

Provincie: Provincie Limburg
Gemeente: Maaseik
Dossiernr: 08043/12

februari 2012

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik”

Toelichtingnota + stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

Provincie Limburg

Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik”

Opgemaakt door erkend ruimtelijk planner

Erkend ruimtelijk planner

I.ar./stbk. Peter Govaerts

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 21 maart 2012

De Provinciegriffier

De Voorzitter

Renata Camps

Jos Claessens

Revisie	Opmerking
A	aanzet voorontwerp PRUP Afbakening KSG Maaseik
B	voorontwerp PRUP Afbakening KSG Maaseik
C	voorontwerp PRUP Afbakening KSG Maaseik – aangepast na overleg van 21 dec 2010
D	Voorontwerp PRUP Afbakening KSG Maaseik – aangepast na overleg van 10 maart 2011, nota voor plenair overleg (goedkeuring deputatie)
E	Ontwerp PRUP KSG Maaseik – dossier voor voorlopige vaststelling door provincieraad.
F	PRUP KSG Maaseik – definitieve vaststelling

Opgemaakt: Ruimtelijke planner:	I.ar./stbk. Peter Govaerts Leen Baeten Brecht Laevens		Februari 2012
Geverifieerd: projectleider	I.ar./stbk. Peter Govaerts		Februari 2012
Gevalideerd: afdelingshoofd	I.ar /stbk. Peter Govaerts		Februari 2012

Inhoud

TOELICHTINGSNOTA	12
0 LEESWIJZER	12
1 IN UITVOERING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG	13
1.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte	13
1.2 Bindende bepalingen	14
1.3 In uitvoering van het RSV	14
2 VOORAFGAAND PLANNINGSPROCES (VOORSTUDIE)	15
2.1 Concreet verloop van het afbakeningsproces	15
2.2 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur	15
2.2.1 Rol en positie van het kleinstedelijk gebied Maaseik binnen de regio	15
2.2.2 Visie op het kleinstedelijk gebied Maaseik	16
2.2.3 Ruimtelijke concepten	17
2.2.4 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur	19
2.3 Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied	20
2.3.1 Invulling taakstelling wonen	20
2.3.2 Invulling taakstelling bedrijvigheid	20
2.4 Bijkomende behoeften in het kleinstedelijk gebied	21
2.4.1 Behoefte aan ruimte voor nieuw ziekenhuis	21
2.4.2 Behoefte aan ruimte voor nieuwe scholencampus	21
2.5 Voorstel van afbakeningslijn en actieprogramma	22
2.5.1 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur	22
2.5.2 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit grensstellende elementen vanuit het omliggende buitengebied	22
2.5.3 Een voorstel van actie- en uitvoeringsprogramma	24
3 AFSTEMMING MET ANDERE SECTORALE PLANPROCESSEN	27
3.1 Plan-MER	27
3.1.1 Toetsing aan de plan- M.E.R.-plicht	27
3.1.2 Opmaak van een milieutoets	27
3.1.3 Beoordeling integreren in het PRUP	28
3.1.4 Verantwoording keuze alternatieve locaties uit plan-MER	28
3.2 Watertoets	32
3.2.1 Decreet IWB	32
3.2.2 Watertoets als onderdeel van plan-MER	32
3.3 Passende beoordeling	33
3.3.1 Europese richtlijn	33
3.3.2 Adviesvraag Passende Beoordeling	33
3.4 Veiligheidsrapportage	34
4 TOELICHTING BIJ DE AFBAKENINGSLIJN EN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN	36
5 DEELPLAN 1: AFBAKENINGSLIJN	39

5.1	Bestaande ruimtelijke structuur	39
5.1.1	Bestaande feitelijke toestand	39
	Bestaande juridische toestand	42
5.1.2	42	
5.2	Juridische vertaling van het voorstel van afbakeningslijn naar een plan op kadastraal perceelsniveau	50
5.2.1	Inhoudelijke uitgangspunten	50
5.2.2	Technische uitgangspunten	50
5.2.3	Onderdelen van het voorstel van afbakeningslijn	51
5.3	Randvoorwaarden en milderende maatregelen vanuit het plan-MER (incl. watertoets)	54
5.4	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften	54
5.5	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	54

6 DEELPLAN 2: ZUIDELIJKE STADSRAND WOONRESERVEGEBIED EN SCHOLENCAMPUS

6.1	Bestaande ruimtelijke structuur	55
6.1.1	Situering	55
6.1.2	Ruimtelijke context	55
6.1.3	Bestaande feitelijke toestand	55
6.1.4	Bestaande juridische toestand	60
6.2	Gewenste ruimtelijke structuur	64
6.2.1	Visie	64
6.2.2	Vastleggen van de randvoorwaarden	65
6.2.3	Ruimtelijke concepten	67
6.2.4	Mogelijke inrichtingsschets	71
6.3	Randvoorwaarden en milderende maatregelen vanuit de plan-MER	75

7 DEELPLAN 3: STEDELIJK WOONGEBIED ST-JANS

7.1	Bestaande ruimtelijke structuur	76
7.1.1	Situering	76
7.1.2	Ruimtelijke context	76
7.1.3	Bestaande feitelijke toestand	76
7.1.4	Bestaande juridische toestand	77
7.2	Gewenste ruimtelijke structuur	81
7.2.1	Visie	81
7.2.2	Ruimtelijke concepten	81
7.2.3	Mogelijke inrichtingsschets	83
7.2.4	Referentiebeelden	84
7.3	Randvoorwaarden en milderende maatregelen vanuit de plan-MER	85
7.4	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften	85
7.5	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	85
7.6	Ruimtebalans	85
7.7	Planschade / Planbaten	86
7.8	Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging	89
7.9	Motivatie opmaak onteigeningsplan	90

8 DEELPLAN 4: ZIEKENHUISCAMPUS

8.1	Bestaande ruimtelijke structuur	91
8.1.1	Situering	91
8.1.2	Ruimtelijke context	91
8.1.3	Bestaande feitelijke toestand	91
8.1.4	Bestaande juridische toestand	94
8.2	Gewenste ruimtelijke structuur	98
8.2.1	Visie	98

8.2.2	Ruimtelijke concepten	98
8.2.3	Structuurschets	103
8.3	Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER	104
8.4	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften	104
8.5	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	105
8.6	Verantwoording inname HAG	105
8.7	Ruimtebalans	106
8.8	Planschade / Planbaten	106
8.9	Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging	110
8.10	Motivatie opmaak onteigeningsplan	111

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	112
--	------------

<u>1</u> ALGEMENE BEPALINGEN	112
-------------------------------------	------------

<u>2</u> SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN	114
---	------------

<u>9</u> BIJLAGE	130
-------------------------	------------

9.1 Voortschrijdingrapport aankoop gronden nieuwbouw ziekenhuis Maas en Kempen	130
---	------------

Figuren

Figuur 1:	Hypothese gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Maaseik (iris consulting, juni 2005).....	19
Figuur 2:	Synthesekaart grensstellende elementen (iris consulting, juni 2005)	23
Figuur 3:	Uitvoeringskaart (iris consulting, juni 2005).....	26
Figuur 4:	Aanduiding van de 14 zoeklocaties van het alternatievenonderzoek Ziekenhuiscampus Maas en Kempen	29
Figuur 5:	Afbakening kritisch peil kwelwater van de Maas ter hoogte van deelplan 2 (Bron: Dienst Waterlopen, Provincie Limburg)	30
Figuur 6:	Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage	35
Figuur 7:	Uittreksel uit Kaart 2 Oostelijk deel HAG Regio Limburgse Kempen en Maasland	47
Figuur 8:	Betrokken percelen bij de vrijwillige ruilverkaveling	48
Figuur 9:	Verschillende segmenten van de afbakeningslijn KSG Maaseik	50
Figuur 10:	Mogelijke planschade voor deelplan 3	86
Figuur 11:	Mogelijke planbaten en planschade voor deelplan 4	106

Kaarten

Kaart 1:	Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart	38
Kaart 2:	Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto.....	38
Kaart 3:	Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: gewestplan	41
Kaart 4:	Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: BPA- en RUP-contouren, verkavelingen	41
Kaart 5:	Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu	41
Kaart 6:	Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart	54
Kaart 7:	Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto.....	54
Kaart 8:	Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: gewestplan	59
Kaart 9:	Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren.....	59
Kaart 10:	Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu	59
Kaart 11:	Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart	75
Kaart 12:	Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto.....	75
Kaart 13:	Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: gewestplan	76
Kaart 14:	Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren.....	76
Kaart 15:	Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu	76
Kaart 16:	Deelplan 4 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart	90
Kaart 17:	Deelplan 4 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto.....	90
Kaart 18:	Deelplan 4- Bestaande juridische toestand: gewestplan	93
Kaart 19:	Deelplan 4- Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren.....	93
Kaart 20:	Deelplan 4- Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu	93

toelichtingsnota

TOELICHTINGSNOTA

0 LEESWIJZER

Dit document is de toelichtingsnota bij het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik' bestaat uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften en grafische plannen. De grafische plannen en de stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende waarde. Ze zijn bindend zowel voor de eigenaars en de gebruikers van de betrokken gronden en gebouwen als voor de overheid. De toelichtingsnota heeft geen verordenende waarde. Ze geeft enkel toelichting bij de verordenende delen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Deze bundel omvat het voorontwerp van de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften. De bijhorende grafische plannen zijn apart toegevoegd.

De toelichtingsnota bestaat uit 8 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 verwijst naar het richtinggevend en het bindend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg, waaraan het voorliggende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft. Ook de link met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt aangehaald.

In **hoofdstuk 2** wordt de relatie gelegd met de verschillende stappen uit de voorbereidende fase, de voorstudie van het afbakeningsproces.

In **hoofdstuk 3** wordt geduid op welke manier dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan afgestemd wordt met andere sectorale planprocessen, m.n. het plan-MER (en de milieutoets), de watertoets, de passende beoordeling en de veiligheidsrapportage.

In **hoofdstuk 4** wordt toegelicht op welke manier de opties uit het afbakeningsproces vertaald zijn naar dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierin wordt duidelijk waarom bepaalde opties vertaald zijn tot een verordenend plan en andere niet.

Hoofdstuk 5 bespreekt de afbakeningslijn (deelplan 1) in concreto. Vanuit de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur en een aantal technische principes die de plaats van de afbakeningslijn preciezer bepalen, wordt de afbakeningslijn juridisch vertaald tot op perceelsniveau. De afbakeningslijn kan per onderdeel tot op perceelsniveau worden vastgelegd.

Hoofdstuk 6 t.e.m. 8 bevatten respectievelijk de toelichting van deelplan 2 t.e.m. deelplan 4. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur (de ruimtelijke context, de feitelijke en de juridische toestand) is een gewenste ontwikkeling aangegeven, die vertaald wordt in een aantal ruimtelijke concepten. De gewenste ontwikkeling van elk deelplan wordt getoetst aan de milieueffecten en milderende maatregelen beschreven in het plan-MER. De hoofdpunten hieruit én de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden, die volgen uit de visie en de ruimtelijke concepten, worden opgelijst onder de paragraaf "Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften". Deze paragraaf vormt de link tussen de toelichtingsnota en het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Vervolgens wordt aangegeven welke stedenbouwkundige voorschriften opgeheven zullen worden. Op het einde van elk hoofdstuk wordt achtereenvolgens nog de ruimtebalans en de eventuele planbaten, planschade en gebruikerscompensatie weergegeven.

1 IN UITVOERING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG¹

1.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte

▪ Visie op stedelijkheid

De provincie Limburg gaat voor de uitbouw van een coherent systeem aan stedelijke gebieden en stedelijke netwerken. Het gebrek aan voldoende stedelijkheid wordt nog altijd als een comparatief nadeel voor Limburg vermeld. Het stedelijk draagvlak van de provincie moet daarom worden verhoogd. Daartoe is het nodig om stedelijke functies uit te bouwen in of aansluitend op de kleinstedelijke gebieden.

Nieuwe voorzieningen moeten zich concentreren in de steden. Ook meer kwaliteitsvolle stedelijke en geconcentreerde woonvormen dragen bij tot kernversterking. Verdere versnippering moet worden tegengegaan. Zuinig ruimtegebruik is aangewezen. Als 'contramal' betekent dat eveneens dat de open ruimte voldoende moet worden beschermd.

▪ Kleinstedelijke gebieden in de provincie Limburg

De Vlaamse overheid heeft voor de provincie Limburg de steden of gemeenten Bilzen, Bree, Leopoldsburg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Neerpelt-Overpelt, Sint-Truiden en Tongeren als kleinstedelijke gebieden geselecteerd.

Na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Beringen eveneens als kleinstedelijk gebied geselecteerd. Dit leidt tot de aanpassing van de taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden. De modaliteiten voor de nieuwe berekeningen staan vermeld in het RSPL.

De provincie onderscheidt drie soorten kleinstedelijke gebieden:

- de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Sint-Truiden en Tongeren die een sterke stedelijke en concentrerende rol in het zuiden van de provincie opnemen. Zij zijn het hiërarchisch centrum voor hun ommeland. De strikte scheiding stedelijk gebied-buitengebied wordt hier maximaal gevrijwaard.
- de stedelijke gebieden Lommel, Maasmechelen, en Neerpelt-Overpelt zijn stedelijke knooppunten van een netwerk. Hier is de hiërarchische relatie tussen de onderlinge delen van het netwerk veel minder uitgesproken. Daarom moet er een afstemming komen van de ontwikkeling van de stedelijke gebieden in relatie tot het volledig netwerk.
- de autonome stedelijke gebieden Beringen, Bilzen, Bree, Leopoldsburg en **Maaseik** hebben 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 gebied²

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 bij voorbeeld 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).

¹ Actualisatie Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL): plenaire vergaderingen 17 en 18 maart 2011. Verdere procesplanning: voorlopige vaststelling: 15 juni 2011, openbaar onderzoek 25 augustus t.e.m. 23 november 2011. Actualisatie taakstelling wonen 2007-2012 en 2012-2017: zie ook p.16 van deze toelichtingsnota.

² Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, richtinggevend gedeelte (ontwikkelingsperspectieven planperiode 1992-2007), p. 194.

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

▪ **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.

Wegens de beperkte rol van Maaseik op het vlak van bedrijvigheid zijn bijkomende regionale bedrijventerreinen niet aangewezen. Ook een uitbreiding van de bestaande terreinen is niet gewenst.

1.2 Bindende bepalingen

De volgende bindende bepalingen uit het structuurplan van de provincie Limburg zijn van belang voor het kleinstedelijk gebied Maaseik³:

- de selectie van de deelruimten *Open Maasland* (kleinstedelijk gebied) en *Vlakte van Bocholt* waar een specifiek en samenhangend ruimtelijk beleid vereist is;
- de selectie van het gebied tussen Broekkant en Ruwmortelsheide over de Bosbeekvallei als droge natuurverbinding (nr. 10);
- selectie van vier natte natuurverbindingen: de Itterbeekvallei (nr. 48), de Witbeek/Zwartwater-Abeek tussen Jagersborg en Vijverbroek (nr. 49), de Bosbeekvallei tussen Berg en de Tösch (nr. 50) en de Bosbeekdoortocht doorheen het verstedelijkt gebied vanaf Tösch (nr. 51);
- de selectie van Aldeneik, Dorne, Maaseik, Neerhoven, Neeroeteren, Opoeteren, Voorshoven en Wurfeld als woonkernen;
- de selectie van het toeristisch-recreatief netwerk *Maasland* en daarbinnen Maaseik als toeristisch-recreatieve gemeente type 1 met Heerenlaak (inclusief de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven) als toeristisch-recreatief knooppunt type 2a en Waterlooos als toeristisch-recreatief knooppunt type 2b;
- de selectie van de N773 als secundaire weg vanaf de N78 b tot aan de Gremelsloweg;
- de selectie van de open-ruimteverbinding tussen Maaseik en Elen (nr. 5), gelegen binnen de Maasvallei;
- de selectie van het historisch centrum als baken.

1.3 In uitvoering van het RSV

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is Maaseik aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.⁴ 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 RSP Limburg, bindend gedeelte, p. 264-272

⁴ RSV, bindende bepalingen, p. 581-582

2 VOORAFGAAND PLANNINGSPROCES (VOORSTUDIE)

2.1 Concreet verloop van het afbakeningsproces

Het afbakeningsproces van stedelijke gebieden bestaat uit twee fasen de voorbereidende fase en de uitvoeringsfase.

De voorbereidende fase, het voorstel van afbakening, werd afgerond in juni 2005. In maart 2004 heeft de deputatie de opdracht voor de afbakening van de kleinstedelijke gebieden in Limburg toegekend aan iris consulting in samenwerking met Groep C. De finaliteit van de voorstudie bestaat enerzijds uit het trekken van een grens rond het gebied waar een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd zal worden. Anderzijds wordt een actieprogramma voor het te voeren stedelijk-gebiedbeleid uitgewerkt. Het resultaat van de voorbereidende fase vormt de inhoudelijke basis voor de volgende fase in het afbakeningsproces.

In de uitvoeringsfase wordt dit voorstel van afbakening vertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan met verordenende kracht. Dit RUP bevat tenminste de grenslijn van het betreffende kleinstedelijk gebied met de bijhorende voorschriften en desgevallend bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen voor specifieke locaties. De opdracht voor de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Kleinstedelijk Gebied Maaseik werd toegekend aan Libost-Groep in januari 2008.

2.2 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

2.2.1 ROL EN POSITIE VAN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED MAASEIK BINNEN DE REGIO

Maaseik is als kleinstedelijk gebied een belangrijke drager van het voorzieningenaanbod en een belangrijke recreatieve aantrekkingspool in de regio Maasland.

- **Maaseik als autonoom stedelijk gebied voor noordelijk Maasland**

Maaseik kan zelfstandig functioneren binnen de regio met Kinrooi, Dilsen-Stokkem en het eigen buitengebied (Neeroeteren, Opoeteren). Maaseik is een traditioneel ontwikkelde historische stad waar het verschil tussen het stedelijk gebied en het buitengebied nog zeer herkenbaar is.

De ontwikkeling van Maaseik staat los van die van het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland. De invloedssfeer van andere stedelijke gebieden is beperkt. Maaseik kan zich ontwikkelen als autonoom kleinstedelijk gebied op het vlak van voorzieningen, diensten, bedrijvigheid én wonen. Maaseik kan op deze manier functioneren als centrum voor de omliggende open Maasvallei.

Het gebied biedt momenteel reeds een brede waaier aan van kleinstedelijke voorzieningen. De nadruk ligt op watertoerisme en -recreatie afhankelijk van de Maas.

- **Maaseik als historisch toeristisch commerciële kern**

De economische ontwikkeling van de kleinstedelijke gebieden van Noordoost-Limburg worden op elkaar afgestemd. De economische ontwikkeling wordt afgestemd met het kleinstedelijk gebied Bree.

Maaseik speelt een belangrijke rol als historisch commerciële kern binnen het netwerk van de historische Maassteden (Roermond, Venlo, Maastricht). Voor Maaseik wordt ingezet op de uitbouw van toeristisch-recreatieve potenties. De valorisering van het historisch patrimonium, de relatie tussen kleinstedelijk gebied en Heerenlaak en de verdere ontwikkeling van het commercieel apparaat zijn hierbij belangrijke acties. Naar regionale bedrijvigheid wordt het bestaand bedrijventerrein geherstructureerd.

2.2.2 VISIE OP HET KLEINSTEDELIJK GEBIED MAASEIK

▪ **Optimaliseren van de verzorgende kern**

Het kleinstedelijk gebied Maaseik is hoogdynamisch en heeft een belangrijke verzorgende functie voor de omliggende gemeenten. Verdere verdichting van wonen aan stedelijke dichtheden, bijkomende regionale bedrijvigheid, hoogdynamische recreatiepolen en een goed uitgebouwd commercieel apparaat staan voorop.

Ter hoogte van het Kolonel Aertsplein en Kloosterbempden voorziet men de inplanting van twee winkelcentra. Als belangrijkste voorziening voorziet Maaseik de inplanting van een ziekenhuis en scholencampus.

Maaseik zal zich voorzien van een gezonde mix van de verschillende functies in de stad. De relaties tussen het hinterland en de historische kern worden versterkt. Maaseik richt zich vooral op een ontwikkeling in oostelijke richting, dicht naar de Maas.

▪ **Afstemmen van Jagersborg op de omgeving**

De rol inzake regionale bedrijvigheid is eerder beperkt. Renkoven en Jagersborg zijn de enige terreinen van strategisch belang voor Maaseik als economisch knooppunt. Wegens de beperkte rol van Maaseik op het vlak van bedrijvigheid zijn bijkomende regionale bedrijventerreinen niet aangewezen. Ook een uitbreiding van de bestaande terreinen is niet gewenst.

Huidige knelpunten voor het bedrijventerrein Jagersborg zijn de geïsoleerde ligging, de unimodale wegontsluiting en de waardevolle omgeving. De waardevolle omgeving wordt gevrijwaard en beschermd. Het terrein wordt optimaal gebruikt. Maaseik voorziet een herlokalisatie van een gedeelte van Jagersborg in noordoostelijke richting. De mogelijkheid voor een bijkomend lokaal bedrijventerrein gekoppeld aan Jagersborg kan door de gemeente onderzocht worden.

▪ **Verhogen van de toeristische aantrekkingskracht**

Maaseik heeft meer een commerciële en een historisch-toeristische en recreatieve taak te vervullen dan een louter industriële rol. De historische kern en de situering aan de Maas kunnen door grensoverschrijdende samenwerking de aantrekkingskracht en het recreatief aanbod (o.a. waterrecreatie, musea) regionaal versterken.

Maaseik kan als volwaardig knooppunt inzake openbaar vervoer ontwikkeld worden.

De stad is gelegen aan de N78 en op het eindpunt van twee snelbuslijnen.

▪ **Verdichten en uitbreiden van het bouwweefsel**

De woonfunctie wordt vooral in het centrum ingebreed.

Bij mogelijke uitbreiding primeert een groei in de richting van de Maas. Daarbij staat het wonen aan het water voorop op de voormalige Drageetra-terreinen. De barrièrewerking van de ring zal worden opgeheven.

Daarnaast is stedelijke uitbreiding mogelijk zuidwaarts in de richting van de ring. Ten zuiden van de ring situeert zich een zogenaamde vista of zichtzone. Het betreft een sterk waarneembare overgang tussen stad en open ruimte. De zichtrelatie met het zuiden draagt bij tot de recreatieve aantrekkingskracht van de stad. Deze zichtrelatie wordt optimaal behouden bij stedelijke uitbreiding naar het zuiden.

▪ **Vrijwaren van open ruimte en groene corridors**

De Bosbeek kenmerkt zich als beekdoorgang in verstedelijkt gebied op provinciaal niveau. Ook binnen het stedelijk weefsel kan de verbindende functie van de Bosbeek versterkt worden en op strategische plaatsen meer ruimte krijgen. Dit versterkt zowel de natuur, de woonomgevingskwaliteit als de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht.

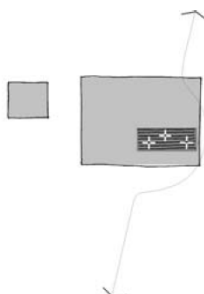
Ten zuiden van de historische kern en over de ringstructuur wordt een openruimteverbinding van provinciaal niveau voorzien.

Maaseik wil bovendien de groene stedelijke voorzieningen optimaliseren en zou hiervoor ook nieuwe terreinen voorzien.

2.2.3 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Bovenstaande algemene visie werd verder uitgewerkt in een aantal algemene ruimtelijke concepten voor het kleinstedelijk gebied Maaseik. Met deze ruimtelijke concepten als referentiekader werd de gewenste ontwikkeling verder uitgewerkt.

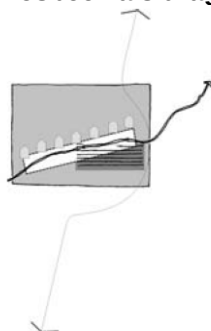
- **Historisch centrum als concentratie van stedelijke voorzieningen**



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.

- **Bosbeek als drager van harmonieuze stedelijke ontwikkeling**

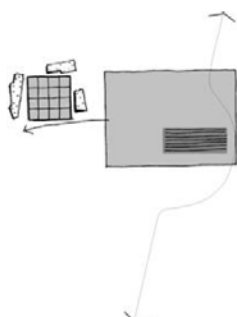


Door verdichting van het stedelijk weefsel wordt de suburbane woondruk verschoven van de regio naar het kleinstedelijk gebied.

De Bosbeek is de drager van natuurlijke en stedelijke elementen. De vallei wordt gekenmerkt door commerciële activiteiten, scholen en hoogbouw. De beek wordt optimaal geïntegreerd in de lokale inrichting. Zowel de natuurverbindende functie van de Bosbeek, de woonomgevingskwaliteit als de toeristischrecreatieve aantrekkingskracht worden versterkt.

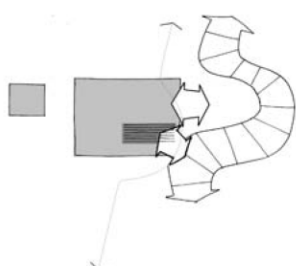
De ontwikkelingen zijn sterk afhankelijk van de draagkracht van de beekvallei. De binnengebieden worden gefaseerd ingevuld met enkele inbreidingsprojecten. Er worden kleine ontsluitingsmazen ontwikkeld voor zachte weggebruikers.

- **Jagersborg als te versterken bedrijvенеiland**



Maaseik is een economisch knooppunt binnen de regio. Het geïsoleerde regionaal bedrijventerrein Jagersborg wordt beschouwd als een bedrijvенеiland. Bufferen, ontsluiten en inbreiden staan voorop. De waardevolle omgeving wordt gevrijwaard en beschermd. De westelijke bosrand betreft een natuurlijk groenscherm en wordt versterkt via de inrichting tot volwaardig natuurgebied. Aan de oostzijde worden bufferstroken aangelegd zodat de visuele hinder voor recreanten en passanten vanuit het oostelijk buitengebied beperkt wordt. De open ruimte tussen Maaseik en het bedrijventerrein dient gevrijwaard te blijven. Het terrein wordt optimaal gebruikt. Duurzaam ruimtegebruik vereist herschikken en bundelen. Inbreidingsmogelijkheden zijn mogelijk in het niet opgevolde oostelijke deel van het terrein. Het terrein wordt centraal ontsloten op de N773.

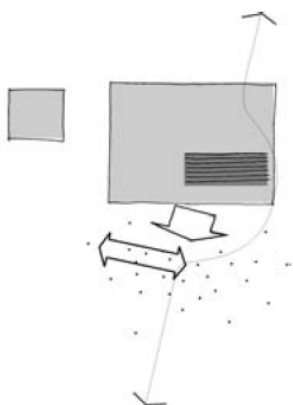
- **Maasboulevard als bindmiddel tussen stad en rivier**



De Maas is enerzijds een belangrijk grensstellend element en anderzijds een belangrijke motor voor Maaseik. Het valleigebied wordt geherwaardeerd. Het stedelijk weefsel wordt georiënteerd op de Maas. Bij de realisatie van een beheerste kwalitatieve groei wordt ook de relatie tussen de kern en de rivier versterkt.

Herenlaak wordt verder recreatief ontwikkeld. De ontwikkeling van een volwaardige Maasboulevard als wandel- en fietspromenade langs de rivier, zal ook de relatie tussen stad en rivier versterken. Het landelijk karakter van Aldeneik wordt behouden. De huidige barrièrewerking van de N78 wordt opgeheven.

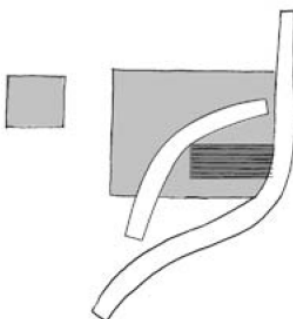
- **Zuidelijke open ruimte als stedelijke uitbreidingszone op middellange termijn**



De open ruimte tussen de kern en de ring heeft kernversterkende potenties. De ruimte biedt plaats voor de ziekenhuisgroep Bree-Maaseik, een school en nieuwe woningen. Bij verdichting verschuift de suburbane woondruk van de regio naar het kleinstedelijk gebied. Het gebied kan zeer goed ontsloten worden door de ring.

Bij de invulling van het gebied wordt rekening gehouden met de vormgeving van open-ruimteverbindingen binnen het kleinstedelijk gebied. De voormalige Maasarm is onderdeel van een lokale open-ruimteverbinding. De structuur is landschappelijk zeer waardevol en functioneert als natuurlijk wateropvangbekken bij hevige neerslag. De oude rivierarm blijft gevrijwaard van stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast wordt ook de waardevolle vista optimaal behouden als deel van de recreatieve aantrekkingskracht van Maaseik.

- **Westelijke en oostelijke verkeersaders als ringlaan met elk een eigen rol**



De oostelijke en westelijke ringstructuren worden opgevat als twee halve manen met elk een specifieke rol.

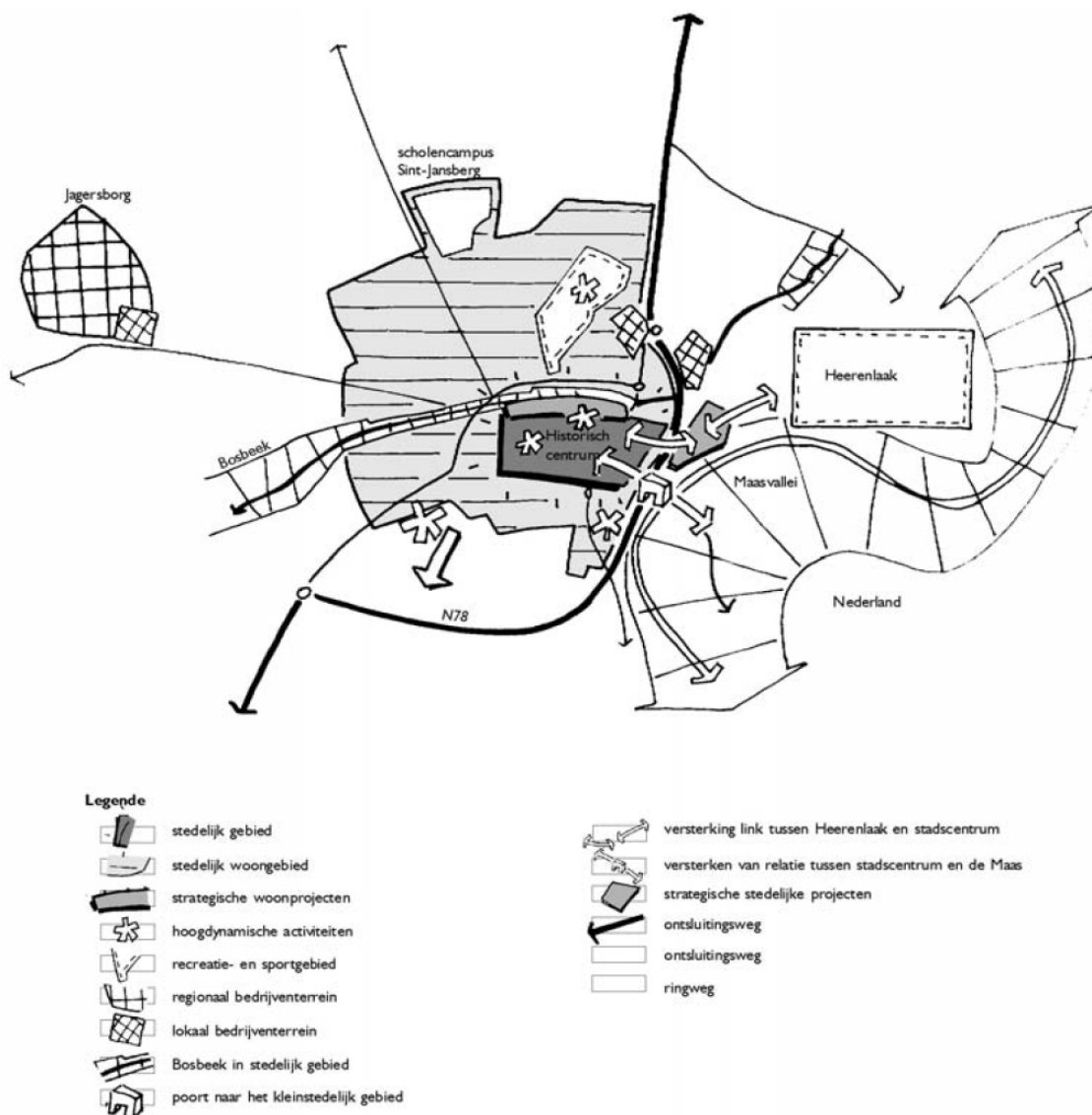
De oostelijke ring (N78) ontsluit het regionale verkeer en is vrij dynamisch. Het sterk bindend karakter t.h.v. het historisch centrum leidt tot onveilige situaties voor de zwakke weggebruiker. Deze barrièrewerking van de oostelijke ring wordt afgezwakt. De oversteekbaarheid en de relatie met de recreatiepool Heerenlaak en de residentiële kern Aldeneik worden versterkt.

De westelijke ontsluitingsring (N78b) wordt aangetakt op de ringlaan waarbij ook nieuwe activiteiten worden ontsloten. Voor de westelijke ring staan de optimalisatie van de ontsluiting van het stadscentrum en de verkeersafwikkeling voorop. De overlast van het doorgaand verkeer tussen de N78b en de Venlosesteenweg (N78) en op de Stationsstraat, Bosmolenlaan en Van Eycklaan wordt aangepakt. De infrastructuur wordt aangepast aan de ontsluitende ringfunctie.

2.2.4 HYPOTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Onderstaande figuur geeft de aanzet tot de gewenste ruimtelijke structuur. Deze aanzet kan samengevat worden als een kleinstedelijk gebied bestaande uit de historische kernen en onmiddellijke omgeving van Maaseik dat wordt verdicht en versterkt. Aan het tracé van de Bosbeek worden enkele woonprojecten opgehangen. Ten zuiden van de kern worden de stedelijke voorzieningen eveneens uitgebreid en versterkt. De ringstructuur wordt ontwikkeld als een volwaardige veilige ontsluitingsinfrastructuur. De barrièrewerking van de N78 wordt opgeheven. De stedelijke ontwikkelingen van Maaseik worden gericht op de Maas. Zo wordt de relatie met Heerenlaak versterkt en een Maasboulevard opgewaardeerd. Ten westen van het kleinstedelijk weefsel wordt het bedrijventerrein Jagersborg versterkt als stedelijk fragment.

Figuur 1: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Maaseik (iris consulting, juni 2005)



2.3 Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied

2.3.1 INVULLING TAAKSTELLING WONEN⁵

Taakstelling periode 1992-2007

Het kleinstedelijk gebied Maaseik heeft een taakstelling van 1241 wooneenheden voor de periode 1992 – 2007. In de periode tot 2002 werden er 602 wooneenheden gerealiseerd. Er is aldus nog een taakstelling van 639 wooneenheden voor de periode 2002-2007.

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

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

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

Actualisatie taakstelling 2007-2012 en 2012-2017

Met de actualisatie van het RSPL⁶ werkt de Provincie Limburg momenteel aan de actualisatie van de taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden voor de planperiode 2007-2012 en 2012-2017. De taakstelling bestaat uit twee componenten: de taakstelling i.f.v. de natuurlijke aangroei en de taakstelling i.f.v. het aanbodbeleid in het kleinstedelijk gebied.

- De natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen in Maaseik (bij een gesloten bevolkingsprognose, i.e. zonder rekening te houden met inwijking) bedraagt + 533 huishoudens in de periode 2007-2012 en + 329 huishoudens in de periode 2012-2017. de toename van het aantal gezinnen geeft een indicatie van de behoefte aan bijkomende wooneenheden. Het aantal bijkomende woningen moet volgens het RSV verdeeld worden tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.⁷
- In functie van het aanbodbeleid heeft het KSG Maaseik een bijkomende taakstelling van 323 woningen (indicatief cijfer) voor de periode 2007-2017.

2.3.2 INVULLING TAAKSTELLING BEDRIJVGHEID

Het kleinstedelijk gebied Maaseik heeft beperkte beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. Op het grondgebied van de gemeente Maaseik werd door de provincie een provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan opgemaakt PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagerborg. (MB 17/10/05). In dit PRUP werd bedrijventerrein in de nabijheid van het natuurgebied Jagersborg geschrapt en werd dezelfde oppervlakte aan de noordzijde van het bedrijventerrein terug voorzien.

Het RSPL geeft geen bijkomende regionale bedrijventerreinen aan voor het kleinstedelijk gebied Maaseik in de planperiode tot 2007. Het RSPL stelt als ontwikkelingsperspectief voor het kleinstedelijk gebied een eerder beperkte rol voor inzake regionale bedrijvigheid⁸.

Voor kleinstedelijke gebieden waarvan het RSPL vermeldt dat er geen bijkomend bedrijventerrein kan worden gecreëerd, wordt uitgegaan van een onderbouwing naar aanleiding van het destijds gevoerde planningsproces. Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod i.f.v. het RSPL bleek er voor Maaseik geen nood aan bijkomend regionaal bedrijventerrein. In de hypothese gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Maaseik worden dan ook geen bijkomende bedrijventerreinen voorgesteld.

De gemeente beschikt over een eigen instrumentarium voor het ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein.

⁵ Actualisatie tov afbakeningsproces: 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 vooropgestelde taakstelling tot 2007 te kunnen realiseren.

⁶ Actualisatie van het RSPL, voorlopige vaststelling, 15 juni 2011.

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

⁸ Dit was ingegeven door een negatieve taakstelling betreffende bedrijvigheid voor de provincie Limburg voor de planperiode.

2.4 Bijkomende behoeften in het kleinstedelijk gebied

Ten opzichte van de taakstellingen zoals opgenomen in de voorstudie, zijn er een aantal bijkomende behoeften binnen het kleinstedelijk gebied Maaseik. Concreet betreft het ruimte voor een nieuw ziekenhuis en ruimte voor een nieuwe scholencampus.

2.4.1 BEHOEFTE AAN RUIMTE VOOR NIEUW ZIEKENHUIS

Het huidige ziekenhuis Maas en Kempen van Maaseik kampt met plaatsgebrek en een verouderde infrastructuur. Het ziekenhuis Maas en Kempen zal fusioneren met het medisch centrum Noordoost Limburg tot de ziekenhuisgroep Bree-Maaseik. Een nieuwe locatie voor dat ziekenhuis is nodig. De nieuw te lokaliseren medische voorziening zal een belangrijke rol vervullen op regionaal vlak met naast Maaseik ook Dilsen-Stokkem, Kinrooi en Bree binnen het verzorgingsgebied. De vrijgekomen ruimte in het centrum van Maaseik zal o.m. bestemd worden als een welzijns-campus. De uiteindelijke invulling van deze welzijns-campus wordt gekoppeld aan de noden op dat moment (vb. serviceflats of OCMW-kantoren of...).

2.4.2 BEHOEFTE AAN RUIMTE VOOR NIEUWE SCHOLENCAMPUS

Er is behoefte aan ruimte voor de realisatie van een scholencampus voor de eerste graad van het secundair onderwijs (± 500 leerlingen). Het betreft de herlokalisatie van de bestaande vestiging van het College Heilig Kruis – Sint-Ursula. Deze school is momenteel gevestigd in de Pelsersstraat in de gebouwen van een kloostergemeenschap. De toekomstige bestemming van deze gebouwen is nog niet gekend.

De begrote benodigde ruimte is als volgt⁹:

- schooloppervlakte van ongeveer 6.500m² gespreid over 3 bouwlagen = 2.250m²
- sportzaal van 800m²
- speelplaats van 2.000m²
- benodigde oppervlakte voor parkeren/fietsen: 1.750m²

Dit komt neer op een bebouwde oppervlakte van 6.800m². Uitgaande van een verhouding tussen bebouwde en totale oppervlakte van 0,6 resulteert dit in een minimaal vereiste totale oppervlakte van 11.500m².

