

## RUP KLOOSTERBEMPDEN

### Maaseik

Toelichtingsnota en  
stedenbouwkundige  
voorschriften





**OPDRACHTGEVER**

Stad Maaseik  
Lekkerstraat 10  
3680 MAASEIK

Tel.: +32 89 56 05 60  
Fax: +32 89 56 05 61

**RUP KLOOSTERBEMPDEN**



**OPDRACHTNEMER**

ARCADIS Belgium nv  
Kempische Steenweg 302  
3500 HASSELT

BTW BE 0426.682.709  
RPR ANTWERPEN

ING 320-0687053-72  
IBAN BE 38 3200 6870 5372  
BIC BBRUBEBB

**Contactpersoon**

Mieke Belmans

**Telefoon**

+32 3 328 62 38

**Telefax**

+32 3 328 00 01

**E-mail**

[m.belmans@arcadisbelgium.be](mailto:m.belmans@arcadisbelgium.be)

**Website**

[www.arcadisbelgium.be](http://www.arcadisbelgium.be)

<b>Revisie</b>				
<b>Versie</b>	<b>Datum</b>	<b>Opmerking</b>		
A	mei 2009	Eerste versie		
B	januari 2009	Aanpassingen na overleg met opdrachtgever		
C	Maart 2011	Aanpassingen na openbaar onderzoek		
<b>Opgesteld</b>				
<b>Afdeling/discipline</b>	<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	<b>Handtekening</b>	<b>Datum</b>
Ruimte en Verkeer	Projectleider	Mieke Belmans		
<b>Geverifieerd</b>				
<b>Afdeling</b>	<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	<b>Handtekening</b>	<b>Datum</b>
<b>Goedgekeurd door klant</b>				
<b>Afdeling</b>	<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	<b>Handtekening</b>	<b>Datum</b>

# INHOUDSOPGAVE

TOELICHTINGSNOTA.....	7
1 Inleiding .....	7
1.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP .....	7
1.2 Afbakening van het plangebied.....	7
2 RUP ter uitvoering van het gemeentelijk structuurplan .....	8
2.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	8
2.2 Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg .....	8
2.2.1 Deelruimten.....	8
2.2.2 Nederzettingen.....	9
2.2.3 Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik.....	9
2.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....	11
2.3.1 Situering van het RUP binnen de globale gewenste ruimtelijke structuur .....	11
2.3.2 Gewenste ruimtelijke structuur kern Maaseik .....	12
3 Bestaande feitelijke toestand .....	13
3.1 Meso .....	13
3.2 Micro .....	13
4 Weergave van de juridische toestand .....	16
4.1 Toetsingstabel .....	16
4.2 Nadere toelichting relevante aspecten.....	18
4.2.1 Gewestplan.....	18
4.2.2 BPA Kloosterbempden.....	19
4.3 Ontwerpend onderzoek naar de inplanting van een horecagebouw op Kloosterbempden .....	20
4.4 Concepten m.b.t. de inplanting van een horeca-gebouw .....	20
4.5 Krachtlijnen voor het RUP.....	26
5 Acties die kunnen bijdragen aan de integratie van Kloosterbempden binnen het stedelijk gebeuren van de stad Maaseik.....	27
6 Confrontatie tussen de knelpunten uit het BPA en de krachtlijnen voor het RUP .....	28
6.1 Wonen langs Heppersteenweg en Ringlaan N78 .....	28
6.1.1 Knelpunten uit het BPA Kloosterbempden.....	28
6.1.2 Krachtlijnen voor het RUP Kloosterbempden.....	28
6.2 Woon- en handelscomplex Kloosterbempden (incl. openbaar domein).....	30
6.2.1 Knelpunten uit het BPA Kloosterbempden.....	30
6.2.2 Krachtlijnen voor het RUP Kloosterbempden.....	30
6.3 Park op de oude omwalling van Maaseik.....	33
6.3.1 Knelpunten uit het BPA Kloosterbempden.....	33
6.3.2 Krachtlijnen voor het RUP Kloosterbempden.....	33
6.4 Openbare wegenis.....	34
6.4.1 Knelpunten uit het BPA Kloosterbempden.....	34
6.4.2 Krachtlijnen voor het RUP Kloosterbempden.....	34

