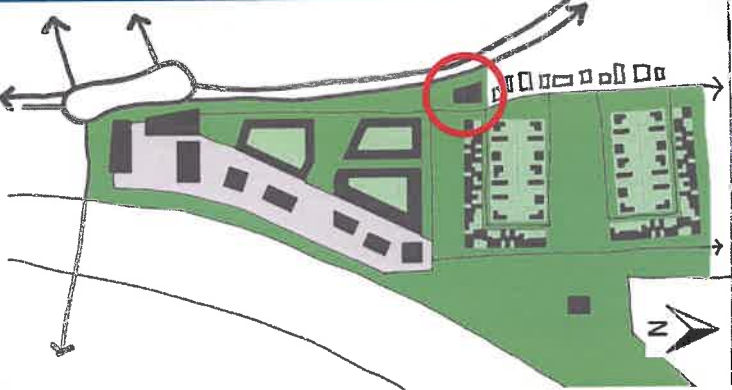
§2. Inplanting van de gebouwen en constructies

De plaatsing van de gebouwen en constructies binnen de zone gebeurt vanuit een samenhangend ruimtelijk concept voor de volledige bestemmingszone waarbij minimaal aan volgende voorwaarden dient voldaan:

- De bebouwing wordt uitgevoerd in bouwblokken.
- De bouwblokken worden gepositioneerd binnen een samenhangende publieke ruimte. De contour van het bouwblok vormt de rooilijn. Private buitenruimte moet binnen in het bouwblok uitgewerkt.
- De rooilijn is de bouwlijn. De gevels die uitgeven op de publieke ruimte zijn kwalitatieve voorgevels die de overgang tussen de publieke en private delen affijnen en duidelijke bouwblokken definiëren. Een bouwblok kan worden opgetrokken uit meerdere volumes maar het bouwblok moet als dusdanig herkenbaar blijven.
- De bouwblokken kunnen enkel ten oosten van de *ontsluiting naar de N78* (art. 6) worden ingeplant.



Parallel aan de Maas op de Maaspromenade zijn solitaire volumes toegelaten

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
 <i>Afwerking van het woonlint langs de Aldeneikersweg</i> <i>De oppervlakte van de bestemmingszone bedraagt ~ 36.500 m².</i> <i>Gezien minimaal 50% van de zone moet worden ingericht als publieke ruimte kan maximaal 50% van de zone worden geprivatiseerd. Met geprivatiseerde ruimte worden zowel de bebouwde delen bedoeld als de ruimte voor private buitenruimte.</i> <i>De Maaspromenade maakt deel uit van de publieke ruimte.</i>		• Parallel aan de Maas, op de <i>Maaspromenade</i> (art. 7) Maas, zijn solitaire volumes toegelaten onder voorwaarde dat er geen gesloten wand tussen de Maas en de bouwblokken ten westen van de Maaspromenade wordt gecreëerd. Er moeten voldoende visuele relaties blijven tussen de Maaspromenade en de Maas • Het woonlint langs de Aldeneikerweg moet worden afgewerkt met een gebouw dat zich concipieert als een <i>architecturaal accent</i> (art. 10) om de entree van het nieuwe stadsdeel markeren. Dit accent wordt uitgewerkt als een alzijdige solitair volume. • Doorheen de zone wordt minstens één <i>zichtas</i> (art. 9) gerealiseerd. Aan de noordelijke en zuidelijke zijde van de bestemmingszone worden eveneens zichtassen gerealiseerd in overgang met de aanpalende bestemmingszones. • De bebouwingsindex (B/T) bedraagt maximaal 0,35. • De vloerterreinindex (V/T) bedraagt maximaal 1,25. • Minimaal 50% wordt ingericht als publieke ruimte. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning moet de verhouding van het onderwerp van de aanvraag ten opzichte van de rest van het plangebied steeds aangeven worden door middel van de inrichtingsstudie (zie algemene voorschriften). §3. Bouwlagen en bouwhoogte De bouwblokken worden opgetrokken uit maximaal 4 bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt 14,40 meter. Solitaire blokken langs de Maas op de Maaspromenade worden opgetrokken uit maximaal 5 bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt 18 meter. Binnen de zone moet een <i>architecturaal accent</i> (art. 10) uitgewerkt worden. Er is geen bouwhoogtebeperking voor het architecturaal accent maar de V/T-index voor de bestemmingszone kan niet overschreden worden en er mag geen schaduwwerking en

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool verordenend grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

De nodige aandacht moet besteed worden aan akoestische isolatie van de woonvertrekken van eerstelijnsbebouwing langs de N78.