Vanuit dit kader moet voor de bestaande scholen in het centrum ten laatste bij de stedenbouwkundige vergunning van de scholencampus, een gemeentelijk initiatief (GRUP) genomen worden.

⁹ Deze oppervlaktes zijn gebaseerd op de fysische normen van de subsidiërende overheid (AGION).

2.5 Voorstel van afbakeningslijn en actieprogramma

2.5.1 EEN VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN VANUIT DE HYPOTHESE VAN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Op basis van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur is bepaald binnen welk gebied een kleinstedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bijgevolg kaderstellend voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De gewenste ruimtelijke structuur is opgenomen in figuur 1.

2.5.2 EEN VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN VANUIT GRENSTELLEND ELEMENTEN VANUIT HET OMLIGGENDE BUITENGEBIED

In de voorbereidende fase van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik werd onderzoek gedaan naar grensstellende elementen vanuit het buitengebied, nl. de natuurlijke, de landschappelijke en de landbouwstructuur.

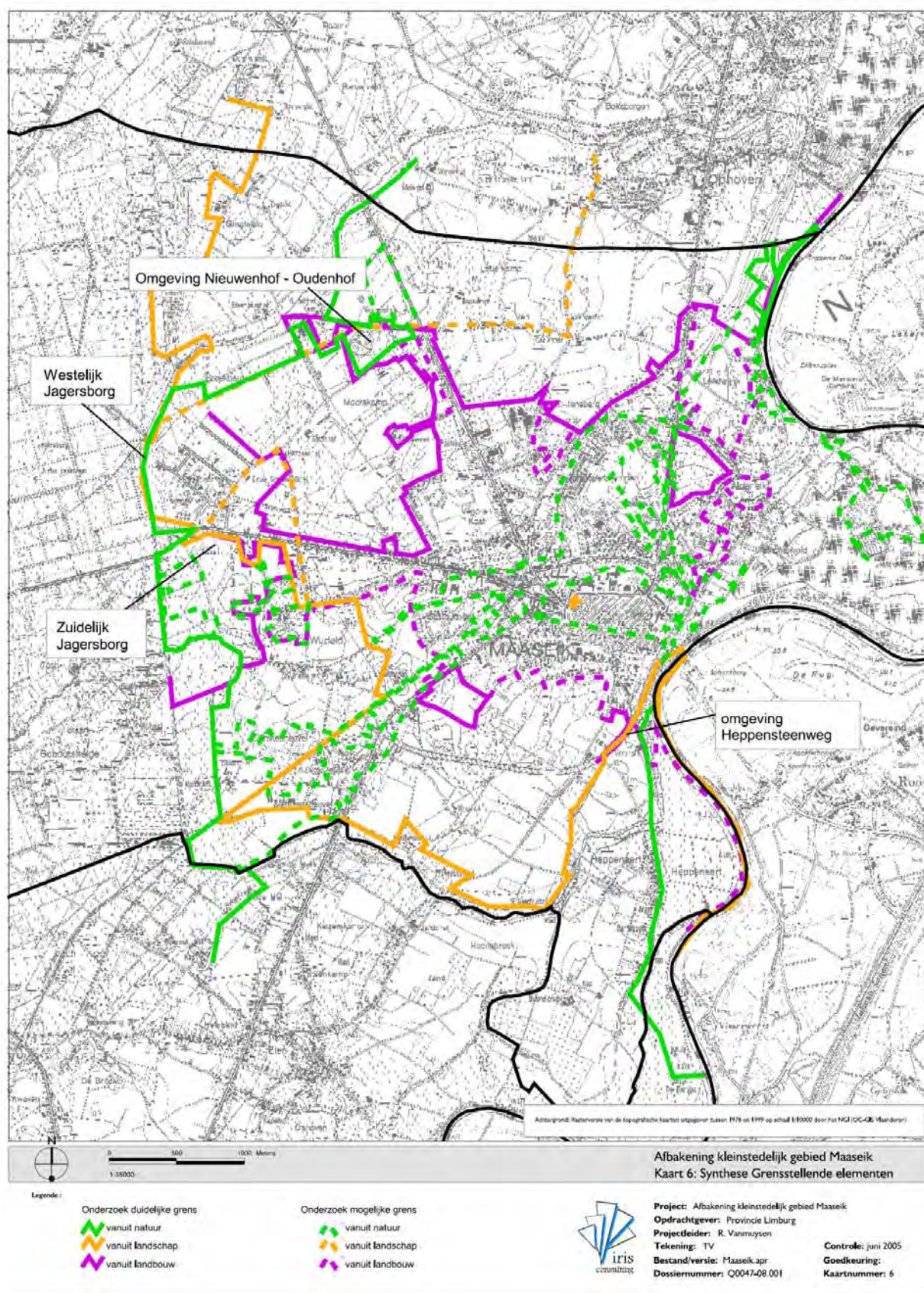
Voor de drie open ruimtestructuren werd telkens een onderscheid gemaakt tussen mogelijke en duidelijke grenzen. Wanneer een element aangeduid wordt als duidelijk grensstellend betekent dit in de eerste plaats dat het element grensstellend is voor harde stedelijke ontwikkelingen. Een duidelijk grensstellend element betekent niet noodzakelijk dat dit element de grens bepaalt voor het kleinstedelijk gebied. Een duidelijk grensstellend element zal wel zwaarder doorwegen bij de gebiedsgerichte motivatie bij het voorstel van de afbakeningslijn t.a.v. een mogelijk grensstellend element.

De duidelijke en mogelijke grensstellende elementen vanuit natuur, landschap en landbouw worden weergegeven op de syntheseskaart grensstellende elementen (figuur 2). Met deze kaart worden de drie open ruimtestructuren met elkaar geconfronteerd. Op locaties waar minstens twee duidelijke grensstellende open ruimtestructuren overlappen, wordt deze als *'harde grens voor harde stedelijke ontwikkelingen'* aangeduid met een tekstkader (vetgedrukt). Het betreft volgende elementen:

- Ringlaan omgeving Heppersteenweg vanuit natuur, landbouw en landschap;
- Zuidelijk Jagersborg vanuit landbouw en landschap;
- Westelijk Jagersborg vanuit landschap en natuur;
- Omgeving Nieuwenhof-Oudenhof.

Er komen geen locaties voor waar minstens twee grenstellende open ruimte structuren overlappen.

Figuur 2: Synthesekaart grensstellende elementen (iris consulting, juni 2005)



2.5.3 EEN VOORSTEL VAN ACTIE- EN UITVOERINGSPROGRAMMA

In de voorstudie werd een voorstel van actieprogramma geformuleerd. In dit programma worden acties aangegeven die nodig zijn om de gewenste ontwikkelingen in het kader van een stedelijk gebiedsbeleid te realiseren. De acties hebben m.a.w. een betekenis op het niveau van het kleinstedelijk gebied.

Voor een aantal van deze acties werd een uitvoeringsprogramma opgesteld. In dit uitvoeringsprogramma worden aan de acties instrumenten en actoren gekoppeld die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering ervan.

In de voorstudie werd voorgesteld om minimaal volgende elementen in het provinciaal RUP voor de afbakening op te nemen:

- Actie nr. 1 : Voorstel van afbakeningslijn te verfijnen.
- Actie nr. 3: Actiegebied zuidelijke stadsrand met vormgeven open-ruimteverbinding, aanduiden woonreservegebied voor stadsuitbreiding en bewarende maatregelen in de tussenliggende ruimte.
- Actie nr. 7: Actiegebied binnengebied 1, omzetten woonuitbreidingsgebied naar woongebied mits voorwaarde van aansnijden in zijn totaliteit.
- Actie nr. 11: Categorisering N78 en N78b-Stationsstraat als secundaire weg bepalen

Tabel 1: Overzicht voorstel van uitvoeringsprogramma (iris consulting, juni 2005)

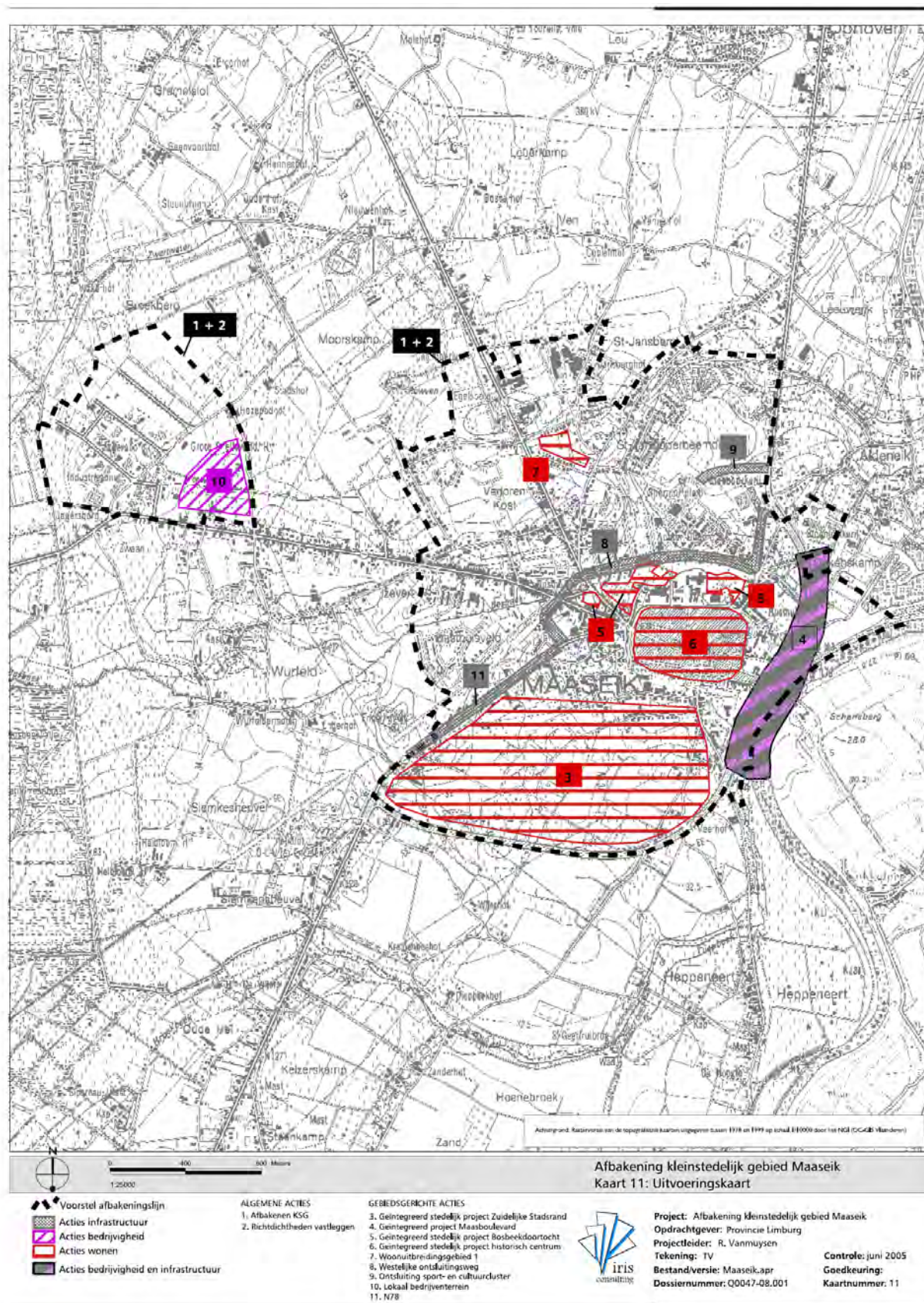
Algemene acties in functie van een stedelijk-gebiedsbeleid

<i>Nr.</i>	<i>Actie</i>	<i>Korte omschrijving</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Afbakenen KSG	Opmaak van een RUP waarin het KSG is afgebakend. Deze lijn is een beleidslijn, die aangeeft binnen welke perimeter een stedelijk-gebiedsbeleid zal gevoerd worden en waar acties op niveau van het KSG gevoerd zullen worden.	Provincie Limburg (in overleg met de betrokken gemeenten)
2.	Richtdichtheden vastleggen	Vastleggen van minimale dichtheden in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij gemiddeld minimaal 25 woningen/ha behaald moet worden.	Stad Maaseik

Gebiedsgerichte acties voor een stedelijk-gebiedbeleid

Nr.	Actie	Korte omschrijving	Uitvoering
3.	Geïntegreerd stedelijk project Zuidelijke Stadsrand	☐ Opmaak RUP i.f.v. gebied voor gemeenschapsvoorzieningen voor scholen- en ziekenhuiscampus ☐ Opmaak RUP i.f.v. woonreservegebied ☐ Opmaak RUP i.f.v. restruimte tussen woonreservegebied en openruimteverbinding ☐ Opmaak RUP i.f.v. openruimteverbinding ☐ Aantonen behoefte voor aansnijden woonreserve ☐ Gedetailleerde invulling voor woonreservegebied vastleggen in een RUP	Stad Maaseik Provincie Limburg Provincie Limburg Provincie Limburg Stad Maaseik Stad Maaseik
4.	Geïntegreerd stedelijk project Maasboulevard	☐ Overleg over transferium ☐ Afwerken BPA Stedelijke functies aan de Maas ☐ Uitvoeren BPA Kloosterbempden ☐ Uitvoeren streefbeeld N78 ☐ Inrichting wandel- en fietsroute langsheen Maas	De Lijn / Provincie/ Stad Stad Maaseik Stad Maaseik / ontwikkelaar Vlaamse overheid (AWV) Stad Maaseik, Scheepvaart nv
5.	Geïntegreerd stedelijk project Bosbeekdoortocht	☐ Invullen binnengebied 7 ☐ Invullen binnengebied 8 ☐ Invullen binnengebied 9	Ons Dak Stad Maaseik / ontwikkelaar Stad Maaseik / ontwikkelaar
6.	Geïntegreerd stedelijk project historisch centrum	☐ Afwerken BPA Grote en Kleine Kerkstraat ☐ Uitvoeren BPA Binnenstad ☐ Uitvoeren BPA Kolonel Aertsplein ☐ Aanpakken stadswallen – BPA Vesting Maaseik ☐ Uitbouw museumsite Boomgaardstraat	Stad Maaseik Stad Maaseik / ontwikkelaar Stad Maaseik / ontwikkelaar Stad Maaseik Stad Maaseik
7.	Woonuitbreidingsgebied gebied 1	☐ Opmaak RUP voor herbestemming naar woongebied mits randvoorwaarde ☐ Verdere detaillering invulling door opmaak BPA (RUP) of verkavelingsvergunning	Provincie Limburg Stad / ontwikkelaar
8.	Westelijke ontsluitingsweg	☐ Infrastructuurprojecten westelijke ontsluitingsweg	Stad Maaseik, Vlaamse overheid (AWV)
9.	Ontsluiting sport- en cultuurcluster	☐ Uitvoeren infrastructuurproject ontsluitingsweg	Stad Maaseik, Vlaamse overheid (AWV)
10.	Lokaal bedrijventerrein	☐ Opmaak RUP voor herbestemming naar lokaal bedrijventerrein bij Jagersborg	Stad Maaseik
11.	N78	☐ Categorisering N78 en N78b- Stationsstraat als secundaire weg bepalen	Provincie Limburg

Figuur 3: Uitvoeringskaart (iris consulting, juni 2005)



3 AFSTEMMING MET ANDERE SECTORALE PLANPROCESSEN

3.1 Plan-MER

3.1.1 TOETSING AAN DE PLAN- M.E.R.-PLICHT

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in het decreet van 18 december 2002 (BS. 13.02.2003), als titel IV van het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid. Dit decreet is op het vlak van milieueffectrapportage voor plannen en programma's gewijzigd (BS 20/06/2007) en is in voege. Het uitvoeringsbesluit Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage van plannen en programma's (B.S. 7/11/2007) en de bijhorende omzendbrief van 3/12/2007 werd gepubliceerd.

De Vlaamse Overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst MER heeft in haar schrijven van 3 januari 2007 gemeld dat op basis van de acties bij het voorliggend RUP een plan-MER nodig is. Op basis van het uitvoeringsprogramma van de voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik bevestigt de dienst MER dat voor actie 3, m.n. het project voor de zuidelijke stadsrand, onderworpen is aan de milieueffectenrapportage. Vanuit de geïntegreerde stedelijke ontwikkelingen in dit gebied zijn mogelijke belangrijke milieueffecten zeker niet uit te sluiten en worden een aantal aandachtspunten opgenomen. Daar actie 3 aangepast werd, waarbij de ziekenhuisfunctie ondergebracht werd op een andere locatie, volstaat ook voor deze actie een milieutoets. Enkel voor deelplan 4 Ziekenhuislocatie moet een plan-MER opgesteld worden.

Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is, vallen eveneens onder het toepassingsgebied van het plan-MER-decreet. Aangezien er voor bepaalde deelgebieden van voorliggend plan een passende beoordeling noodzakelijk is, valt minstens een gedeelte van voorliggend plan ook om deze reden onder de plan-MER-plicht (zie locatieonderzoek ziekenhuiscampus in plan-MER).

3.1.2 OPMAAK VAN EEN MILIEUTOETS

Voor de acties die niet plan-MERplichtig zijn wordt een milieutoets uitgevoerd. In deze milieutoets kan worden aangetoond:

- dat het plan geen aanzienlijke of significante milieu-effecten genereert; en/of
- dat uitvoerig onderzoek in een volledige MER-procedure nauwelijks extra informatie zal opleveren.

De milieu-impact die voorliggend plan veroorzaakt, speelt op 2 niveaus :

- op het niveau van deelplan 1 (verfijning afbakeningslijn): de milieunota zal inzicht verschaffen in de milieuafwegingen die bij de totstandkoming van de afbakeningslijn zijn beschouwd;
- op het niveau van de deelplannen: het plan-MER zal voor elke individuele actie de milieueffecten onderzoeken.

Bij de opmaak van de milieutoets wordt erover gewaakt dat aan de essentiële MER-kenmerken wordt beantwoord:

- de systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten gevolgen voor mens en milieu, van een voorgenomen actie en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van de mogelijke maatregelen om de gevolgen van de voorgenomen actie op een samenhangende wijze te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;
- de kwaliteitsbeoordeling van de verzamelde informatie;
- de actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming voor de voorgenomen actie.

3.1.3 BEOORDELING INTEGREREN IN HET PRUP

Het plan-MER gaat de opmaak van het PRUP vooraf. Het plan-MER vormt de milieubeoordeling van het PRUP. De milieu-effecten en de milderende maatregelen die gevraagd worden in het plan-MER, worden -waar nuttig, noodzakelijke en/of mogelijk- op het planologisch niveau doorvertaald en ruimtelijk juridisch verankerd.

De nieuwe wetgeving van plan-MER maakt het verplicht om “een verklaring die samenvat hoe de milieuoverwegingen werden geïntegreerd: hoe rekening gehouden werd met de gegeven adviezen/ de redenen waarom gekozen is voor het plan of programma zoals het is aangegeven en dit in het licht van andere redelijke alternatieven die behandeld zijn.” Tevens dienen de monitoringsmaatregelen toegevoegd te worden.

De milieutoets voor de afbakeningslijn wordt opgemaakt als een integraal onderdeel van dit PRUP. De opvolging van het proces door de Dienst MER, zoals dit gebeurt binnen de m.e.r.-procedure, garandeert mede de kwaliteit van de effectbeoordeling. De actieve openbaarheid van de rapportage komt in het gevolgde procesverloop tot uiting in de overlegmomenten met de administraties en het openbaar onderzoek van het geïntegreerde dossier PRUP-milieutoets met mogelijkheid tot indiening van bezwaarschriften.

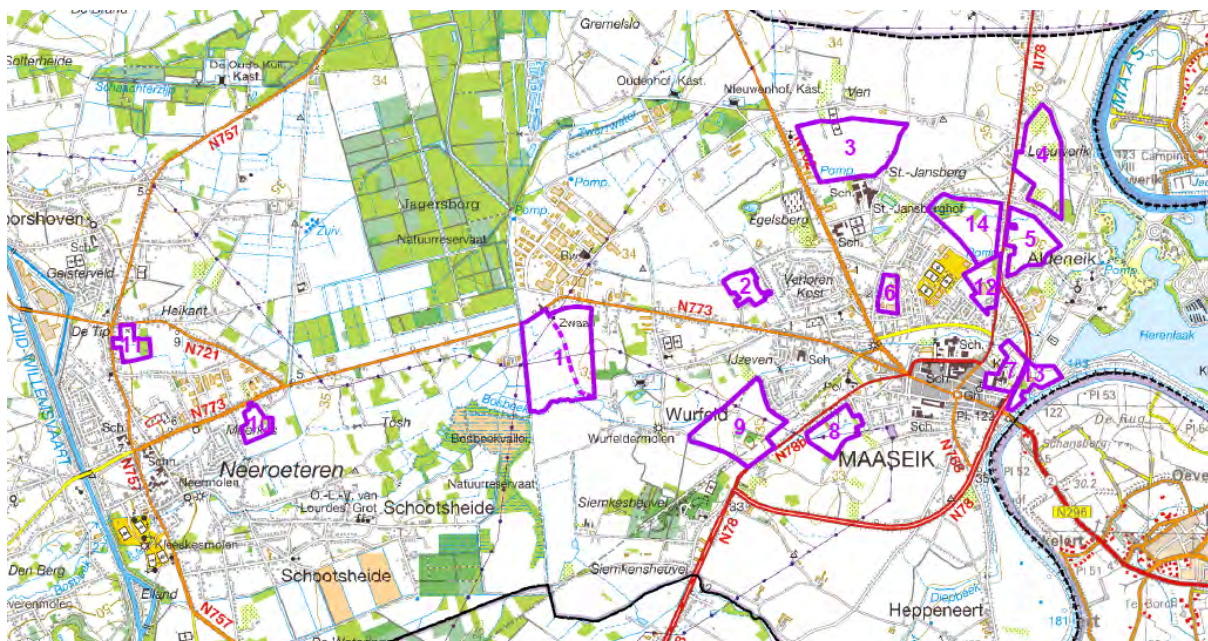
3.1.4 VERANTWOORDING KEUZE ALTERNATIEVE LOCATIES UIT PLAN-MER

- **Gevoerd planproces met betrekking tot locatiekeuze ziekenhuis.**

- De locatiekeuze voor het ziekenhuis Maas en Kempen heeft sinds 2004 een lange weg afgelegd. In 2004 is gestart met de voorstudies van alle kleinstedelijke gebieden in Limburg, welke afgerond zijn in 2005 (1ste fase). De finaliteit van deze eerste fase was een voorstudie. In een latere fase was het ruimtelijk uitvoeringsplan per afbakeningsproces gepland. De hoofdlijnen en de samenvatting van de acties van de voorstudie zijn opgenomen in de planningscontext in deze toelichtingsnota van het PRUP omdat dit document de basis vormt van de 2de fase.
- De aanpassingen omtrent de verschillende acties en dus deelplannen is omschreven in deze toelichtingsnota. De uitvoering via een PRUP heeft immers op zich laten wachten, wegens het instellen van de plan-M.E.R.-plicht en de onduidelijkheid hierover tot het wijzigen van het decreet van 18 december 2002 (BS 13.02.2003) door het BS 20.06.2007 en het uitvoeringsbesluit van 12 oktober 2007 (BS 7.11.2007) en de bijbehorende omzendbrief.
- De Vlaamse overheid, departement LNE, dienst MER heeft in haar schrijven van 3 januari 2007 gemeld dat op basis van de acties bij het voorliggend RUP een plan-MER nodig is
- De opdracht voor de opmaak van het plan-MER en het PRUP is bijgevolg op 17 januari 2008 door de deputatie gegund aan Libost-Groep nv.
- Het plan-MER gaat de opmaak van het PRUP vooraf en heeft als bijlage de hele procedure van openbaar onderzoek ter inzage gelegen. De plan-MER-procedure is gestart met een gewijzigde ziekenhuislocatie (na overleg met Bree en Maaseik), *nl. een locatie ten zuiden van het regionaal bedrijventerrein Jagersborg.*
- Als gevolg van de richtlijnen op de kennisgevingsnota werd een uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd. In totaal werden 14 verschillende locaties onderworpen aan een alternatievenonderzoek. (Zie hiervoor de onderstaande passages).

- **Verantwoording locatiekeuze ziekenhuiscampus**

Als gevolg van deze richtlijnen op de kennisgevingsnota van de plan-MER werd een uitgebreid locatieonderzoek voor het fusieziekenhuis Maas en Kempen uitgevoerd (Libost, februari 2010). In totaal werden 14 verschillende locaties onderworpen aan een uitgebreid alternatievenonderzoek. Op basis van de geschiktheidsanalyse en de gevoeligheidsanalyse worden 5 locaties weerhouden om in het plan-MER verder onderzocht te worden op hun milieueffecten. Het betreft de locaties 1, 2, 3, 8 en 9 op onderstaande figuur.



Figuur 4: Aanduiding van de 14 zoeklocaties van het alternatievenonderzoek Ziekenhuiscampus Maas en Kempen

Vanuit de plan-MER kwamen 2 locaties als meest geschikt naar voren, zoeklocatie 2 (deelplan 4 van dit PRUP) en zoeklocatie 8 (deelplan 2 van dit PRUP). Zoeklocatie 2 is iets minder geschikt qua mobiliteit en vergt belangrijke milderende maatregelen ten aanzien van de landbouwfunctie. Zoeklocatie 8 daarentegen is geschikter op het vlak van mobiliteit en landbouw, maar bij deze locatie vergen de ligging in overstromingsgevoelig gebied (zie ook watertoets) en de aanwezigheid van een hoogspanningslijn bijzondere aandacht bij de inrichting.

Vanuit het zorgstrategisch standpunt, waarbij factoren als bereikbaarheid voor patiënten en de MUG-dienst, de centrale ligging binnen het gehele verzorgingsgebied...bekeken worden, is zoeklocatie 2 geschikter gebleken dan zoeklocatie 8.

Zoeklocatie 8:

De ruimtelijke invulling van de zuidelijke stadsrand (deelplan 2) wordt in de eerste plaats sterk mee beperkt door de aanwezige hoogspanningsleidingen, maar ook door de ligging in overstromingsgevoelig gebied. Vanuit de plan-MER is immers aangegeven dat aan weerszijden van de hoogspanningsleidingen een zone van zo'n 50 à 60 meter moet vrijgehouden worden van bebouwing. Een ziekenhuis, een school of woningen zijn niet mogelijk binnen de 100 à 120 meter brede zones. De bebouwingsmogelijkheden van deelplan zijn bijgevolg sterk beperkt.

Na het plan-MER is er vanuit de provinciale Dienst Waterlopen een bijkomend onderzoek verricht naar de overstromingsgevoeligheid van het gebied. Dit onderzoek leidde tot twee belangrijke aanvullingen. Ten eerste, de Rozenboomgaardbeek bestaat niet meer en is ook opgeheven. Ten tweede het deelplan is sterk gevoelig aan kwelwater van de Maas. Eventuele ontwikkelingen binnen het deelplan moeten steeds gerealiseerd worden boven het kritisch peil van het kwelwater van de Maas, nl. 31 meter TAW. Dit betekent dat voor grote delen (zones binnen de blauwe contouren) van het deelplan ophogingen gerealiseerd moeten worden, die elders binnen het deelplan uiteraard gecompenseerd dienen te worden.



Figuur 5: Afbakening kritisch peil kwelwater van de Maas ter hoogte van deelplan 2 (Bron: Dienst Waterlopen, Provincie Limburg)

De kwelwatergevoeligheid van het gebied impliceert m.a.w. dat ophogingen voor de te ontwikkelen zones noodzakelijk zijn, maar ook dat ondergrondse constructies niet wenselijk zijn.

De aanduiding als woonreservegebied met de inplanting van én een ziekenhuiscampus én een scholencampus op deze locatie blijkt ruimtelijk niet haalbaar. Ten opzichte van kleine, meer individuele korrelgrootte (= bebouwd oppervlak) van de toekomstige woonfunctie hebben de scholencampus en de ziekenhuiscampus een grotere, massieve korrelgrootte. De impact van beide op het waterbergend vermogen van het plangebied zal significanter zijn dan de woonfunctie. Bovendien heeft het ziekenhuis in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering, nood aan een ondergrondse verdieping. Omwille van de nabijheid van het centrum wordt bijgevolg geopteerd om naast de toekomstige woonfunctie enkel de scholencampus te behouden binnen deelplan 2 zuidelijke stadsrand. Immers, een school is inherent verbonden met het stedelijk weefsel.

Zoeklocatie 2:

De nieuwe ziekenhuiscampus wordt bijgevolg gerealiseerd op de zoeklocatie 2 (deelplan 4). Deze locatie is bovendien ook vanuit zorgstrategisch oogpunt een geschiktere locatie dan zoeklocatie 8. Hierbij zijn vooral zorgstrategische factoren zoals bereikbaarheid en invloedsfeer doorgerekend.

• Verantwoording locatiekeuze scholencampus

In het plan-MER werd binnen deelplan 2 voor de scholencampus op hoofdlijnen twee mogelijke locaties onderscheiden, namelijk enerzijds in het westelijk gedeelte van het deelplan en anderzijds in het centrale deel ervan (tussen de Zonnelaan en de Eerste Straat in).

De ruimtelijke invulling van de zuidelijke stadsrand wordt in de eerste plaats sterk mee beperkt door de aanwezige hoogspanningsleidingen, maar ook door de ligging in overstromingsgevoelig gebied. Vanuit de plan-MER is immers aangegeven dat aan weerszijden van de hoogspanningsleidingen een zone van zo'n 50 à 60 meter moet vrijgehouden worden van bebouwing. Vanuit het voorzorgsprincipe

zijn een ziekenhuis, een school of woningen niet wenselijk binnen de 100 - 120 meter brede zones. Bovendien is het westelijk deel overstromingsgevoelig. De bebouwingsmogelijkheden van deelplan 2 en in het bijzonder het westelijk deel zijn bijgevolg sterk beperkt.

De scholencampus wordt ingepland in het oostelijk deel van het deelplan. In deze zone is er voldoende ruimte voorhanden om de nieuwe scholencampus in te passen.

3.2 Watertoets

3.2.1 DECREET IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen¹⁰, 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 m.a.w. omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

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

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

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

3.2.2 WATERTOETS ALS ONDERDEEL VAN PLAN-MER

De watertoets is voor elk deelplan geïntegreerd in het plan-MER.

Voor deelplan 2 werd na het plan-MER een bijkomende onderzoek verricht door de Dienst Waterlopen van de Provincie Limburg. De resultaten/aandachtspunten werden geïntegreerd in dit PRUP.

¹⁰ Voor de opmaak van de watertoets voor plannen zijn er nog geen richtlijnen ter beschikking, zoals dit wel het geval is voor stedenbouwkundige vergunningen.

3.3 Passende beoordeling

3.3.1 EUROPESE RICHTLIJN

Conform de Europese wetgeving wordt een passende beoordeling opgemaakt waarin de mogelijke invloed van een project op de habitat- en vogelrichtlijngebieden worden nagegaan.

De habitatrichtlijn (92/43/EEG) biedt een sterke bescherming voor gebieden met belangrijke natuurwaarde. Op 4 mei 2001 werd door de Federale Regering de selectie van de habitatrichtlijnen goedgekeurd (SBZ-H). De vogelrichtlijn (79/409/EEG) richt zich op de bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten en de gebieden waar ze in de Europese Unie broeden, pleisteren en overwinteren (SBZ-V). Deze richtlijnen stellen dat de lidstaten passende maatregelen moeten treffen voor de bescherming, de instandhouding en het herstel van deze leefgebieden. Het gaat hier zowel om beheermaatregelen als om beschermingsmaatregelen.

De Europese Richtlijnen werden omgezet naar art. 36 ter van het decreet Natuurbehoud zoals gewijzigd op 19 juli 2002. Deze bepalingen gelden voor een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, een betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van de natuurlijke kenmerken van een Speciale Beschermingszone (SBZ). Deze bepalingen vormen eveneens een afwegingskader voor de ontwikkeling van dergelijke activiteiten, plannen of programma's en omschrijven de voorwaarden waaronder deze al of niet kunnen toegestaan worden.

3.3.2 ADVIESVRAAG PASSENDE BEOORDELING

In het kader van de opmaak van de voorstudie afbakening KSG Maaseik formuleerde het MVG – Agentschap Natuur en Bos (dd. 02.09.2005) op vraag van het provinciebestuur een specifiek advies m.b.t. de opmaak van een passende beoordeling (PBO) voor het PRUP Afbakening KSG Maaseik.

Aangezien in het plan-MER bijkomend 5 verschillende zoeklocaties werden onderzocht naar hun milieu-effecten, werd ook een passende beoordeling opgesteld. De passende beoordeling is verwerkt in het plan-MER en werd goedgekeurd samen met het plan-MER. De belangrijkste elementen uit de Passende Beoordeling¹¹ worden hernomen bij de bespreking van de deelplannen.

¹¹ Gezien de ligging nabij VEN-gebied werd ook een Verscherpte Natuurtoets worden opgemaakt. Dit gebeurde geïntegreerd met de Passende beoordeling.

3.4 Veiligheidsrapportage

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

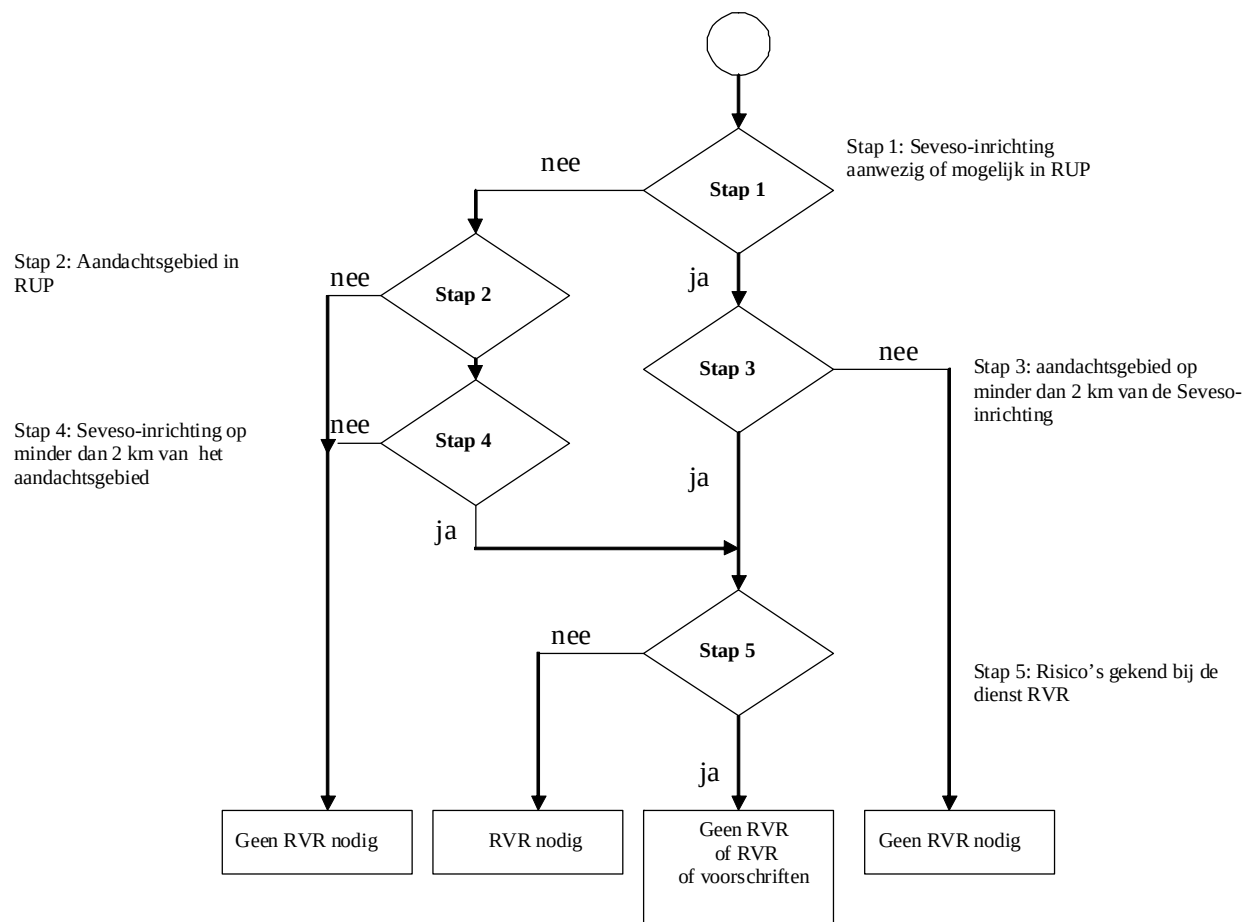
Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer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

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

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

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen 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.

Figuur 6: Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage



Er moet geen RVR opgemaakt worden aangezien:

- op het grondgebied van de stad Maaseik geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn¹²;
- het PRUP niet voorziet dat Seveso-inrichtingen zich in het deelplan kunnen vestigen.

¹² Volledigheidshalve geven we mee dat binnen het Regionaal Bedrijventerrein Jagersborg Seveso-bedrijven zijn toegelaten volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Zou er in de toekomst een Sevesobedrijf zich willen vestigen op Jagersborg, dan zal in het kader van de milieuvergunningsprocedure onderzocht worden of de risico's daarvan aanvaardbaar zijn t.o.v. de omgeving (via een veiligheidsstudie of een omgevingsveiligheidsrapport).

4 TOELICHTING BIJ DE AFBAKENINGSLIJN EN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN

De opdracht betreft het opstellen van een provinciaal ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO 09/08/2010).

De afbakening van de kleinstedelijke gebieden heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. In de kleinstedelijke gebieden dient immers een bijkomende ruimtebehoefte voor woningbouw, economische activiteiten en andere kleinstedelijke activiteiten te worden opgevangen.

In opdracht van de provincie Limburg werd reeds een voorstel tot afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik opgemaakt (Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik – Eindrapport (juni 2005) door Iris Consulting / Groep C). Het resultaat van deze voorstudie is een voorstel van een grenslijn voor het kleinstedelijk gebied en een actieprogramma met concrete voorstellen voor de uitvoering van de ruimtelijke aspecten van het stedelijk beleid op provinciaal niveau.

In het voorstel tot afbakening werd geconcludeerd dat in het PRUP voor de afbakening minimaal volgende elementen uit het uitvoeringsprogramma dienen te worden opgenomen:

- Actie nr. 1: Voorstel van afbakingslijn te verfijnen.
- Actie nr. 3: Actiegebied zuidelijke stadsrand met vormgeven open-ruimteverbinding, aanduiden woonreservegebied voor stadsuitbreiding en bewarende maatregelen in tussenliggende ruimte.
- Actie nr. 7: Actiegebied binnengebied 1, omzetten woonuitbreidingsgebied naar woongebied.
- Actie nr. 11: Categorisering N78 en N78b-Stationstraat als secundaire weg bepalen

Ten opzichte van het actieprogramma van de voorstudie zijn er enkele aanpassingen/aanvullingen m.b.t. de elementen op te nemen in het provinciaal RUP:

- Actie nr. 3 m.b.t. het actiegebied zuidelijke stadsrand werd aangepast, waarbij het agrarisch gebied omgezet wordt naar woonreservegebied voor stadsuitbreiding en naar zone voor openbaar nut voor de vestiging van de nieuwe scholencampus, terwijl de ziekenhuiscampus op een andere locatie wordt voorzien en ook de restruimte en de open ruimte verbinding buiten de afbakingslijn worden voorzien.
- Actie nr. 12 m.b.t. het actiegebied ziekenhuiscampus wordt toegevoegd: opmaak RUP i.f.v. de herbestemming en inrichting van het gebied voor een ziekenhuiscampus is een provinciale actie.
- Actie nr. 13 m.b.t. het actiegebied kmo-zone ATM wordt toegevoegd: omzetten van kmo-zone naar een woongebied i.f.v. de versterking van het kleinstedelijk gebied Maaseik

Actie 1, 3, 7 en 12 werden in het PRUP opgenomen als respectievelijk deelplan 1, 2, 3 en 4

Actie 3 (deelplan 2) werd in het PRUP enkel weerhouden als kader voor verder gericht onderzoek.