6.5	Noot bij het grafisch plan .....	35
7	Milieubeoordeling.....	36
7.1	Elementen voor de watertoets .....	36
7.2	Screening op mogelijke milieu-effecten .....	37
7.2.1	Adviesprocedure.....	38
7.2.2	Beslissing dienst m.e.r. ....	39
8	Ruimteboekhouding.....	41
9	Op te heffen voorschriften.....	42
9.1	Op te heffen gewestplanvoorschriften.....	42
9.2	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften BPA Kloosterbempden.....	42
10	Register van de percelen die mogelijks in aanmerking komen voor planschadevergoeding, planbatenheffing, bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften .....	43
	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften .....	45
ART 0.	Algemene voorschriften.....	46
ART 1.	Zone voor wonen.....	48
ART 2.	Zone voor centrumgebied.....	52
ART 3.	Zone voor park.....	57
ART 4.	buffer .....	59
ART 5.	langzaam verkeersverbinding.....	60
ART 6.	Openbare wegenis.....	61
ART 7.	historische structuur stadsomwalling .....	62

## LIJST DER FIGUREN

<i>Figuur 1: Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik</i> .....	10
<i>Figuur 2: GRS stad Maaseik</i> .....	11
<i>Figuur 3: Deelruimten binnen de stad Maaseik</i> .....	12
<i>Figuur 4: Deelruimte Hoogdynamisch Maaseik</i> .....	12
<i>Figuur 5: BPA Kloosterbempden</i> .....	19

## LIJST DER TABELLEN

<i>Tabel 1: Overzicht van de relevante juridische elementen</i> .....	16
---	----

## LIJST DER KAARTEN

<i>Kaart 1: Situering van het RUP binnen het grondgebied van de stad Maaseik</i> .....	13
<i>Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand - situering op de orthofoto</i> .....	13
<i>Kaart 3: Bestaande juridische toestand - BWK, VEN, natuurreservaten en habitatrichtlijngebieden</i> .....	18
<i>Kaart 4: Bestaande juridische toestand - VHA-atlas en overstromingsgebieden</i> .....	18
<i>Kaart 5: Bestaande juridische toestand - situering op het gewestplan</i> .....	18
<i>Kaart 6: Bestaande juridische toestand – watertoetskaarten</i> .....	36

# TOELICHTINGSNOTA

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP

In 2006-2007 werd het woon- en handelscomplex Kloosterbempden volledig gerealiseerd volgens de bepalingen van het BPA Kloosterbempden. In het BPA werden bestemmingszones gedetailleerd volgens hun specifieke functie. Er is een eerder strikte toepassing van mogelijkheden binnen deze zones waardoor een aantal knelpunten ontstonden. In het RUP worden deze voorschriften op een flexibelere manier ingevuld. De zones worden opnieuw afgebakend op een vereenvoudigde, overzichtelijke manier.

Bovendien kent het project niet het succes dat werd beoogd. Kloosterbempden functioneert binnen de stad Maaseik niet als een plek waar mensen gebruik maken van de publieke ruimte om er te verpozen – ondanks dat voldoende publieke ruimte werd voorzien in het project – en anderzijds laat men het winkelcomplex vaak links liggen bij een shopping in de stad. De stad wenst hier onder meer aan tegemoet te komen door **een trekker te voorzien in het complex onder de vorm van een horecazaak te midden van de publieke ruimte** die een **rustpunt** kan betekenen **binnen het commercieel parcours** en de **link kan leggen tussen het woon- en handelscomplex en de parkruimte op de stadswalgorde**. De inplanting van deze horecazaak is niet mogelijk binnen de stedenbouwkundige voorschriften. Bij opmaak van het RUP werd deze doelstelling meegenomen.

### 1.2 Afbakening van het plangebied

De afbakening van het plangebied blijft hetzelfde als in het BPA Kloosterbempden. Het gebied is begrepen tussen de in het oosten gelegen Kloosterbempdenstraat, de in het westen gelegen Heppersteenweg en de in het noorden gelegen voormalige stadsomwalling ten zuiden van de Everstraat.