Het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel moet de overgang vormen tussen de bebouwing rond het plein aan de Maas met een grote stedenbouwkundige korrel en de stedelijke woonwijk met een meer kleinschalige stedenbouwkundig korrel.



Referenties van projecten die de beoogde tussenmaat van stedenbouwkundige korrel in deze zone nastreven (zie ook algemene voorschriften 2.1.12).

privacyschending ontstaan ten aanzien van de bebouwing langs de Aldeneikerweg en binnen het stedelijk woongebied (art. 3).

§4. Voorkomen van de gebouwen en constructies

De dakvorm is vrij maar kan in geval van een hellend dak of een zadeldak maximaal 45° bedragen.

De gevels die uitgeven op de publieke ruimte zijn kwalitatieve voorgevels die duidelijke bouwblokken definiëren.

De bebouwing binnen deze zone maakt in vormgeving, korrelgrootte en schaal de overgang tussen de zone *plein aan de Maas* (art.1) en de zone *stedelijk woongebied* (art.3).

Bebouwing getuigt van een hoog ambitieniveau inzake architectuur.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	---	--

§5. Autoparkeren

Volgende parkeernormen worden gehanteerd:

Wooneenheden:

Per wooneenheid worden minstens 1,5 bewonersparkeerplaatsen en minstens 0,3 bezoekersparkeerplaatsen voorzien.

Woonzorgeenheden:

Per woonzorgeenheid worden minstens 0,5 bewonersparkeerplaatsen en 0,3 bezoekersparkeerplaatsen voorzien.

Aan het wonen verwante voorzieningen:

Per 100 m² bruto vloeroppervlakte worden minstens 1,2 parkeerplaatsen voorzien.

Bewonersparkeren wordt hoofdzakelijk ondergronds/inpandig uitgewerkt en op het private deel. De toegang naar de parkeergarages moet geïntegreerd worden in de architectuur van de bebouwing binnen het bouwblok.

Bezoekersparkeerplaatsen en parkeerplaatsen bij de aan het wonen verwante voorzieningen kunnen binnen het openbaar domein worden opgevangen. De verblijfsfunctie van de beschikbare publieke ruimte moet daarbij primeren op de parkeerfunctie.

De ontsluiting van de parkeervoorzieningen gebeurt hetzij rechtstreeks – hetzij via een secundaire verbinding naar de *ontsluiting naar de N78* (art. 6). Parkeervoorzieningen kunnen geenszins rechtstreeks aansluiten op de N78.

De *Maaspromenade* (art. 7) wordt verboden voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van hulpdiensten en toelevering. In geval van inplanting van solitaire volumes op de Maaspromenade moeten parkeervoorzieningen ondergronds worden ontsloten hetzij rechtstreeks naar de *ontsluiting naar de N78* (art. 6), hetzij via een secundaire openbare weg en is die de *Maaspromenade* (art. 7) niet bovengronds kruist.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

§6. Fietsparkeren

Per wooneenheid worden minstens 2 fietsstalplaatsen voorzien plus 1 extra fietsstalplaats voor elke bijkomende slaapkamer.

De fietsparkeerplaatsen voor bewoners moeten minstens overdekt en afsluitbaar zijn.