Daar vanuit het huidig planproces onvoldoende kennis voorhanden is omtrent interferenties en ruimtelijke consequenties betreffende de ruilverkaveling in relatie tot het herbevestigd agrarisch gebied en de waterhuishouding van het gebied. Wordt dit deelplan enkel informatief en indicatief besproken ter voorbereiding van het in de nabije toekomst te voeren planproces. In dit nieuwe PRUP kan dan een integraal planproces gevoerd worden waarbij de herbevestiging van een omvangrijk agrarisch gebied opgenomen worden, de omzetting van een deel WUG naar agrarisch gebied en kan tevens rekening gehouden worden met de open ruimte verbinding in dit gebied (selectie open ruimte verbinding nr. 6 tussen Maaseik en Elen, pt. 3.2 in het RSPL en bindende bepaling nr. 44 terzake). Het hierbij informatief besproken deelplan (deelplan2) vormt hierbij indicatief een voorzet van een mogelijke aangepaste afbakening van de zuidelijke grens van de afbakingslijn van het kleinstedelijk gebied.

Actie 11 en 13 werden uiteindelijk niet weerhouden in het PRUP.

- Actie 11 werd uiteindelijk niet opgenomen in het PRUP. De opname van de N78-N78b als deelplan in het PRUP behelst enkel de juridische typering als secundaire weg. Het is niet de bedoeling dat er met het RUP bvb. ook reeds een nieuwe inrichting naar voor geschoven wordt of wijzigingen van het tracé worden doorgevoerd. Immers, eerst is nog een grondig ruimtelijk en

verkeerskundig onderzoek nodig i.f.v. de typering en de mogelijke inrichting als secundaire weg. Bovendien is de weg al aangeduid op het gewestplan. De opname van het deelplan in het PRUP zou geen enkele meerwaarde betekenen. Actie 11 werd niet weerhouden in het PRUP.

- **Actie 13: ATM-site.** ATM is een metaalverwerkend bedrijf gericht op de productie van opleggers en aanhangwagens voor vrachtwagens en de productie van decoratieve metaalconstructies. ATM is een historisch gegroeid regionaal bedrijf, een familiebedrijf dat een 100-tal jaar geleden werd opgericht. Sinds 1960 was het bedrijf gevestigd aan de Heirweg in Maaseik. Het bedrijf kende een groei doorheen de jaren, wat resulteerde in een diversiteit van bedrijfsgebouwen verspreid over de site. De groei van de Stad Maaseik heeft ertoe geleid dat het bedrijfscomplex stillaan volledig omringd werd door bebouwing, vnl. woningen. In het bestaande binnengebied waren geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor het bedrijf. Sinds augustus 2009 is het bedrijf geherlokaliseerd naar het regionaal bedrijventerrein Jagersborg.¹³ De herlokalisatie naar Jagersborg biedt ATM niet alleen de nodige uitbreidingskansen, maar ook de mogelijkheid een totaal nieuw productiecomplex op te richten, dat strategisch gelegen is en bovendien op zulke wijze ontworpen is, dat het niet enkel de efficiëntie van het bedrijf ten goede komt maar ook afgestemd is op de nieuwste normen betreffende milieuwetgeving en veiligheid. Door deze herlokalisatie is de ATM-site vrij komen te liggen. Zowel de gemeente als de provincie zijn van mening dat dit opportuniteiten biedt voor een stedelijke ontwikkeling, in het bijzonder woningbouw. Hierbij wordt, rekening houdend met de ruimtelijke context (woningen) en de vooropgestelde taakstelling, geopteerd om het binnengebied te ontwikkelen voor woningbouw. Dit RUP moet deze stedelijke ontwikkeling mogelijk maken door de herbestemming van de gewestplanbestemming "gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine om middelgrote ondernemingen".

→ In de plan-Mer werd de ATM-site dan ook onderzocht als een bijkomende actie in het kader van de afbakening van het KSG Maaseik. Het planningsproces van de plan-MER neemt een lange periode in beslag. Vanwege de lange duur van het planningsproces werd na overleg met minister van ruimtelijke ordening Muyters en de Deputatie van Limburg besloten om het deelproject omvorming ATM-site naar woongebied uit het planproces afbakening kleinstedelijk gebied te halen en als gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uit te werken. Het stadsbestuur wenst immers de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwbouwprojecten te faciliteren en ondersteunen en indien nodig zelf te initiëren en heeft daarom in overleg met de hogere overheden de opmaak van het RUP ATM op zich genomen. In dit verband werd er een delegatiebevoegdheid gegeven op 30 juli 2010 op voorwaarde dat er een afstemming gebeurt met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik'. Het gemeentelijk RUP ATM werd definitief vastgesteld op 29 november 2010. Het RUP werd goedgekeurd door de deputatie 22 december 2010 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 2 februari 2011.

Actie 1, 3, 7 en 12 werden in het PRUP opgenomen als respectievelijk deelplan 1, 2, 3 en 4. Deze deelplannen zijn concreet als volgt opgevat:

- **Deelplan 1 - Afbakeningslijn:**
dit deelplan legt de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Maaseik, zoals voorgesteld in de voorstudie, vast op perceelsniveau;
- **Deelplan 2 - Zuidelijke Stadsrand woonreservegebied en Scholencampus:**
Dit deelplan dient gelezen te worden als een informatief kader voor het te voeren planproces (PRUP) ter verdere detaillering, uitklaring en uitwerking van de zuidelijke stadsrand. Met de opmaak van desbetreffend uitvoeringsplan zijn de afbakening van de open ruimte in relatie tot het herbevestigd agrarisch gebied, de ruilverkaveling en de waterhuishouding van het gebied determinerende aspecten.
Dit deelplan 2 vormt hierbij indicatief een voorzet van een mogelijke aangepaste afbakening van de zuidelijke grens van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied.
- **Deelplan 3 – St-Jans:**
dit deelplan betreft binnengebied en voorziet de omzetting van woonuitbreidingsgebied naar woongebied mits voorwaarde van aansnijden in zijn totaliteit;

¹³ In de voorstudie die de opmaak van dit PRUP voorafging werd een hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur evenals een hypothese van afbakening uitgewerkt. Ook in deze voorstudie wordt reeds melding gemaakt van de mogelijke herlokalisatie van ATM op lange termijn naar een regionaal bedrijventerrein.

- **Deelplan 4 - Ziekenhuiscampus:**
dit deelplan voorziet de herbestemming van agrarisch gebied naar een zone voor openbaar nut voor een ziekenhuiscampus.

5 DEELPLAN 1: AFBAKENINGSLIJN

Het aangeven van de grenslijn is één van de finaliteiten van het afbakeningproces. De doelstellingen om die lijn in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te nemen zijn de volgende:

- uitvoering geven aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg;
- voeren van een gecoördineerd gebiedsgericht beheer en kleinstedelijk gebiedsbeleid in een duidelijk afgebakend gebied;
- geven van een juridisch statuut aan de afbakening zodat ze ook doorwerkt in specifieke overheidsinitiatieven en uitvoeringsplannen van de verschillende overheden binnen dit kleinstedelijk gebied.

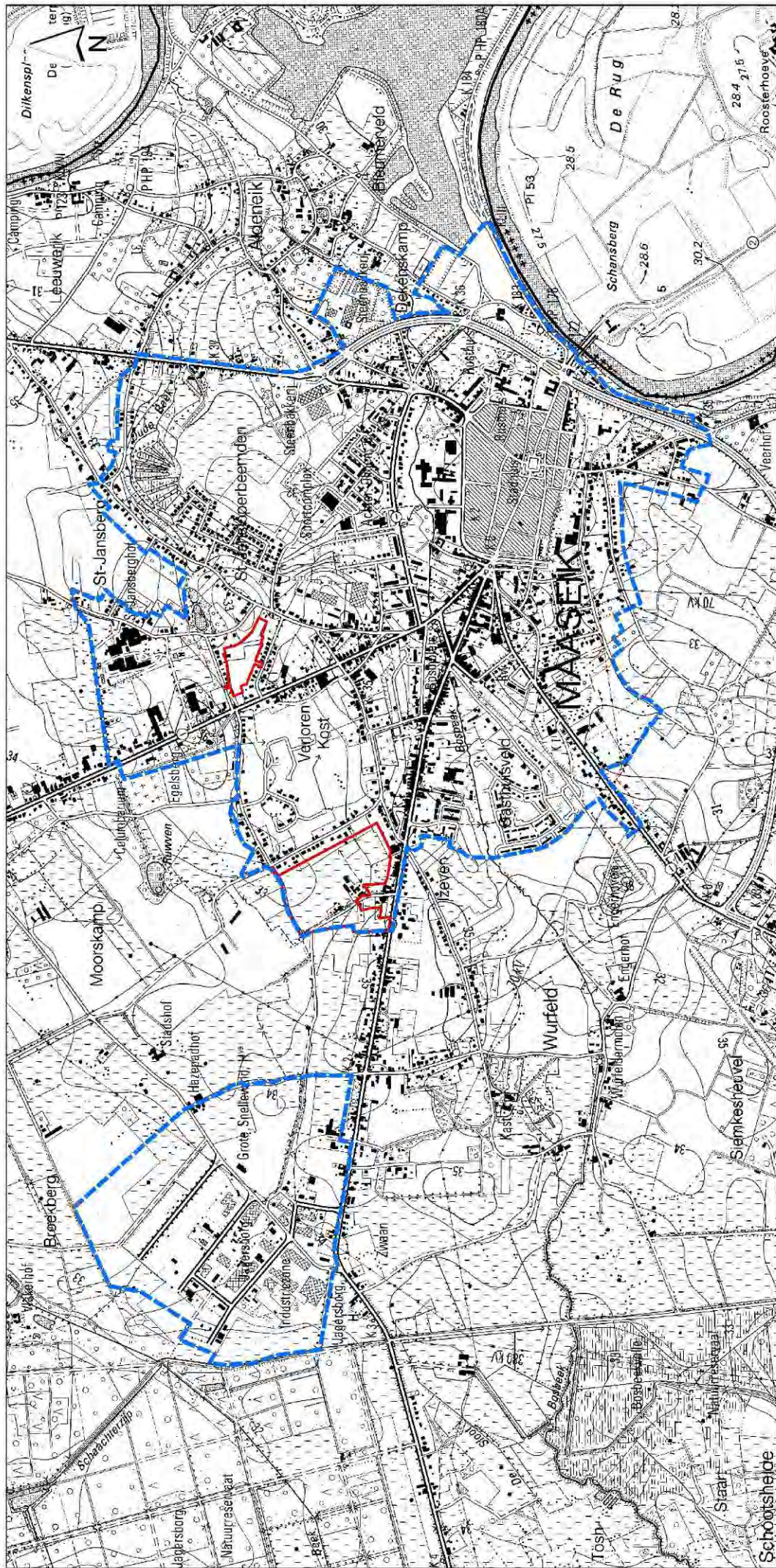
5.1 Bestaande ruimtelijke structuur

5.1.1 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De bestaande feitelijke toestand van het KSG Maaseik wordt weergegeven op volgende kaart:

Kaart 1: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 2: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto



Legende

- Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
- Gemeentegrens Maaseik
- Deelplannen





Legende

- Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
- Gemeentegrens Maaseik
- Deelplannen



5.1.2 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

De bestaande juridische planningscontext geeft een overzicht van belangrijke randvoorwaarden bij het afbakeningsproces. De bestaande juridische toestand van het KSG Maaseik wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 3: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 4: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: BPA- en RUP-contouren, verkavelingen

Kaart 5: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Gewestplan

Maaseik is gelegen in het gewestplan nr.20 Limburgs Maasland (KB 01.09.1980, laatst gewijzigd bij BVR 13.07.2001). Het gewestplan Limburgs Maasland vormt het belangrijkste juridische kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Maaseik, aangezien het de bestemmingen van het gemeentelijk grondgebied vastlegt.

- **Gewestelijk RUP**

Er zijn voor het kleinstedelijk gebied Maaseik geen relevante gewestelijke RUP's.

- **Provinciaal RUP**

Provinciaal RUP	Goedkeuring	Beschrijving
Leeuwerik en Leeuwerikhof	BVR 2/07/2002	Omzetting van zone voor dagrecreatie naar zone voor verblijfsrecreatie om zo de zonevreemde situatie op te lossen.
Jagersborg	MB 17/10/2005	Herschikking van het bestaande bedrijventerrein.

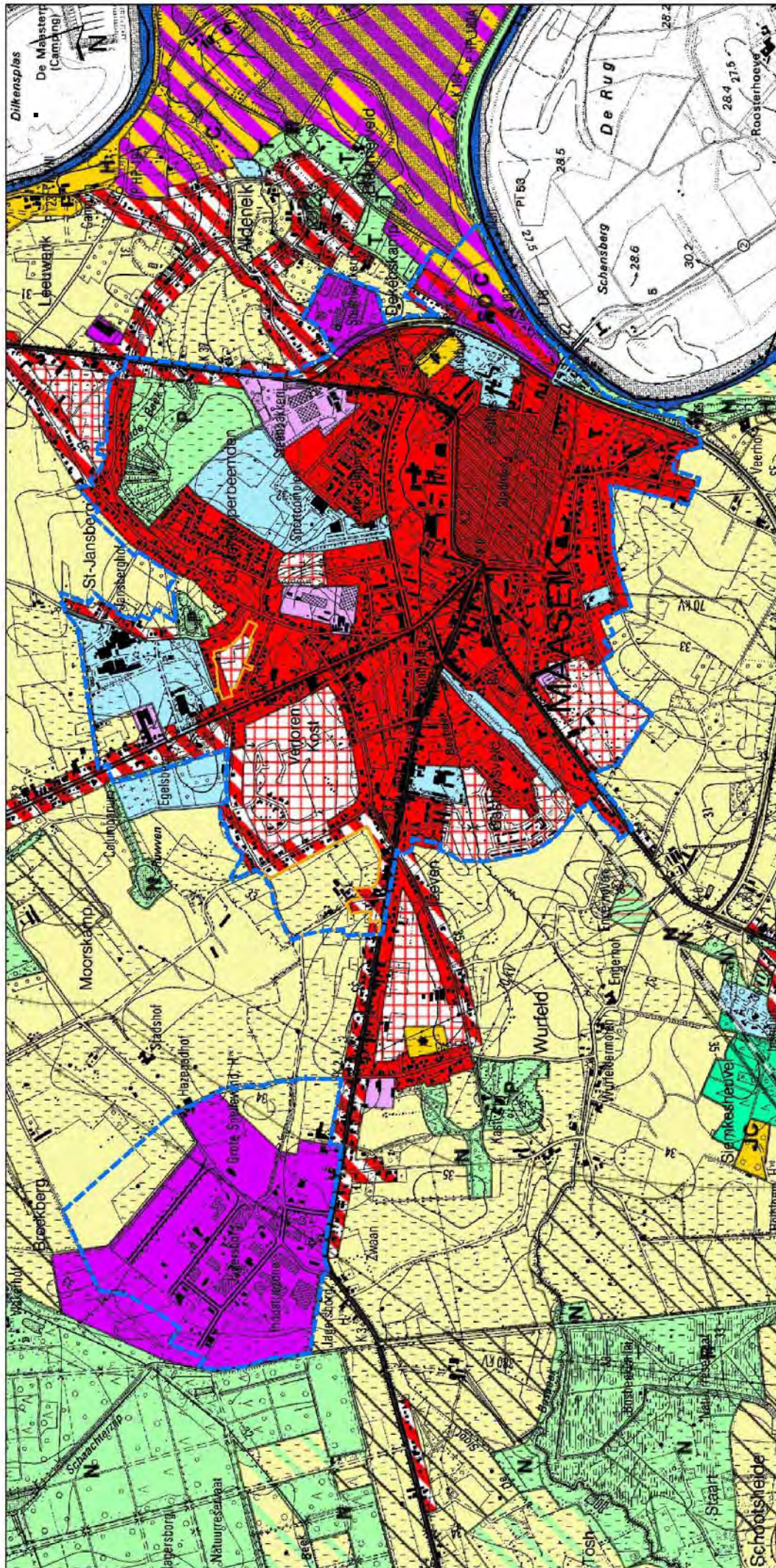
- **BPA's en gemeentelijke RUP's**

Rechtsgeldig BPA	Goedkeuring	Beschrijving
Sportlaan	24.04.1997	Het BPA betreft de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied (3 ha) met vijf meergezinswoningen (29 appartementen) en drie eengezinswoningen in open bebouwing. Het BPA voorziet een adequate ontsluiting voor het aanliggende sportpark Sint-Jans-Loperbenden.
Dekenskamp	16.01.1991	Het BPA betreft de juridische uitwerking van het structuurplan Dekenskamp. Een zone voor dagrecreatie wordt omgevormd tot een woonzone zonder verdere invulling met stedenbouwkundige voorschriften. Het betreft de inplanting van sociale woonwijken cfr. art. 17 van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.
Kolonel Aertsplein	14.01.2002	Het BPA omvat de Bospoort, een verkeersknooppunt aan de rand van de binnenstad met aanpalend plein en een gedeelte van de

Kloosterbempden	27/06/2002	voormalige stadsomwalling. Het BPA betreft de integratie en de ontwikkeling van het plein naar een attractief evenementenplein met ondergrondse parkeer gelegenheid (noordelijk deel) en een commerciële winkelconcentratie (zuidelijk deel) en de opwaardering van de stadsomwalling Het bijzonder plan van aanleg Kloosterbempden vormde een vroegere schoolsite om naar woonwinkelgebied aan de Koning Boudewijnlaan aan de zuidkant van de binnenstad van Maaseik. Dit BPA werd specifiek uitgetekend op een architecturaal ontwerp dat ook werd gerealiseerd na de goedkeuring van het BPA. Momenteel wordt dit BPA herzien en omgevormd naar een ruimtelijk uitvoeringsplan.
Binnenstad Maaseik	27/10/2004	Het Bijzonder plan Binnenstad Maaseik omvat twee deelplannen nl. Prinsenhoflaan en Boomgaardstraat gelegen in de binnenstad van Maaseik tussen het Kolonel Aertsplein, Prinsenhoflaan, Boomgaardstraat, Markt en Bosstraat. Bij de twee deelplannen werd ook een onteigeningsplan goedgekeurd. Het plan omschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de bestaande bebouwing en voorziet een inbreiding met woningen in de twee bouwblokken van de deelplannen.

Gemeentelijk RUP	Goedkeuring	Beschrijving
Lokaal Bedrijven terrein Jagersborg	29/03/2010	Het RUP lokaal bedrijventerrein Jagersborg betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor een 20 tal lokale bedrijven. Het werd aansluitend aan het regionale bedrijventerrein Jagersborg gesitueerd en wordt in twee fasen ontwikkeld. Aan de buitenkant van de zone wordt een buffering naar omliggende bewoning en de open ruimte voorzien. De ontsluiting van het gebied gebeurt via het regionale bedrijventerrein dan aansluit bij de Diestersteenweg.
Stedelijk woongebied ATM	22/12/2010	Door het RUP ATM werd een vroegere ambachtelijke zone die in het stadscentrum gelegen was omgevormd naar zone voor stedelijk wonen. Deze woonzone zal een 100 tal wooneenheden inhouden.

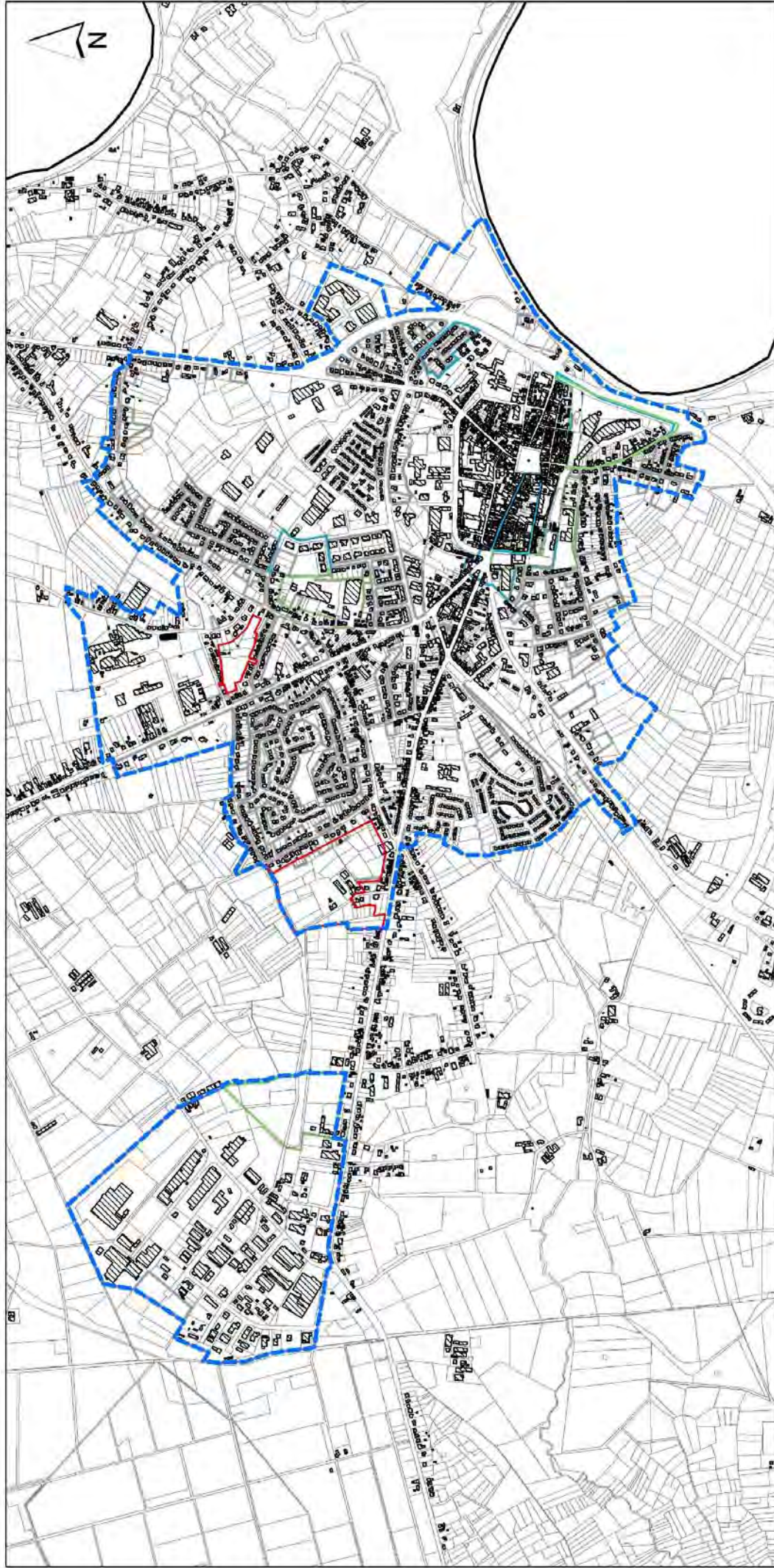
Momenteel zijn ook twee RUP's in opmaak RUP Kloosterbempden en RUP De Vesting.



Legende

- Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
- deelplan 1
- Gemeentegrens Maaseik

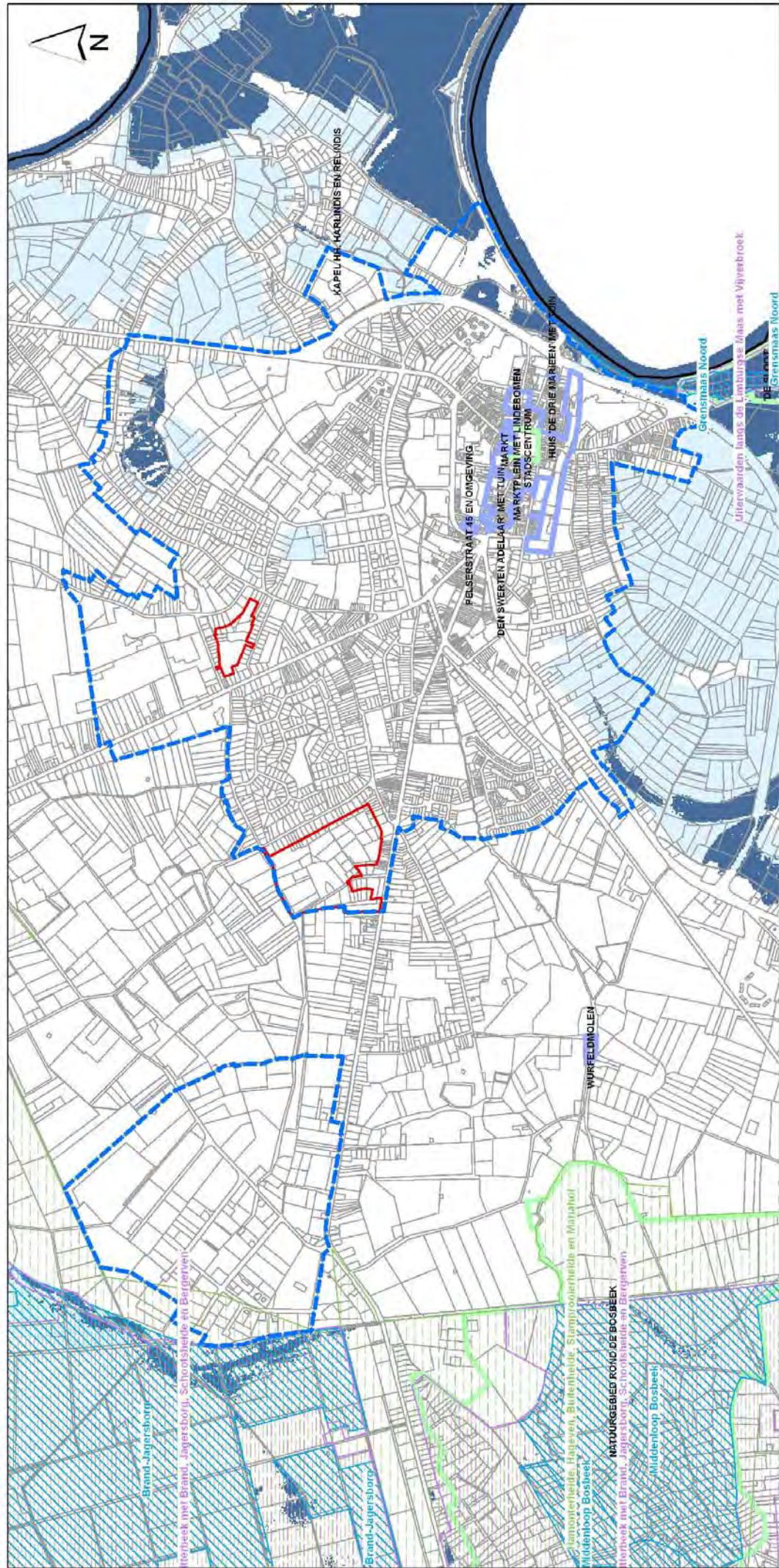




Legende

-  gemeentegrens Maaseik
-  kadastrale percelen
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
-  BPA
-  gemeentelijk RUP
-  provinciaal RUP
-  verkavelingen





-  Alleen in Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
 deelplanen
 gemeentegrens Maaseik
 kadastrale percelen
-  habitatrichtlijngebied
 vogelrichtlijngebied
 vergoed gebied
 beschermd stads- of dorpsgezicht
 beschermd landschap
 Effectief overstromingsgevoelig
 Mogelijk overstromingsgevoelig



Opdrachtgever: stb Maatsch.
Opdrachthouder: Libos Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 5

Andere juridische plannen met ruimtelijke relevantie

- **Beschermde stads-, dorpsgezichten en landschappen**

De voor de afbakening relevante **wettelijk beschermde** landschappen (BL), stads-(BS) en dorpsgezichten (BD) betreffen:

- het oude marktplein en de dubbele rij lindebomen als BL;
- het historisch centrum als BS;
- de Sloot te Heppeneert als BL;
- het natuurgebied rond de Bosbeek tussen Neeroeteren en Wurfeld als BL.

- **Habitat- en vogelrichtlijngebieden**

Binnen Vlaanderen zijn een aantal speciale beschermingszones (SBZ) aangeduid in opvolging van de Europese richtlijnen i.v.m. de vogelstand en de instandhouding van natuurlijke habitats van flora en fauna. De habitat- en vogelrichtlijngebieden (SBZ-H en SBZ-V) maken deel uit van het Europees ecologisch 'Natura 2000-netwerk' en werden geïmplementeerd in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 24.04.2002 (BS 17.08.2002). De habitatrichtlijn (92/43/EEG – dd. 21.05.1992) heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora die hier deel van uit maken. De vogelrichtlijn (79/409/EEG – dd. 02.05.1979) heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen.

Enkele de voor de afbakening relevante gebieden worden opgesomd.

De gebieden De Brand, Jagersborg, Tösch en Schootsheide zijn aangeduid als vogelrichtlijngebied nr. 21 **Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stramprooierbroek en Mariahof** (13.125 ha, gebiedscode 3.14) alsook als habitatrichtlijngebied nr. 27 **Itterbeek met Brand, Jagersborg, Schootsheide en Bergerven** (1.869 ha, gebiedscode BE2200034). Het valleigebied wordt gekenmerkt door typische oevervegetaties, graslanden, droge heiden en eikenbos.

De Maasvlakte te Heppeneert is geselecteerd als habitatrichtlijngebied nr. 30 **Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek** (645 ha, gebiedscode BE2200037). Het valleigebied wordt gekenmerkt door hooilanden, venen en loofbossen aan de Maasoevers (Eik, Iep).

Deze Europees geïmplementeerde regelgeving zal een belangrijk element zijn bij de afbakening van KSG Maaseik voor het aanduiden van grensstellende waarden vanuit het buitengebied.

- **Vlaams Ecologisch Netwerk**

Het Natuurdecreet bepaalt de krachtlijnen voor het natuurbeleid dat de Vlaamse overheid wil voeren. Het VEN is de ruggengraat van de natuurlijke structuur en bestaat uit gebieden met een hoge natuurkwaliteit. Natuurbehoud en –ontwikkeling komen er op de eerste plaats. Het VEN zal opgebouwd zijn uit 'Grote Eenheden Natuur' (GEN's) en 'Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling' (GENO's).

Op grondgebied van Maaseik situeren zich zeven GEN en twee GENO-gebieden als onderdeel van het VEN-gebied nr. 31. Volgende zijn mogelijk relevant voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied:

- GEN en GENO *De Brand-Jagersborg* (code: 409);
- GEN en GENO *De Middenloop Bosbeek* (code: 411);
- GEN *De Zanderbeek* (code: 415);
- GEN *De Grensmaas-Noord* (code: 416_1).

De VEN-gebieden vormen een belangrijk element bij de afbakening van KSG Maaseik voor het vaststellen van grensstellende waarden vanuit het buitengebied.

- **Natuurreservaten**

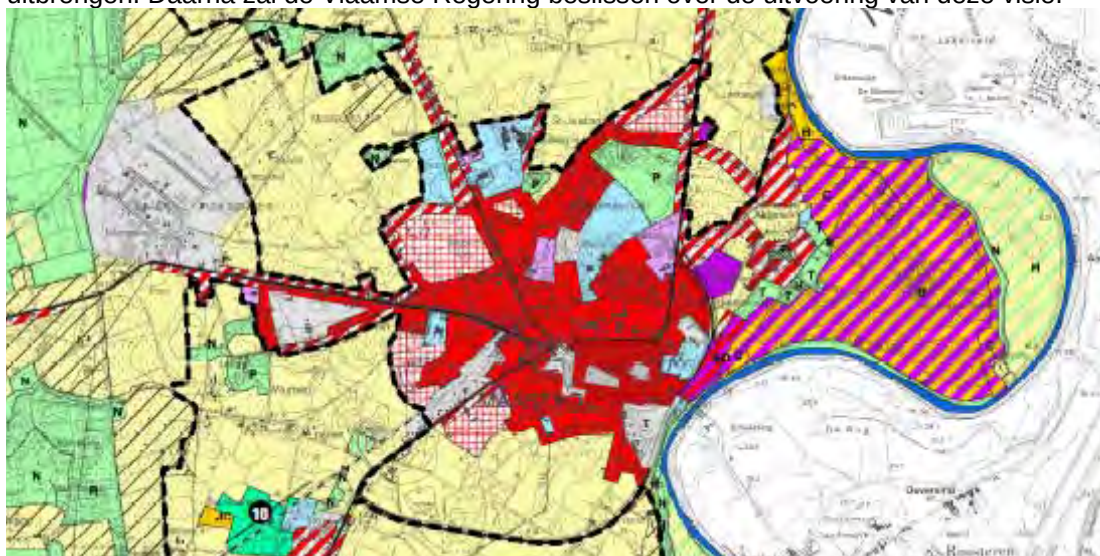
Op grondgebied van Maaseik situeren zich: de erkende natuurreservaten **Vallei van de Itterbeek** (ca. 71 ha, code E-167), **Tösch-Langeren** (ca. 300 ha, code E-071) en de **Vallei van de Bosbeek** (ca. 23 ha, code E-210); het Vlaams Bosreservaat **Jagersborg** (ca. 80 ha).

- **Herbevestigde agrarische gebieden en agrarische structuren (Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur)**

In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van 86.500 ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam.

De tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen wordt een ruimtelijke visie opgesteld die op hoofdlijnen aangeeft wat de belangrijke structuren zijn: welke aaneengesloten gebieden blijven gevrijwaard voor landbouw, in welke beekvalleien is er ruimte voor natuurontwikkeling, enz... Het resultaat van het overlegproces is een ruimtelijke visie en een actieprogramma. Op basis van dit actieprogramma kan de Vlaamse Regering dan initiatieven nemen om bepaalde gebieden van bestemming te veranderen, om zo het realiseren van de ruimtelijke visie mogelijk te maken.

De herbevestigde agrarische structuur voor Maaseik valt binnen de regio Limburgse Kempen en Maasland.' De Vlaamse administratie heeft, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Limburgse Kempen en Maasland. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. De eindnota van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma (maart 2008) is door de Vlaamse administratie op 13 maart 2008 voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen. Zij kunnen hier tot 23 mei adviezen over uitbrengen. Daarna zal de Vlaamse Regering beslissen over de uitvoering van deze visie.



Figuur 7: Uittreksel uit Kaart 2 Oostelijk deel HAG Regio Limburgse Kempen en Maasland

- **Vrijwillige ruilverkaveling**

De Vlaamse Landmaatschappij is in de zone ten zuiden van het centrum van Maaseik gestart met een vrijwillige ruilverkaveling. De vrijwillige ruilverkaveling kadert in het project 'herstructurering landbouwgronden Noordoost-Limburg' van het Limburgplan en heeft als doel de sector van de groenteteelt in Noordoost-Limburg te versterken door grotere en beter bewerkbare kavels

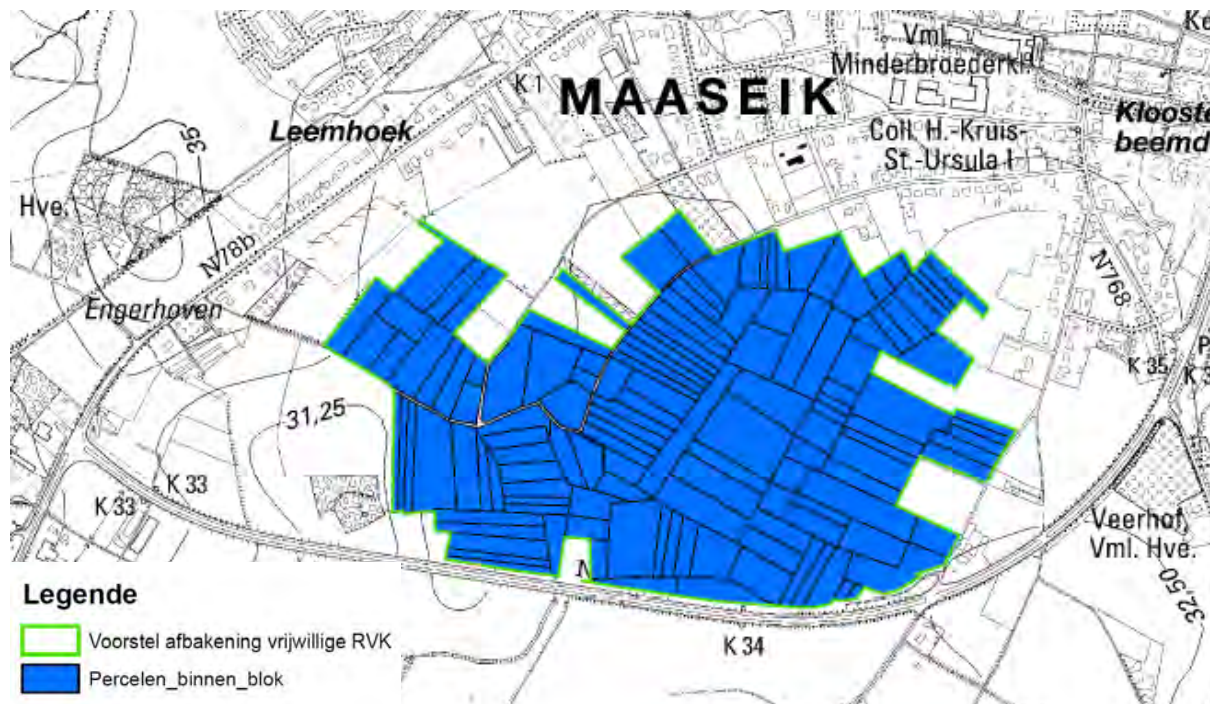
Op 24 juni 2010 is er naar aanleiding van een vraag van een aantal eigenaars en landbouwers bij ministerieel besluit een onderzoek ingesteld naar het nut van een vrijwillige ruilverkaveling van een geheel van gronden gelegen ten zuiden van de kern van Maaseik (in en grenzend aan deelplan 2 van dit PRUP). Bij ministerieel besluit van 29 maart 2011 is de vrijwillige ruilverkaveling nuttig verklaard. De betrokken zone wordt weergegeven op onderstaande figuur.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik (en het deelplan 2) overlapt met het noordelijk deel met deze ruilverkaveling. Overeenkomstig art. 3 van de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne kan een vrijwillige

ruilverkaveling enkel landeigendommen opnemen die gelegen zijn in hetzij agrarisch gebied, bosgebied, groengebied of woongebied met landelijk karakter.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van dit PRUP werd de afbakening van het deelplan 2 en de afbakeningslijn bijgesteld ter hoogte van de vrijwillige ruilverkaveling. Door het verkleinen van de contour van deelplan 2 wordt het aantal percelen gelegen in het deelplan 2 en eveneens opgenomen in de vrijwillige ruilverkaveling beperkt. De percelen die wel nog binnen het deelplan 2 gelegen zijn zullen uit de verkaveling gesloten moeten worden.

Figuur 8: Betrokken percelen bij de vrijwillige ruilverkaveling



5.2 Juridische vertaling van het voorstel van afbakeningslijn naar een plan op kadastraal perceelsniveau

5.2.1 INHOUDELIJKE UITGANGSPUNTEN

In het voorstel afbakening werd een voorstel van afbakeningslijn uitgewerkt. De motiveringen voor het voorstel van de afbakeningslijn zijn sterk verschillend van plaats tot plaats. Het voorstel voor afbakeningslijn volgt infrastructuur, gewestplanbestemmingen, morfologische grenzen,...

Om de afbakeningslijn te kunnen bepalen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is vertrokken van de lijn zoals deze werd aangegeven op het einde van de voorstudie van het afbakeningsproces.

Het vastleggen van de afbakeningslijn betekent helemaal niet dat elke lokale ontwikkeling onmogelijk is buiten de grens. Over deze lokale elementen (bv. lokaal bedrijventerrein, lokaal sportterrein, individuele bedrijven, perceelsgebonden stedenbouwkundige vergunningsaanvragen,...) wordt in het afbakeningsproces geen uitspraak gedaan. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om daar uitspraken over te doen.