## 2 RUP ter uitvoering van het gemeentelijk structuurplan

### 2.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>1</sup>

De stad is aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Door deze selectie is de stad eveneens een economisch knooppunt. Concreet betekent dit dat in het stedelijk gebied minimum 25 woningen per ha dient gebouwd te worden bij nieuwe woonprojecten en op strategische plaatsen en dat er een regionaal bedrijventerrein voorkomt. Voor de delen die tot het buitengebied zullen behoren, zal aan minimum 15 woningen per hectare gebouwd dienen te worden.

Structuurbepalend voor het buitengebied is o.a. de Maasvallei. In het kader van een grensoverschrijdende ruimtelijke ontwikkelingsvisie worden de ecologische waarden versterkt, worden inpasbare vormen van landbouw en recreatie ontwikkeld en ondersteund en een ruimtelijke inkadering van de vroegere grindwinning voorzien. Tevens wordt het nodige waterbergende vermogen in de vallei gecreëerd.

Er zal een afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur worden uitgewerkt.

Op het grondgebied van Maaseik wordt de N78 vanaf Maaseik-Noord tot aan de landsgrens als ontsluitende primaire weg geselecteerd. De Maas is een waterloop die structurerend is op Vlaams niveau.

### 2.2 Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg<sup>2</sup>

#### 2.2.1 Deelruimten

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

Binnen de regio Maasland dient Maaseik zich als een autonoom stedelijk gebied en als centrum voor het omliggende Open Maasland te ontwikkelen. Het gebied moet een vrij brede waaier aan kleinstedelijke voorzieningen aanbieden. De nadruk ligt echter op watertoerisme en –recreatie gekoppeld aan de Maas. De stad Maaseik behoort tot de volgende deelregio's:

- Open Maasland

Bijzondere aandacht krijgt de aantakking van de Zanderbeek op de Maas in functie van waterbeheer. Waterbeheersing en landschapsontwikkeling zijn belangrijke thema's. Ten zuiden van de Maasbrug staan natuur- en landschapsrecreatie en plattelandstoerisme centraal. Ten noorden van de brug wordt een gradiënt van hoog- naar laagdynamisch watertoerisme (van zuid naar noord) uitgebouwd. De ontwikkeling van een waterfront te Maaseik behoort tot de mogelijkheden.

- Vlake van Bocholt

In deze deelruimte worden hoogdynamische ontwikkelingen tegengegaan. Toerisme en recreatie worden niet ontwikkeld, bestaande kan blijven bestaan. De vallei van de Itterbeek wordt als groen lint in het landschap erkend. Binnen de regio Kempen behoort Maaseik tot de deelregio het Drieparkengebied (Bosbeekvallei). Deze deelregio bevat één van de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Vlaanderen. De natuurverbindingsgebieden tussen deze parken zijn van structureel belang. Het Park Hoge Kempen dient te ontwikkelen als een groen hart tussen het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, het Zuidelijk Maasland en de Bosbeekvallei met toeristische knooppunten aan de randen.

<sup>1</sup> Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 23 september 1997.

<sup>2</sup> Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg, 12 maart 2003.



### 2.2.2 Nederzettingen

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

De industriële activiteiten zijn veeleer beperkt. Als een eventuele uitbreiding van de kern voor wonen noodzakelijk is, primeert een groei in de richting van de Maas (infrastructurele barrière) of zuidwaarts in de richting van de ring.

Vanuit het zuiden is de overgang tussen stad en open ruimte nog sterk waarneembaar. Dat is voor Limburg een bijna unieke situatie. Verdere uitbreiding van de stad houdt rekening met die 'vista'. Tussen Maaseik en Elen is in een open ruimte verbinding van provinciaal niveau voorzien.

Aldeneik, Voorshoven, Neerhoven, Opoeteren, Dorne en Wurfeld zijn geselecteerd als woonkernen.

Neeroeteren is als hoofddorp geselecteerd. Een hoofddorp wordt gebruikt bij het beoordelen van de plaats van nieuwe ontwikkelingen voor bijkomende woningen en bedrijventerreinen.