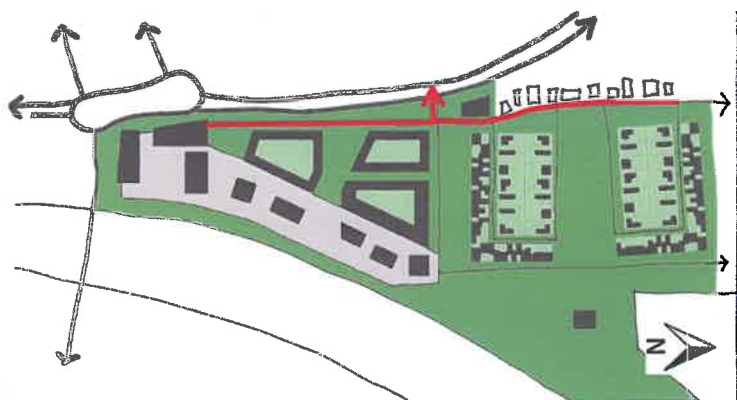
Fietsparkeerplaatsen, zowel voor bewoners als bezoekers, worden in de onmiddellijke omgeving van de toegang tot de wooneenheden of de lift ingericht.

Binnen de openbare ruimte dienen voldoende fietsparkeerplaatsen voor bezoekers ingericht te worden in de onmiddellijke omgeving van de aan het wonen verwante voorzieningen.

§7. Ontsluiting van de bestemmingszone

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de *ontsluiting naar de N78* (art. 6) die als een indicatieve aanduiding op het verordenend grafisch plan is aangegeven. De aanleg van secundaire openbare wegen die aansluit op de *ontsluiting naar de N78* is mogelijk.

De aanleg van het ontsluitingspunt mag de oprichting van het *architecturaal accent* (art. 10) als poort tot het stadsdeel en als afwerking van de Aldeneikerweg niet hypothekeren.



Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool verordenend grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Ypenburg 6, de West 8, Diener & Diener, Karelse Van der Meer, de Architecten Cie., Topos, Den Haag

Referentiebeelden voor de visie op de publieke ruimte

§8. Publieke ruimte

Minimum 50% van de zone wordt ingericht als publieke ruimte. De publieke ruimte heeft een overwegend groen en onverhard karakter met uitzondering voor de delen die tot de *Maaspromenade* worden gerekend.

De publieke ruimte wordt ingericht in samenhang met de overige delen van het plangebied van het RUP en getuigt van een hoog ambitieniveau inzake vormgeving en materiaalgebruik.

Volgende voorwaarden worden daarbij gerespecteerd:

- De materiaalkeuze voor de openbare wegenis en de voet- en fietspaden en verblijfsruimte moet afgestemd zijn op een optimaal functioneel gebruik.
- Het ontwerp en de inrichting van de openbare wegenis en de voet- en fietspaden stelt een maximale verkeersveiligheid voorop.
- De publieke ruimte wordt aangelegd met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen.
- De publieke ruimte wordt aangelegd met inheemse beplanting.
- De publieke ruimte zo wordt ingericht dat rekening wordt gehouden met sociale veiligheid.

De publieke ruimte moet doorwaadbaar zijn voor langzaam verkeer.

Ontsluitingsinfrastructuur en parkeerplaatsen voor bezoekers en bij de aan het wonen verwante voorzieningen kunnen binnen de publieke ruimte worden opgevangen. De verblijfsfunctie van de beschikbare publieke ruimte moet daarbij primeren op de parkeer- en ontsluitingsfunctie.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool verordenend grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Het bestuur kan in navolging van artikel 4.2.20 van de VCRO lasten verbinden aan de stedenbouwkundige vergunning waardoor garanties worden geboden dat het openbaar domein rondom het bouwvolume zal worden gerealiseerd zodat het onderwerp van de aanvraag ook als een afzonderlijk geheel ruimtelijk kan functioneren wanneer de aanpalende bebouwing en publieke ruimte nog niet gerealiseerd is.

§9. Randvoorwaarden voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning

De oprichting van een bouwvolume is niet mogelijk vooraleer:

- De ontsluiting van het bouwvolume naar de N78 is gerealiseerd.
- Er voldoende inzicht is in de manier waarop de vuilvracht van het plangebied van het RUP zal worden verwerkt - hetzij door de aanleg van een KWZI binnen het plangebied van het RUP, hetzij door aan te tonen dat er voldoende capaciteit is voor zowel het inzamelen en transporteren van afvalwater als voor de verwerking ervan in een RWZI in de omgeving.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	---	--



Art. 3 Stedelijk woongebied

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen - woongebied" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 1.01: Bestemming

De zone is bestemd voor wonen.