5.2.2 TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

De lijn zoals aangegeven in het voorstel van afbakening (op kleine schaal) wordt beperkt bijgesteld i.f.v. de juridische vertaling tot op kadastraal perceelsniveau (op grote schaal). Voor de aanpassing van de lijn werden de volgende principes gehanteerd:

1. In principe wordt de afbakeningslijn bepaald door de perceelsgrenzen. Dit betekent dat de lijn zo wordt bepaald dat over elk perceel een éénduidige uitspraak kan worden gedaan: in het kleinstedelijk gebied of erbuiten. Van dit uitgangspunt wordt enkel afgeweken in de volgende gevallen:
 - a. wanneer de afbakeningslijn bepaald wordt door een woonlint waarin één of een aantal percelen zijn gelegen die veel dieper zijn dan de omliggende percelen, dan wordt de afbakeningslijn bepaald door de logica van de algemene tendens van de meerderheid van de gevolgde perceelsgrenzen.
 - b. wanneer de afbakeningslijn een stedelijke uitloper volgt waarbij de percelen doorsneden worden door twee bestemmingszones én waarbij de perceelsstructuur in die mate grillig verloopt dat het onduidelijk is welke bestemming overheerst, wordt geopteerd de grenzen van de bepaalde gewestplan bestemmingszones doorheen het perceel te volgen omwille van de rechtszekerheid.
2. Infrastructuur vormen op verschillende plaatsen een duidelijke fysieke grens van het kleinstedelijk gebied. De aanliggende 'verharde' lijninfrastructuur (steenwegen, ...) aan het stedelijk gebied worden in het stedelijk gebied opgenomen als ze een verbindende, verzamelende of ontsluitende functie hebben op niveau van het stedelijk gebied.
3. Bij het doorsnijden van nagenoeg continue bebouwing langs een uitloper van de stedelijke ontwikkeling (bvb. aan een verbindings-/steenweg) wordt gezocht naar logische, ruimtelijke herkenbare terreinkenmerken als aanknopingspunt zodat de afbakeningslijn visueel maximaal herkenbaar is op het terrein. Bij voorbeeld: bebouwing doorsnijden ter hoogte van een dwarsweg, een beekvallei,...
4. Vertrekkend vanuit het uitgangspunt dat de afbakeningslijn van het stedelijk gebied ook maximaal herkenbaar moet zijn op het terrein, is het ook mogelijk een element in het landschap (bomenrij, beek, voetweg, ...) of een uitgebouwd fietspad als grens te stellen.

5.2.3 ONDERDELEN VAN HET VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN

De afbakeninglijn wordt op basis van de bestaande ruimtelijke structuur opgedeeld in segmenten. Per segment wordt gemotiveerd welke visie-elementen aan de basis liggen voor het voorstel tot afbakening, hoe dit concreet vertaald wordt naar een definitieve vastlegging van de lijn en welke bouwstenen van het kleinstedelijk gebied binnen de lijn liggen.

Figuur 9: Verschillende segmenten van de afbakeninglijn KSG Maaseik



We beschrijven de verschillende segmenten van de afbakeninglijn van het KSG Maaseik in tegenwijzerszin, beginnende in het oosten.

1. Maas

In de zuidoostelijke hoek wordt de grens van het kleinstedelijk gebied gedomineerd door de Maas als duidelijke fysische grens tussen het stedelijk weefsel en de Maasvallei op Nederlands grondgebied. De afbakeninglijn volgt vanaf het deelplan 2 Zuidelijke Stadsrand de N78 Koning Boudewijnlaan - Labaerdijk. De Koning Boudewijnlaan - Labaerdijk functioneren op stedelijk niveau en liggen bijgevolg in het kleinstedelijk gebied. Aan de N78 worden bovendien nog meer stedelijke projecten opgehangen waardoor de stedelijke rol versterkt wordt.

De Maasboulevard wordt recreatief ingericht als stedelijke poort en wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De Maasrand ten zuiden van de Hepperpoort is aangeduid als VEN en is duidelijk grensstellend voor harde stedelijke ontwikkeling vanuit natuur. Het beperkt deel in VEN-gebied gelegen ter hoogte van de afbakeninglijn, wordt buiten het kleinstedelijk gebied gelaten.

2. Bleumerpoort -Dragetraterrein

Vanaf de Maasbrug wordt de grens vervolgens bepaald door het Masterplan Stad aan de Maas, waarbij alle stedelijke functies binnen de afbakeninglijn vallen en door de stedelijke ontwikkeling ter hoogte van de voormalige grindwinningsterreinen van Dragetra. De woningen gelegen langs de Aldeneikerweg (landelijk woongebied) sluiten hierop aan en liggen bijgevolg ook binnen de afbakeninglijn. De Aldeneikerbeek grenst aan de betrokken tuinen maar wordt als waterloop derde categorie buiten de afbakeninglijn gelaten. Het aangrenzende landbouwgebied langs weerszijden van de Bosbeek valt buiten het kleinstedelijk gebied. De afbakeninglijn volgt hier de buitenzijde van de N78. De te herlokalisatie ziekenhuissite aan de binnenzijde van de N78 wordt net als het

stadscentrum integraal opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Het gebied heeft potenties voor de uitbreiding van de Seniorencampus.

3. Koningin Fabiolalaan

De grens wordt vervolgens volledig bepaald door de Koningin Fabiolalaan (N78), die volledig in het kleinstedelijk gebied wordt opgenomen. Het bedrijventerrein Renkoven ten oosten van de Koningin Fabiolalaan functioneert eveneens op stedelijk niveau en behoort tot het stedelijk gebied. De grens wordt hier bepaald door de Hamontweg en de Bosbeek. Beide worden niet tot het stedelijk gebied gerekend.

Het agrarisch gebied en het landelijk woongebied (Hamontweg en Bloesemweg) ten oosten van de N78 worden niet opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

4. Venlosesteenweg

Het noordoostelijk deel van de afbakeningslijn wordt hoofdzakelijk bepaald door de Venlosesteenweg (N78). De afbakeningslijn volgt de contouren van de Venlosesteenweg vanaf de Koningin Fabiolalaan tot aan de Javanastraat. De N78 is opgenomen in het stedelijk gebied.

De bebouwing en het landbouwgebied ten oosten van de N78 vallen buiten het kleinstedelijk gebied. Het historisch gegroeide regionale bedrijf Terca Schouterden (steenbakkerij) en de aangrenzende woningen aan de westzijde van de N78 liggen wel in het kleinstedelijk gebied. De Tercaterreinen bieden potenties voor de ontsluiting van de recreatieve cluster St. Jansloperbeemden.

Het parkgebied (GP) ten westen van de N78 wordt verder ontwikkeld als stadspark (met recreatieve mogelijkheden) en heeft een belangrijke recreatieve en groene functie op stedelijk niveau. Het park ligt integraal binnen het kleinstedelijk gebied.

5. St-Jansberg

De noordelijke grens van het kleinstedelijk gebied wordt hoofdzakelijk bepaald door bebouwing. De afbakeningslijn volgt de bebouwing langs de Javanastraat en de Oude Ophoverbaan. De woonwijk St. Jans Looperbeemden valt binnen het stedelijk gebied. Vervolgens volgt de afbakeningslijn het parkgebied aan de St-Jansbergloop en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de St-Jansdreef ter hoogte van de bovenlokale scholenconcentratie St. Jansberg.

6. Egelsveld

De noordwestelijke grens van het kleinstedelijk gebied wordt bepaald door een kerkhof en een woonuitbreidingsgebied en de nieuwe locatie voor een ziekenhuiscampus. De afbakeningslijn volgt vanaf de Weertersteenweg (N762) de gewestplancontouren van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen tot het landelijk woongebied aan de Kriekelsheuvelstraat en de Kromme Kamp tot aan de Koningin Astridlaan-Diestersteenweg (N773).

Het waardevol natuurgebied (GP) Ruwven ligt in buitengebied en is een grenstellend element vanuit natuur. De westelijke landbouwruimte betreft buitengebied.

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen (kerkhof Egelsveld) wordt beoordeeld als deel van de open ruimte en wordt niet opgenomen binnen de afbakening. Het grotendeels aangesneden woonuitbreidingsgebied 'Verloren Kost' wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Aangrenzend wordt de nieuwe ziekenhuiscampus gerealiseerd. De grens van het kleinstedelijk gebied wordt hier bepaald door de grens van het deelplan 4- Ziekenhuiscampus.

7. Wurfeld

De zuidwestelijke grens van het kleinstedelijk gebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de woonwijk gelegen tussen de N773 en de N78, die volledig in het kleinstedelijk gebied valt. Vanaf de Koningin Astridlaan-Diestersteenweg (N773) volgt de afbakeningslijn de perceelsgrenzen van de woningen langs de Izevenstraat, Gasthuisveld en Korporaal Th. Kubbenstraat. Ter hoogte van de vallei van de Bosbeek (tussen Izevenstraat en Gasthuisveld) wordt de afbakeningslijn bepaald door de contour van de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied.

De N78 Maastrichterweg en de percelen van de woningen aan de noordzijde van de N78 behoren eveneens tot het stedelijk gebied.

8. Zuidelijke stadsrand

De grens van het kleinstedelijk gebied wordt bepaald door de potenties van het gebied als nieuwe locatie van een scholencampus en als woonreservegebied.

Daar vanuit het huidig planproces onvoldoende kennis voorhanden is omtrent interferenties en ruimtelijke consequenties betreffende de ruilverkaveling in relatie tot het herbevestigd agrarisch gebied en de waterhuishouding van het gebied. Wordt de grens met het stedelijk gebied, uitgaande van de huidige informatie, bepaald ter hoogte van de grens van het agrarisch gebied met de aanliggende andere harde bestemmingen van het gewestplan.

Ter voorbereiding van het in de nabije toekomst te voeren planproces wordt deze zone (deelplan2) enkel informatief en indicatief besproken. In het nieuwe PRUP kan dan een integraal planproces gevoerd worden waarbij de herbevestiging van een omvangrijk agrarisch gebied opgenomen worden, de omzetting van een deel WUG naar agrarisch gebied en kan tevens rekening gehouden worden met de open ruimte verbinding in dit gebied (selectie open ruimte verbinding nr. 6 tussen Maaseik en Elen, pt. 3.2 in het RSPL en bindende bepaling nr. 44 terzake).

Het deelplan 2 vormt hierbij indicatief een voorzet van een mogelijke aangepaste afbakening van de zuidelijke grens van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied.

9. Jagersborg als bedrijfeneiland

Het kleinstedelijk gebied Maaseik wordt gekenmerkt door het westelijk geïsoleerde kleinstedelijk bedrijfeneiland Jagersborg. De afbakeningslijn volgt de contouren van het regionaal bedrijventerrein (PRUP Jagersborg). Het lokaal bedrijventerrein aan de oostzijde wordt mee in het kleinstedelijk gebied opgenomen.

De bebouwing aan de Diestersteenweg tussen Jagersborg en het stadscentrum betreft buitengebied en wordt niet opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

5.3 Randvoorwaarden en milderende maatregelen vanuit het plan-MER (incl. watertoets)

Omwille van het feit dat de afbakeningslijn een planologische grens is die het resultaat is van een analyse op basis van natuurlijke, economische en fysische structuren en in mindere mate een grensstelling vanuit beleidsbeslissingen, is het afwegen van alternatieven niet van toepassing. De afbakeningslijn op zich is niet plan-MER plichtig. Er zijn m.a.w. geen milderende maatregelen en randvoorwaarden die volgen uit de plan-MER. Er volgen ook geen milderende maatregelen vanuit de watertoets.

5.4 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

- De afbakeningslijn geeft het gebied aan waarbinnen een specifiek stedelijk beleid gevoerd wordt. Deze lijn is bepaald vanuit de globale gewenste ruimtelijke structuur. Ze omvat alle gebieden die tot het stedelijk gebied behoren. Dat zijn zowel de afzonderlijke deelgebieden waarvoor specifieke voorschriften zijn uitgewerkt, als de overige gebieden waarvoor de bepalingen van het gewestplan, blijven gelden.
- De inhoudelijke invulling van dit verordenend element steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied is uitgewerkt.

5.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

De afbakeningslijn is een beleidslijn. De aanduiding van de afbakeningslijn op een grafisch plan houdt op zich geen bestemmingswijzigingen in. Dit betekent dat er geen voorschriften worden opgeheven. De bestaande voorschriften van geldend gewestplan, BPA en/of RUP blijven van toepassing.

6 DEELPLAN 2: ZUIDELIJKE STADSRAND WOONRESERVEGEBIED EN SCHOLENCAMPUS

NOOT

Onderstaande analyse en visie dient gelezen te worden als een informatief kader voor het te voeren planproces (PRUP) ter verdere detaillering, uitklaring en uitwerking van de zuidelijke stadsrand. Met de opmaak van desbetreffend uitvoeringsplan zijn de afbakening van de open ruimte in relatie tot het herbevestigd agrarisch gebied, de ruilverkaveling en de waterhuishouding van het gebied determinerende aspecten.

Dit deelplan 2 vormt hierbij indicatief een voorzet van een mogelijke aangepaste afbakening van de zuidelijke grens van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied.

6.1 Bestaande ruimtelijke structuur

6.1.1 SITUERING

Het deelplan 2 is gelegen in de zuidelijke rand van het kleinstedelijk gebied Maaseik. Het deelplan situeert zich tussen het centrum van de stad Maaseik en de zuidelijke ringweg (N78-Koning Boudewijnlaan). In het westen wordt het deelplan begrensd door de N78b-Maastrichtersteenweg, in het oosten door de N768 Heppersteenweg – Zonnelaan – Derde Straat.

6.1.2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Het deelplan sluit in het noorden aan op de bestaande bebouwing van het centrum van Maaseik. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële open en half-open bebouwing. In het zuiden sluit het deelplan aan op landbouwgebied.

De belangrijkste straten in het gebied zijn de Eerste Straat, de Tweede Straat en de Zonnelaan.

6.1.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 6: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

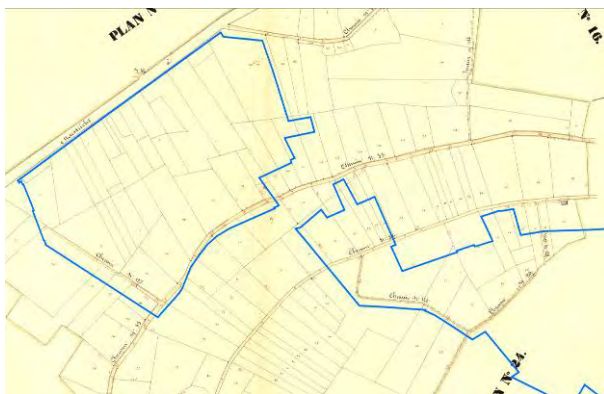
Kaart 7: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Deelplan 2 is overwegend in agrarisch gebruik (vooral akkers). Het deelplan heeft volgens de landbouwtyperingskaart een lage tot matige waardering voor landbouw. Volgens de bodemgeschiktheidskaarten, opgemaakt door de provinciale landbouwdienst Limburg, is het gebied voor het grootste deel geschikt tot zeer geschikt voor de aanwezige teelten. Voor de teelten maïs en weide, de meest voorkomende teelten volgens de landbouwaangifte 2008, is het gebied voor meer dan 90% geschikt tot zeer geschikt (de 2 hoogste klassen van de 5), zelfs zonder berekening.

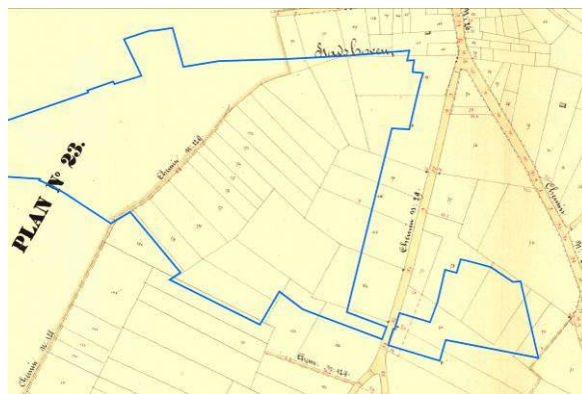
In het westen zijn delen ingenomen door bedrijvigheid.

Door het gebied lopen twee hoogspanningsleidingen van telkens 70.000 volt. Het westelijk deel van het deelplan wordt in west-oost richting doorkruist door een hoogspanningskabel, het oostelijk deel door een noord-zuid gerichte.

De bestaande wegen binnen het deelplan zijn de Eerste Straat, Tweede Straat en Derde Straat / Zonnelaan. Volgens de Atlas der Buurtwegen wordt deelplan 2 centraal doorkruist door de Chemin n°128 en Sentier n°129. Vandaag zijn deze slechts gedeeltelijk terug te vinden op het terrein.



**Uittreksel Atlas der Buurtwegen:
Deelplan 2 West**



Deelplan 2 Oost

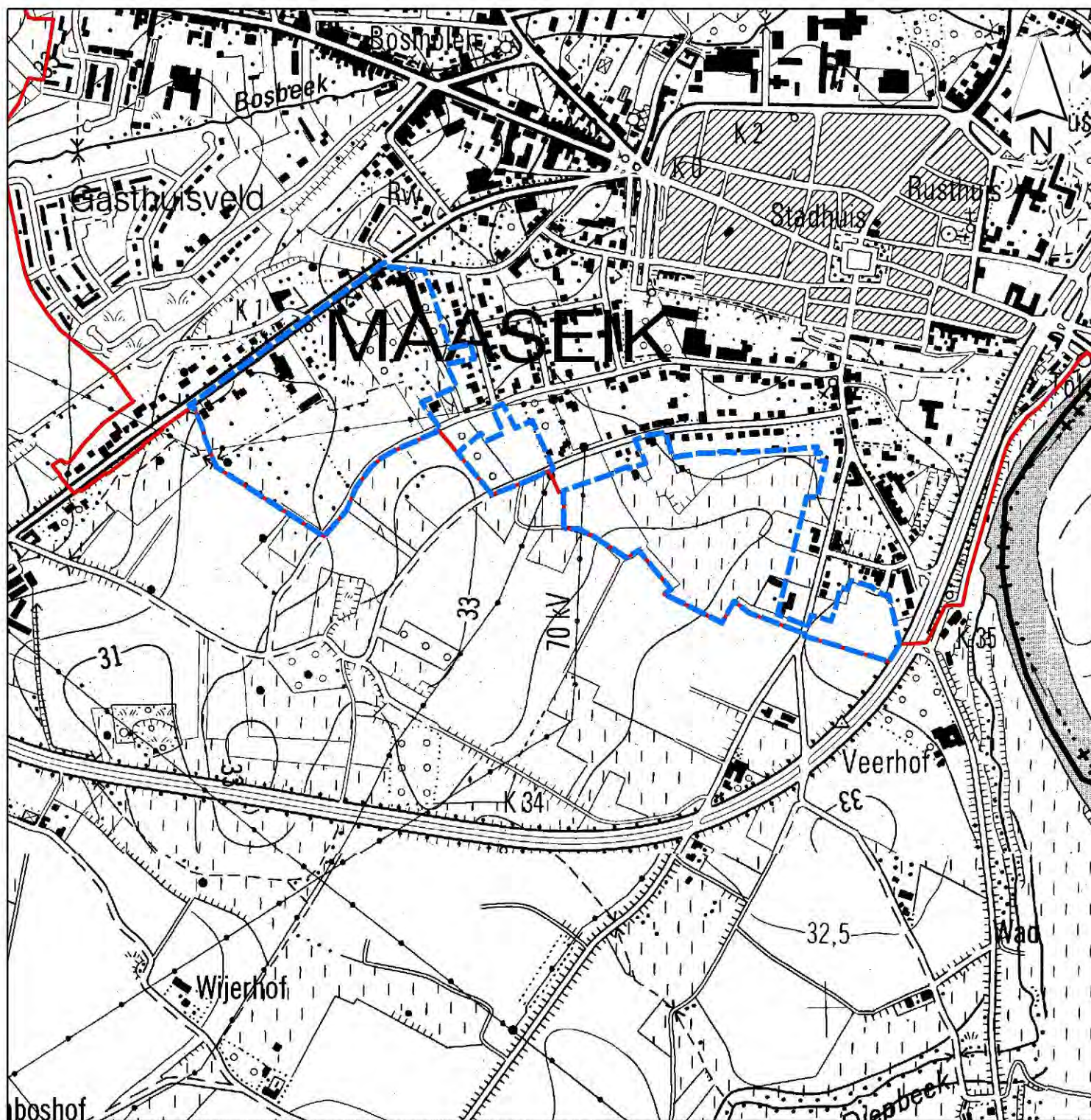
Het deelplan is gelegen in het Maasbekken nabij de Maas in het oosten. Het deelplan wordt op de watertoetskaarten als mogelijk overstromingsgevoelig aangeduid. Een beperkt gedeelte van het deelplan is effectief overstromingsgevoelig. Dit heeft grotendeels te maken met de ligging van het deelplan nabij de Maas. Een groot gedeelte van de gronden last heeft van kwelwater. Het kritisch peil betreffende kwelwater van de Maas bedraagt 31m TAW. Een groot deel van het deelplan is beneden dit kritisch peil gelegen.



Zicht op akkers vanuit de Derde Straat richting N78

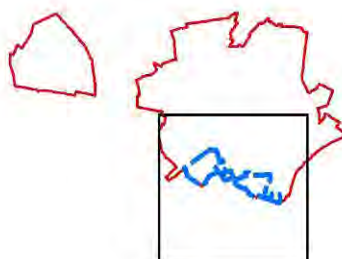


Weiland ter hoogte van deelplan 2



Legende

-  deelplan 2
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied
-  gemeentegrens Maaseik



Libost-Groep

Opdrachtgever: stad Maaseik
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Leen Baeten
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01-08043.12.mxd
 Dossiernr.: 08043/12
 Kaartnr.: 6



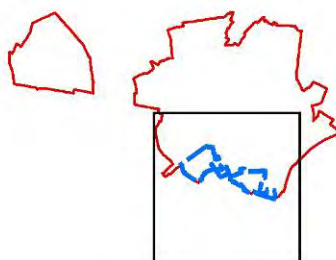
Bron: Orthofoto's, middenschaal, kleur, provincie Limburg, opname 2003 CC: Gis Vlaanderen

Legende

 deelplan 2

 Afbakening Kleinstedelijk gebied

 gemeentegrens Maaseik



 **Libost-Groep**

Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 7

6.1.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

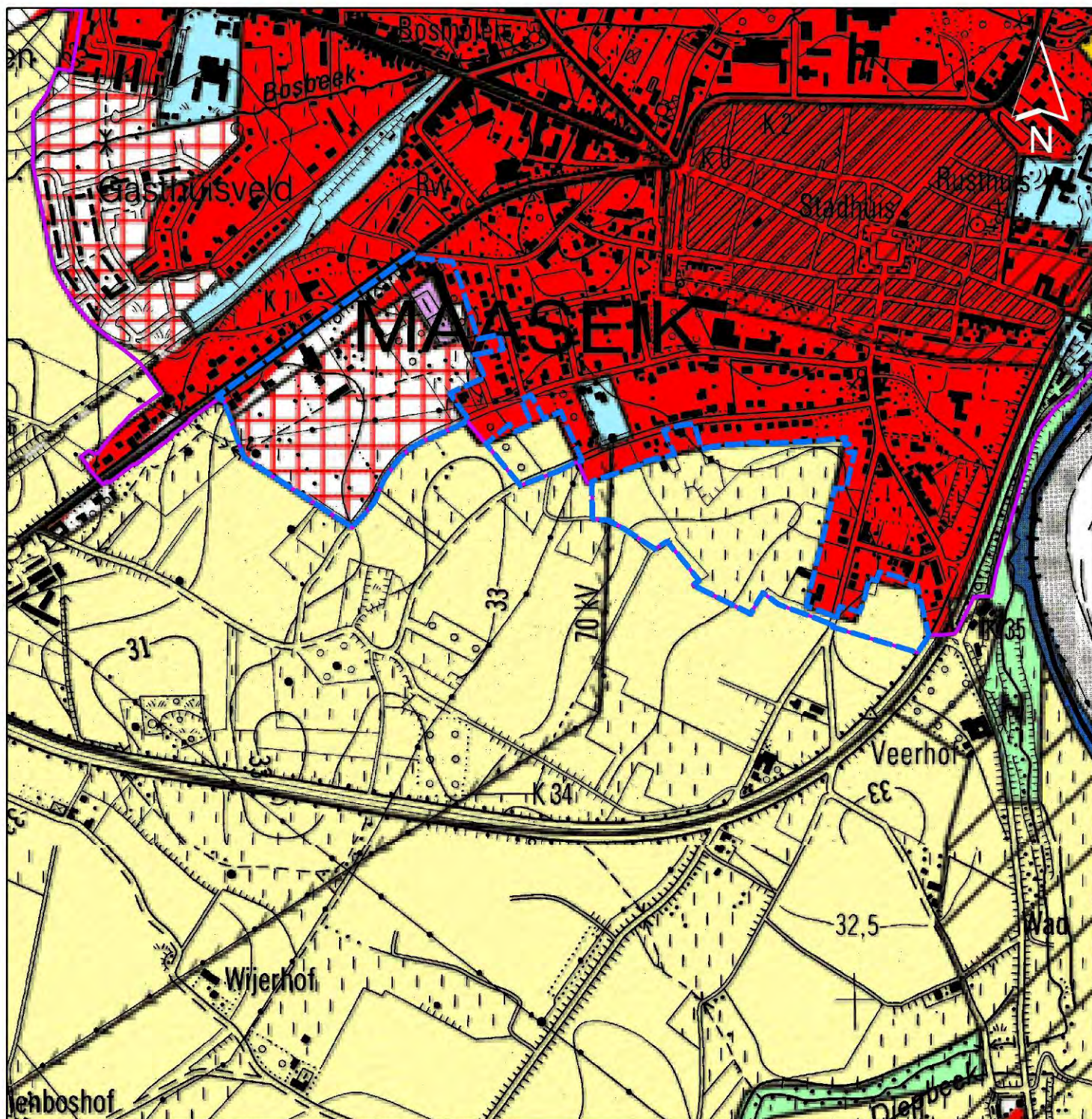
De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

Kaart 8: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 9: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren

Kaart 10: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

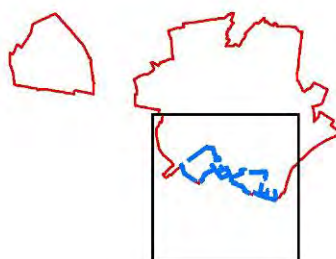
Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan nr.20 Limburgs Maasland (KB 01.09.1980, laatst gewijzigd bij BVR 13.07.2001). Gelegen in woonuitbreidingsgebied, agrarisch gebied en kmo-zone.
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	Geen
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen. Op zo'n 600 meter ten oosten van het deelplan ligt habitatrichtlijngebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' (BE2200037)
Gebieden van het VEN/IVON	Op zo'n 600 meter ten oosten van het deelplan ligt GEN De Grensmaas Noord (GEN 416_1) (31-10-2003)
HAG	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	874.2.40-M, 874.2.98-M, 874.2.104-M, 874.2.120-MSK, 874.2.149-MSK, 874.2.165-MSK, 874.2.329-MSK, 874.2.490-MSK, 874.2.44-M



bron: gewestplan CC-GIS Vlaanderen; Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1875 en 1989 door het NVC

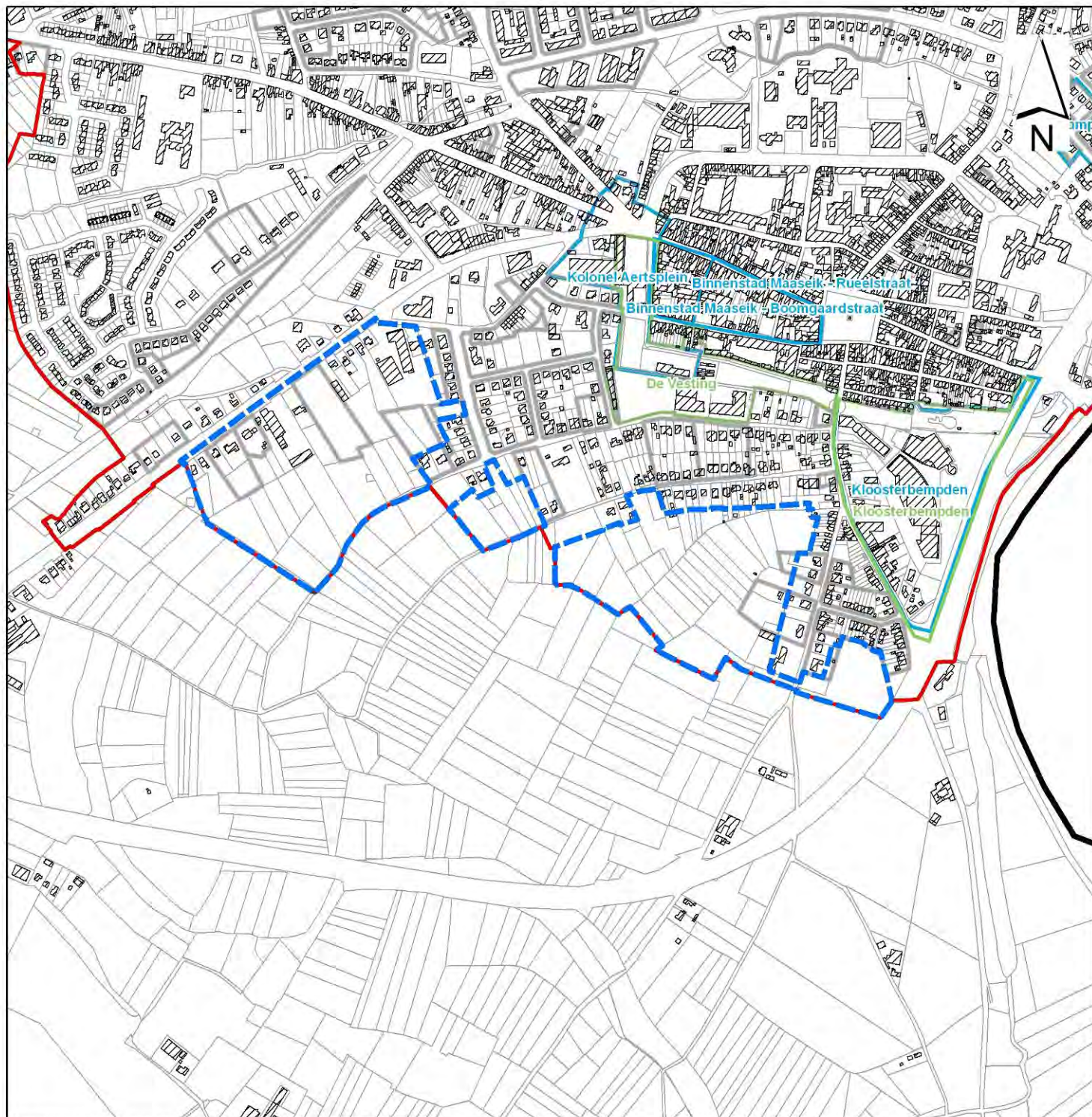
Legende

-  deelplan 2
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied
-  gemeentegrens Maaseik



Libost-Groep

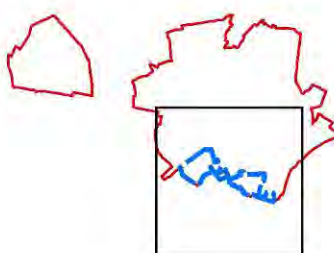
Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 8



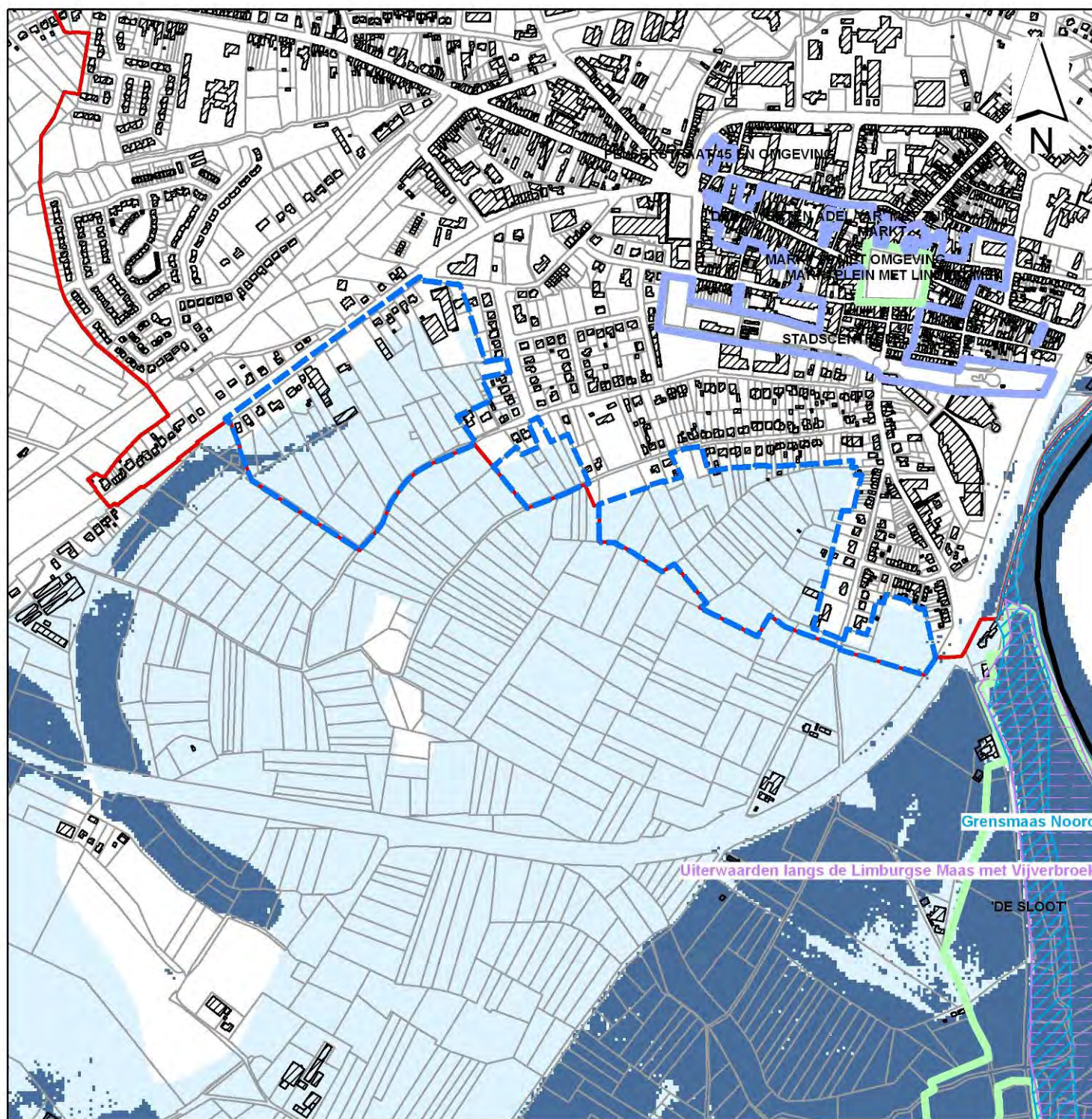
Achtergrond: kadastraal verzuimplan 5, percelenplan C.M.C.D. 2010-2011

Legende

- deelplan 2
- Afbakening Kleinstedelijk gebied
- gemeentegrens Maaseik
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen
- gemeentelijk RUP
- provinciaal RUP
- BPA
- verkavelingen



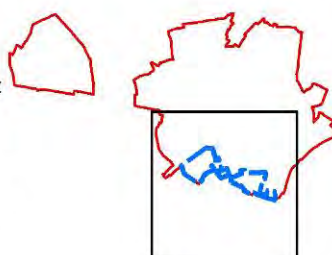
Opdrachtgever: stad Maaseik
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Leen Baeten
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01-08043.12.mxd
 Dossiernr.: 08043/12
 Kaartnr.: 9



bron: GIS-Visscherijen, Achtergrond: kadastraal verzamelplan 3 perceelplan UMCD 2010 AA-0

Legende

- deelplan 2
- Afbakening Kleinstedelijk gebied
- gemeentegrens Maaseik
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- vengebied
- beschermd stads- of dorpsgezicht
- beschermd landschap
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig



Libost-Groep

Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 10

6.2 Gewenste ruimtelijke structuur

6.2.1 VISIE

In het streven naar een compact, aaneengesloten stedelijk gebied wordt aansluitend op de zuidelijke rand van het verstedelijkt gebied een zone aangeduid als reservegebied voor stedelijke (woon)ontwikkelingen op (middel)lange termijn. Tot aan de realisatie van deze stadsuitbreiding kunnen de huidige landbouwactiviteiten blijven voortbestaan, onder de voorwaarde dat de toekomstige stedelijke ontwikkeling niet gehypothekeerd wordt door bij voorbeeld de realisatie van bebouwing. Het gebied zal ontwikkeld worden als een randstedelijk woongebied aan een woondichtheid van gemiddeld 20 woningen per hectare. Het is wenselijk dat de effectieve aansnijding van het gebied onderworpen wordt aan een aantal randvoorwaarden én aan een duidelijke fasering.

Binnen de zuidelijke stadsrand zal ook een zone voorbehouden worden voor de herlocalisatie van de school. Daarnaast is er behoefte aan ruimte voor de realisatie van een scholencampus voor de eerste graad van het secundair onderwijs (± 500 leerlingen). Het betreft de herlocalisatie van de bestaande vestiging van het College Heilig Kruis – Sint-Ursula. Deze school is momenteel gevestigd in de Pelsersstraat in de gebouwen van een kloostergemeenschap. De toekomstige bestemming van deze gebouwen is nog niet gekend.

De begrote benodigde ruimte is als volgt¹⁴:

- schooloppervlakte van ongeveer 6.500m² gespreid over 3 bouwlagen = 2.250m²
- sportzaal van 800m²
- speelplaats van 2.000m²
- benodigde oppervlakte voor parkeren/fietsen: 1.750m²

Dit komt neer op een bebouwde oppervlakte van 6.800m². Uitgaande van een verhouding van 0,6 tussen begrote oppervlakte en de totale oppervlakte resulteert dit in een minimaal vereiste totale oppervlakte van 11.500m².¹⁵

Binnen het deelplan zal voldoende ruimte voorbehouden blijven voor de realisatie van de nodige groenvoorzieningen. In het bijzonder zal aandacht besteed worden aan de vormgeving van het contactvlak tussen bebouwde omgeving en aangrenzende open ruimtegebied.

¹⁴ Deze oppervlakten zijn gebaseerd op de fysische normen van de subsidiërende overheid (AGION).

¹⁵ Deze oppervlakte van 11.500m² gaat uit van een schoolgebouw met 3 bouwlagen. Indien 3 bouwlagen niet haalbaar blijkt, bij voorbeeld omwille van behoud van vista's, zal uiteraard een grotere oppervlakte vereist zijn.

6.2.2 VASTLEGGEN VAN DE RANDVOORWAARDEN

Vastleggen van een beperkt bebouwbare zone i.f.v. de hoogspanningsleidingen



Het deelplan is een uitgestrekt gebied aan de rand van het kleinstedelijk gebied van Maaseik. Het deelplan wordt centraal en in het westen doorsneden door hoogspanningsleidingen. In het kader van het voorzorgsprincipe wordt een zone van 50m aan weerszijden van de hoogspanningsleiding een beperking opgelegd met betrekking tot bebouwing en het inplanten van functies. Zo is het bijvoorbeeld niet aangewezen om woonfuncties, een school of een kindercrèche in deze zone te organiseren. Andere functies in relatie tot het wonen in het reservatiegebied zoals sport, detailhandel, parkeervoorzieningen en dergelijke zijn wel toegelaten.