Het stedelijk gebied Maaseik heeft van de provincie Limburg een taakstelling van 1.335 woningen tussen 1992 en 2007 gekregen. De prognose voor het buitengebied van Maaseik staat in het informatief deel als 883 bijkomende woningen tussen 1992 en 2007.

In het informatief deel van het RSPL wordt vermeld dat er een gesloten bevolkingsprognose is van 22.416 inwoners in 2007.

Maaseik heeft een gewenst aantal te bereiken woonwagenstandplaatsen (10 plaatsen).

### 2.2.3 Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik

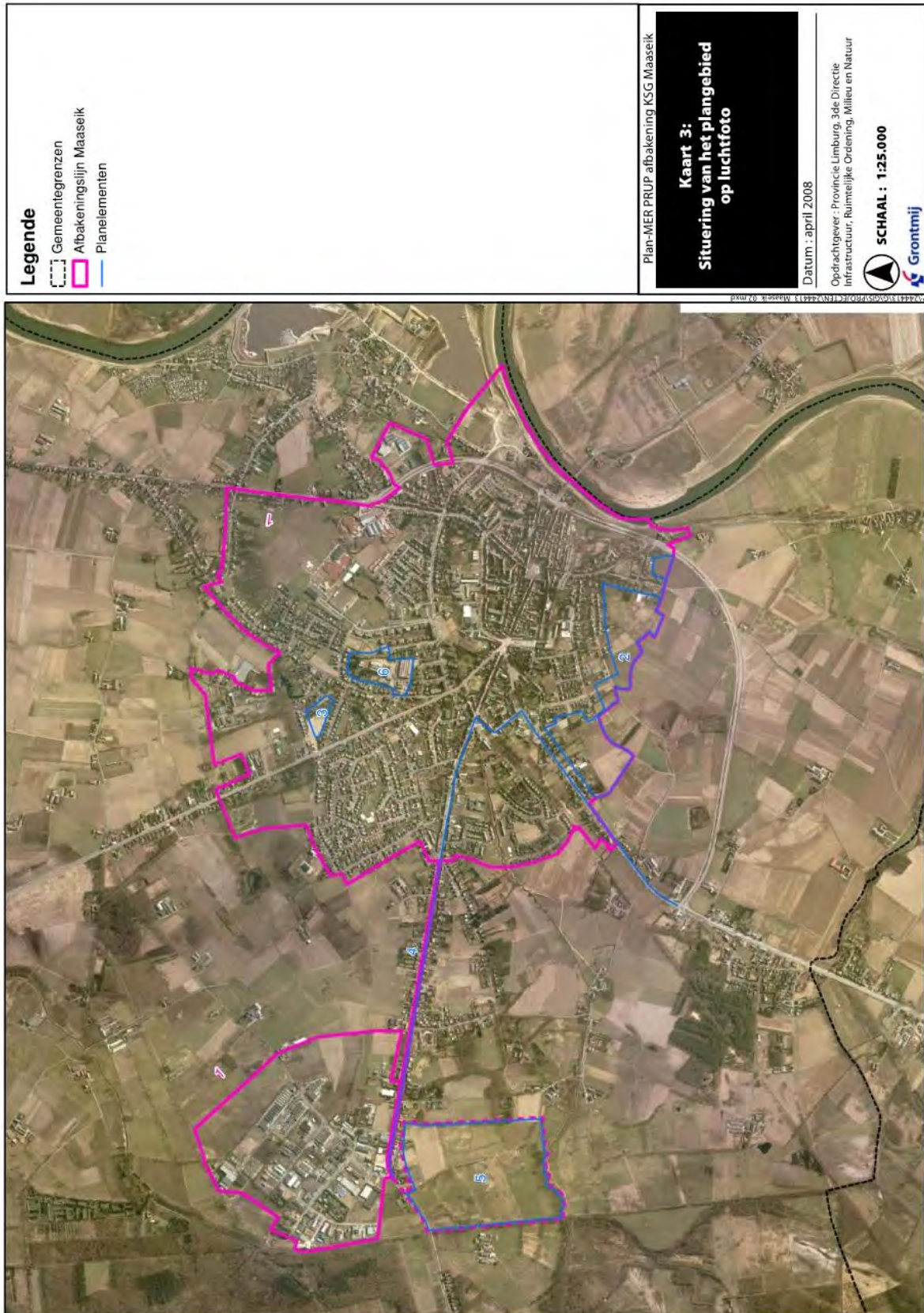
In juni 2005 werd een ontwerp van eindrapport van de voorstudie van het afbakeningsproces opgemaakt. In deze voorstudie werd na een onderzoek van de planningscontext op basis van een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur gezocht naar welke ruimtelijke elementen op niveau van het kleinstedelijk gebied functioneren. Het geheel wordt afgesloten met de opsomming van elementen met stedelijke potenties.