Per wooneenheid wordt complementair aan het wonen de uitoefening van vrije beroepen en diensten zonder loketfunctie toegelaten. De complementaire functie beslaat minder dan 50% van de totale bruto vloeroppervlakte van de wooneenheid. De complementaire functies zijn toegestaan voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving, geen hinderlijke vestiging betekenen en geen grote mobiliteitsimpact teweegbrengen.

De zone wordt vanuit een globaal samenhangend concept ontworpen dat op zijn beurt deel uitmaakt van de ruimtelijke visie het volledige plangebied van het RUP.

De bestemmingszone kan in fases ontwikkeld worden maar bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een deelfase van de bestemmingszone moet een onderbouwing worden gevoegd waarbij wordt aangetoond dat :

- het project waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is, ook als een afzonderlijk geheel ruimtelijk kan functioneren en tevens een logische ontwikkeling van de andere fases mogelijk maakt;
- de gekozen fase binnen de bestemmingszone een verdere ontwikkeling van de andere fases niet hypothekeert.

De beoogde totale vloeroppervlakte van alle bovengrondse lagen in deze zone bedraagt max. 26.000m². Er worden richtinggevend 100 wooneenheden vooropgesteld voor deze bestemmingszone.

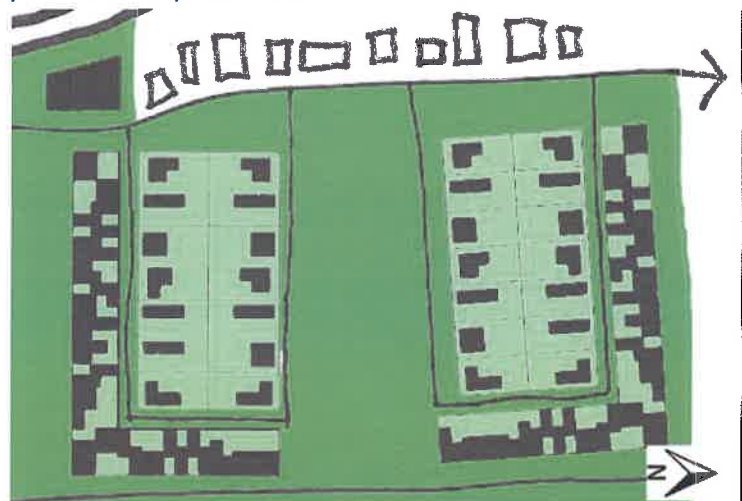
In een omgeving die in hoofdzaak bedoeld is om te wonen worden geen activiteiten toegelaten die hinder betekenen inzake geluid, geur, trilling, ... of die dermate veel verkeer aantrekken dat de bezoekersparkeerplaatsen in de zone ontoereikend zijn en de verkeersveiligheid in het gedrang komt door af- en aanrijdende wagens.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Met een bouwveld wordt een verzameling van kavels bedoeld die een onderlinge samenhang vertonen. Binnen een bouwveld kan ook wegenis voorkomen. Er dient een duidelijke aflijning te zijn tussen de publieke en de private delen.



Referentiebeeld mbt de aflijning van het bouwblok naar de onbebouwde publieke ruimte (Fredensborg houses by Utzon)

Art. 1.02: Inrichting

§1. Inplanting van de gebouwen en constructies

De plaatsing van de gebouwen en constructies binnen de bestemmingszone gebeurt vanuit een samenhangend ruimtelijk concept voor de volledige bestemmingszone waarbij minimaal aan volgende voorwaarden dient voldaan:

- De bebouwing wordt uitgevoerd in bouwvelden. De bouwvelden worden van elkaar gescheiden door publieke ruimte. Er dient een duidelijk onderscheid te zijn tussen het bouwveld en de publieke ruimte.
- De gevels die uitgeven op de publieke ruimte zijn kwalitatieve voorgevels die de overgang tussen de publieke en private delen aflijnen en duidelijke bouwvelden definiëren.
- De bouwvelden worden ontsloten op de Aldeneikerweg of de *ontsluiting naar de N78* (art.6).
- Een aanvraag verkavelingsvergunning gebeurt minstens voor één bouwveld.
- B/T van de zone bedraagt 0,35.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	---	--

Gezien minimaal 30% van de zone moet worden ingericht als publieke ruimte kan maximaal 70% van de zone worden geprivatiseerd. Met geprivatiseerde ruimte worden zowel de bebouwde delen bedoeld als de ruimte voor private buitenruimte.