De beperkt bebouwbare zones kunnen als groene lobben beschouwd worden die de stad binnendringen. Deze groene ruimten zorgen voor een meerwaarde in functie van de leefkwaliteit en leefbaarheid in het gebied.

Indien in de toekomst beslist wordt om de hoogspanningsleidingen te verplaatsen of ondergronds te leggen kunnen deze beperkt bebouwbare zones uiteraard (deels) geschrapt worden. Het deelplan kan als geheel een meer stedelijke invulling krijgen. Uiteraard blijft de waterproblematiek een beperkende voorwaarde bij de ontwikkeling van het deelplan.

Vastleggen van beperkende voorwaarden in functie van de waterproblematiek



Naar aanleiding van de (mogelijke) overstromingsgevoeligheid van het gebied werd het gebied verder onderzocht door de Dienst Water van de Provincie Limburg. Uit dit onderzoek blijkt dat binnen de contouren van het deelplan een groot gedeelte van de gronden last heeft van kwelwater (zie figuur). Het kritisch overstromingspeil betreffende kwelwater van de Maas bedraagt 31m TAW. Dit impliceert dat indien men in dit gebied wil bouwen de gronden opgehoogd moeten worden boven dit peil. Gronden die worden opgehoogd moeten ook binnen het deelplan worden afgegraven¹⁶ volgens het principe van de gesloten grondbalans. Hierdoor wordt de ontwikkeling binnen het gebied verder beperkt.

In de voorgaande paragraaf werden beperkt bebouwbare zones vastgelegd in functie van de hoogspanningsleidingen. Deze zones kunnen ook dienst doen in functie van waterbuffering in het kader van de waterproblematiek. Zo ontstaan, verdergaand op de vorige paragraaf, groen-blauwe vingers die gunstig zijn voor het klimaat en de leefbaarheid in de nieuwe woonontwikkeling.

Indien de hoogspanningsleidingen in de toekomst eventueel verplaatst of ondergronds gelegd zouden worden, dan komt de mogelijke relatie tussen de beperkt bebouwbare zone en de waterbuffering uiteraard te vervallen. Initiatieven in het kader van de heersende waterproblematiek n.a.v; bouw- en infrastructuurwerken blijven echter steeds uitgaan van een gesloten grondbalans binnen het plangebied.

Resulterende ruimte



Rekening houdend met de voorgaande beperkende criteria kunnen we een aantal gebieden uitsluiten die niet in aanmerking komen voor een ontwikkeling in functie van wonen of voor het inplanten van een scholencampus.

De zones waar in het kader van het voorzorgsprincipe geen woon- of schoolfuncties ingeplant mogen worden komen grotendeels overeen met de zones die last hebben van kwelwater. Voorgesteld wordt om deze zones te ontwikkelen in functie van natuur en waterbuffering zodat in dit gebied het water centraal kan opgevangen worden en de waterproblematiek in deze gebieden integraal kan opgevangen worden. Dit impliceert dat deze zones deels zullen afgegraven worden om de andere delen van het deelplan op te kunnen hogen en bebouwbaar te maken. De zone van 50m langs weerszijden van de hoogspanningsleiding wordt hieromtrent mogelijks verruimd. Hierover dient verder onderzoek verricht te worden.

¹⁶ Uitgravingen mogen niet tot gevolg hebben dat het grondwaterpeil wordt gereduceerd als gevolg van toegenomen drainage.

6.2.3 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Vastleggen van relaties met kenmerkende elementen uit de omgeving

Relateren van het deelplan en de historische kern

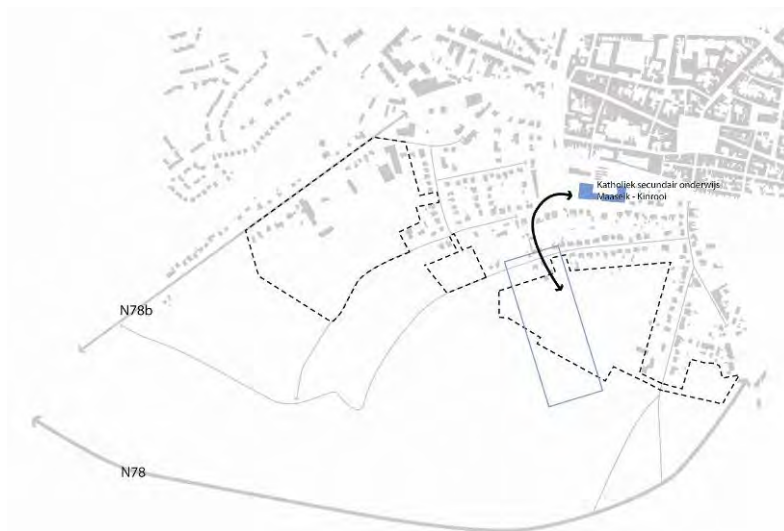


Het deelplan is gelegen aan de rand van het kleinstedelijk gebied in de nabijheid van het historisch centrum van Maaseik. Herkenbare punten in het centrum zijn de kerk en het marktplaatsje.

Door de ligging nabij de historische kern is het aangewezen bij de ontwikkeling van het gebied een aantal van de bestaande zichtrelaties vanaf de N78 op de historische kern te behouden zodat men zich snel kan oriënteren ten opzichte van de kern.

Bij het bepalen van de inplantingslocatie (met de noodzakelijke ophogingen), de oriëntatie en de bouwhoogte van de gebouwen wordt onder meer rekening gehouden met het maximale behoud van de bestaande vista's op de historische kern van Maaseik vanaf de N78.

Relateren van functies



Binnen het deelplan wordt een scholencampus gerealiseerd. Voor het organiseren van deze scholencampus wordt rekening gehouden met de ligging van het gebied ten opzichte van de kern en de bestaande scholencampus in de Eerste Straat. De campus wordt centraal in het deelplan ingepland zodat er een goede ontsluiting is naar zowel de stad als het hinterland. Ook wordt een snelle verbinding gemaakt tussen de bestaande en de nieuw te ontwikkelen school aan de hand van een trage verbinding die tevens een snelle verbinding vormt naar het centrum van Maaseik. Deze trage verbinding kan mogelijk gerealiseerd worden ten oosten van het transformatiecentrum.¹⁷

¹⁷ Het Klein Groen Wegje tussen Eerste en Tweede Straat, zoals aangeduid op het kadasterplan, bestaat niet meer op het terrein. Een trage verbinding hierlangs is niet realistisch. Op het terrein is er vandaag wel nog de mogelijkheid om ten oosten van het bestaande transformatiecentrum een trage verbinding te realiseren. In het andere geval kan de trage verbinding gerealiseerd worden via de bestaande ontsluitingsweg Heilig Wammeslaan.

Relateren van het deelplan en het open ruimtegebied

Het gebied ten zuiden van het deelplan is een wijds open ruimtegebied dat hoofdzakelijk in functie van agrarische doeleinden wordt gebruikt. De openheid die men ervaart in dit gebied is hier sterk kenmerkend. Het is dan ook van belang dat bij de ontwikkeling van het deelplan de relatie naar het open ruimtegebied blijft behouden.

Ter hoogte van de randen van het deelplan is het hieromtrent niet wenselijk een gesloten wand te creëren naar het open ruimtegebied maar eerder een verbrokkelde wand waarbij een verweving van de bebouwde ruimte en de open ruimte mogelijk wordt gemaakt.

Het gebied ten zuiden van het deelplan is geselecteerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg als een open ruimteverbinding. Open ruimteverbindingen zijn weinig of niet bebouwde ruimten tussen sterk gebouwde gebieden. Het voormelde gebied vormt de verbinding tussen Maaseik en Elen en vormt ook een verbinding tussen de ankerplaatsen "Maasvallei van Stokkem tot Heppeneert" ten zuidoosten en "Den Tösch- Langeren- Wurfeld" ten noordwesten van het plangebied.

Ontsluiting



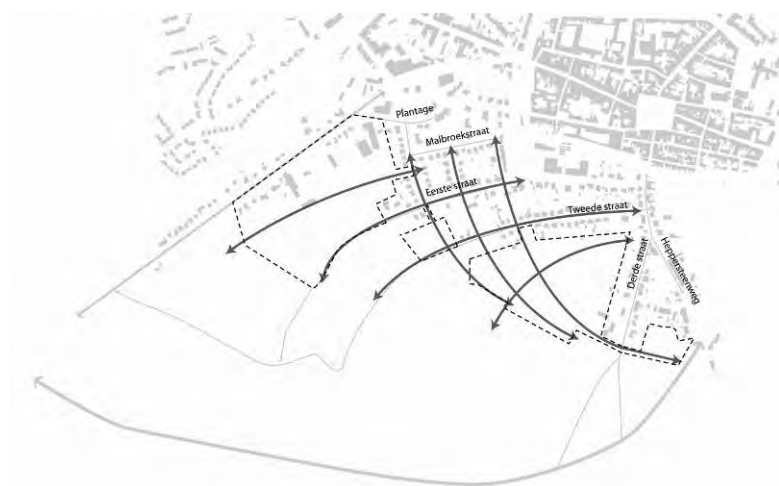
Het deelplan wordt centraal doorsneden door de Eerste en de Tweede straat. Verder bevindt zich ten noordwesten van het plangebied de Maastrichtersteenweg en ten oosten de Derde straat van waaruit aansluiting kan verkregen worden tot de Koning Boudewijnlaan. Het deelplan heeft hierdoor een goede ontsluiting naar zowel het historisch centrum alsook naar het hinterland.

De geplande scholencampus heeft een sterk verkeersgenererend effect. Uit de Plan-Mer blijkt dat het wenselijk is de scholencampus te ontsluiten langs de Derde Straat naar de

Koning Boudewijnlaan om een stijging van de verkeersdruk in de omliggende woongebieden te voorkomen. Mogelijk zal hierdoor in functie van de verkeersveiligheid het knooppunt van de Derde Straat met de Koning Boudewijnlaan moeten heraangelegd worden.

De woonvelden binnen het deelplan worden afzonderlijk ontsloten en worden maximaal aangesloten op de bestaande wegen.

→ Concept ontsluiting



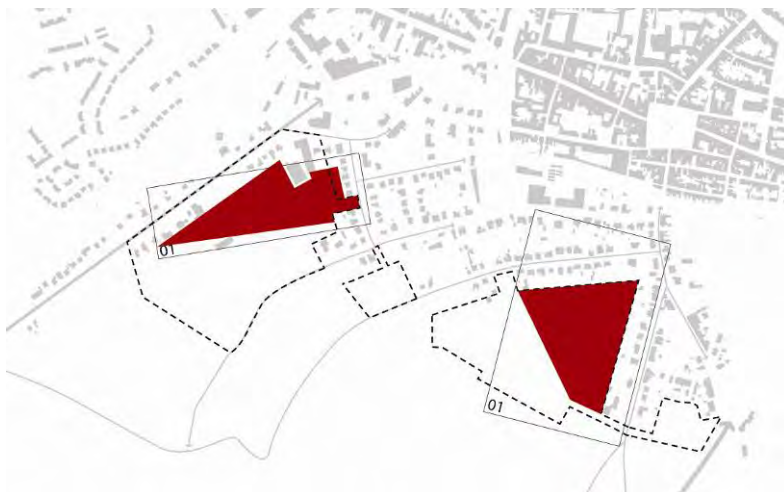
Het gebied wordt reeds duidelijk gestructureerd door het bestaande weefsel en de lijnen in het landschap. Er is een duidelijke structuur herkenbaar die in de verdere ontwikkeling van het gebied wordt uigespeeld en als kapstok zal dienen voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

De wegen zoals in nevenstaande tekening worden afhankelijk van hun functie ingericht als respectievelijk ontsluitingswegen of trage wegen om het gebied doorwaadbaar te maken en een snelle ontsluiting te garanderen naar de stad en het hinterland.

Vastleggen van zones ontwikkelbaar in functie van wonen

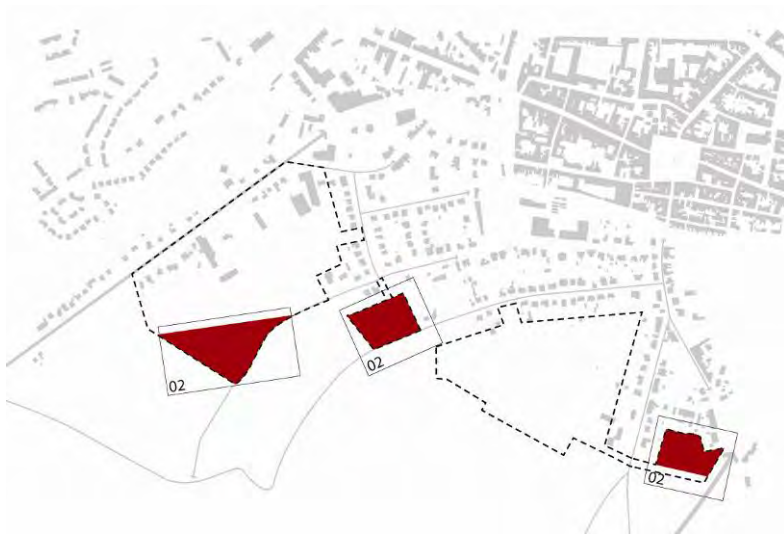
Rekening houdend met de voorgaande beperkende voorwaarden worden binnen de contouren van het deelplan een aantal zones weerhouden die in functie van wonen ontwikkeld kunnen worden. Binnen het deelplan wordt gestreefd naar een differentiatie van woontypologieën en densiteiten tot het bekomen van een ruimtelijk interessant geheel.

Verbinden en verankeren in het bestaande weefsel



In de zones aangeduid met het cijfer 01 ligt de focus op het afwerken van het bestaande weefsel. Verder worden zij als overgangsgebieden ingericht. In deze gebieden is het met andere woorden belangrijk om een verweving te bewerkstelligen tussen het open ruimtegebied, de nieuwe ontwikkeling en het bestaande weefsel.

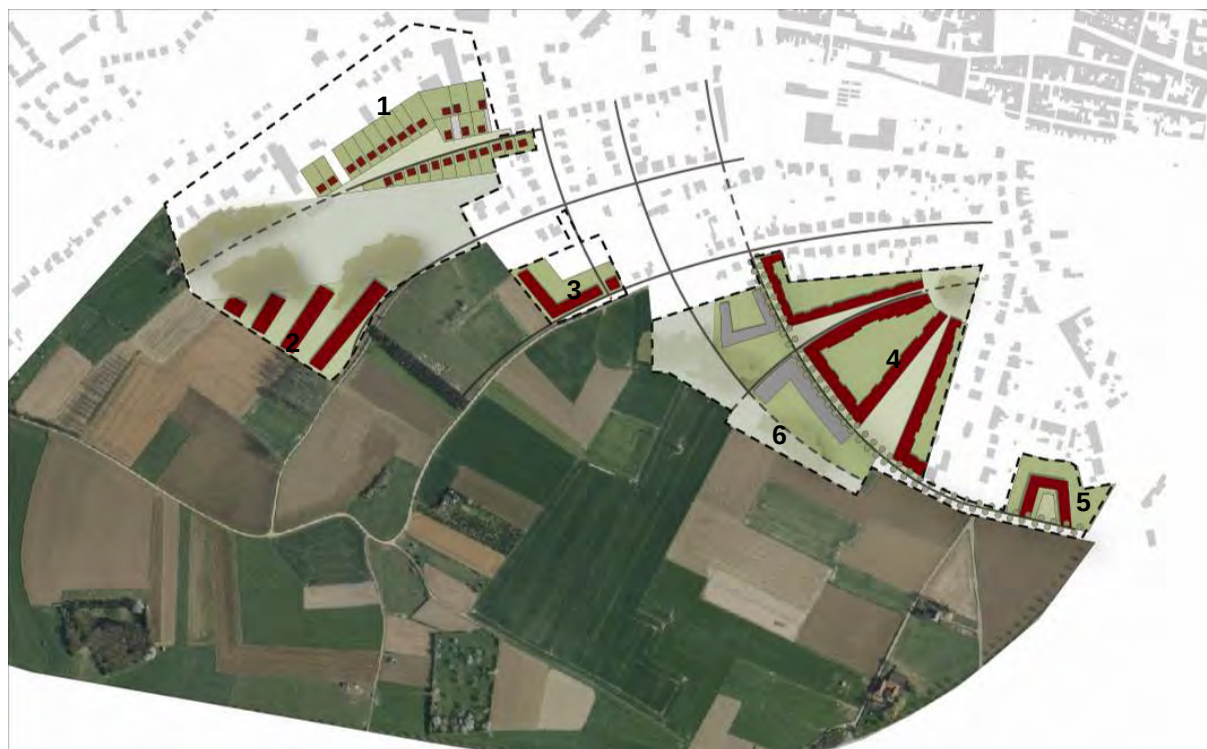
Ontwikkelen van een herkenbare omgeving



De zones aangeduid met het cijfer 02 zijn zeer goed zichtbaar vanuit de omgeving en vanaf de Koning Boudewijnlaan (N78) in het bijzonder. Het is dan ook van belang in deze gebieden te werken met een duidelijk herkenbare vormtaal om de rand van de stad voelbaar en zichtbaar te maken. Teneinde een duidelijke rand te creëren wordt in deze gebieden hoofdzakelijk met gesloten bebouwing gewerkt. Doch worden een aantal insteken gevrijwaard om een verweving en een duidelijke relatie te bewerkstelligen met het open ruimtegebied.

Het westelijk gebied leent zich tot het ontwikkelen van hoogbouw. Het oostelijk gedeelte sluit aan bij het bestaande weefsel. De omliggende bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen. Binnen dit gebied wordt dan ook een antwoord op de omliggende bebouwing gegeven aan de hand van grondgebonden woningen.

6.2.4 MOGELIJKE INRICHTINGSSCHETS

**Mogelijk programma¹⁸:**

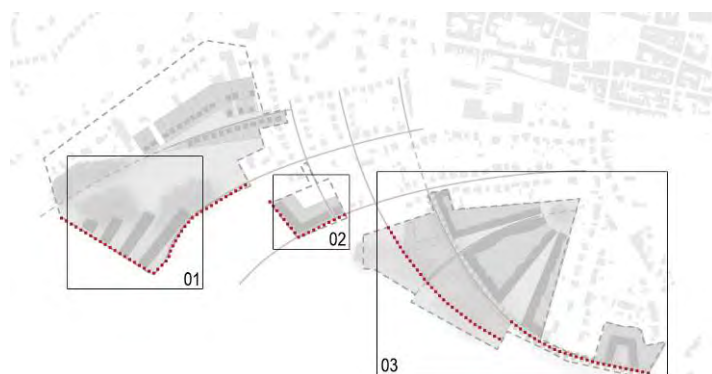
	Oppervlakte	Aantal woningen	Woondichtheid (# wooneenheden per hectare)
Zone 1	4.2 ha	28 grondgebonden woningen in open bouworde (2 bouwlagen)	7 we/ha
Zone 2	1.8 ha	4 volumes met 4 bouwlagen 144 appartementen	80 we/ha
Zone 3	1.4 ha	2 volumes met 3 bouwlagen 67 appartementen	47,8 we/ha
Zone 4	5 ha	80 grondgebonden woningen in gesloten bouworde (2-3 bouwlagen)	16 we/ha
Zone 5	0.8 ha	9 grondgebonden woningen in gesloten bouworde Wonen rond een woonerf (2 bouwlagen)	11,3 we/ha
TOTAAL	12.1 ha	327 woonentiteiten	25 we/ha

Dit mogelijke programma van invulling bereikt een gemiddelde woondichtheid van 25 wooneenheden per hectare. De effectieve woondichtheid per zone kan afwijken van het voorgestelde programma door de heersende waterproblematiek en de verplichte grondbalans binnen het deelplan. In deze fase kan moeilijk ingeschat worden welke oppervlakte kan bebouwd worden, welke zones opgehoogd en welke afgegraven zullen moeten worden. Toch werd geprobeerd hier al enigszins rekening mee te houden. Volgens de Dienst Waterlopen van de Provincie Limburg zal vooral ter hoogte van Zone 4 een beperkter gedeelte bebouwd kunnen worden dan momenteel is ingetekend. Hier werd een voorstel van 16we/ha gedaan.

Zone 6 2 ha Zone voor het ontwikkelen van een scholencampus
(Na realisatie van de scholencampus kan een deel van deze zone eveneens bestemd worden als woonreservegebied.)

¹⁸ Voor het bepalen van het aantal appartementen in elke appartementsblok werd steeds uitgegaan van een woonoppervlakte van 100 m² per appartement. Ook 10% van de totale bruto oppervlakte is afgetrokken voor de realisatie van de interne circulatie.

Ontwikkelen van een leesbare rand



Het woonreservegebied is gelegen aan de rand van de stad Maaseik en hierdoor ook aan de rand van het kleinstedelijk gebied. Het gebied waar het woonreservegebied bij aansluit wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen in halfopen en open bouworde als uitlopers vanaf de stadskern. De stad heeft hier vandaag nog geen duidelijke rand.

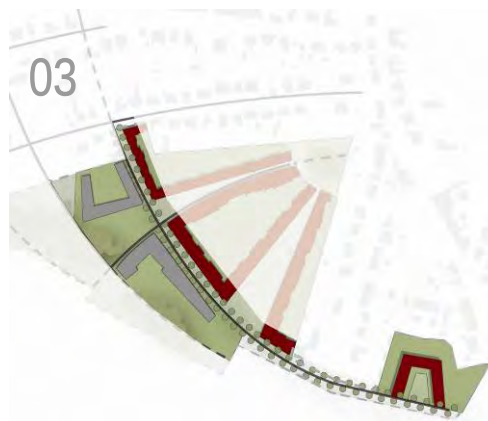
De ontwikkeling van het woonreservegebied heeft de potentie en de mogelijkheden om als een duidelijke stadsrand ontwikkeld te worden en zo sterk beeldbepalend te zijn voor de stad vanuit de omgeving.

Binnen het deelplan zijn er beperkende randvoorwaarden (hoogspanningszones en waterproblematiek). Er worden een aantal verschillende zones afgebakend die in aanmerking komen voor een ontwikkeling in functie van wonen. Hiervan zijn er drie gebieden die duidelijk zichtbaar zijn vanuit de omgeving. In deze gebieden is het van belang enkele beeldbepalende elementen te organiseren om de rand van de stad voelbaar te maken.



Het westelijk deelgebied **(01)** wordt afgescheiden van de rest van de ontwikkeling door de beperkt bebouwbare zone. Dit gebied wordt hierdoor aan alle zijden omgeven door open ruimtegebied. In dit gebied kan gewerkt worden met grotere volumes die sterk zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Hier wordt geopteerd voor een hogere densiteit gezien het gebied een hoge leefkwaliteit bevat.

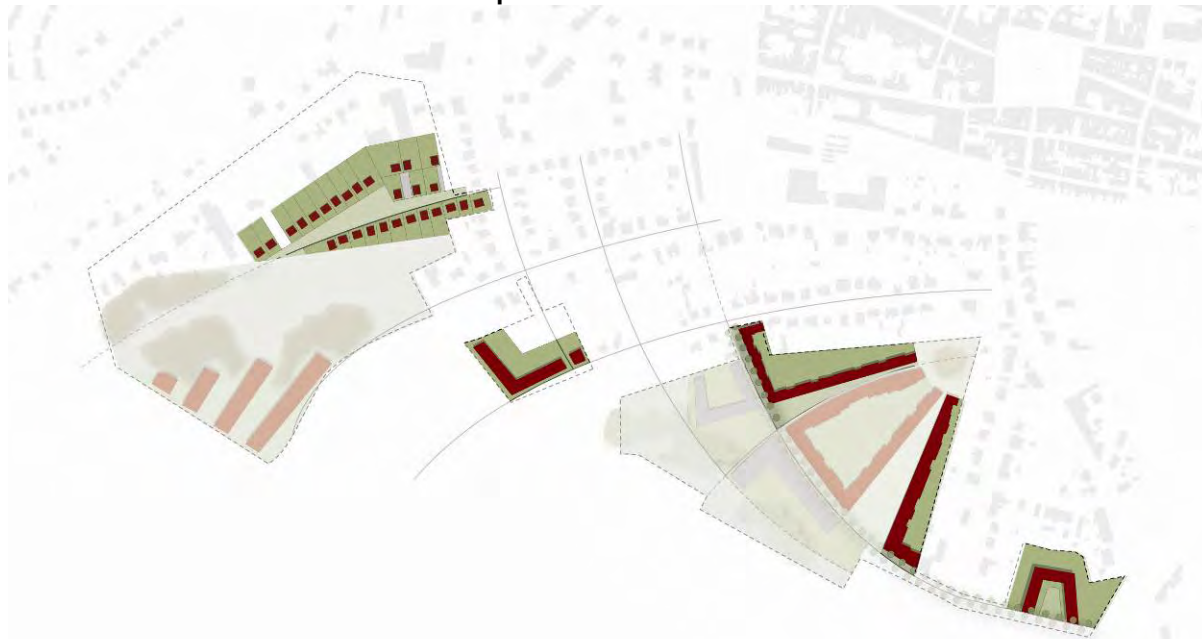
Het centraal deelgebied **(02)** sluit aan bij een bestaand woonlint. Dit woonlint wordt verder afgebouwd. In de richting van de stadsrand wordt de dichtheid en bouwhoogte opgedreven om opnieuw de stadsrand voelbaar te maken met een duidelijk leesbare vormtaal.



De twee oostelijke deelgebieden **(03)** worden vanuit de as ontwikkeld die het grootste deelgebied doorsnijdt en het kleinste deelgebied begrensd. Deze as wordt ontwikkeld als een groene boulevard die in de richting van de stad duidelijk wordt ingekaderd door de bebouwing en ter hoogte van de stadsrand een baken vormt voor zowel de stad als het landschap.

Ten zuiden van de voormelde as bevindt zich het gebied dat (gedeeltelijk) ontwikkeld wordt in functie van een scholencampus. Ook hier wordt gewerkt met grotere volumes die als elementen in het landschap staan en opnieuw een duidelijke rand vormen voor de stad.

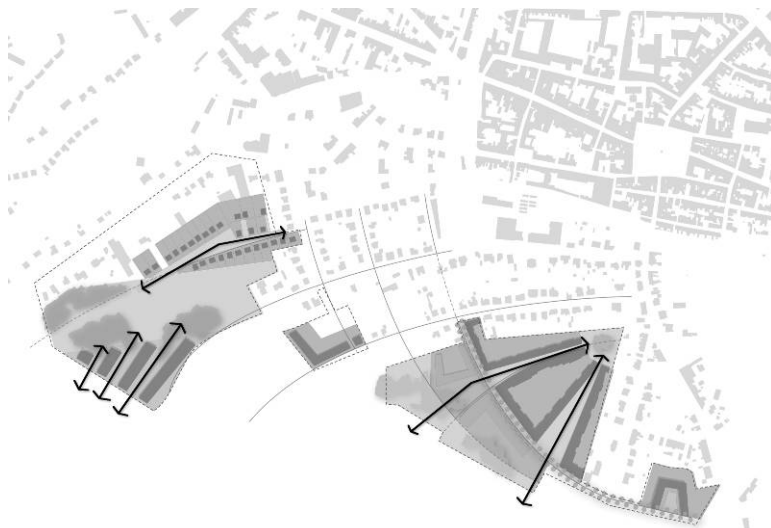
Randen afbouwen en verder bouwen op het bestaande weefsel



Het deelplan wordt in sterke mate gekenmerkt door de achterkanten van de bestaande bebouwing aan de randen van het plangebied. Om de bestaande woonkwaliteit niet in te perken worden in deze gebieden de bestaande randen afgebouwd. Hiervoor wordt het tuin-tegen-tuin principe gehanteerd waarbij voldoende afstand tot de bestaande bebouwing blijft bewaard om de bestaande woonkwaliteit niet in te perken.

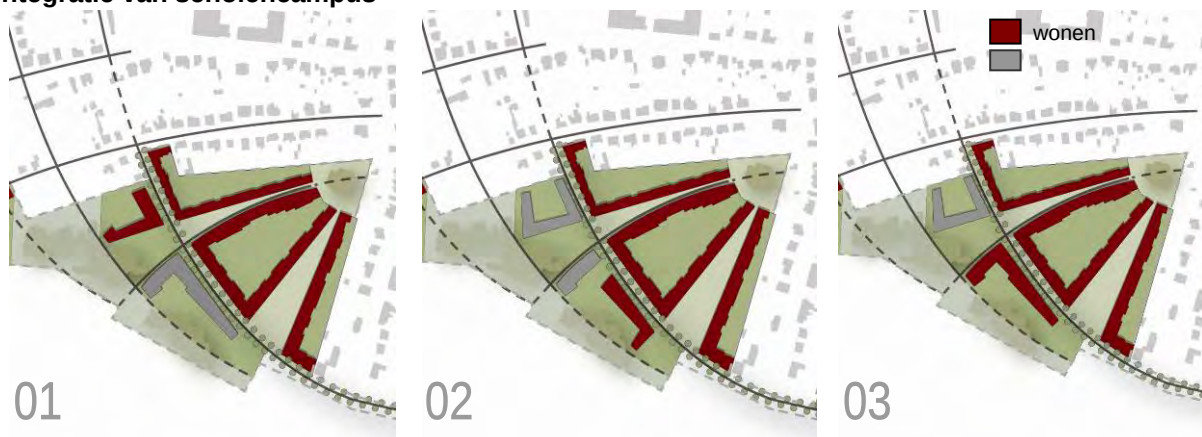
Het gebied dat door de tweede straat wordt doorsneden bevindt zich aan het uiteinde van een woonlint. Dit woonlint wordt verder afgebouwd en afgewerkt.

Verweven van de stad en het landschap



Het plangebied is gelegen in de overgangsruijnt tussen de stad en het landschap. Het is van belang in dit gebied een verweving te bewerkstelligen tussen deze twee elementen. Dit gebeurt aan de hand van groene publieke ruimtes die de bebouwde ruimte dooraderen. Deze gebieden kunnen ingericht worden als parken en kunnen steeds ingezet worden in functie van de waterproblematiek binnen het gebied. Ter hoogte van de school kunnen de nodige sportinfrastructuur erin geïntegreerd worden.

Integratie van scholencampus



Centraal in het deelplan wordt een scholencampus gerealiseerd. Het gebied wordt gestructureerd door de bestaande lijnen in het weefsel en het landschap. Hierdoor worden een aantal zones afgebakend waarbinnen de school ontwikkeld kan worden. De twee gebieden ten zuidwesten van de boulevard komen hiervoor in aanmerking. Deze gebieden zitten opgespannen tussen de boulevard en de beperkt bebouwbare zone. Deze laatste kan als een park (waterberging-afgraven) ingericht worden en een aantal functies ten behoeve van de school herbergen (bvb.parking).

De zone voor openbaar nut werd vrij ruim afgebakend. Het deel dat niet ontwikkeld zal worden in functie van de nieuwe scholencampus zal ook bestemd worden als woonreservegebied en in relatie tot de rest als één geheel ontwikkeld worden. Bovenstaand worden een aantal scenario's weergegeven hoe de zone zou ingevuld kunnen worden. De indeling, vormgeving en plaatsing van de bouwblokken tonen een mogelijke ontwikkeling.

01 In een eerste scenario wordt enkel binnen het zuidoostelijk gebied een scholencampus ingericht. Het noordwestelijk gebied kan in dit geval in functie van wonen ontwikkeld worden.

02 In het tweede scenario wordt het noordwestelijk gebied en een gedeelte van het zuidoostelijk gedeelte ontwikkeld in functie van de scholencampus. Voor het overige kan het zuidoostelijk gebied ontwikkeld worden in functie van wonen.

03 Een derde scenario toont hoe het noordwestelijk gebied in functie van een scholencampus ontwikkeld zou kunnen worden. In dit geval kan het zuidoostelijk gebied in functie van wonen ontwikkeld worden.

6.3 Randvoorwaarden en milderende maatregelen vanuit de plan-MER

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
Verkeersluwe inrichting woongebied (woonfunctie primeert).	Het deelplan wordt bestemd als woonreservegebied. Het gebied kan nog niet ontwikkeld worden. Er worden bijgevolg geen bepalingen omtrent de inrichting van het woongebied vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Bij de effectieve invulling van als stedelijk woongebied zal de Stad Maaseik nog een RUP opmaken. De verkeersluwe inrichting van het woongebied zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.
Parkeerbehoefte opvangen op eigen terrein (binnen het deelplan)	Het deelplan wordt bestemd als woonreservegebied. Het gebied kan nog niet ontwikkeld worden. Bij de effectieve invulling van als stedelijk woongebied zal de Stad Maaseik nog een RUP opmaken. De opvang dan de parkeerbehoefte op eigen terrein zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Voor de scholencampus wordt opgenomen dat de voldoende parkeerplaatsen voorzien moeten worden binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
Lokale ophoging met aanpassing Rozenboomgaardbeek (vrijwaren en opwaarderen van de beek) en infiltratie, buffering en vertraagde afvoer	De Rozenboomgaardbeek werd opgeheven (Dienst Water, Provincie Limburg). Het deelplan heeft te kampen met kwelwater uit de Maas. Het kritisch overstromingspeil werd bepaald op 31m TAW. Ophogingen tot min. dit peil moeten mogelijk zijn in functie van het beheersen van de waterproblematiek. Binnen het deelplan moet er een gesloten grondbalans zijn.
Preventief geen woningen of schoolgebouwen plaatsen in een zone van 50 m à 60 m rond de hoogspanningsleidingen, of de leiding onder de grond leggen	Rond de hoogspanningsleidingen wordt een beperkte bouwzone verordenend vastgelegd (50m). Indien de hoogspanningsleidingen in de toekomst ondergronds gelegd worden, komt deze beperkt bebouwbare zone te vervallen.
School centraal ingepast: ontsluiting school via Derde Straat – aanpassing kruispunt N78	De ontsluiting naar de Derde Straat wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan. De aanpassing van het kruispunt met de N78 ligt buiten de contour van het deelplan en kan bijgevolg niet verordenend vastgelegd worden.

7 DEELPLAN 3: STEDELIJK WOONGEBIED ST-JANS

7.1 Bestaande ruimtelijke structuur

7.1.1 SITUERING

Het deelplan 3 Stedelijk woongebied St-Jans is gelegen in het noorden van het kleinstedelijk gebied. Het deelplan situeert zich ten noordwesten van het centrum van Maaseik en ten oosten van de N762-Weertersteenweg. Het deelplan omvat het woonuitbreidingsgebied dat ingesloten ligt tussen de Pieter Geunsstraat ten noorden, de N762 Weertersteenweg ten westen, de Dr. Pergenslaan ten zuiden, de Heirweg ten zuidoosten en de Heirweg ten oosten.

7.1.2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Het deelplan 3 situeert zich ten midden van de noordelijke bebouwingsrand rond het centrum van Maaseik. Deze bebouwingsrand wordt in hoofdzaak gekenmerkt door wonen. Ten noorden van het woonuitbreidingsgebied is de scholencampus Sint-Jansberg gesitueerd. Ten zuidoosten, aan de Sportlaan, ligt een bovenlokale sport- en cultuurcluster (o.a. cultureel centrum, zwembad, sporthal). Ten oosten ligt de woonwijk Sint-Jans-Looperbeemden, ten westen Verloren Kost.

Deelplan 3 wordt omsloten door de Pieter Geunsstraat in het noorden en de Dokter Pergenslaan in het zuiden. Zowel de Pieter Geunsstraat als de Dokter Pergenslaan zijn woonstraten met een profiel van ongeveer 5 m breed en gemengd verkeer. Deze wegen sluiten in het westen aan op de N762 Weertersteenweg, een lokale weg I. De Weertersteenweg heeft een 2x1-profiel, waarbij de fietspaden aanliggend verhoogd zijn aangelegd en van de rijbaan gescheiden zijn door een parkeerstrook. Het snelheidsregime op de N762 bedraagt in de nabijheid van het binnengebied 50 km/u. De fietsoverstekten ter hoogte van de Pieter Geunsstraat en Dokter Pergenslaan liggen in de voorrang en zijn rood gemarkeerd. Beide kruispunten liggen op een afstand van ongeveer 115m.

De Dokter Pergenslaan werd voor het gemotoriseerd verkeer geknipt, en heeft enkel een ontsluiting (voor het gemotoriseerd verkeer) op de Weertersteenweg. Het kruispunt met de Heirweg werd voor het gemotoriseerd verkeer afgesloten door middel van bloembakken. Fietzers en voetgangers kunnen wel gebruik maken van deze doorsteek.

7.1.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 11: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 12: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Deelplan 3 betreft een binnengebied van ca. 2,5 ha, dat praktisch volledig wordt ingesloten door bestaande bebouwing. In het noorden (ter hoogte van de Pieter Geunsstraat) en in het zuiden (ter hoogte van de Dokter Pergenslaan) zijn nog enkele kavels niet gerealiseerd. Deze niet gerealiseerde kavels bieden mogelijkheden voor de ontsluiting van het gebied.

Vandaag de dag worden delen ingenomen door tuinzone, beperkt landbouw en braakliggende percelen. De Sint-Jansbergloop is gelegen aan de noordelijke rand van dit deelplan. De beek is hier volledig ingebuisd en aangekoppeld op het rioleringsstelsel. Het betreft hier dus een zeer slechte structuurkwaliteit. Landschappelijk heeft het gebied een zeer beperkte waarde. Het vormt geen onderdeel van een grotere landschappelijke entiteit, kleine landschapselementen ontbreken en het aanwezige groen heeft een beperkte landschappelijke waarde. Ook de ecologische waarde is beperkt.

De Atlas der Buurtwegen duidt in het oosten van het plangebied de Sentier n°199 aan.