Op basis van het gevoerde onderzoek naar wonen en werken en de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur werd een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur opgemaakt. Deze werd aan de hand van vrij gedetailleerde ruimtelijke concepten opgebouwd.

De confrontatie van de visie op het kleinstedelijk gebied en de grensstellende elementen vanuit de omgeving resulteerde in een voorstel van grens. Op plaatsen waar bijkomend onderzoek noodzakelijk blijkt op microniveau werden focusgebieden aangeduid. Uit de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en het voorstel van afbakening volgde een actieprogramma voor het kleinstedelijk gebied.

De juridische-planologische vertaling van het voorstel van afbakening in een RUP is momenteel in uitvoering.

Op de figuur hierna wordt de hypothese afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik voorgesteld.

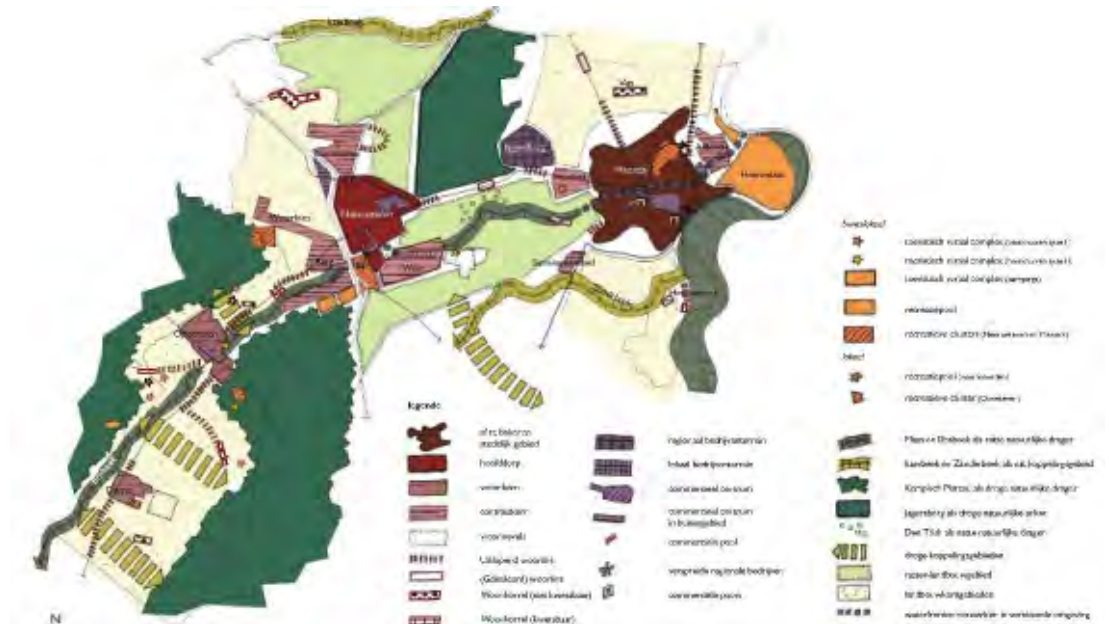


Figuur 1: Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik

## 2.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Maaseik werd op 30 januari 2006 definitief vastgesteld door de gemeenteraad, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 6 april 2006 en is op 3 mei 2006 verschenen in het Belgisch Staatsblad. In het GRS worden voor de omgeving van Kloosterbempden volgende punten vooropgesteld.