De oppervlakte van de bestemmingszone bedraagt ~ 44.500 m².

De Maaspromenade maakt deel uit van de publieke ruimte.

- Minimaal 30% wordt ingericht als publieke ruimte.
- Doorheen de zone wordt minstens één zichtas gerealiseerd (zie art. 9). Aan de zuidelijke zijde van de bestemmingszone wordt eveneens een zichtas gerealiseerd in overgang met de aanpalende bestemmingszone.

§2. Bouwlagen en bouwhoogte

- Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 3. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10,80 m.

§3. Voorkomen van de gebouwen

De dakvorm is vrij maar kan maximaal 45° bedragen.

De randen van de verschillende bouwvelden die uitgeven op de Maaspromenade dienen onderling op elkaar afgestemd te zijn voor wat betreft typologie en architectuur

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



§4. Autoparkeren

Per wooneenheid worden 2 parkeerplaatsen voorzien waarvan minstens 1 overdekte parkeerplaats.

Per wooneenheid worden minstens 0,3 bezoekersparkeerplaatsen voorzien binnen de zone.

De inrichting van de bewonersparkeerplaatsen in functie van het behalen van de parkeernorm cfr. de algemene bepalingen gebeurt op de private delen.

Bezoekersparkeerplaatsen en parkeerplaatsen bij de aan het wonen verwante voorzieningen kunnen binnen het openbaar domein worden opgevangen. De verblijfsfunctie van de beschikbare publieke ruimte moet daarbij primeren op de parkeerfunctie. De parkeervoorzieningen worden ontsloten op de Aldeneikerweg of de *ontsluiting naar de N78* (art.6) – hetzij rechtstreeks, hetzij via een secundaire ontsluitingsinfrastructuur.

§5. Publieke ruimte

Minimum 30% wordt ingericht als publieke ruimte. De publieke ruimte heeft een overwegend groen en onverhard karakter.

De publieke ruimte wordt ingericht in samenhang met de overige delen van het plangebied van het RUP en getuigt van een hoog ambitieniveau inzake vormgeving en materiaalgebruik.

Volgende voorwaarden worden daarbij gerespecteerd:

- De materiaalkeuze voor de openbare wegenis en de voet- en fietspaden en verblijfsruimte moet afgestemd zijn op een optimaal functioneel gebruik.
- Het ontwerp en de inrichting van de openbare wegenis en de voet- en fietspaden stelt een maximale verkeersveiligheid voorop.
- De publieke ruimte wordt aangelegd met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
 Ypenburg 6, de West 8, Diener & Diener, Karelse Van der Meer, de Architecten Cie., Topos, Den Haag		- De publieke ruimte wordt aangelegd met inheemse beplanting. - De publieke ruimte zo wordt ingericht dat rekening wordt gehouden met sociale veiligheid. De publieke ruimte moet doorwaadbaar zijn voor langzaam verkeer. Ontsluitingsinfrastructuur en parkeerplaatsen voor bezoekers en bij de aan het wonen verwante voorzieningen kunnen binnen de publieke ruimte worden opgevangen. De verblijfsfunctie van de beschikbare publieke ruimte moet daarbij primeren op de parkeer- en ontsluitingsfunctie.

Referentiebeelden voor de visie op de publieke ruimte

Het bestuur kan in navolging van artikel 4.2.20 van de VCRO lasten verbinden aan de stedenbouwkundige vergunning waardoor garanties worden geboden dat het openbaar domein rondom het bouwvolume zal worden gerealiseerd zodat het onderwerp van de aanvraag ook als een afzonderlijk geheel ruimtelijk kan functioneren wanneer de aanpalende bebouwing en publieke ruimte nog niet gerealiseerd is.