Foto: Grasland t.h.v. deelplan 3

7.1.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

Kaart 13: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 14: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren

Kaart 15: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan nr.20 Limburgs Maasland (KB 01.09.1980, laatst gewijzigd bij BVR 13.07.2001). Gelegen in woonuitbreidingsgebied.
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	Geen
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
HAG	Geen
Natuurreervaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	874.2.13-M en 874.2.358-MSK



bron: gewestplan O.C. C.B. Vlaanderen, Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1998 door het NMI

Legende

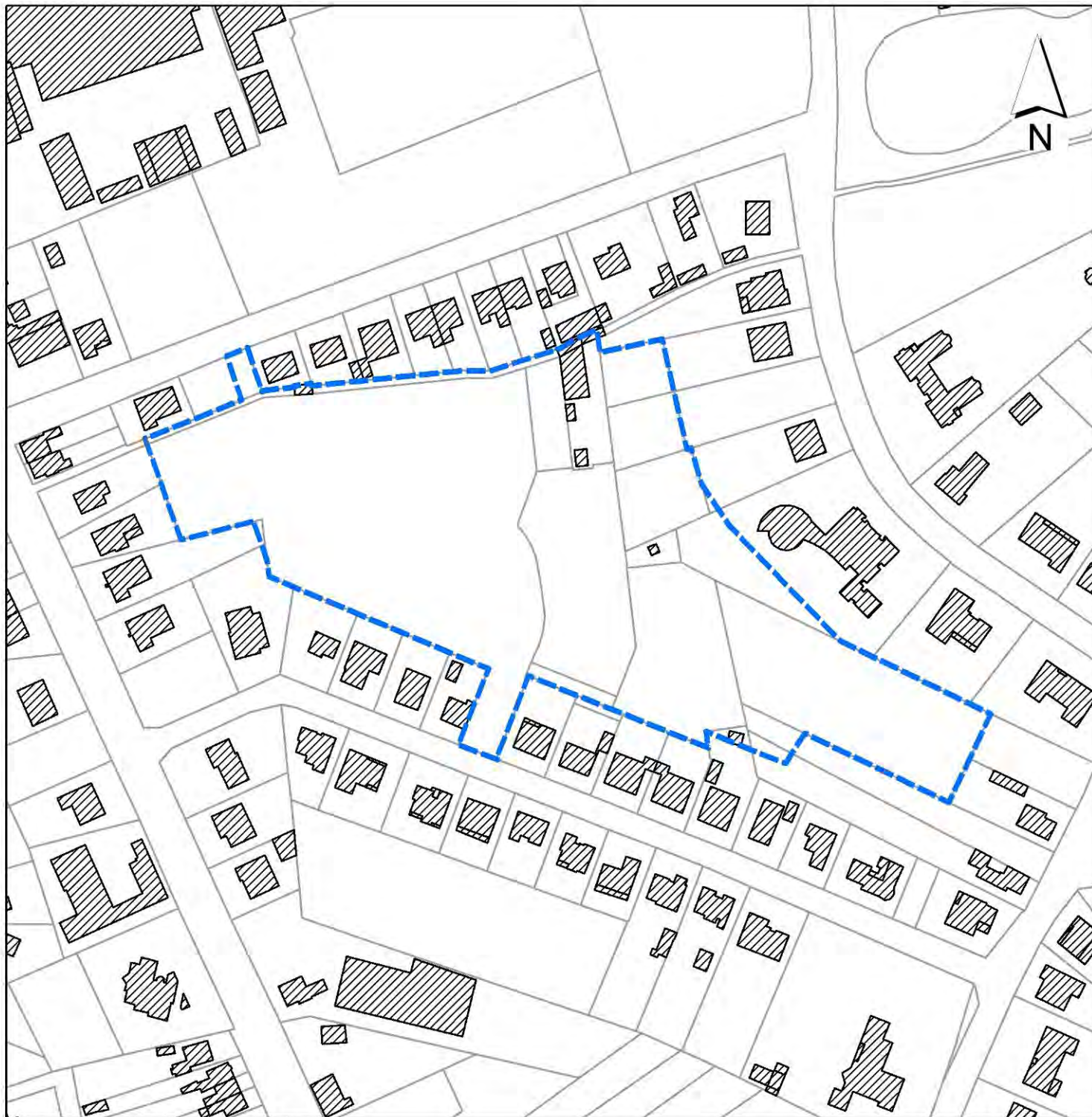
-  gemeentegrens Maaseik
-  deelplan 3
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied



Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 13



Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 14



Bron: GIS-visualiseren Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik plan 3 perceelplan CMOD 2010-04-10

Legende

- deelplan 3
- Afbakening Kleinstedelijk gebied
- gemeentegrens Maaseik
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- vengebied
- beschermd stads- of dorpsgezicht
- beschermd landschap
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig



Libost-Groep

Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 15

7.2 Gewenste ruimtelijke structuur

7.2.1 VISIE

Deelplan 3 betreft een binnengebied dat wordt ingevuld om de vooropgestelde taakstelling tot 2007 te kunnen realiseren. In de voorstudie voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik werd het woonuitbreidingsgebied van deelplan 3 immers beschouwd als aanbod. Hierbij werd gesteld dat het gebied in zijn totaliteit dient ontwikkeld te worden. Om dit gebied effectief in zijn totaliteit te kunnen aansnijden is een wijziging van bestemming woonuitbreidingsgebied naar woongebied noodzakelijk. Deze bestemmingswijziging kadert binnen het op te maken provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik.

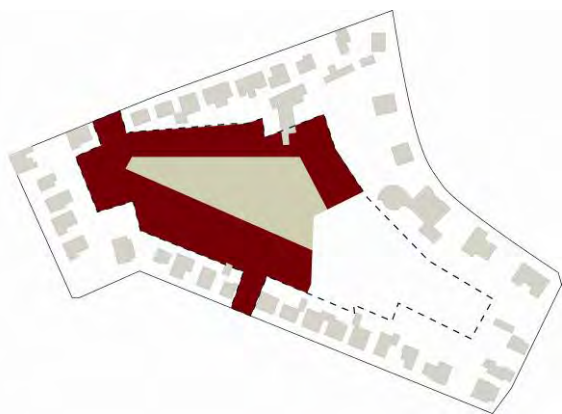
Het westelijk deel van het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling beoogt het creëren van diverse hedendaagse woontypologieën, de aanleg van nieuwe publieke ruimten en het behoud van waardevolle groenstructuren.

Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een binnengebied betreft met een beperkte omvang, een moeilijk te ontwerpen geometrie, dat bovendien praktisch volledig omgeven wordt door woningen met een open bebouwingsstructuur én waarbinnen ook ruimte voorzien wordt voor de St-Jansbergwaterloop als open waterloop, wordt een stedelijke woondichtheid van 20 à 25 woningen per hectare nagestreefd. Het stedelijk woongebied wordt in zijn totaliteit ontwikkeld.

In het oostelijk deel van het binnengebied blijft de bestaande parktuin horende bij de villa langs Sint-Jansberg behouden. Deze zone wordt herbestemd naar parkgebied. Het behoud van deze parktuin moet zorgen voor 'ademruimte' in het te ontwikkelen binnengebied.

7.2.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Kwalitatief wonen op een woonerf in de nabijheid van de stad



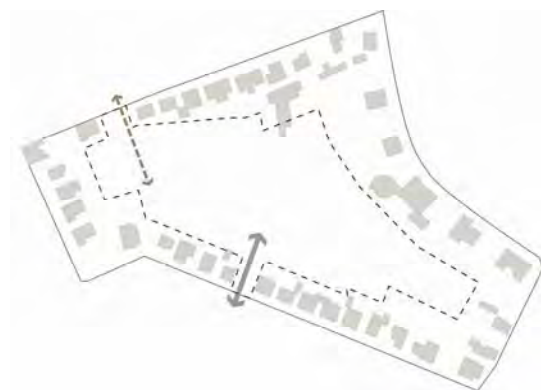
Het binnengebied is beperkt in omvang en wordt ontwikkeld als een aangenaam woonerf. Dit wil zeggen dat het gebied een autoluw karakter heeft. Het gebied blijft toegankelijk met de auto voor bewoners, maar de kwaliteit van het woon- en leefmilieu en de veiligheid van de voetgangers en de spelende kinderen primeren.

Het deelplan wordt ontwikkeld binnen een bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving.

De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel geheel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trepunten, speelruimten, ... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van het woonerf wordt vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.

De verblijfsfunctie primeert in het woonerf. Doorgaand autoverkeer wordt geweerd. Autostaanplaatsen (parkeervakken en parkeren) worden beperkt en ontmoedigd. De parkeerbehoefte van de woningen dient op het eigen terrein (binnen het deelplan) te worden opgevangen.

Ontsluiting gericht naar de Dokter Pergenslaan



Het binnengebied wordt ingericht als woonerf. Enkel bestemmingsverkeer zal het binnengebied aandoen. De hoofdontsluiting van het binnengebied wordt gericht naar het zuiden, naar de Dokter Pergenslaan en sluit zo aan op de N762-Weertersteenweg. Een tweede ontsluitingsas voor gemotoriseerd verkeer is niet wenselijk om doorgaand verkeer te ontmoedigen.

Voor voetgangers en fietsers wordt ook een ontsluiting gerealiseerd in noordelijke richting, naar de Pieter Geunsstraat. De oost-west gerichte St-Jansbergloop vormt een groene speel- ontmoetingsruimte voor de wijk. Het is niet wenselijk dat deze zone doorsneden wordt door een ontsluitingsas voor gemotoriseerd

verkeer. Enkel indien een tweede ontsluiting noodzakelijk blijkt kan ook een ontsluiting in noordelijke richting (Pieter Geunsstraat) voorzien worden.

St-Jansbergwaterloop als structurend open ruimte element in het woongebied



De St-Jansbergwaterloop loopt momenteel ingebuisd in de aangrenzende tuinen. De St-Jansbergwaterloop is een belangrijke natuurlijke structuur en wordt terug opgelegd binnen het deelplan (cfr. Deelbekkenbeheerplan). De beek wordt als natuurlijke waterloop hersteld. Langs de beek wordt voldoende ruimte voorzien voor een natuurlijke inrichting. Gekoppeld aan de St-Jansbergloop wordt een groene speel- en ontmoetingsruimte ingericht op niveau van de nieuwe woonwijk.

Een duurzaam waterbeleid staat centraal in de nieuwe de woonwijk. De woningen worden voorzien van een functionele hemelwaterput. De opvang van het overtollige regenwater kan georganiseerd worden door een gemeenschappelijk buffer- en infiltratiesysteem (bekken of grachten). Dit systeem kan via vertraagde afvoer gekoppeld worden aan de St-Jansbergwaterloop. Aangezien deze beek in de buurt ontspringt, is er nog niet veel water en kan ze dienen als waterberging voor het te ontwikkelen gebied.

Behoud van de oostelijke parktuin



Het oostelijk deel van het binnengebied omvat momenteel de privé parktuin van de villa langsheen St-Jansberg. De parktuin kan behouden blijven.

Groene parkjes kunnen ruimtelijk gekoppeld worden aan deze parktuin en op deze manier kan de nodige ademruimte gegeven worden aan de stedelijke ontwikkeling in dit deelplan.

7.2.3 MOGELIJKE INRICHTINGSSCHETS

Aan de hand van bovenstaande concepten werd een mogelijk invulling voor het deelplan uitgewerkt.



Mogelijk programma:

open bebouwing:	4
half open bebouwing:	12
zuidgerichte woningen	4
appartementen (2 bouwlagen)	16
totaal	36 wooneenheden

Woondichtheid: 36 we op 1,7 ha = 21,2 we/ha

7.2.4 REFERENTIEBEELDEN



7.3 Randvoorwaarden en milderende maatregelen vanuit de plan-MER

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
Vanuit mobiliteit wordt een verkeersluwe zone aanbevolen waarbij de woonfunctie primeert op de ontsluitingsfunctie (verblijfsgebied)	Verordenend wordt vastgelegd dat de nieuwe woonfunctie zal vormgegeven worden rond een woonerf.
De parkeerbehoefte van de woningen dient op het eigen terrein te worden opgevangen.	In de verordenende voorschriften wordt als beoordelingscriterium bij de vergunningsaanvraag opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen per wooneenheid moeten voorzien worden.

7.4 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat deze elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en het plan-MER samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan.

Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- De zone kan deels ontwikkeld worden in functie van wonen en wordt deels bestemd als park (tuin).
- De stedelijke woonzone wordt ingevuld als wonen rond een woonerf aan een gemiddelde stedelijke dichtheid van 20-25 woningen/ha.
- Het aansnijden van het stedelijk woongebied kan enkel en alleen wanneer het gebied in zijn totaliteit wordt ontwikkeld.
- Het deelplan moet opgevat worden als een woonerf, zijnde een woonomgeving rond een publiek toegankelijk gebied waar de verblijfsfunctie primeert op de verkeersfunctie.
- De parkeerbehoefte dient op het eigen terrein opgevangen te worden.

7.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan 3 worden de bepalingen van het gewestplan vervangen door het grafisch plan 3 en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

De bepalingen van de verkavelingen deels gelegen binnen het deelplan worden opgeheven voor het deel gelegen binnen het deelplan (874.2.13-M en 874.2.358-MSK).

7.6 Ruimtebalans

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Vershil
	Gewestplan	Deelplan 3	
WONEN			+ 0,7 ha
Woongebied	0,8 ha		
Woonuitbreidingsgebied	1,5 ha		
Stedelijk woongebied		1,7 ha	
Bouwwrije zone (in overdruk)		0,1 ha	
Tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingswee (in overdruk)		0,0 ha (422m ²)	
Verbinding voor zacht verkeer		-	
Tracé voor waterloop		-	
GROEN			+ 0,7 ha
Parkgebied		0,7 ha	
TOTAAL	2,4 ha	2,4 ha	

7.7 Planschade / Planbaten

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.

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 inwerking treding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. De eis tot planschadevergoeding wordt gericht aan de initiatief nemende overheid.

In enkele gevallen is er geen planschade vergoeding (meer) verschuldigd:

1. indien de vervalttermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade;
2. wanneer de schade in aanmerking komt voor kapitaalschade, zoals bedoeld met de "bestemmingswijzigingscompensatie" (zie ook volgende paragraaf).
3. wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervalttermijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.

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	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
Initiële bestemming				
Bos of groen ¹⁹	Heffing	Heffing	heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

Ook de bestemmingswijziging van "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar een "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" kan een belasting doen ontstaan.

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 en 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 treding van het bestaande plan. In dat geval is geen planbatenheffing verschuldigd.

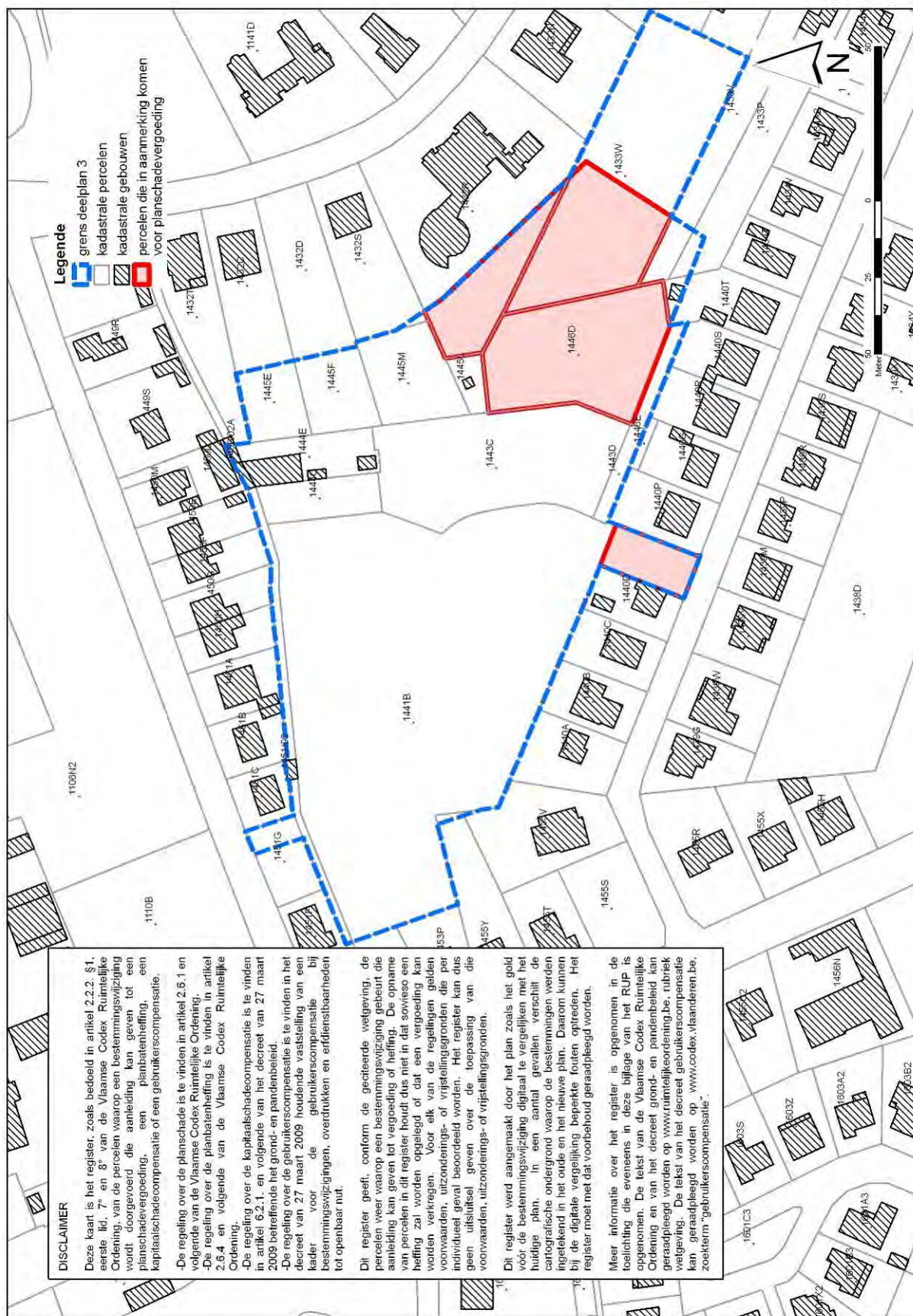
¹⁹ Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt.

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".

Voor deelplan 3 is er geen planbaten van toepassing. Onderstaande kaart en tabel geven aan welke (delen van) percelen mogelijk in aanmerking komen voor planschade.

MOGELIJKE PLANSCHADE			
perceelsnr	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1059C	15a 14ca	woongebied	zone voor openbaar nut
	0ha 15a 14ca		

Figuur 10: Mogelijke planschade voor deelplan 3



7.8 Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu in voorkomend geval ook een register met de percelen die recht hebben op een gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut opgelegd door de Vlaamse overheid:

- Een *bestemmingswijziging* is een wijziging t.g.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een landbouwzone omzet naar een natuur- of boszone of een zone 'overig groen'.
- Schade door 'overdrukken' kan zich voordoen wanneer op de bestemming van een gebied een overdruk 'ecologisch belang', 'ecologische waarde' 'overstromingsgebied', 'reservaat' of 'valleigebied' wordt gelegd.
- Gebruikers hebben recht op een compensatie voor de geleden schade die ontstaan is door een *erfdienstbaarheid tot openbaar nut* opgelegd door de Vlaamse overheid op een agrarisch gebied of op een landzone, wanneer die erfdienstbaarheid 'meer gebruiksbeperkingen teweegbrengt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet aanvaard worden'.

De gebruikerscompensatie wordt uitbetaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kent de compensatie pas toe wanneer ze deze gebruiksbeperking heeft vastgesteld op basis van het advies van de bevoegde kapitaalschadecommissie. De Vlaamse Regering zal later nog de details over de berekening van de compensatie bepalen.

De gebruikers dienen hun aanvraag voor een gebruikerscompensatie in bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). De VLM brengt de gebruiker op de hoogte van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan tegen deze ontwerpbeslissingen bezwaar aantekenen. Is er geen tijdig bezwaar ingediend, dan neemt de VLM onmiddellijk een definitieve beslissing. De Vlaamse Regering bepaalt later de concrete spelregels en termijnen voor de aanvraagprocedure, de bezwaarprocedure, de uitbetalingstermijnen, enz.

De VLM kan de gebruikerscompensatie toekennen naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen tot oplegging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

Voor deelplan 3 is er geen gebruikerscompensatie van toepassing.

7.9 Motivatie opmaak onteigeningsplan

De geïndiceerde percelen of delen ervan, zijnde 1451g, 1441b, 1444c, 1444e, 1445e, 1445f, 1445m, 1443c, 1443d, momenteel gelegen in woongebied of woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan, zijn in handen van particulieren. Het perceel 1444e is bebouwd.

De onteigening van deze percelen is essentieel ter uitvoering van de bestemming stedelijk wonen en meer bepaald de ontwikkeling van dit plangebied ter uitvoering van de taakstelling wonen van het kleinstedelijk gebied Maaseik (zie 2.3.1 Invulling taakstelling Wonen van het PRUP). Deze ontwikkeling kadert in het algemeen belang nu bij de afbakening van kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau het ruimtelijk beleid erop gericht is om de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten (zie RSV, p. 341).

De onteigening is absoluut noodzakelijk in het kader van het voeren door de overheid van een actief sturend aanbodbeleid. Uit het RSV volgt immers dat in stedelijk gebied een "aanbodbeleid" gevoerd wordt waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. (Zie RSV, p. 330) Tevens wordt er in het informatief gedeelte van de actualisatie van het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg aanvullend op de natuurlijke aangroei een effectieve taakstelling voorzien om dit aanbodbeleid op vlak van wonen te kunnen voeren (zie toelichtingsnota p.16)

De onteigening is ook noodzakelijk om het concept van het woonerf (zoals vooropgesteld in de plan-MER) effectief te kunnen realiseren teneinde op die manier te komen tot een rationele, kwaliteitsvolle en coherente ruimtelijke ordening van het gebied met aandacht voor de realisatie van openbare infrastructuur (wegen, nutsvoorzieningen, landschappelijke inkleding en groenelementen, ...).

De onteigening is bijkomend ook noodzakelijk ter realisatie van de omlegging en het openmaken van de beek, welke dan bijkomend dienst doet als waterbuffering.

De onteigening van een gedeelte van het perceel 1441b, gelegen aan Dokter Pergenslaan, is noodzakelijk voor de hoofdontsluiting van dit binnengebied, terwijl de onteigening van een gedeelte van het perceel 1451g, gelegen aan de Pieter Geunsstraat noodzakelijk is voor de secundaire ontsluiting van dit binnengebied. Beide percelen bevinden zich voor het betreffende gedeelte in woongebied volgens het gewestplan.

De onteigende instanties zijn de provincie Limburg, Limgrond.be, de stad Maaseik en het autonoom gemeentebedrijf.

8 DEELPLAN 4: ZIEKENHUISCAMPUS

8.1 Bestaande ruimtelijke structuur

8.1.1 SITUERING

Het deelplan 4 is gelegen in het westen van het kleinstedelijk gebied. Het deelplan situeert zich ten westen van het centrum van Maaseik, ten noorden van de N773 Diestersteenweg tussen het centrum en het bedrijventerrein Jagersborg. Ten noorden wordt het deelplan begrensd door de Gremelsloweg.

8.1.2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Deelplan 4 is gelegen aan de rand van een groot aaneengesloten landbouwgebied tegen de bebouwingsstructuur van het stedelijk gebied Maaseik. Het deelplan ligt aansluitend op het centrum van Maaseik. In het oosten grenst het deelplan aan de stedelijke woonwijk Verloren Kost. Ten zuiden grenst het deelplan aan de bebouwing langs de N773 – Diestersteenweg / Koningin Astridlaan. Het deelplan kan bereikt worden vanaf de N773. Langs de weerszijden van de Schuurstraat zijn er een aantal woningen gelegen. Ten noorden en ten westen van het deelplan liggen uitgestrekte landbouwpercelen.

8.1.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 16: Deelplan 4 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 17: Deelplan 4 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

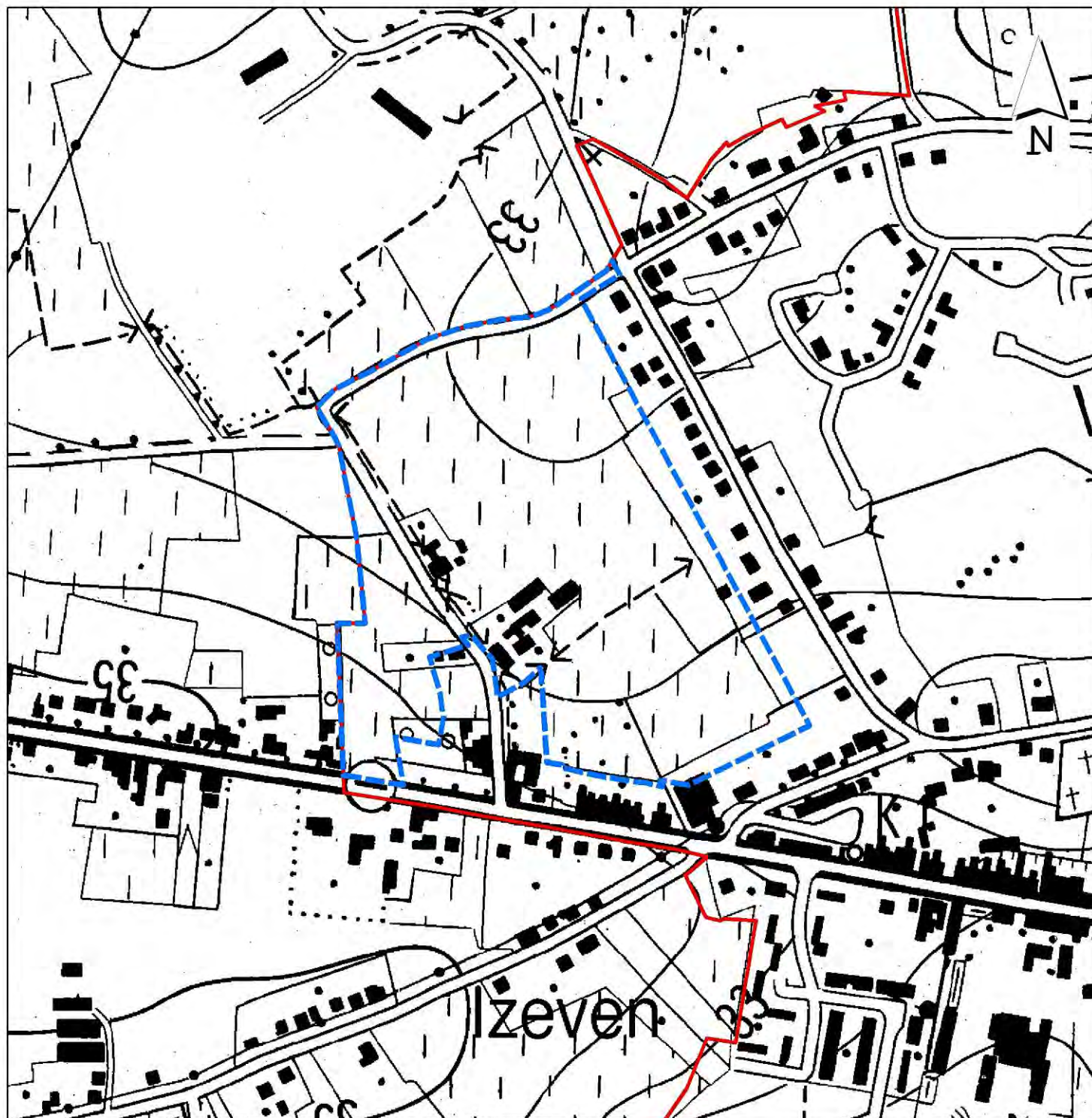
Deelplan 4 is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als cultuurland. Het deelplan is in hoofdzaak in gebruik als weiland. Binnen het deelplan liggen twee woningen, waarvan één boerderij met verschillende bedrijfsgebouwen. De betrokken huiskavel betreft in hoofdzaak een gemengd bedrijf met zowel varkens als melkvee. In totaal hebben drie landbouwers 5,36 ha in landbouwgebruik binnen het deelplan, zowel als grasland als voedergewassen.²⁰

Het deelplan wordt in de nabijheid van de boerderij gekenmerkt door een aantal bomenrijen en houtkanten.

Centraal doorkruist een gracht het deelplan in oost-west richting. De Atlas der Buurtwegen heeft geen voet- of buurtwegen gekarteerd binnen het deelplan.



²⁰ Op niveau van de stad Maaseik hebben er reeds gesprekken plaatsgevonden met de betrokkenen naar mogelijke alternatieve locaties.



bron: rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1:10.000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Legende

-  deelplan 4
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied
-  gemeentegrens Maaseik



Opdrachtgever: stad Maaseik
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Leen Baeten
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01-08043.12.mxd
 Dossiernr.: 08043/12
 Kaartnr.: 16



Bron: Orthofoto's, middelschalig, kleur, provincie Limburg, opname 2005 O.C. Gis Vlaanderen

Legende

-  Afbakening Kleinstedelijk gebied
-  gemeentegrens Maaseik
-  deelplan 4



Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 17

8.1.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

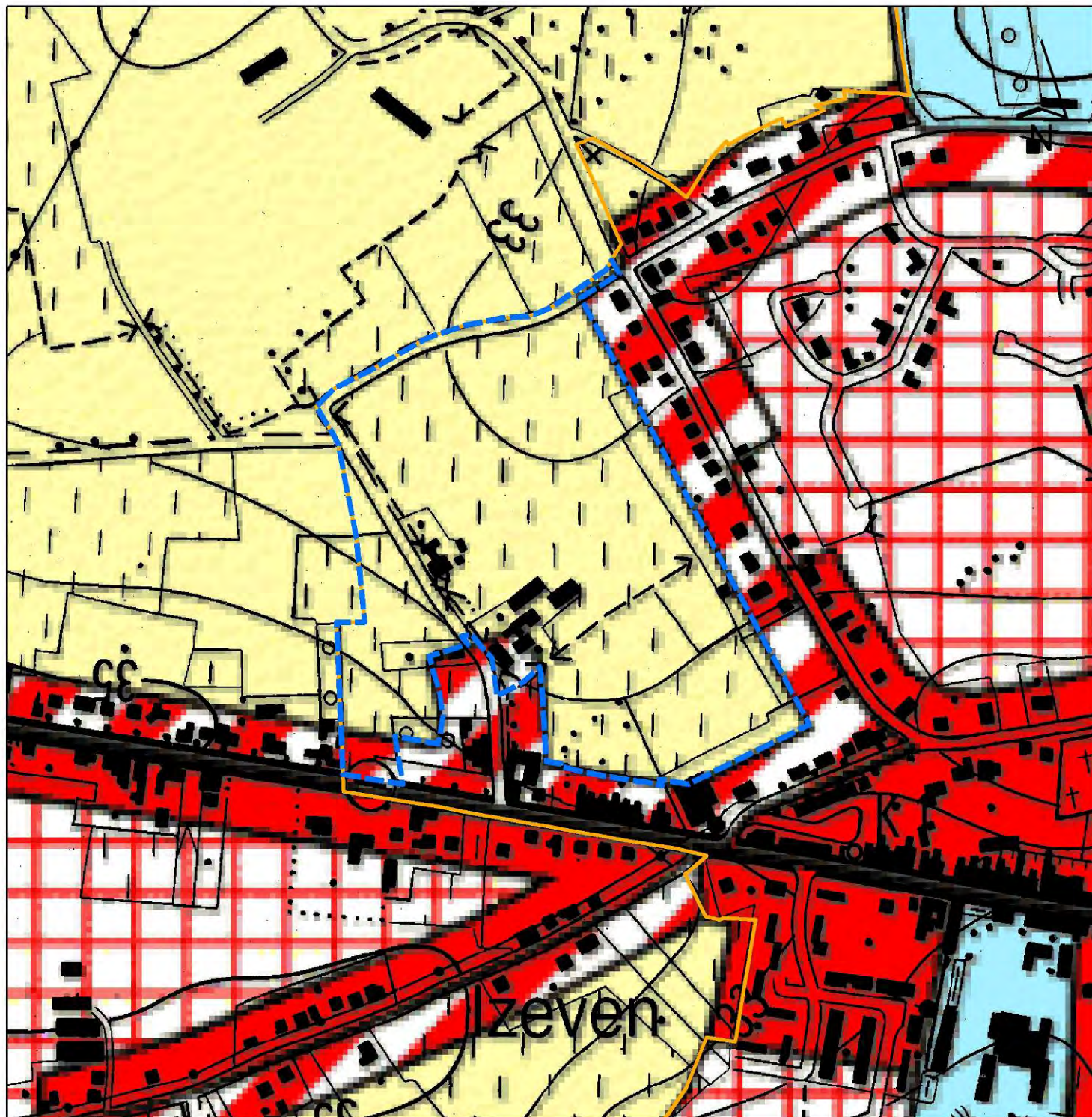
De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

Kaart 18: Deelplan 4- Bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 19: Deelplan 4- Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren

Kaart 20: Deelplan 4- Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

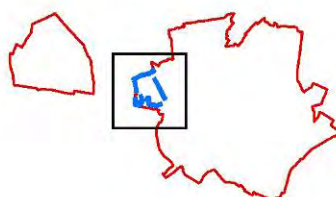
Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan nr.20 Limburgs Maasland (KB 01.09.1980, laatst gewijzigd bij BVR 13.07.2001). Gelegen in agrarisch gebied.
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	Ten westen en ten zuiden ligt het beschermd landschap "Het natuurgebied rond de Bosbeek" (28.03.1985)
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
HAG	Volledig gelegen in herbevestigd agrarisch gebied 'landbouwgebied Kinrooi – Kessenich – Maaseik zuid'.
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen.
Verkavelingsvergunningen	874.2.41-M, 874.2.20-M, 874.2.192-MSK, 874.2.237-MSK, 874.2.380-MSK



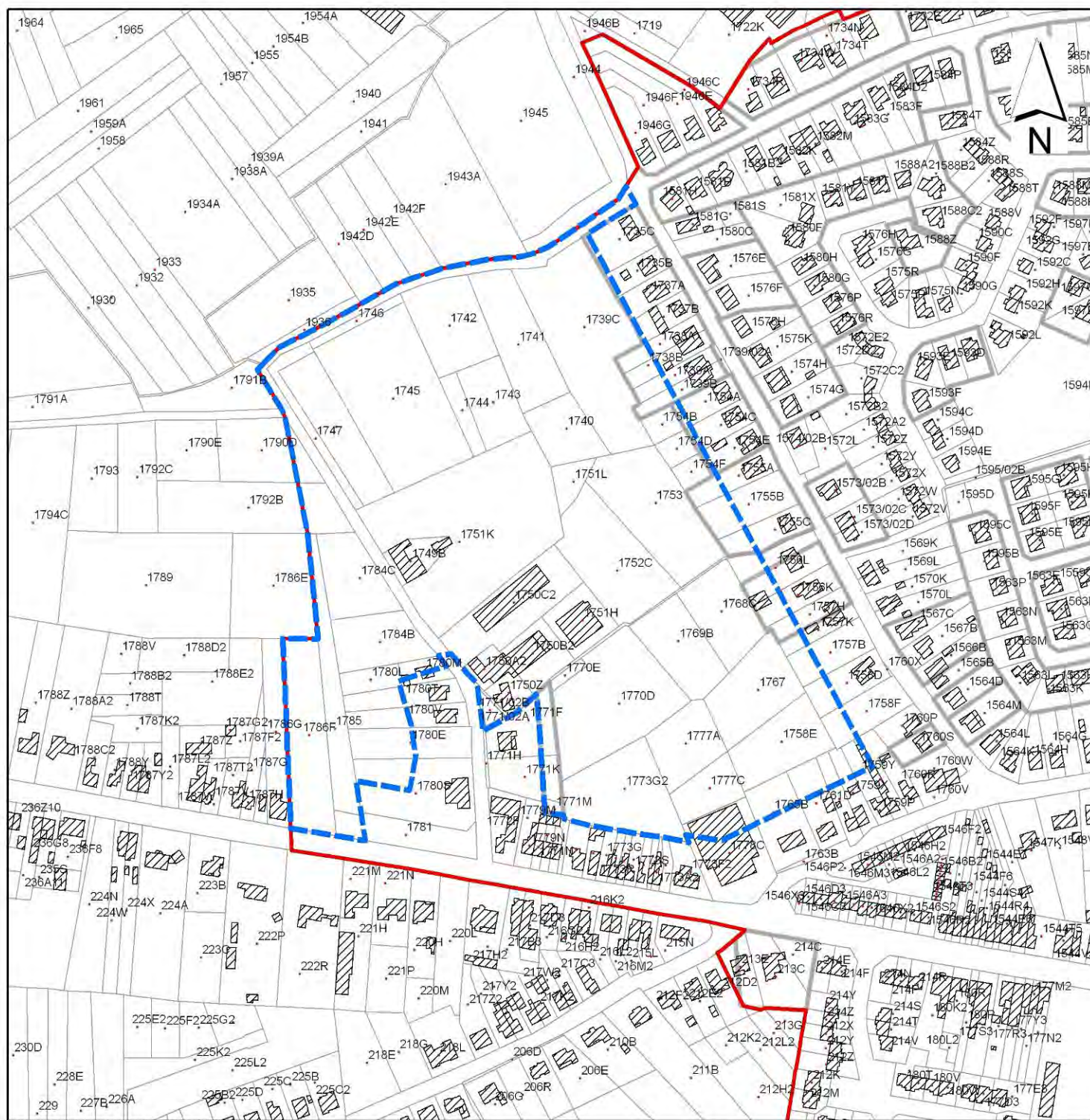
bron: gewestplan OC G-15 Vlaanderen, Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1998 door het NGI

Legende

-  gemeentegrens Maaseik
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied
-  deelplan 4



Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 18



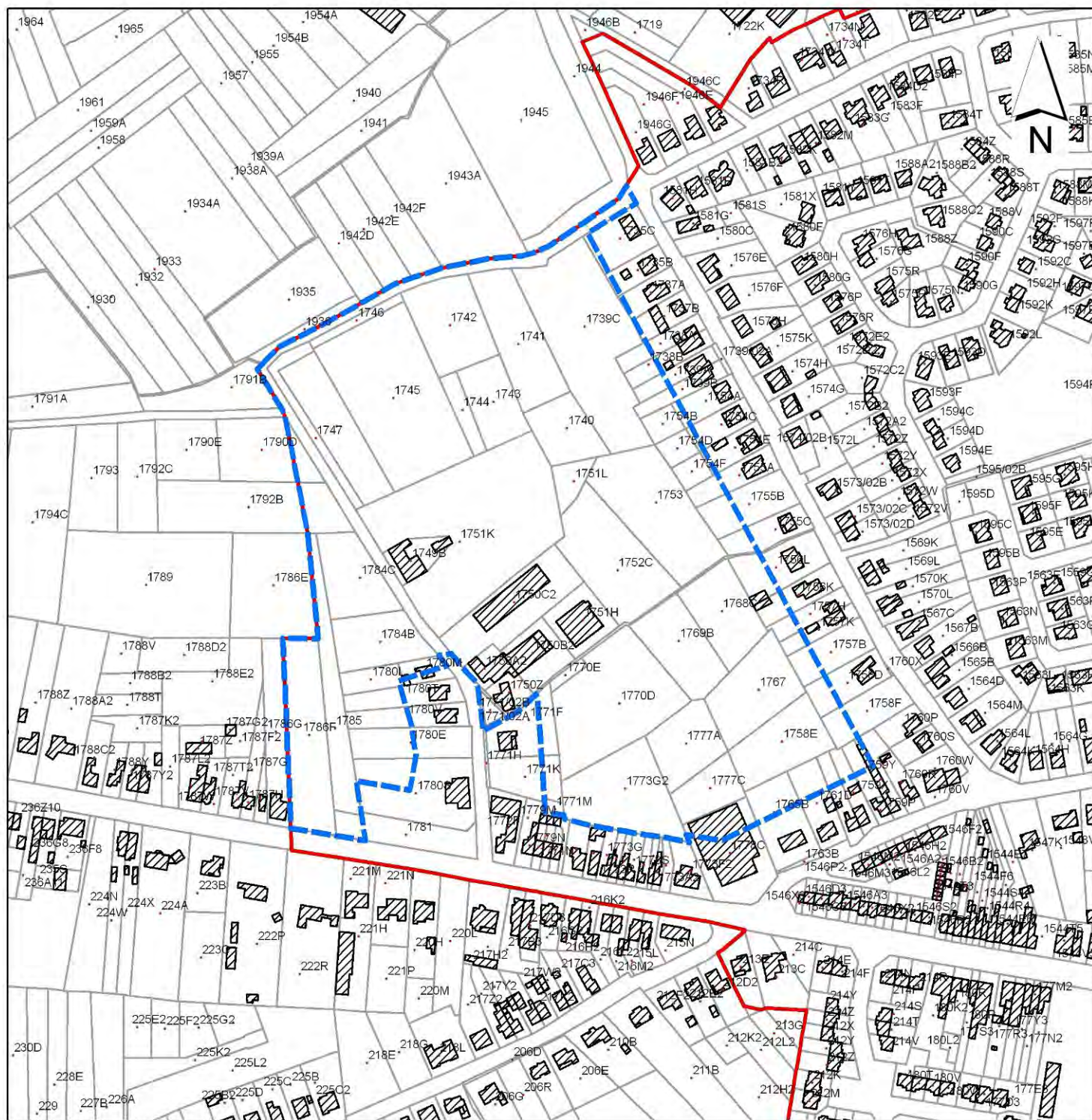
Achtergrond: kadastraal verzamelplan & perceelplan CMCD 2010 AAPD

deelplan 4

-  Afbakening Kleinstedelijk gebied
-  gemeentegrens Maaseik
-  kadastrale percelen
-  kadastrale gebouwen
-  gemeentelijk RUP
-  provinciaal RUP
-  BPA
-  verkavelingen



Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 19



Bron: GIS-Vlaanderen, Achtergrond, kadastraal versnellenplan & perceelplan CMLO 2010 AAP-0

Legende

- deelplan 4
- Afbakening Kleinstedelijk gebied
- gemeentegrens Maaseik
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- veengebied
- beschermd stads- of dorpsgezicht
- beschermd landschap
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig



Libost-Groep

Opdrachtgever: stad Maaseik
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-08043.12.mxd
Dossiernr.: 08043/12
Kaartnr.: 20

8.2 Gewenste ruimtelijke structuur

8.2.1 VISIE

In het kader van schaalvergroting is er geopteerd om de ziekenhuizen van Bree en Maaseik te fusioneren. In de basisovereenkomst die gesloten is tussen de oprichters van het Ziekenhuis Maas en Kempen (ZMK), met name de steden en OCMW's van Maaseik en Bree, het Ziekenhuis Oost-Limburg (ZOL) en het Maria Ziekenhuis Noord-Limburg (MZNL), is overeengekomen dat de ziekenhuisactiviteiten van de campussen Maaseik en Bree op één plaats geconcentreerd worden en dat het nieuw ziekenhuis zal gebouwd worden op het grondgebied van de stad Maaseik.