### 2.3.1 Situering van het RUP binnen de globale gewenste ruimtelijke structuur



Figuur 2: GRS stad Maaseik

Maaseik is opgehangen aan de Bosbeek, die de gemeente van zuidwest naar oost doorkruist. De ruimtelijke ontwikkelingen worden hier ook aan opgehangen, zoals o.a. de ontsluitingsinfrastructuur. Hier vormen de Diestersteenweg – Neeroeterenstraat – Weg naar As de ruggengraat Binnen Neeroeteren en Maaseik bevinden zich de locaties waar hoogdynamische activiteiten kunnen plaatsvinden. Voor Maaseik zijn dit eerder stedelijke voorzieningen, Maaseik is immers geselecteerd als stedelijk gebied, voor Neeroeteren zijn dit voorzieningen in functie van het hoofddorp. De overige kernen zijn landelijk van karakter en worden uitgebouwd als rustige woonomgevingen.

Loodrecht op de Bosbeekvallei en scheiding tussen Neeroeteren en Maaseik is een centrale groene as.

Rond de kern van Maaseik zijn er in hoofdzaak landbouwgebieden aanwezig.

Het plangebied dat een deel is van de kern van Maaseik, ligt in het oosten van de stad Maaseik, op de rand van de Maasvallei en de afbakening van de kern.

2.3.2 Gewenste ruimtelijke structuur kern Maaseik

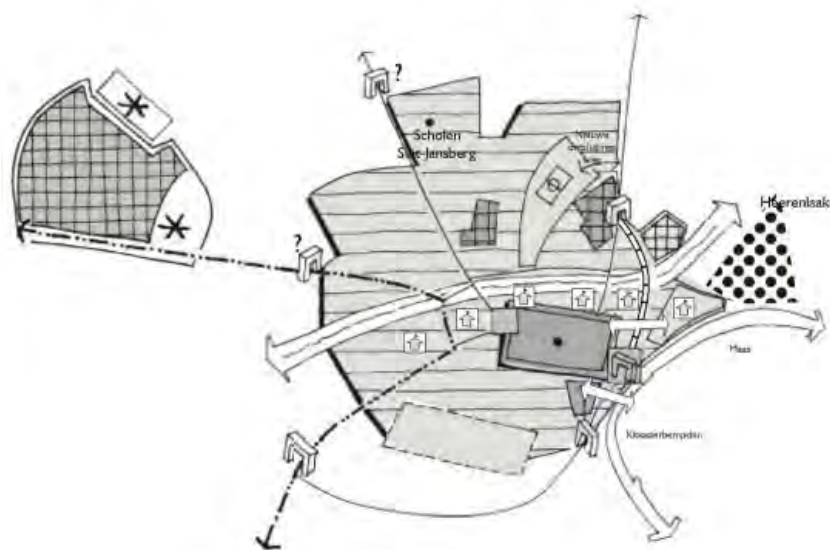


Figuur 3: Deelruimten binnen de stad Maaseik

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

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

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



Figuur 4: Deelruimte Hoogdynamisch Maaseik

Het plangebied Kloosterbempden situeert zich in het kleinstedelijk gebied Maaseik. Het ligt in het zuid-oostelijke deel van de kern en is aangeduid op Figuur 4 als zone voor grootschalige winkels.

## 3 Bestaande feitelijke toestand

### 3.1 Meso

*Kaart 1: Situering van het RUP binnen het grondgebied van de stad Maaseik*

De stad Maaseik ligt in het noordoosten van de provincie Limburg, tegen de Nederlandse grens. De Maas vormt de landsgrens.

Eveneens ten oosten, op Nederlands grondgebied, ligt de E25/A2, die Maastricht en Eindhoven verbindt. De belangrijkste wegen voor de stad Maaseik zijn de N78 (Maasmechelen – Roermond), N78b (doortocht Maaseik), N773 (Maaseik – As), N757 (Neeroeteren – Kinrooi) en de N762 (Maaseik – Kinrooi). De overige wegen hebben een ontsluitende of toeganggevende functie op lokaal niveau.

Maaseik behoort tot het traditioneel landschap van de Maasvlakte en het terrassenlandschap, de vlakte van Bocholt, en het Limburgs heide- en bosgebied.