§. Randvoorwaarden voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning

De oprichting van een bouwvolume is niet mogelijk vooraleer:

- De ontsluiting van het bouwblok naar de N78 is gerealiseerd.
- Er voldoende inzicht is in de manier waarop de vuilvracht van het plangebied van het RUP zal worden verwerkt - hetzij door de aanleg van een KWZI binnen het plangebied van het RUP, hetzij door aan te tonen dat er voldoende capaciteit is voor zowel het inzamelen en transporteren van afvalwater als voor de verwerking ervan in een RWZI in de omgeving.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Art. 4 Landschapspark

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen - woongebied" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 4.01: Bestemming

Een gedeelte van de zone voor landschapspark kan geprivatiseerd worden ten behoeven van het gebouw dat hier mogelijk is.

Het gebied is bestemd voor de ontwikkeling en de instandhouding van een park. Minimaal 90% van de oppervlakte van de bestemmingszone heeft een publiek karakter. Kleinschalige constructies die de parkfunctie ondersteunen zijn toegelaten.

De beoogde totale vloeroppervlakte van alle bovengrondse lagen in het gebouw in deze zone bedraagt max. 5.000m².

Oprichting van één gebouw is mogelijk. Het gebouw heeft een bakenfunctie voor het plangebied. In het gebouw kunnen volgende functies ingericht worden:

- horeca;
- toeristische en/of recreatieve voorzieningen;
- wonen.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	---	--

Art. 4.02: Inrichting

§1. Gebouw

Oprichting van één gebouw is mogelijk. Het gebouw heeft een bakenfunctie voor het plangebied. De positionering van het gebouw is indicatief aangeduid op het verordenend grafisch plan door middel van een symbool (zie art. 10).

De maximale vloerterreinindex (V/T-index) van de bestemmingszone bedraagt 0,27. De maximale vloerterreinindex (V/T) is enkel van toepassing op het gebouw en niet op kleinschalige constructies die de parkfunctie ondersteunen.

De maximale bouwhoogte van het volume bedraagt 35 meter.

Verhardingen bij het gebouw in functie van terras, toegangspaden, parkeerplaatsen, ... zijn mogelijk binnen de private delen. Deze verhardingen worden in de onmiddellijke omgeving van het gebouw voorzien.

Ondergrondse constructies met een ruimere footprint dan het gebouw zijn mogelijk.

De oppervlakte van de bestemmingszone bedraagt ~ 18.800 m².

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	---	--

Er kunnen bomen en struiken worden aangeplant in het park maar openheid (grasvlaktes) moeten primeren zodat vanop de Maasboulevard altijd een visuele relatie met de Maas behouden blijft.

Het parkmeubilair en spelelementen dienen een integraal onderdeel uit te maken van het landschapsonwerp.



Foto: Park Spoor Noord (Antwerpen) als referentie van een open landschapspark waarin parkmeubilair en spelelementen een integraal onderdeel vormen van het parkontwerp.

§2. Park

Het park wordt ingericht met een open karakter afgestemd op kenmerkende eigenschappen van de Maasvallei. De aanplant van hoogstammen en struiken is mogelijk maar het open, onverharde karakter dient te overwegen.

In het park moet een netwerk van paden voor zacht verkeer gerealiseerd worden die verbonden worden met de *Maaspromenade* (art. 7) en de *dienstweg langs de Maasoevers* (art. 8). Dit netwerk van paden kan verhard worden.

Verhardingen zijn ook toegelaten in functie van de bereikbaarheid van het gebouw met bakenfunctie. Tevens zijn verhardingen toegelaten in functie van de bereikbaarheid van het jaagpad bedoeld voor dienstvoertuigen bedoeld voor inspectie en onderhoud van de waterweg door de waterwegbeheerder.

Planten, hoogstammen en struiken bestaan voor 100% uit streekeigen groen.

Afsluitingen die tot doel hebben de toegankelijkheid van het gebied te belemmeren zijn niet toegelaten. De doorwaadbaarheid van het landschapspark moet gegarandeerd blijven: dit zowel vanaf de Maaspromenade als vanaf de dienstweg. Tijdelijke afsluitingen voor evenementen zijn mogelijk als hiervoor volledig gebruik kan worden gemaakt van tijdelijke constructies.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--	---	--



Art. 5 Natuurgebied

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu langs de Maas. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen om de hoogwaterveiligheid langs de waterweg te verhogen mogen niet gehinderd worden.