Het nieuwe ziekenhuiscomplex zal worden ingepland binnen de contour van deelplan 4.

Op termijn moet het mogelijk zijn naast de realisatie van een ziekenhuiscampus in deze zone ook andere functies die kaderen binnen de zorgfunctie toe te laten. We denken hierbij bij voorbeeld aan seniorenwoningen, serviceflats, rusthuis... Ook aan de zorgfunctie verwante maar ondergeschikte functies, zoals superette, bloemenwinkel, cafetaria, kinderopvang... kunnen toegelaten worden.

8.2.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

MESO: CAMPUS ALS ONDERDEEL STEDELIJKE AS

Context: kernversterking

Definitie volgens RSPL (richtinggevend gedeelte, p 189)

“Kerngericht beleid voor stedelijke gebieden en voor het buitengebied: de kernen worden attractieve knooppunten, die op verschillende schaalniveaus het wonen, de diensten en de economische ontwikkeling bundelen. Verdere versnippering van de open ruimte moet worden omgebogen naar een kerngericht beleid dat de eigenheid en de leefbaarheid van het buitengebied moet garanderen. De belangrijkste nieuwe ontwikkeling van Limburg moeten de stedelijke gebieden versterken, dat stemt overeen met het principe van gedeconcentreerde bundeling.”

Nog volgens het RSPL “ervagen de kernen, omdat de omgeving steeds verder verstedelijkt. Dat is veelal het gevolg van vrij eenzijdige economische imperatieven (vraag, aanbod en beschikbaarheid) en van de bereikbaarheid. Tegelijkertijd zorgt dat proces voor een aantasting van de traditionele herkenbare kernvorm, vermits uitbreidingen langs invalswegen en verspreide bebouwing de regel zijn. Het traditioneel verband tussen kern en hinterland vervaagt”.

“Door kernversterking van steden en dorpen wordt waar mogelijk de traditionele verscheidenheid tussen bebouwd en onbebouwd gebied hersteld.”

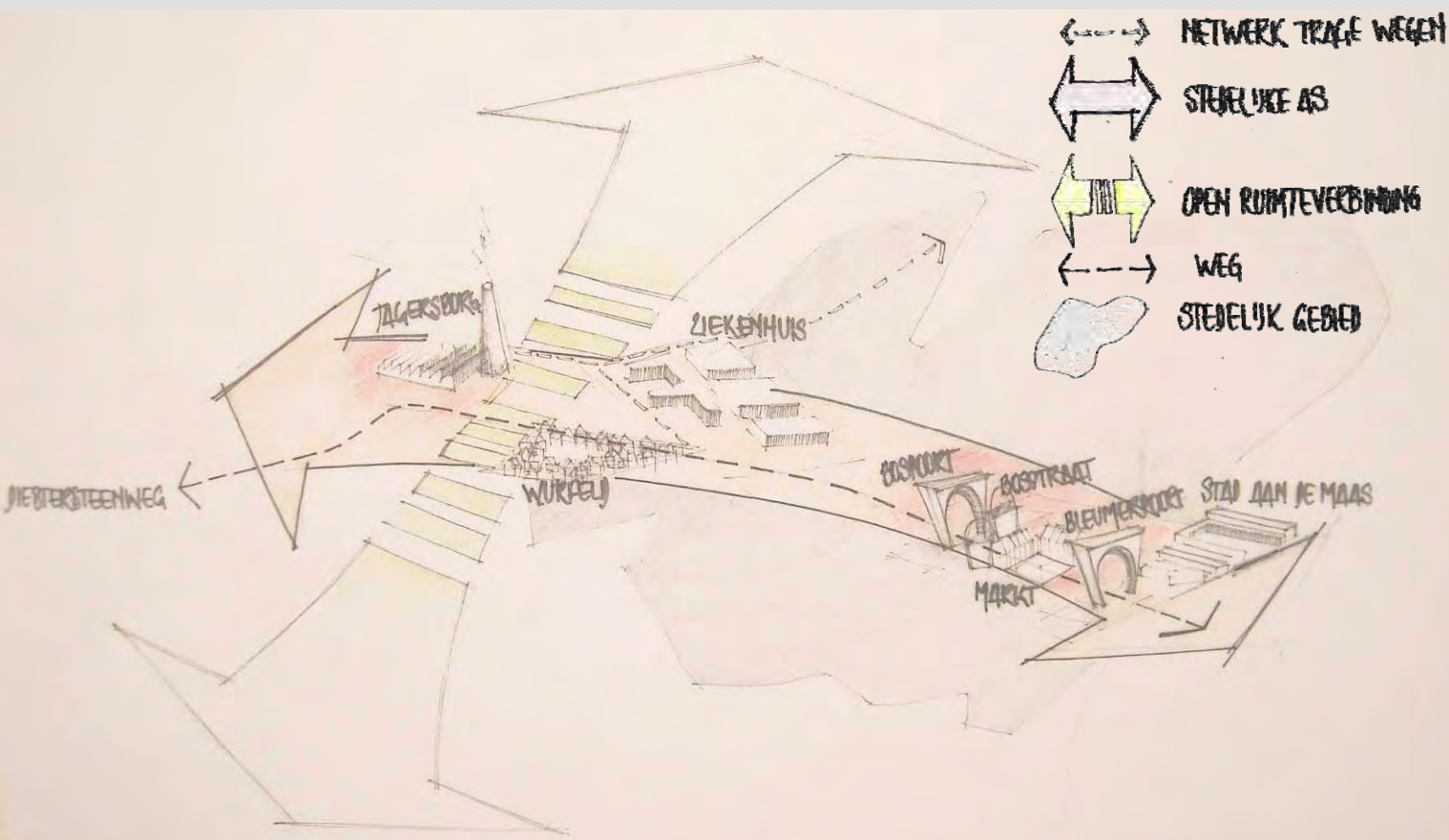
Voortgaande op bovenstaande definities steunt een kernversterkend beleid op twee peilers. Enerzijds het versterken/behouden van de verscheidenheid tussen bebouwd en onbebouwd en anderzijds de eigenheid en leefbaarheid van de kern garanderen. In wat volgt wordt hier verder op ingegaan in de context van de inplanting van de nieuwe ziekenhuiscampus als onderdeel van de stedelijke as “Jagersborg – Stad aan de Maas.”

Eigenheid: Eén as met twee poorten

De kern van Maaseik zal door de inplanting van het ziekenhuis aan de westzijde van Maaseik opgewaardeerd worden. Door deze situering wordt er een sterke oost west as N773 gecreëerd waarlangs een aantal voorzieningen gelegen zijn. Van oost naar west zijn dit het industrieterrein Jagersborg, de noord zuid open ruimte corridor met de waardevolle zichtlijnen naar het achterliggende landschap, de nieuw te ontwikkelen ziekenhuiscampus, de perifere woonwijken met uiteindelijk de Bospoort als inkom naar het dense stadshart van Maaseik. De eigenheid van de diverse delen zal verder versterkt worden.

Door de bundeling van ‘Jagersborg, de open ruimte corridor en de ziekenhuis campus’ ontstaat er ten westen van Maaseik een waardige ruimtelijke tegenhanger van de in het oosten aan de Maas reeds uitgevoerde Stad aan de Maas.

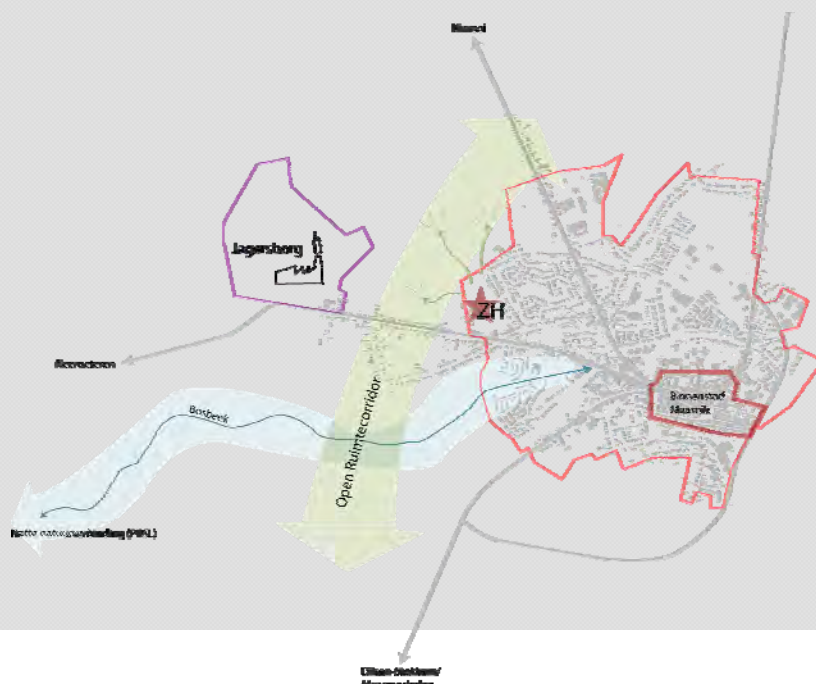
Deze as die oost west centraal is gelegen verbindt uiteindelijk het stadshart met de Markt van Maaseik met het in het westen gelegen hinterland (via Neeroeteren, Genk, Bree, Peer,...). De tegenhanger Jagersborg-open ruimte-ziekenhuiscampus zal op deze wijze een deel worden van Maaseik. Het tot nu toe geïsoleerd gelegen bedrijventerrein Jagersborg komt hierdoor in aanmerking voor revitalisering



Bebouwde ruimte versus onbebouwde ruimte

De inplanting van de ziekenhuiscampus impliceert inname van open ruimte die onmiddellijk aansluit op het lint langsheen de N773 (ten zuiden) en het bebouwde weefsel van Maaseik (ten oosten). De waardevolle open ruimte (habitat- en vogelrichtlijngebied, VEN) tussen Jagersborg en Neeroeteren blijft gevrijwaard. Deze noord zuid as is tevens open ruimte corridor op provinciaal niveau.

Omdat de campus enerzijds aansluit op het bestaande bebouwde weefsel van Maaseik, en anderzijds op openruimte heeft het project de potentie om de traditionele verscheidenheid tussen bebouwd en onbebouwd gebied te herstellen of te versterken. Als overgangszone tussen bebouwd en onbebouwd en als begrenzing van het woonweefsel, kan het de huidige ruimtelijke kwaliteiten verbeteren (afwerking achterkanten) en aldus kernversterkend werken.



Verwevenheid / nabijheid / bereikbaarheid

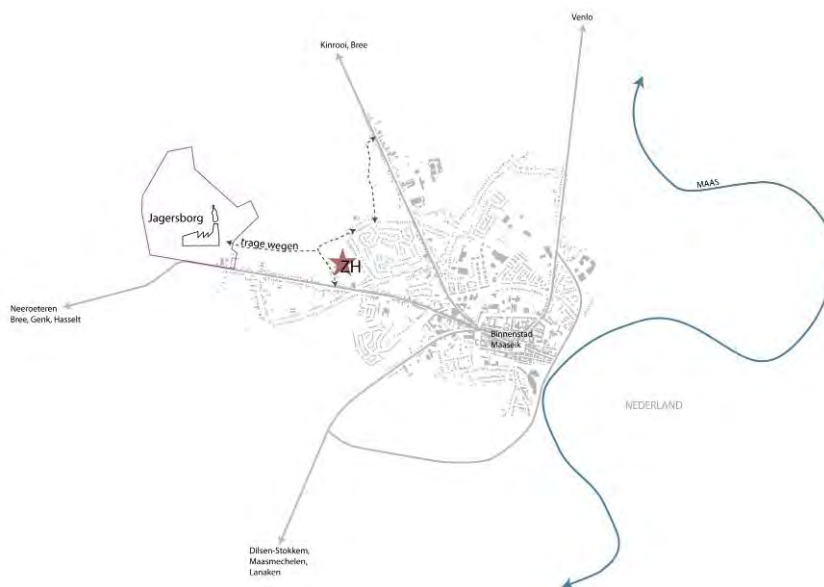
Buiten de ruimtelijke elementen of factoren zijn nabijheid, verwevenheid en bereikbaarheid van stedelijke functies, aspecten die primordiaal zijn voor kernversterking.

De goede bereikbaarheid van de ziekenhuiscampus wordt gegarandeerd door niet enkel het gemotoriseerd verkeer en het openbaar vervoer maar ligt ook ingeplant in een bestaand fiets- en voetgangersnetwerk.

De site is goed bereikbaar met bestaande openbaar vervoersverbindingen. Het busroutenetwerk volgt de belangrijkste invalswegen. De buslijnen 11, 302 en 14 volgen de gewestweg N 773. Het voorzien van een bushalte in de directe omgeving of op de campus van de ziekenhuiscampus is mogelijk.

Aangezien de campus op ca 1 km ligt van het stadscentrum is het evident dat de campus ingebed is in een goed en veilig voetgangers- en fietsnetwerk die de campus verbindt met de stadskern en zijn stedelijke functies.

Het betreft de bestaande niet verharde landbouwwegen ten noorden van de site. De bestaande ventwegen/landbouwerswegen in de omgeving hebben de potentie om bij te dragen tot een netwerk van trage wegen parallel met de grote wegen voor autoverkeer. Deze landbouwwegen kunnen ingericht worden als fietsverbindingen tussen het stadscentrum en zijn stedelijke functies zoals de scholencampus, maar ook de perifere wijken, alsook het lokaal en regionaal bedrijventerrein Jagersborg.



MICRO: INRICHTINGSCONCEPTEN CAMPUS

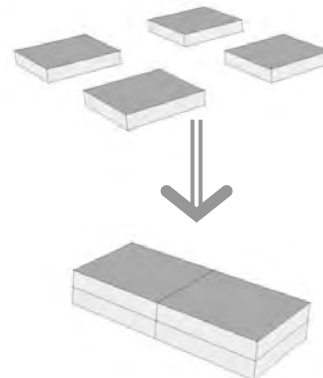
Duurzaam ruimtegebruik

Op het terrein wordt een compact en intensief ruimtegebruik nagestreefd. Meerlagige gebouwen genieten de voorkeur.

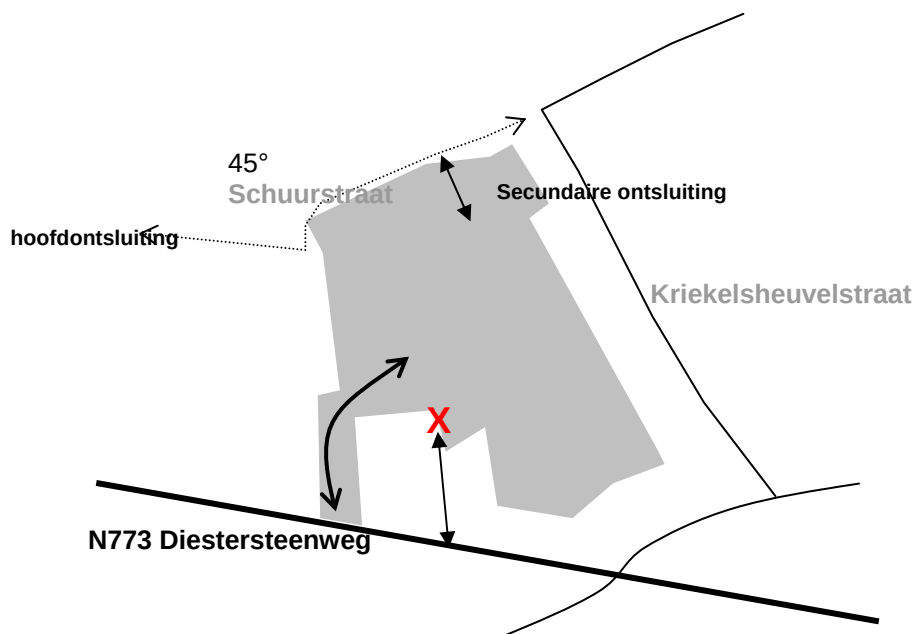
Voor een optimale inrichting van het terrein is het wenselijk dat de bestaande landbouwgebouwen verdwijnen.

Het voorzien van de noodzakelijke parkeerplaatsen moet goed afgewogen worden. Een overdreven aantal parkeerplaatsen is niet bevorderlijk voor de gewenste modal-split en is bovendien zeer ruimteverslindend. De realisatie van een (gedeeltelijke) ondergrondse parking kan hierbij naar voor geschoven worden om ruimte te besparen.

Tenslotte is het nodig om aandacht te besteden aan hergebruik, infiltratie en vertraagde afvoer van het hemelwater bij de concrete vormgeving van de ziekenhuissite.

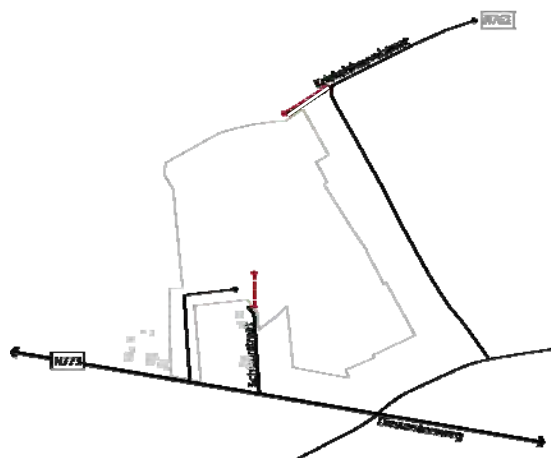


Ontsluiting gericht naar de N773



De inplanting van een verkeersgenerende openbare functie zoals een ziekenhuiscampus vereist een goede ontsluiting. De kortst mogelijke aansluiting op de hoogst gecategoriseerde weg is hierbij determinerend. Daarbij moet rekening gehouden worden met de verschillende soorten van verkeer dat richting een ziekenhuis te verwachten is. In hoofdzaak onderscheiden we bezoekers, werknemers en interventie.

De bestaande Schuurstraat is te smal om langs hier een volwaardige ontsluiting voor het ziekenhuis te realiseren. Verbredingsmogelijkheden zijn beperkt omwille van de bestaande woningen. De Schuurstraat wordt daarom geknipt. De doodlopende straat zal voor gemotoriseerd verkeer enkel nog toegankelijk zijn voor de bewoners en wordt de overlast ook beperkt.



De hoofdontsluiting van het ziekenhuis wordt gericht naar de N773-Diestersteenweg, ter hoogte van de onbebouwde percelen ten westen van de Schuurstraat. Het ziekenhuis moet altijd bereikbaar zijn. Daarom wordt geopteerd voor nog een bijkomende ontsluiting, die enkel bij calamiteiten zal functioneren als alternatieve ontsluiting voor brandweer en ambulance. Deze ontsluiting wordt voorzien ter hoogte van de Kriekelsheuvelstraat. Omwille van de aanwezigheid van een groot aantal woningen in de aangrenzende woonwijk is het niet wenselijk dat deze weg gebruikt wordt voor ontsluiting van het ziekenhuis. De inrichting van deze weg en toegang tot de ziekenhuissite moet de bedoelde functie weerspiegelen en bewerkstelligen. **Belangrijk is tevens dat sluikverkeer doorheen de site moet onmogelijk gemaakt worden.**

Ontsluiting langzaam verkeer

Ter hoogte van de hoofdontsluiting wordt voldoende ruimte voorzien voor de fietser en de voetganger om op een veilige en aangename manier het ziekenhuis te bereiken. Eventueel kan de ontsluiting voor traag verkeer samenvallen met de Schuurstraat. Om het ziekenhuis op een fijnmazige manier te linken aan de kern wordt er een ontsluiting voor langzaam verkeer voorzien via de aanpalende woonwijk (via Kromme Kamp). Deze as zal gerealiseerd worden via het bestaande kruispunt Schuurstraat/Gremelsoweg-Kriekelsheuvelstraat met Kromme Kamp. Op deze manier kan de zachte weg gekoppeld worden aan het in te richten landschappelijke “park” en kan een sterke parkeerdruk in de aangrenzende woonwijk vermeden worden.

Voor elke zachte ontsluitingsas geldt dat deze niet in conflict mogen komen met de verkeersstromen op het terrein en op de parkeerplaats.

Behoud van bestaande woonkwaliteit door voldoende buffering



De site grenst op twee plaatsen aan woonstraten. De woningen gelegen langs deze straten grenzen met de tuinzones aan de ziekenhuissite. Er moet voldoende aandacht besteedt worden aan het behoud van de woonkwaliteit voor deze woningen. In eerste instantie moet er voldoende afstand bewaard worden tussen de hoofdvolumes van het nieuwe ziekenhuis en de woningen. Op de tweede plaats is een aangepaste invulling van de terreinen noodzakelijk gelet op de noodzakelijk parkeerplaatsen en installaties eigen aan het ziekenhuis. Bij de inplanting van de gebouwen en installaties moet rekening gehouden worden met een optimale geluidstoestand voor de aanpalende woningen. Concreet is ook een visuele en functionele buffering noodzakelijk om dit te realiseren. De inkleding van de ziekenhuissite moet gericht zijn op een groene bouwvrije afwerking tegen de private woonkavels.

Landschappelijke integratie van de ziekenhuiscampus



De nieuwe ziekenhuiscampus sluit aan de noord- en westzijde aan op een groot aaneengesloten open ruimtegebied met een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde. Bij de inrichting van de campus wordt een landschappelijke integratie nagestreefd. Dit kan bewerkstelligd worden door zowel een zorgvuldige inplanting van de volumes en de functies als door de architecturale vormgeving van de gebouwen, zowel wat betreft de volumewerking als het materiaalgebruik.

Daarnaast zal ook de vormgeving van de publieke ruimte bepalend zijn bij de landschappelijke integratie van de ziekenhuiscampus. Voldoende groen op de campus is essentieel.

De keuze om de parking half onder de grond te realiseren bij voorbeeld, kan voor een visuele meerwaarde zorgen, vooral vanuit het omliggende landschap maar zeker ook vanuit de campus zelf.

8.2.3 STRUCTUURSCHETS



8.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER

De voor dit deelplan relevante en ruimtelijk vertaaltbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelplan.

In onderstaande tabel met milderende maatregelen en randvoorwaarden blijkt duidelijk in sommige gevallen de aard en de graad van detaillering van die aard zijn, dat zij niet thuishoren binnen de context van het PRUP en de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Heel wat maatregelen zullen eerder worden opgenomen als bijzondere (rand)voorwaarde voor de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de infrastructuur en de gebouwen (aan te geven in een inrichtingsstudie).

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
Het is noodzakelijk dat de technische installaties en de parking oordeelkundig worden ingepland in functie van een optimaal geluidsklimaat van de omwonenden.	De locatie van de technische installaties is geen element dat verordenend wordt vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. In het toelichtend deel van de voorschriften wordt opgenomen dat bij de inplanting van het ziekenhuis rekening gehouden moet worden met mogelijke geluidsoverlast voor de aangrenzende woningen. Om de woonkwaliteit naar de omliggende woningen te verzekeren wordt een dichte groenbuffer van 10 meter breed verordenend vastgelegd. In de inrichtingsstudie zal aangetoond worden op welke manier hiermee wordt omgegaan.
Fiets – en voetgangersverbinding voorzien ter hoogte van Kromme Kamp	De realisatie van de fiets- en voetgangersverbinding ter hoogte van Kromme Kamp wordt stedenbouwkundig vastgelegd.
Compensatie herbevestigde agrarische gebieden.	Zie §8.6.

8.4 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat deze elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en het plan-MER samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan.

Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- Deze zone wordt bestemd als een ziekenhuiscampus (zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut). De voorschriften worden ruim opgevat. Naast de ziekenhuiscampus kunnen hier ook andere zorgfuncties, zoals seniorenwoningen, serviceflats, ... toegelaten worden. Ondergeschikt kunnen uiteraard ook een aantal complementaire functies toegelaten worden. Het gaat o.m. over een superette, bloemenwinkel, kinderdagverblijf, cafetaria, strijkatelier,...
- Naar de aangrenzende woningen wordt een buffer ingetekend.
- De voet-en fietsverbinding naar Kromme Kamp wordt verordenend vastgelegd.
- Voor het deelplan zal een maximale bebouwingsindex (B/T) en een vloer-terreinindex (V/T) opgelegd worden.
- Het voorschrift voor deze zone wordt ruim opgevat. Bij de vergunningaanvraag wordt een inrichtingsstudie voor het deelplan in zijn geheel gevraagd. De verzekering van een aantal kwalitatieve randvoorwaarden en milderende maatregelen bij de ontwikkeling van het gebied wordt bekomen met de verplichting van een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag. Deze inrichtingsstudie moet de ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied aangeven. In deze inrichtingsstudie zullen verschillende elementen aangegeven moeten worden en via de vergunningsverlening in overweging genomen moeten worden. Elementen die hierbij ten minste aanbod moeten komen zijn:
 - de landschappelijke integratie: inplanting en vormgeving volumes versus publiek domein, de onderlinge wisselwerking en de wisselwerking met de omliggende open ruimte.
 - de ruimtelijke mogelijkheden naar (eventueel) fasering en toekomstige ontwikkelingen omtrent zorgfuncties. In een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet duidelijkheid gegeven worden omtrent eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden of bijkomende zorgfuncties.

De inplanting van de ziekenhuiscampus dient zodanig te gebeuren dat uitbreidingen of bijkomende zorgfuncties in de toekomst niet gehypothekeerd zijn.

- De verkeersafwikkeling, gemotoriseerd en langzaam verkeer. Ontmoedigen van sluisverkeer.
- De organisatie van het parkeergebeuren. Voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

8.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan 4 worden de bepalingen van het gewestplan vervangen door het grafisch plan 4 en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Alle verkavelingen (deels) gelegen binnen de contour van het deelplan blijven bestaan.

8.6 Verantwoording inname HAG

Niet opname van compensatie binnen huidig planproces

- In 2004 is gestart met de voorstudies van alle kleinstedelijke gebieden in Limburg, welke afgerond zijn in 2005 (1^{ste} fase). De finaliteit van deze eerste fase was een voorstudie.
- De opdracht voor de opmaak van het plan-MER en het PRUP is bijgevolg op 17 januari 2008 door de deputatie gegund aan Libost-Groep nv. (De uitvoering via een PRUP heeft immers op zich laten wachten, wegens het instellen van de plan-M.E.R.-plicht en de onduidelijkheid hierover tot het wijzigen van het decreet van 18 december 2002 (BS 13.02.2003) door het BS 20.06.2007 en het uitvoeringsbesluit van 12 oktober 2007 (BS 7.11.2007) en de bijbehorende omzendbrief. De Vlaamse overheid, departement LNE, dienst MER heeft in haar schrijven van 3 januari 2007 gemeld dat op basis van de acties bij het voorliggend RUP een plan-MER nodig is.)
- De omzendbrief over de herbevestigde agrarische gebieden waarbinnen gesteld wordt dat het planningsinitiatief voor de planologische compensatie "in de mate van het mogelijke en bij voorkeur" binnen het zelfde proces genomen wordt is van d.d. januari 2010.

Op basis van bovenvermeld traject blijkt duidelijk dat het planproces van het PRUP reeds geruime tijd lopende was voor de omzendbrief van toepassing was, is er geopteerd om eventuele procedurefouten te voorkomen en omwille van onduidelijkheid subsidiariteit, om het planproces betreffende de planologische compensatie afzonderlijk te voeren. Het stadsbestuur neemt hieromtrent het initiatief.

Onderzoek naar alternatieve locaties:

In de voorstudie van het KSG Maaseik was een ruime zone in het open ruimtegebied ten noorden van de N78 aangeduid als zoekzone voor de nieuwe ziekenhuiscampus. In de kenningsgevingsnota van het plan-MER was bijkomend een ruim gebied ten zuiden van Jagersborg aangeduid als zoekzone. Bij de afbakening van het HAG werd rekening gehouden met deze zoekzones uit het afbakeningsproces van het stedelijk gebied Maaseik; beide zoekzones werden volledig buiten het HAG gelaten. Het betreft een zone van ca 40 ha ten zuiden van Jagersborg en een zone van ca 100 ha ten zuiden van het centrum van Maaseik (zuidelijke stadsrand).

N.a.v. de kenningsgevingsnota van het plan-MER voor het PRUP Afbakening KSG Maaseik werd een locatiealternatievenonderzoek geëist voor de nieuwe ziekenhuiscampus. Van alle onderzochte locaties werden er 5 weerhouden en opgenomen in het plan-MER. Twee locaties kregen de voorkeur (zie § 3.1.4). De locatie in de zuidelijke stadsrand werd uiteindelijk niet weerhouden in het PRUP. Omwille van de beperkingen in de zuidelijke stadsrand (beperkte bouw mogelijkheden omwille van hoogspanningsleidingen en wateroverlast, de locatie voor een scholencampus) ging de voorkeur voor uit naar de voorliggende locatie tussen het verstedelijkt gebied en het bedrijventerrein Jagersborg.

Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur:

Het deelplan omvat een actief landbouwbedrijf (gemengd bedrijf) en een aantal huiskavels. De impact op landbouw is m.a.w. significant.

Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw:

- Planologische compensatie:

- De oppervlakte ingenomen HAG kan gecompenseerd worden ter hoogte van één van de oorspronkelijke twee zoekzones in landbouwgebied, maar buiten HAG gelegen (zie hoger).
- Een deel van de Zone voor openbaar nut (uitbreiding Kerkhof) is momenteel in gebruik als landbouwgrond en komt in aanmerking voor een herbestemming. Het betreft ca. 3 ha. In een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 20/12/2010 is de uitbreiding van het kerkhof op deze locatie geschrapt.
- Binnen de gemeente komen er geen andere gebieden in aanmerking voor planologische compensatie. In het GRS Maaseik zijn geen te schrappen woonuitbreidingsgebieden (WUG's) opgenomen. Bij een toekomstige herziening van het GRS Maaseik kunnen misschien wel een aantal woonuitbreidingsgebieden in aanmerkingen komen voor planologische compensatie. Momenteel kan hier echter nog geen uitspraak over gedaan worden.
- Momenteel zijn er tussen het ziekenhuis en de betrokken landbouwers reeds gesprekken lopende zie voortschrijdingrapport (zie bijlage) . Het ziekenhuis heeft een onderhandelaar aangesteld. De gesprekken verlopen gunstig. Schriftelijke overeenkomsten zijn er op dit moment (mei 2011) nog niet.

8.7 Ruimtebalans

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Vershil
	Gewestplan	Deelplan 4	
LANDBOUW			-11,7 ha
Agrarisch gebied	11,7 ha		
WONEN			+ 1,1 ha
Woongebied met landelijk karakter	0,5 ha		
Landelijk woongebied		1,6 ha	
Reservatiestrook voor zachte ontsluitingsas (in overdruk)			
OPENBAAR NUT			+ 10,3 ha
Ziekenhuiscampus		10,3 ha	
Hoofdontsluitingsas (grafische aanduiding)		/	
Secundaire ontsluiting (grafische aanduiding)		/	
Buffer (in overdruk)		(1,0 ha)	
Zone voor landschappelijke inkleding (in overdruk)		(2,0 ha)	
Reservatiestrook voor zachte ontsluitingsas		(337 m²)	
LIJNINFRASTRUCTUUR			+ 0,3 ha
Lokale weg		0,3 ha	
TOTAAL	12,2 ha	12,2 ha	

8.8 Planschade / Planbaten

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu ook een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

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 inwerking treding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. De eis tot planschadevergoeding wordt gericht aan de initiatief nemende overheid.

In enkele gevallen is er geen planschade vergoeding (meer) verschuldigd:

1. indien de vervalttermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade;
2. wanneer de schade in aanmerking komt voor kapitaalschade, zoals bedoeld met de "bestemmingswijzigingscompensatie" (zie ook volgende paragraaf).
3. wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervalttermijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.

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	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
Initiële bestemming				
Bos of groen ²¹	Heffing	Heffing	heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

Ook de bestemmingswijziging van "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar een "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" kan een belasting doen ontstaan.

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 en 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 treding 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-verniet verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan".

²¹ Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt.

Op volgende figuur wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen binnen deelplan 4 mogelijk getroffen worden door planbaten en/of planschade.

Figuur 11: Mogelijke planbaten en planschade voor deelplan 4



PLANBATEN			
perceelsnr	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1747	10a 41ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1748	30a 95ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1746	4a 70ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1745	82a 20ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1742	32a 09ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1744	7a 28ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1743	20a 51ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1741	34a 93ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1739C	74a 97ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1740	19a 23ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1749B	9a 96ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1751K	1ha 11a 97ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1751L	6a 90ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1753	50a 40ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1752C	45a 01ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1750C2	34a 32ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1750B2	11a 68ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1751H	15a 83ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1770E	2a 11ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1770D	60a 95ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1773G2	36a 99ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1777A	22a 61ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1777C	14a 98ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1769B	26a 98ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1768C	26a 77ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1767	31a 63ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1758E	27a 62ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1771F	5a 57ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1771K	4a 21ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1738A	3a 15ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1738B	3a 15ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1739A	2a 85ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1739B	3a 14ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1754B	5a 28ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1754D	4a 84ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1754F	4a 56ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1755A	3a 77ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1755B	6a 49ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1755C	3a 44ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1756L	7a 66ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1756K	3a 94ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1757H	2a 58ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1757K	2a 02ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1757B	4a 36ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1758D	4a 32ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1758F	4a 35ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1759Y	2a 45ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1759X	2a 33ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1759T	2a 42ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1761D	5a 52ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1765B	8a 38ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1778C	9a 26ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1790D	4a 76ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1792B	9a 90ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1784C	24a 87ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1784B	23a 45ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1785	21a 06ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1786F	26a 82ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1780M	3a 28ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1780L	7a 13ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1780T	5a 81ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1780V	6a 12ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1780E	10a 04ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
1780S	8a 15ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
11ha 15a 41ca			

PLANSCHADE			
perceelsnr	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1750B2	3a 36ca	woongebied met landelijk	zone voor openbaar nut
1750A2	5a 22ca	woongebied met landelijk	zone voor openbaar nut
1750Z	5a 77ca	woongebied met landelijk	zone voor openbaar nut
1773G2	3a 84ca	woongebied met landelijk	zone voor openbaar nut
1786F	13a 43ca	woongebied met landelijk	zone voor openbaar nut
1785	4a 58ca	woongebied met landelijk	zone voor openbaar nut
1781	3a 66ca	woongebied met landelijk	zone voor openbaar nut
Oha 39a 86ca			

8.9 Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 16 mei 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu in voorkomend geval ook een register met de percelen die recht hebben op een gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut opgelegd door de Vlaamse overheid:

- Een *bestemmingswijziging* is een wijziging t.g.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een landbouwzone omzet naar een natuur- of boszone of een zone 'overig groen'.
- Schade door 'overdrukken' kan zich voordoen wanneer op de bestemming van een gebied een overdruk 'ecologisch belang', 'ecologische waarde' 'overstromingsgebied', 'reservaat' of 'valleigebied' wordt gelegd.
- Gebruikers hebben recht op een compensatie voor de geleden schade die ontstaan is door een *erfdienstbaarheid tot openbaar nut* opgelegd door de Vlaamse overheid op een agrarisch gebied of op een landzone, wanneer die erfdienstbaarheid 'meer gebruiksbeperkingen teweegbrengt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet aanvaard worden'.

De gebruikerscompensatie wordt uitbetaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kent de compensatie pas toe wanneer ze deze gebruiksbeperking heeft vastgesteld op basis van het advies van de bevoegde kapitaalschadecommissie. De Vlaamse Regering zal later nog de details over de berekening van de compensatie bepalen.

De gebruikers dienen hun aanvraag voor een gebruikerscompensatie in bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). De VLM brengt de gebruiker op de hoogte van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan tegen deze ontwerpbeslissingen bezwaar aantekenen. Is er geen tijdig bezwaar ingediend, dan neemt de VLM onmiddellijk een definitieve beslissing. De Vlaamse Regering bepaalt later de concrete spelregels en termijnen voor de aanvraagprocedure, de bezwaarprocedure, de uitbetalingstermijnen, enz.

De VLM kan de gebruikerscompensatie toekennen naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen tot oplegging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

Voor deelplan 4 is er geen gebruikerscompensatie van toepassing.

8.10 Motivatie opmaak onteigeningsplan

De percelen of delen ervan, zijnde 1747, 1748, 1746, 1745, 1742, 1744, 1743, 1741, 1739c, 1740, 1751k, 1749b, 1751l, 1753, 1752c, 1750c2, 1751h, 1750b2, 1750a2, 1750z, 1771/02b, 1771/02a, 1770e, 1770d, 1769b, 1768c, 1767, 1758e, 1777c, 1777a, 1773g2, 1785, 1786f, 1781, 1784b, 1784c, 1792b, 1790d, momenteel gelegen in landelijk woongebied en agrarisch gebied volgens het gewestplan, zijn in handen van particulieren (waaronder een landbouwer). De aantal percelen of delen ervan zijn bebouwd (1749b, 1750c2, 1751h, 1750b2, 1750a2, 1750z, 1777c).

De onteigening van deze percelen is essentieel voor de uitvoering van de bestemming “gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”, meer bepaald voor de realisatie en ontsluiting van de ziekenhuiscampus, en kadert derhalve in het algemeen belang.

Het plangebied heeft een strategische ligging t.o.v. het stedelijk gebied en t.o.v. de zorgregio. Bovendien werd in het kader van de plan-MER ter zake een locatieonderzoek uitgevoerd (zie 3.1.4 Verantwoording keuze alternatieve locaties uit plan-MER in de toelichtingsnota van het PRUP).

De aanduiding en ontwikkeling van een zone voor de realisatie van het ziekenhuis Maas en Kempen is bij uitstek een taak van de overheid en past binnen het stedelijk beleid dat vooropgesteld wordt bij de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden. De onteigening is absoluut noodzakelijk omdat de huidige eigendomsstructuur en de bestaande perceelsconfiguratie een coherente, efficiënte en kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling van de zone verhindert.

De onteigening van de percelen 1785 en 1786f, gedeeltelijk gelegen in landelijk woongebied en in agrarisch gebied volgens het gewestplan en gelegen aan Diestersteenweg, zijn specifiek noodzakelijk voor de ontsluiting van deze zone.

De verwerving en onmiddellijke inbezitting van de boogde percelen is volstrekt noodzakelijk. Reeds in 1993 werd, in het kader van schaalvergroting, geopteerd om de ziekenhuizen van Bree en Maaseik te fusioneren. In de basisovereenkomst die gesloten is tussen de oprichters van het Ziekenhuis Maas en Kempen (ZMK) met name de steden en de OCMW's van Maaseik en Bree, het Ziekenhuis Oost-Limburg (ZOL) en het Maria Ziekenhuis Noord-Limburg (MZNL), is overeengekomen dat de ziekenhuisactiviteiten van de campussen Maaseik en Bree op één plaats geconcentreerd worden en dat het nieuw ziekenhuis zal gebouwd worden op het grondgebied van de stad Maaseik. De zoektocht naar de juiste locatie is gestart met de opmaak van de voorstudie voorafgaand aan dit planningsproces. Deze voorstudie is gegund geweest op 11 maart 2004 aan het studiebureau Iris Consulting en goedgekeurd in de deputatie van 23 juni 2005.