Maaseik bestaat uit 4 kernen: Maaseik, Opoeteren, Neeroeteren en Dorne. Maaseik is geselecteerd als stedelijk gebied, Neeroeteren is een hoofddorp, de andere twee kernen zijn woonkernen (Opoeteren en Dorne).

Het plangebied is in het zuiden van de stad Maaseik gelegen.

Het RUP omvat het gebied tussen de Koning Boudewijnlaan, de Heppersteenweg en in het noorden ligt de grens op de tuinen van de woningen langs de Everstraat-Schillingstraat.

### 3.2 Micro

*Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand - situering op de orthofoto*

Het woon- en handelscomplex Kloosterbempden werd volledig gerealiseerd in 2006-2007. Dit verliep in verschillende fases.

Het winkelcomplex bevindt zich tussen de Koning Boudewijnlaan en de Hepperpoort, zeer dicht bij het stadscentrum. Doel was om de commerciële aantrekkingskracht van Maaseik te vergroten. Elf grote winkels (9.600 m<sup>2</sup>) versterken het winkelaanbod in Maaseik-centrum. Kloosterbempden maakt op die manier deel uit van een strategie om een nieuwe dynamiek in Maaseik te laten waaien. Een ondergrondse parking met 416 plaatsen is aanwezig. Het woon- en handelcomplex heeft twee toegangen voor gemotoriseerd verkeer. De toegang vanaf de N78 staat in verbinding met de ondergrondse parking en de laad- en loszone aan de westkant van het complex. De toegang vanaf de Hepperpoort staat enkel in verbinding met de laad- en loszone aan de westkant van het complex. Via de Hepperpoort is ook gemotoriseerd verkeer mogelijk voor de bewoners van de woningen langs de Houtstraat, wiens garages uitgeven op het Muntplein. In het verlengde van de Everstraat wordt toegang gegeven tot het plangebied aan garageboxen die horen bij de woningen langs de Schillingstraat. Op deze toegangen na is het woon- en winkelcomplex autovrij. Het parkeren gebeurt volledig ondergronds met uitsluiting van enkele parkeerplaatsen in de laad- en loszone aan de westelijke zijde van het plangebied. Bovengrondse parkeerplaatsen zijn niet aanwezig.

Bovenop het winkelcomplex werden woongelegenheden voorzien. De woongelegenheden zijn gericht op de Maasvallei. De delen die niet in aanmerking komen voor de private buitenruimte bij deze woongelegenheden werden als groendak ingericht.

Aansluitend op de ontwikkeling en bouw van Kloosterbempden startte de stad Maaseik met de heraanleg van de omgeving van het project. Er werd een nieuw stadsplein aan de oostelijke zijde van het winkelcomplex aangelegd (Maasplein), de stadswal werd in zijn glorie hersteld en een tweede plein vormt de verbinding tussen het grootwinkelgedeelte en de binnenstad (Muntplein).

Tussen het woon- en handelscomplex Kloosterbempden en de woningen langs de Heppersteenweg werd een aarden wal aangelegd als buffer. Deze is begroeid. Aan de oostkant van het woon- en handelscomplex werden wadi's voorzien die instaan voor de opvang van het regenwater van de verharde oppervlakte rond het woon- en handelscomplex. Ten zuiden van het woon- en handelscomplex wordt een waterbufferbekken gesitueerd. De Heppersteenweg staat door middel van een pad voor langzaam verkeer in verbinding met het woon- en handelscomplex.



Muntplein



Muntplein



Maasplein



Maasplein



Stadswalgordel richting N78



Stadswalgordel richting Muntplein



Verbinding langzaam verkeer tussen Heppersteenweg en Kloosterbempden



Laad – en loszone aan de westelijke zijde van het plangebied



Toegang tot parkeergarage vanop het Maasplein



Garages van woningen langs Everstraat – toegankelijk via het Muntplein



Aarden wal als buffer tussen Kloosterbempden en de Heppersteenweg



Zicht op het Maasplein

## 4 Weergave van de juridische toestand

### 4.1 Toetsingstabel

In onderstaande tabel wordt de juridische toestand binnen en aangrenzend aan het projectgebied samengevat. De aspecten die bijkomende verduidelijking en/of illustratie vergen worden verder in het document toegelicht.