De waterweg en zijn oevers dienen ten allen tijde door de waterbeheerder toegankelijk en inspecteerbaar te zijn. Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van de *dienstweg langs de Maasoevers* (art. 8) van de beheerder van de waterweg is toegelaten.

Voor zover de ruimtelijke-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor educatief of recreatief toegelaten.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

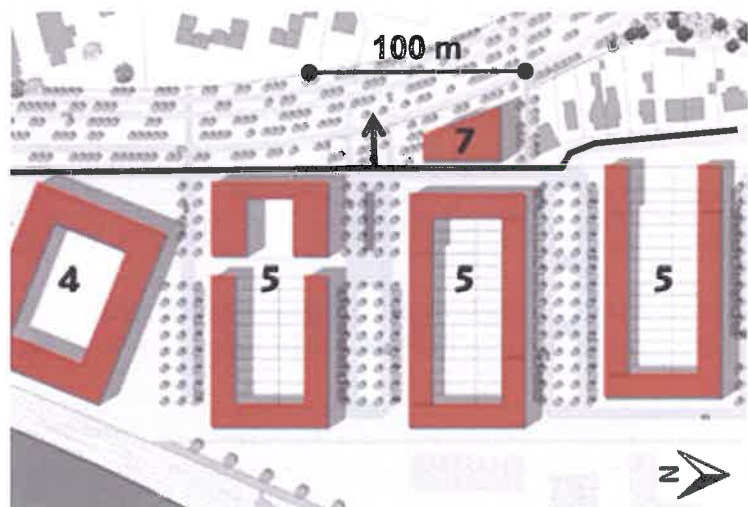
Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Art. 6 Ontsluiting naar N78

Indicatieve aanduiding in overdruk



Positionering van de ontsluiting naar de N78 in relatie tot de te realiseren bouwblokken binnen het plangebied.

De verbinding tussen de dienstweg langs de Maasoever en de N78 is zowel bedoeld dienstvoertuigen van de beheerder van de waterweg als voor de ontsluiting van het melkveebedrijf aan het einde van de Klauwenhofweg.

De op het grafisch plan aangeduide lijn geeft indicatief de positie van de ontsluitingsweg aan die het plangebied van voorliggend RUP ontsluit. De ontsluitingsweg wordt parallel aan de N78 gepositioneerd. De Aldeneikerweg moet worden aangesloten op de ontsluitingsweg naar de N78.

Interne verzamelwegen binnen het plangebied van het RUP sluiten aan op deze ontsluiting naar N78.

De ontsluitingsweg naar N78 takt via slechts één ontsluitingspunt aan op de N78. Het ontsluitingspunt naar de N78 wordt gerealiseerd binnen een marge van 100 meter te meten van af de perceelsgrens van het perceel van de meest zuidelijke woning in het woonlint langs de Aldeneikerweg (443L2). Dit ontsluitingspunt naar de N78 moet op een verkeersveilige manier gerealiseerd worden. De aanleg van het ontsluitingspunt mag de oprichting van het *architecturaal accent* (art. 10) als poort tot het stadsdeel en als afwerking van de Aldeneikerweg niet hypothekeren.

Er dient een verbinding te zijn tussen de *dienstweg langs de Maasoever* (art. 8) en deze ontsluitingsweg naar N78 bedoeld voor de dienstvoertuigen van de beheerder van de waterweg en verkeer naar het landbouwbedrijf dat gevestigd is op het einde van de Klauwenhofweg. De verbinding moet geschikt zijn voor het berijden met zware voertuigen.

De ontsluitingsweg wordt zodanig geprofileerd dat de verkeersveiligheid voorop staat en voldoende ruimte aanwezig is voor alle aanhorigheden. De inrichting van de ontsluiting vormt één geheel met de inrichting van de overige delen van het openbaar domein in het plangebied.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Art. 7 Maaspromenade

Indicatieve aanduiding in overdruk

De Maaspromenade is een indicatieve aanduiding in overdruk die de aanleg van een promenade voor voetgangers en fietsers tussen het plein aan de Maas en de Herenlaak moet garanderen.