Het proces kent aldus een zeer lange duur en de realisatie van voormelde schaalvergroting is thans dringend geworden teneinde de kwaliteit van de dienstverlening t.a.v. de burgers te kunnen blijven garanderen. Daarenboven diende Ziekenhuis Maas en Kempen (ZMK) in juli 2010 haar “Aanvraag Principeel Akkoord” (technisch en financieel plan) voor de bouw van een nieuw ziekenhuis in bij VIPA (= de Vlaamse subsidie - verlenende overheid voor ziekenhuisinfrastructuur). Het nieuwbouwproject van ZMK staat ondertussen op de lijst van initiatieven die deze legislatuur van de Vlaamse Regering, dus uiterlijk 2014, in aanmerking komen voor subsidie mits de nodige vergunningen kunnen verleend worden en ZMK de nodige zakelijke rechten kan verwerven voor de gronden van de nieuwe site. Het uitblijven van deze vergunningen of zakelijke rechten zou nefaste gevolgen hebben voor het kunnen verkrijgen van de beoogde subsidie, waardoor het voortbestaan van het ziekenhuis ernstig gehypothekeerd wordt.

Derhalve wordt toepassing gevraagd van de mogelijkheid tot onteigening bij hoogdringende omstandigheden.

De onteigende instanties zijn de provincie Limburg, Limgrond.be, de stad Maaseik en het autonoom gemeentebedrijf.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 0.1: Wijze van meten

- Bebouwingspercentage of bebouwingsindex: een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimum of maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte.
- Bebouwde oppervlakte: de aan de buitenzijde van het gebouw gemeten oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag, inclusief de delen die overbouwd zijn door hoger gelegen bouwlagen. Overdekte ruimten die afsluitbaar zijn zoals veranda's worden meegerekend. Overdekte ruimten die niet afsluitbaar zijn zoals een speelplaats met overkapping worden niet meegerekend.
- Begroeningspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de oppervlakte binnen de zonering aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Het betreft de publieke groene buitenruimte. Semi-publieke ruimten, private tuinen, lijninfrastructuren en ruimten voor waterbuffering worden niet meegerekend in het aandeel.
- Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw: de oppervlakte, gemeten op de uiterste buitengrens van een bouwwerk, van alle bovengrondse volwaardige bouwlagen van een gebouw.
- Vloer-terrein-index (V/T-index): de verhouding van vloeroppervlakte ten opzichte van desbetreffend terrein (zonering); als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages, niet bewoonbare zolders. Verhardingen van buitenruimten en/of overdekte buitenruimten worden niet meegerekend.

Artikel 0.2: Gehanteerde begrippen

- Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.
- Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw (kelder) en zolder.
- 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, nutsvoorzieningen, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, seniorenhuisvesting, ...), sport en recreatieve voorzieningen.
- Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen
- Inrichtingsstudie: De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht 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 binnen het projectgebied en zijn omgeving (met in het bijzonder de stationsomgeving) en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en tot het aangrenzende openbare domein.
- Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.
- Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
- Verdieping: indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.
- 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.
- Zone: een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

Artikel 0.3: Bepalingen in verband met het waterbeleid

Een integraal waterbeheer wordt nagestreefd.

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 deelplan de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging. Bestaande en nieuwe verharde oppervlakten moet afwateren naar open infiltratievoorzieningen. 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, ... of voor de opvang in ondergrondse tanks voor hergebruik.

De terzake geldende wetgeving m.b.t. het integraal waterbeleid, bescherming van de waterkwaliteit en de afvoer van hemelwater en afvalwater zullen strikt worden gerespecteerd.

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 artikels 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.

Artikel 0.4: Bepalingen in verband met openbare nutsvoorzieningen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende deelplannen

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

Verordenend grafisch plan deelplan 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Maaseik

Informatief

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten

Verordenend
Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Maaseik



Het kleinstedelijk gebied wordt aangeduid met een afbakeningslijn met een verordende betekenis. Deze lijn bepaalt het gebied waarbinnen de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden van toepassing zijn.

vastleggen van de afbakeningslijn

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Maaseik.

Binnen de afbakeningslijn blijven (met uitzondering van de gebieden waarvoor in dit RUP een deelplan is uitgewerkt) de voorschriften van de geldende plannen van aanleg (gewestplan, B.P.A en R.U.P.) van kracht. Het vergunningenbeleid in het stedelijk gebied wordt verder gevoerd op basis van de bestaande plannen van aanleg. De verantwoordelijkheid voor het afleveren van vergunningen blijft ongewijzigd.

afbakeningslijn wijzigt voorschriften vigerende plannen niet

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

Conform de decretale bepalingen werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden, zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan, niet rechtstreeks door op het vergunningenbeleid. Ze werken wel door naar de plannen die binnen de grenslijn worden opgemaakt. Dit geldt zowel voor gewestelijke, provinciale als gemeentelijke uitvoeringsplannen. Ook bij de opmaak van structuurplannen en andere overheidsprojecten wordt rekening gehouden worden met die ontwikkelingsperspectieven.

in relatie met ruimtelijke structuurplannen

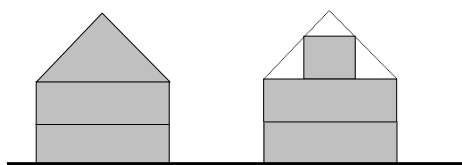
Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

**Verordenend grafisch plan deelplan 3:
Stedelijk woongebied St-Jans**
Informatief
Ruimtelijke opties

Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied.

Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een woongebied van beperkte omvang aan de rand van het stedelijk gebied betreft, met een moeilijk te ontwerpen geometrie wordt een woondichtheid van 20 à 25 woningen per hectare nagestreefd

In functie van het residentieel karakter van de omgeving, lichttoetreding en schaal of korrelgrootte van de geplande ontwikkeling, alsook in functie van het beschermen van de privacy van de aangelanden, wordt het aantal bouwlagen conform de aanliggende woningen, beperkt tot 2 bouwlagen met hellend dak. Indien geopteerd wordt voor een bouwvolume met een plat dak, is een beperkte derde bouwlaag binnen het gabariet van een hellend dak onder 45° vergunbaar.



Bijkomend wordt een maximale bebouwingsindex (b/t) van 0,2 gehanteerd en een maximale vloerindex (v/t) van 0,5.

(35 wooneenheden met gemiddeld grondvlak van 100m² = 3500 m² / 17000 m² (opp. zonering) = bebouwingsindex van 0,201 x 2,5 bouwlagen (zie hieronder) = vloerindex van 0,502)

Het stedelijk woongebied wordt als één geheel ontworpen en in één keer ontwikkeld.

Een duurzaam waterbeleid staat centraal in de nieuwe de woonwijk. De woningen worden voorzien van een functionele hemelwaterput. De opvang van het overtollige regenwater kan georganiseerd worden door een gemeenschappelijk buffer- en infiltratiesysteem (bekken of grachten). Dit systeem kan via vertraagde afvoer gekoppeld worden aan de St-Jansbergwaterloop

De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral

Essentiële aspecten

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Stedelijke woondichtheid in relatie tot residentieel karakter.

2 bouwlagen met hellend dak
Beperkte derde bouwlaag met plat dak

Realisatie als één geheel

Duurzaam waterbeleid

Openbaar domein = woonerf

Verordenend
Stedenbouwkundige voorschriften
Artikel 3.1: Stedelijk woongebied


Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

In het gebied wordt een stedelijke dichtheid van min. 20 en max. 25 woningen per hectare.

Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt twee bouwlagen met een hellend dak.
Een beperkte derde bouwlaag is enkel vergunbaar met een plat dak gelegen binnen het gabariet van een hellend dak van 45°.

De b/t bedraagt maximaal 0,2
De v/ bedraagt maximaal 0,5

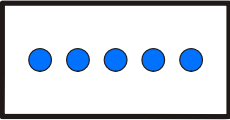
Het gebied kan enkel in zijn totaliteit ontwikkeld worden.

Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht als een woonerf met een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Stedelijk woongebied St-Jans		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trepunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van het woonerf vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat. Doorgaand autoverkeer wordt beperkt en ontmoedigd. Autostaanplaatsen (parkeervakken en parkeren) worden beperkt en ontmoedigd. De parkeerbehoefte van de woningen dient op het eigen terrein (binnen het deelplan) te worden opgevangen. Voor deze zone is het belangrijk dat een inrichtingsschets wordt opgemaakt die een visie weergeeft én een duidelijke inrichting van het totale gebied zodat, na realisatie, deze zone effectief één harmonisch geheel vormt. Het deelplan wordt ontwikkeld binnen een bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving.	Inrichtingsstudie Schaal inpassen in de omgeving	ontmoetingsfunctie primeert op het gemotoriseerd verkeer. Het begroeningspercentage bedraagt minimaal 10 %. Bij de aanvraag tot vergunning voor de ontwikkeling van de volledige zone Stedelijk woongebied moet informatief een inrichtingsstudie worden toegevoegd aan het dossier. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot zijn omgeving.
Het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB) is van toepassing. Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage sociaal wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Meer bepaald moet worden verstaan onder: 1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden: a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode; b) zij worden bestemd tot	Grond- en pandenbeleid Sociaal woonaanbod	Sociaal woonaanbod: In dit gebied kan een vergunning voor: 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Stedelijk woongebied St-Jans		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd; 2° Vlaamse besturen: a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen; b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten; c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen; d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking; e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn; f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen; g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten; 3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden: a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen; b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes: 1) een administratief toezicht; 2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen; 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht. Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is		Vlaamse semipublieke rechtspersonen; b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen. Voor gronden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en sociale huisvestingsmaatschappijen kan een sociaal woonaanbod tot honderd procent gerealiseerd worden.

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Stedelijk woongebied St-Jans		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage bescheiden wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumenormen verder beperken. Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage moet worden opgelegd via provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die o.m. een bestemmingswijziging van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied naar woongebied doorvoeren onder de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht. Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het	Bescheiden woonaanbod	Bescheiden woonaanbod: In dit gebied kan een vergunning voor: 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan: - voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod; - voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;

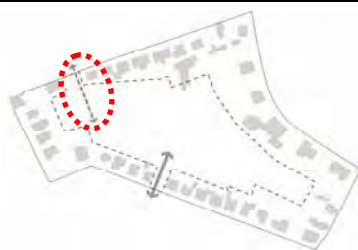
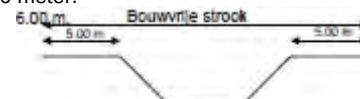
Verordenend grafisch plan deelplan 3: Stedelijk woongebied St-Jans		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Artikel 4.1.8, laatste lid: Vanaf het behalen van het bindend sociaal objectief kan het Gemeentelijk Reglement voor Sociaal Wonen afzien van het opnemen van percentage sociaal woonaanbod, of lagere percentage sociaal woonaanbod opnemen dan minimumpercentages uit het decreet. Zolang dit niet gebeurt, blijven de percentages van het sociaal woonaanbod van toepassing.	Afwijkingen mogelijk via Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen.	Vanaf de bekendmaking van het behalen van het bindend sociaal objectief kan de gemeente via een Gemeentelijk reglement Sociaal Wonen afwijken van de percentages.
De ingebuisde St-Jansbergloop stroomt momenteel doorheen de aangrenzende tuinen. De St-Jansbergloop wordt terug opengelegd (cfr. Deelbekkenbeheerplan) en als natuurlijke waterloop hersteld. De waterloop wordt volledig binnen de contour van het deelplan gelegd, zodat er langs weerszijden van de open waterloop voldoende ruimte is voor een natuurlijke inrichting.	Indicatieve aanduiding waterlopen. Open beekstructuur	Artikel 3.2.: Tracé voor waterloop (indicatieve aanduiding)  Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur Op het grafisch plan is indicatief het tracé van de waterloop aangeduid. Dit symbool duidt het tracé aan van een waterloop. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur. Een beperkte omlegging is mogelijk. De aanduiding van het tracé is indicatief. De waterloop dient ten allen tijde zichtbaar fysisch aanwezig te zijn. De aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen is mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht.
Langs de St-Jansbergwaterloop wordt voldoende ruimte voorzien voor een natuurlijke inrichting. Gekoppeld aan de St-Jansbergwaterloop wordt een groene speel- en ontmoetingsruimte ingericht op niveau van de nieuwe woonwijk.	Waterloop	Artikel 3.3: Bouwvrije zone (in overdruk)  Gebiedscategorie: wonen Deze zone is een bouwvrije zone als ruimingszone bij de waterloop. In deze bouwvrije zone zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem conform het decreet van Intergaal Waterbeleid. Gebouwen en gelijkaardige constructies die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten. Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten. De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de provincie en volgens de wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen. Binnen een afstand van 5.00 m aan weerszijden van de kruin van de waterloop mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of

**Verordenend grafisch plan deelplan 3:
Stedelijk woongebied St-Jans**
Informatief
Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten
Verordenend
Stedenbouwkundige voorschriften

afsluitingen, vergund worden behalve deze die hieronder worden aangegeven:

- in de oeverstrook zijn leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen bestand tegen het overrijden van machines; afsluitingen en afrasteringen langsheen de waterloop bevinden zich op min. 0.75 m en max. 1.00 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop, zijn max. 1.5 m hoog en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop;
- de aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugges over de waterlopen;
- de aanplanting van loofbomen kan slechts langs één zijde van de waterloop en gebeurt ofwel op een planafstand van minimaal 5.00 m vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van minimaal 1.50 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan met een tussenafstand van minimaal 6 meter.



Voor voetgangers en fietsers wordt een ontsluiting gerealiseerd in noordelijke richting, naar de Pieter Geunsstraat. De oost-west gerichte St-Jansbergloop vormt een groene speel-ontmoetingsruimte voor de wijk. Het is niet wenselijk dat deze zone doorsneden wordt door een ontsluitingsas voor gemotoriseerd verkeer.

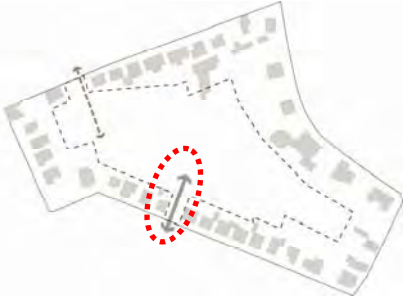
Trage weg

**Artikel 3.4: Toegang voor zacht verkeer
(indicatieve aanduiding)**


Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as voor zacht verkeer aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur. De aanduiding van het tracé is indicatief.

De toegangsas dient minimaal 3 meter breed te zijn.

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Stedelijk woongebied St-Jans		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Het binnengebied wordt ingericht als woonerf. Enkel bestemmingsverkeer zal het binnengebied aandoen. De hoofdontsluiting van het binnengebied wordt gericht naar het zuiden, naar de Dokter Pergenslaan en sluit zo aan op de N762-Weertersteenweg. Een tweede ontsluitingsas voor gemotoriseerd verkeer is niet wenselijk om doorgaand verkeer te ontmoedigen. De toekomstige ontwikkeling van het terrein als woongebied mag niet gehypothekeerd worden: niet door het verdwijnen van de ontsluitingsmogelijkheden door het volledig bebouwen van de omliggende straten. 	Ontsluiting voorzien Niet ingenomen delen bestemmen i.f.v. stedelijk wonen	Artikel 3.5: Tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (in overdruk)  Gebiedscategorie: wonen De zone is bestemd voor de aanleg van een lokale ontsluitingsweg. Alle handelingen, werken en constructies die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het stedelijk woongebied, met inbegrip van nutsleidingen, zijn vergunbaar. Voor de niet ingenomen delen is artikel 3.1. Stedelijk woongebied van toepassing.
 Het oostelijk deel van het binnengebied omvat momenteel de privé parktuin van de villa langsheen St-Jansberg. De parktuin kan behouden blijven. Groene parkjes kunnen ruimtelijk gekoppeld worden aan deze parktuin en op deze manier kan de nodige ademruimte gegeven worden aan de stedelijke ontwikkeling in dit deelplan.	Grote tuin bestemmen als park.	Artikel 3.6: Parkgebied  Gebiedscategorie: groen Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Verordenend grafisch plan deelplan 4: Ziekenhuiscampus

Informatief

Ruimtelijke opties

Het deelplan wordt bestemd als een zone voor een ziekenhuiscampus.

Complementaire functies die het concept van de ziekenhuiscampus en aanverwante functies ondersteunen of hierbij aanleunen kunnen beperkt toegelaten worden. Het betreft hier functies zoals een bloemenwinkel, een cafetaria, een kinderdagverblijf, een superette, een strijkatelier...

Essentiële aspecten

zone voor ziekenhuis, zorgfuncties en aanverwante functies

complementaire functies beperkt toegelaten

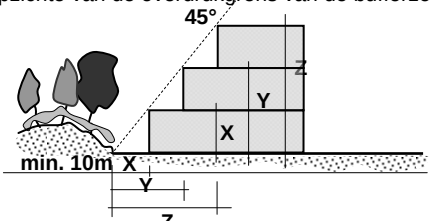
Op het terrein wordt een duurzaam ruimtegebruik nagestreefd, alsook een optimaal behoud van de open ruimte. Vanuit dit kader wordt een maximaal bebouwingspercentage van 50 % vastgesteld. Concreet: $10,3 \text{ ha} \times 50\% = 5,15 \text{ ha}$, waarvan maximaal 0,1 ha in de landschapsbuffer mag gebouwd worden (zie artikel 4.3).

In kader van een duurzaam ruimtegebruik is het tevens wenselijk dat de bebouwde structuren voor 95 %, minimaal 2 bouwlagen bedraagt (exclusief fietsenstalling, of paviljoenachtige gebouwen ter ondersteuning van de omgevingsactiviteiten zoals een parkeerwachterhuisje, een kiosk,....).

Omwille van de ligging aan de rand van het stedelijk gebied, op de overgang naar de open ruimte en om een minimale inkijk te verkrijgen naar de aangelande woningen, wordt het maximale aantal bouwlagen beperkt tot 4. Hiervan kan beperkt afgeweken worden tot 5 bouwlagen voor gegroepeerde technische installaties die ofwel opgesteld staan binnen een bouwvolume ofwel visueel afgeschermd worden door middel van schermen.

Omwille van het voorkomen van een monoliet, niet transparant volume wordt in relatie tot het bebouwingspercentage een maximale V/T-index bepaald. De parkeervoorzieningen en de dakoppervlakte voor technische installaties worden niet meegerekend binnen de V/T. De oppervlakten die binnen een bouwvolume staan, echter wel. Een V/T van 1,5 komt overeen met een volume van drie bouwlagen over de volledige bebouwbare oppervlakte ($0,5 \text{ of } 50\% \times 3$).

In functie van privacy ten aanzien van de aangelande woningen dient te allen tijde de 45° regel gerespecteerd te worden. Dit wil zeggen dat de bouwhoogte van desbetreffend bouwvolume minimaal gelijk is aan de kortste afstand ten opzichte van de overdruggrens van de bufferzone.



Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 4.1: Ziekenhuiscampus



Gebiedscategorie: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Het gebied is bestemd voor de inplanting van een ziekenhuiscampus en andere zorggerelateerde functies, zoals serviceflats en seniorenwoningen.

Ondergeschikt kunnen complementaire functies toegelaten worden. Deze functies zijn enkel toegelaten als onderdeel en ter ondersteuning van de ziekenhuisfunctie en niet als autonome activiteit.

Duurzaam ruimtegebruik
Max. bebouwings%

Min. 2, max. 4
bouwlagen.

Maximale V/T-index.

45° regel ten aanzien van
bufferzone

Het bebouwingspercentage bedraagt maximum 50 %

95 % van het totale bouwvolume heeft minimum 2 bouwlagen. Het maximum aantal bedraagt 4 bouwlagen. In functie van de opstelling van gegroepeerde technische installaties is beperkt een vijfde bouwlaag vergunbaar.

De vloer-terreinindex mag echter nooit meer dan 1,5 bedragen

De afstand van elk bouwvolume ten aanzien van de bufferzone (art. 4.2.) is minimaal gelijk aan de bouwhoogte van desbetreffend bouwvolume.

Verordenend grafisch plan deelplan 4: Ziekenhuiscampus

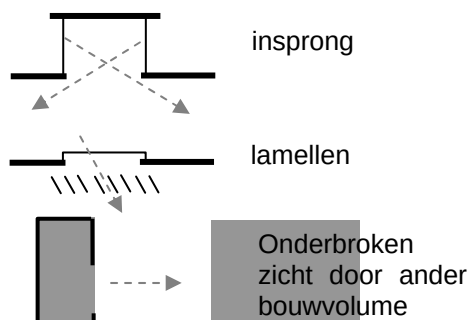
Informatief

Ruimtelijke opties

Met de bouwhoogte wordt bedoeld, uitgaande van een plat dak, de dakrandhoogte en uitgaande van een hellend dak, de nokhoogte. De maximale bouwhoogte is exclusief de niet gegroepeerde technische installaties zoals een schoorsteen, de koelgroepen, de ventilatieschachten, de energieopwekkende productie-eenheden, enz.... Uitgaande van een minimale bouwhoogte van 2 bouwlagen van 3,5 meter, bedraagt de minimale afstand tot de buffer, 7 meter

In functie van een optimale vrijwaring van de privacy ten aanzien van de omwonende wordt een minimale inkijk vanuit alle verblijfsfuncties en kantoren ten aanzien desbetreffende woningen, vooropgesteld. Zo zijn rechtstreekse zichten enkel vergunbaar voor de eerste en tweede bouwlaag. Hier geeft de bufferzone met grondtalud voldoende garantie tegen rechtstreekse inkijk.

Vanaf de derde bouwlaag zijn ten aanzien van de woningen enkel onrechtstreekse zichten vergunbaar. De onrechtstreeksheid van zichten wordt bekomen door het plaatsen van lamellen, insprongen in gevels, door het zicht te doorbreken door een ander bouwvolume of andere maatregelen. Het doel is het voorkomen van rechtstreeks inkijk vanuit de verblijfsfuncties ten aanzien van de aangelande woningen.



Met verblijfsfuncties wordt verstaan de ziekenhuiskamers, de cafetaria, alsook de administratieve kantoren en/of lokalen. Lichten mogen steeds vanuit alle zijden en bouwlagen getrokken worden

Het voorzien van de noodzakelijke parkeerplaatsen moet goed afgewogen worden. Een overdreven aantal parkeerplaatsen is niet bevorderlijk voor de gewenste modal-split en is bovendien zeer ruimteverslindend. De realisatie van een (gedeeltelijke) ondergrondse parking kan hierbij naar voor geschoven worden om ruimte te besparen.

In functie van landschappelijke inpassing en het behoud van de open ruimte wordt een verdiepte parking ten opzichte van het open landschap, vooropgesteld. Deze ruimtelijke randvoorwaarden is enkel geldig voor de grote parkeervlakken en niet voor de kleine parkings in functie van specifieke doeleinden of doelgroepen zoals laden- en lossen, kiss en ride, parkeerplaatsen voor taxi of voor minder validen, enz...

Essentiële aspecten

Beperken van zichten vanaf de derde bouwlaag.

Verdoken parkeren ivf landschappelijke inpassing en het behoud van de open ruimte

Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

Vanaf de derde bouwlaag zijn rechtstreekse zichten vanuit de verblijfsfuncties en kantoren ten aanzien van de rechtstreeks aangelande woningen, niet vergunbaar. Het trekken van lichten is altijd vergunbaar.

Parkeerplaatsen kunnen zowel (half)ondergronds als bovengronds gerealiseerd worden, waarbij het parkeermaaiveld van de parkeerclusters vanaf 15 parkings, verdiept liggen ten aanzien van het omgevende maaiveld.

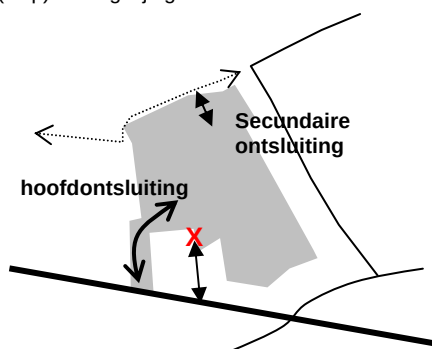
Verordenend grafisch plan deelplan 4: Ziekenhuiscampus

Informatief

Ruimtelijke opties

De hoofdontsluiting van de ziekenhuiscampus gebeurt voor alle gemotoriseerd verkeer inclusief ambulance en levering van goederen via een nieuw aan te leggen ontsluitingsas die rechtstreeks zal aantakken op de N773.

Enkel In functie van toegankelijkheid van het realiseren van een fiets- en voetgangersverbinding en bij calamiteiten in functie van interventie van de brandweer, ambulance en MUG, kan een secundaire ontsluiting via de huidige Schuurstraat naar het ziekenhuis, vergund worden. Vanuit de Schuurstraat zelf is, met uitzondering van calamiteiten, een ontsluiting van het ziekenhuis voor gemotoriseerd niet wenselijk en wordt fysiek (knip) onmogelijk gemaakt.



Tenslotte is het nodig om aandacht te besteden aan hergebruik, infiltratie en vertraagde afvoer van het hemelwater bij de concrete vormgeving van de ziekenhuissite. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1/10/2004) is van kracht).

Bij de vergunningaanvraag wordt een inrichtingsstudie voor het deelplan in zijn geheel gevraagd. De verzekering van een aantal kwalitatieve randvoorwaarden en milderende maatregelen bij de ontwikkeling van het gebied wordt bekomen met de verplichting van een inrichtingsstudie bij de vergunningaanvraag. Deze inrichtingsstudie moet de ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied aangeven. In deze inrichtingsstudie zullen verschillende elementen aangegeven moeten worden en via de vergunningsverlening in overweging genomen moeten worden. Elementen die hierbij ten minste aanbod moeten komen zijn:

- de landschappelijke integratie: inplanting en vormgeving volumes (architecturaal en materiaalgebruik) versus publiek domein, de onderlinge wisselwerking en de wisselwerking met de omliggende open ruimte. Bijzondere aandacht wordt ook besteed aan de inrichting van de bufferzone (art.4.2) en de zone voor landschappelijke inkleding (art.4.3)
- inplanting i.f.v. beperken geluidsoverlast voor omliggende woningen
- de ruimtelijke mogelijkheden naar (eventueel)

Essentiële aspecten

Hoofdontsluiting gericht naar N773.

Secundaire ontsluiting i.f.v. interventieverkeer

Gewestelijke verordening hemelwater.

Opmaak van een inrichtingsstudie

Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

De hoofdontsluiting van de ziekenhuiscampus is gericht naar de N773. De ligging van deze ontsluitingsas is indicatief met een dikke zwarte pijl grafisch weergegeven op het grafisch plan.



De secundaire ontsluitingsas voor enkel fiets en voetgangers, alsook bij calamiteiten voor brandweer, ambulance en MUG is indicatief met een zwarte pijl grafisch weergegeven op het grafisch plan.



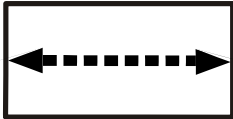
Bij de vergunningsaanvragen voor de ziekenhuiscampus wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied en de milderende maatregelen van de plan-MER. De inrichtingsstudie geeft ook 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. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Verordenend grafisch plan deelplan 4: Ziekenhuiscampus		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
fasering en toekomstige ontwikkelingen omtrent zorgfuncties. In een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet duidelijkheid gegeven worden omtrent eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden of bijkomende zorgfuncties. De inplanting van de ziekenhuiscampus dient zodanig te gebeuren dat uitbreidingen of bijkomende zorgfuncties in de toekomst niet gehypothekeerd zijn. - De verkeersafwikkeling, gemotoriseerd en langzaam verkeer. Vermijden van conflictsituaties: voor elke zachte ontsluitingsas geldt dat deze niet in conflict mogen komen met de verkeerstromen op het terrein en op de parkeerplaats. Sluikverkeer doorheen de site onmogelijk maken. - De organisatie van het parkeergebeuren. Voorzien van voldoende parkeerplaatsen.		
Een buffer moet de overgang vormen tussen de ziekenhuiscampus en de aangrenzende woningen en tuinen. De voorziene buffer is 10.00 m breed en moet zorgen voor een landschappelijke inpassing en een visuele en geluidsbuftering naar de woningen toe.	Aanleg van een permanente buffer	Artikel 4.2: Bufferzone (in overdruk)  Gebiedscategorie: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut Tussen de ziekenhuiscampus en de aangrenzende woonzones wordt een permanente buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.
De bufferzone wordt ingericht met een dichte groenmassa die storende geluids- en visuele hinder ten aanzien van de omgeving tot een minimum reduceert. Om de schermfunctie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben. De groenbuffer dient permanent te zijn en gelaagd. Enkel ter hoogte van een ontsluiting voor zacht verkeer (voetgangers/fietsers) kan de buffer onderbroken worden. Deze groenbuffer wordt samengesteld uit streekeigen, waardevolle en diverse beplantingen. Hier dient bijzondere aandacht te gaan naar een plantkeuze die geen allergieën veroorzaken. Bij de inplanting van de verschillende functies (bvb. technische installaties) moet bij de locatiekeuze maximaal rekening gehouden worden met een minimaal geluidsoverlast voor de aangrenzende woningen. In functie van een optimale invulling van de buffer qua geluidsdemping dient de bufferzone minimaal opgebouwd te worden door een aarde wal van minimaal 2,5 meter hoogte ten aanzien van het aanliggend maaiveld (tuinen). Tevens kan het wenselijk zijn constructies in functie hiervan toe te laten. Eventuele geluidsschermen, -wallen en/of -muren moeten hierbij steeds geïntegreerd te worden binnen de beplantingszone en hierbij één geheel vormen. Daar de privacy, alsook geluidshinder ten opzichte van de aangelande prioriteit is, dient de groenbuffer ten laatste gelijktijdig met de realisatie	visuele afscherming, dichte structuur, permanent en gelaagdheid dmv streekeigen beplanting. Geluidsbuftering dmv minimaal aardewal van 2,5 meter hoogte Resultaatsgarantie.	De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand. De buffer bestaat voor 100% uit streekeigen, waardevolle en opgaande struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de ziekenhuisactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. De beplanting moet bestaan uit een onder- en bovengroei en continu doorgetrokken worden over de volledige oppervlakte van het gebied en met de noodzakelijke verscheidenheid om de visuele afscherming ten volle te kunnen vervullen. De aanleg van een wadi of waterbuffering in de bufferzone mag niet leiden tot een visuele onderbreking van de buffer. De buffer kan enkel onderbroken worden voor de aanleg van een voet- en fietsverbinding vanuit de omliggende straten. De bufferzone dient verplicht aangelegd te worden door middel van een aarde wal van minimaal 2,5 meter hoogte ten opzichte van het aangelande maaiveld. Het aanbrengen van bijkomende constructies in functie van geluidsbuftering zijn steeds vergunbaar, indien ze een eenheid vormen met de totale opbouw van de groenbuffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt na de ingebruikname van het voorwerp van de eerste stedenbouwkundige vergunning, moet de

Verordenend grafisch plan deelplan 4: Ziekenhuiscampus		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
van het ziekenhuis gerealiseerd te worden		volledige zone voor buffer aangelegd zijn.
Aanvullend aan de bufferfunctie naar de aangrenzende woningen is de landschappelijke integratie van de ziekenhuiscampus naar het aangrenzende open ruimtegebied van ruimtelijk belang. Dit kan bewerkstelligd worden door zowel een zorgvuldige inplanting van de volumes en de functies als door de architecturale vormgeving van de gebouwen, zowel wat betreft de volumewerking als het materiaalgebruik. Daarnaast zal ook de vormgeving van de publieke ruimte bepalend zijn bij de landschappelijke integratie van de ziekenhuiscampus. Voldoende groen op de campus is essentieel. Aan de noord- en westzijde van de ziekenhuiscampus wordt een 30m brede zone expliciet voorbehouden voor de landschappelijke inkleding op de grens met het open ruimtegebied.  Bij de inrichting van deze zone ligt de nadruk op de landschappelijke inkleding. De oppervlakte bebouwing, constructies en verhardingen worden beperkt. De ontsluitingsassen voor gemotoriseerd verkeer zijn (gedeeltelijk) binnen deze zone opgenomen. In deze zone kunnen bij voorbeeld ook kleinschalige infrastructuren toegelaten worden in functie van de aanleg van een verblijfsruimte voor patiënten, bezoekers en werknemers. Dat wil zeggen dat straatmeubilair zoals verlichting, zitbanken, speeltoestellen, afvalbakken, ... toegelaten is.	Landschappelijke inkleding Groene invulling Bebouwing, constructies en verhardingen beperkt toegelaten Inrichten buitenverblijfsruimte	Artikel 4.3: Zone voor landschappelijke inkleding (in overdruk)  Gebiedscategorie: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut De zone voor landschappelijke inkleding is bestemd voor de inrichting van een landschappelijk integrerende groenstructuur, als overgangszone naar de omgeving. De inrichting van deze zone dient uit te gaan van een meer landschappelijk integrerende rol, dan een sterk visueel bufferende rol. De zone wordt voor ten minste 30 % beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar: 1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor de de landschappelijke inpassing van de ziekenhuiscampus; 2. het aanbrengen van infrastructuur die enkel gericht is op het toegankelijk en doorwaadbaar maken van de ziekenhuiscampus. Hierbij worden lijninfrastructuren in functie van de ontsluiting van het ziekenhuis voor gemotoriseerd verkeer (werknemers en bezoekers) en in functie van toegankelijkheid voor nooddiensten bedoeld. Het aanleggen van parkeerplaatsen is niet vergunbaar in deze zone; 3. de volumes van de ziekenhuisgebouwen kunnen voor een beperkt deel binnen de zone voor landschappelijke inpassing liggen.

Verordenend grafisch plan deelplan 4: Ziekenhuiscampus		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		De totale bebouwde oppervlakte is beperkt tot maximaal 1.000m². Er kunnen geen vrijstaande gebouwen opgericht worden in deze zone; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van de zone voor recreatief medegebruik door patiënten, bezoekers en werknemers; - het plaatsen van zitmeubilair; - het aanleggen, herstellen of heraanleggen van nutsleidingen. Bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid; - 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. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de ingebruikname van het voorwerp van de eerste stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor landschappelijke inpassing aangelegd en beplant zijn.

Verordenend grafisch plan deelplan 4: Ziekenhuiscampus		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
De aangrenzende tuinen en woningen volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied worden bestemd als stedelijk woongebied. Op die manier wordt vermeden dat er enkele "snippers" agrarisch gebied blijven liggen tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en het landelijk woongebied. De betrokken woningen blijven ontsloten via de bestaande wegen. De woonfunctie kan niet ontsloten worden via het terrein van de ziekenhuiscampus. Aantakkingen op de nieuwe ontsluitingsas voor het ziekenhuis zijn niet toegestaan. Er kunnen geen woningen in tweede lijn toegestaan worden. De voorschriften van de (delen van de) verkavelingen binnen deze zone "Stedelijk Woongebied" blijven van kracht.	Bestaande tuinen en woningen gelegen in agrarisch gebied, tussen zone voor ziekenhuiscampus en landelijk woongebied bestemmen als woongebied	Artikel 4.4: Landelijk woongebied  Gebiedscategorie: wonen Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Stedenbouwkundige aanvragen voor de bouw van woningen in tweede lijn kunnen niet vergund worden. De woningen worden ontsloten via de bestaande uitgeruste wegen. De woningen kunnen niet ontsloten worden via nieuwe wegen gerealiseerd binnen de zone Art. 4.1 Ziekenhuiscampus. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hierbij een ruimtelijke eenheid vormen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de bebouwingsschaal van de omgeving wat het bouwvolume, bebouwingsvorm en afstandsregels betreft; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.
De bestaande Schuurstraat/Gremelsloweg blijft behouden en wordt bestemd als lokale weg. Deze weg blijft functioneren in functie van de ontsluiting van de aangrenzende landbouwgronden. Daarnaast zal vanaf Kromme Kramp ook een verbinding voor het ziekenhuis en een trage verbinding voor voetgangers en fietsers gerealiseerd worden, alsook bij calamiteiten de ontsluiting van brandweer en ambulance. Ook wordt ter realisatie van de pijpenkop aan het afsloten zuidelijke deel van de Schuurstraat voldoende ruimte bestemd als zone voor Lokale weg. Ter hoogte van de hoofdontsluiting wordt voldoende ruimte voorzien voor de fietser en de voetganger om op een veilige en aangename manier het ziekenhuis te bereiken. Eventueel kan een (bijkomende) ontsluiting voor traag verkeer	Aanduiden bestaande lokale weg. Realisatie pijpenkop.	Artikel 4.5: Lokale weg  Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale openbare weg. Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de woonzone toegelaten.

Verordenend grafisch plan deelplan 4: Ziekenhuiscampus		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
samenvallen met de Schuurstraat. Voor elke zachte ontsluitingsas geldt dat deze niet in conflict mogen komen met de verkeerstromen op het terrein en op de parkeerplaats.		
Om het ziekenhuis op een fijnmazige manier te linken aan de kern wordt er een ontsluiting voor langzaam verkeer voorzien via de aanpalende woonwijk (via Kromme Kamp). Deze as zal gerealiseerd worden via het bestaande kruispunt Schuurstraat/Gremelsoweg-Kriekelsheuvelstraat met Kromme Kamp. Op deze manier kan de zachte weg gekoppeld worden aan het in te richten landschappelijke "park" en kan een sterke parkeerdruk in de aangrenzende woonwijk vermeden worden. De zachte ontsluitingsas mag niet in conflict mogen komen met de verkeerstromen op het terrein en op de parkeerplaats. Deze fiets- en voetgangersverbinding dienen bij calamiteiten tevens te fungeren als evacuatieleroute voor brandweer, ambulance en brandweer. In functie van deze nooddiensten dient een vrije doorgang gevrijwaard te worden van minimaal 4 meter.	Realiseren van fiets- en voetgangersverbinding Vrije doorgang nooddiensten	Artikel 4.6: Zachte verkeersas (indicatieve aanduiding)  Gebiedscategorie: lijninfrastructuur Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as voor zacht verkeer aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een fiets- en voetgangersverbinding, alsook bij calamiteiten voor brandweer, ambulance en MUG. De aanduiding van het tracé is indicatief. De toegangsas dient een minimale vrije doorgang te hebben van minmaal 4 meter breedte.

9 BIJLAGE

9.1 Voortschrijdingrapport aankoop gronden nieuwbouw ziekenhuis Maas en Kempen

De nieuwbouw is voorlopig gepland aan de Schuurstraat te Maaseik. Op deze locatie ligt momenteel een actief landbouwbedrijf van Jos en Winand Poukens. Dit bedrijf zou moeten verdwijnen om plaats te maken voor het geplande ziekenhuis.

Tot op heden zijn volgende acties ondernomen vanuit het bestuur van ZKM naar de familie Poukens toe die een gedeelte van de gronden zouden moeten afstaan om de nieuwe lokatie van het ziekenhuis in te planten.

Januari 2010:	Eerste contact vanuit ZKM met de familie Poukens
15 december 2010:	Aanstelling van Mathieu Rutten als officieel bemiddelaar vanuit ZKM/stad Maaseik
21 december 2010 :	Eerste verkennend gesprek door Dhr Koen Torfs, Dhr Ramaekers van ZKM en Dhr Rutten bij de familie Poukens, bijgestaan door hun adviseurs.
24 maart 2011:	Gesprek met familie Poukens, hun adviseurs en Dhr Rutten om de knelpunten bij de nieuwbouw van ZKM aan de Schuurstraat en de bedrijfsstopzetting of –verplaatsing op te lijsten.
juli 2011 :	Aanstellen van Dhr G.Noelmans als onafhankelijk schatter om een mogelijke alternatieve bedrijfslocatie voor de familie Poukens te schatten.
27 oktober 2011:	Overleg bij Agentschap Natuur en Bos met Dhr Koen Torfs, Dhr Jan Valgaeren, Dhr J. Creemers, Dhr Jo Brouns en de adviseurs van de familie Poukens. Er wordt de officiële vraag gesteld voor een preadvies voor een vergunningsaanvraag bij bedrijfsherlocatie voor de familie Poukens naar de Wolfvijverweg in Maaseik.
1 december 2011:	Overleg van de adviseurs van de familie Poukens met Dhr Torfs, Dhr Valgaeren en Dhr Rutten over de financiële haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging van het bedrijf Poukens.