De positionering van de Maaspromenade wordt bepaald door de inplanting van de bouwblokken en bouwvolumes maar de continuïteit van de Maaspromenade mag niet in het gedrang worden gebracht. Visuele relaties met de Maas moeten mogelijk zijn vanop de Maaspromenade.

De Maaspromenade wordt niet gekruist door gemotoriseerd verkeer met uitzondering van hulpdiensten, toelevering en dienstvoertuigen van de waterwegbeheerder van de Maas.

De Maaspromenade kan overbouwd worden. De vrije hoogte onder de overbouwing bedraagt minstens 6 meter.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Art. 8 Dienstweg langs de Maasoever

Indicatieve aanduiding in overdruk

De dienstweg langs de Maasoever is zowel bedoeld voor dienstvoertuigen van de waterwegbeheerder als voor verkeer naar het landbouwbedrijf dat gevestigd is aan het einde van de Klauwenhofweg.

De dienstweg langs de Maasoever is bedoeld voor inspectie en onderhoud van de waterweg door de waterwegbeheerder.

De dienstweg is onlosmakelijk verbonden met de waterweg en dient ten allen tijden behouden te blijven.

De dienstweg wordt verhard. Volgende aspecten worden gerespecteerd:

- De materiaalkeuze mag worden afgestemd op het materiaalgebruik in de overige delen van het plangebied maar moet geschikt zijn voor het berijden van de dienstweg met zware voertuigen.
- Ter hoogte van het plein aan de Maas en het dynamisch kleinstedelijk stadsdeel wordt de inrichting van de dienstweg langs de Maasoever afgestemd op die van Maaspromenade. Beiden vormen een samenhangende geheel maar de dienstweg moet ten allen tijde visueel leesbaar blijven als dienstweg.
- De dienstweg moet bereikbaar blijven voor zware voertuigen vanaf de N78.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Art. 9 Zichtas

Indicatieve aanduiding in overdruk

Een zichtas is een indicatieve aanduiding die visuele relaties tussen de historische stad en de Maas. Deze visuele relatie wordt tot stand gebracht door bouwvrije stroken te voorzien tussen de bouwvelden met een minimale breedte van 25 meter.

Er worden minstens 4 zichtassen binnen het plangebied van het RUP gerealiseerd:

- één zichtas wordt gerealiseerd ter hoogte van de overgang van de bestemmingszone "plein aan de Maas" naar de bestemmingszone "hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel" (zichtas 1 op het verordenend grafisch plan);
- minstens één zichtas wordt gerealiseerd binnen de bestemmingszone "hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel" (zichtas 2 op het verordenend grafisch plan). Deze zichtas dient in samenhang met een verbinding voor langzaam verkeer uitgewerkt te worden;
- één zichtas wordt gerealiseerd ter hoogte van de overgang van de bestemmingszone "hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel" naar de bestemmingszone "stedelijk woongebied" (zichtas 3 op het verordenend grafisch plan);
- minstens één zichtas wordt gerealiseerd binnen de bestemmingszone "stedelijk woongebied" (zichtas 4 op het verordenend grafisch plan).

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool
verordenend
grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Art. 10 Architecturaal accent

Indicatieve aanduiding in overdruk

Een architecturaal accent is een (deel van) een gebouw dat zich in vormgeving en/of materiaalgebruik extra onderscheidt van de aanpalende bebouwing.

Ter hoogte van de aanduidingen op het grafisch plan moet een architecturaal accent worden gerealiseerd in artikel 1 zone "plein aan de Maas", artikel 2 "hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel" en artikel 4 "landschapspark":

- Het architecturaal accent in artikel 1 "plein aan de Maas" moet de functie van de bestemmingszone als poort tot de stad ondersteunen.
- Het architecturaal accent in artikel 2 "hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel" moet worden geconcipieerd als toegang tot het nieuwe stadsdeel. Er zijn geen bijkomende bepalingen geldig ten opzichte van de stedenbouwkundige bepalingen van art. 2.
- Het architecturaal accent in artikel 4 "landschapspark" moet fungeren als baken voor het plangebied van het RUP.

Van de indicatieve aanduiding in overdruk kan worden afgeweken van de realisatie van een architecturaal accent op deze locatie ten voordele van een andere locatie indien die wordt gemotiveerd.