Tabel 1: Overzicht van de relevante juridische elementen

Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
<b>RUIMTELIJK</b>		
Gewestplan(nen)	Gewestplan 'Limburgs Maasland' (KB 01/09/1980)	Gewestplan 'Limburgs Maasland' (KB 01/09/1980)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.	Geen.
Algemene plannen van aanleg	Geen.	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	BPA Kloosterbempden (BS 18 juli 2002)	BPA Kolonel Aertsplein (MB 14/01/2002) Het BPA omvat de Bospoort, een verkeersknooppunt aan de rand van de binnenstad met aanpalend plein en een gedeelte van de voormalige stadsomwalling.
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.	Geen.
Verkavelingen	Geen.	n.v.t
Bouwvergunningen Vastgestelde bouwovertradingen	n.v.t	n.v.t
Milieuvvergunningen	n.v.t	n.v.t
Bodemvervuiling	n.v.t	n.v.t
<b>SECTORAAL</b>		
<b>Natuur</b>		
Ramsargebieden	Geen.	Geen.
Vogelrichtlijngebieden	Geen.	Geen.
Habitatrichtlijngebieden	Geen.	Ten zuiden van het plangebied tussen de Maas en de Heppersteenweg ligt het habitatrichtlijngebied ' Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek'
Gebieden van het duinendecreet	Geen.	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen.	Ten oosten, aan de overzijde van de Koning Boudewijnlaan, en langs de Heppersteenweg ligt het GEN 'Grensmaas Noord' .
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.	Ten oosten, aan de overzijde van de Koning Boudewijnlaan, en langs de Heppersteenweg ligt het erkend natuurreservaat 'Maasweerden' .
Bosreservaten	Geen.	Geen.
Natuurinrichting	Geen	Geen.



Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen.	Ten oosten, aan de overzijde van de Koning Boudewijnlaan, en langs de Heppersteenweg ligt het erkend natuureservaat 'Maasweerden'.
Biologische waarderingskaart		Ten oosten, tussen de Maas en de Koning Boudewijnlaan, ligt een biologisch waardevol gebied bestaande uit een dijk en verruigd grasland. Verder, ten zuiden, ligt een biologisch zeer waardevol gebied (hooiland en dijk).
<b>Water</b>		
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Geen.	In het oosten ligt de Maas.
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)	In het plangebied bevinden zich 2 niet-geklasseerde waterlopen	Buiten het plangebied bevindt zich in het zuiden een waterloop van 2 <sup>de</sup> categorie (Zanderbeek).
Overstromingsgevoelige gebieden	Geen.	Ten oosten en ten zuiden: effectief overstromingsgevoelig. Ten westen: mogelijk overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoelige gebieden	Geen.	Geen.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).	De omgeving is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).
Erosiegevoelige gebieden	Kleine delen zijn erosiegevoelig.	Kleine delen zijn erosiegevoelig.
Hellingenkaart	Het plangebied ligt binnen het hellingspercentage van 0,5% en 5%.	Ten oosten ligt een gebied waarvan het hellingspercentage hoger ligt dan 10% (dijk van de Maas).
Winterbedkaart	Geen.	Ten oosten, tusschen de Koning Boudewijnlaan en de Maas ligt het winterbed van de Maas.
Risicozones overstromingen	Geen.	Ten oosten: Maasvallei (versie 2006).
Recent overstroomd gebied (ROG)	Geen.	Ten oosten Maasvallei.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Het gebied is volledig overstroombaar vanuit waterloop.	Het gebied is volledig overstroombaar vanuit waterloop.
<b>Landbouw</b>		
Ruilverkaveling	Geen.	Geen.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen.	Ten oosten, aan de overzijde van de Koning Boudewijnlaan, en langs de Heppersteenweg ligt het erkende natuureservaat 'Maasweerden'.
<b>Landschap</b>		
Beschermde monumenten	Donkkapel (03/09/1942).	Woonhuis, Schillingstraat 35 (23/04/1991)
Beschermde dorpsgezichten	Geen.	Geen.
Beschermde landschappen	Geen.	Ten zuiden: Landschap De Sloot (27/04/1974).
Beschermde stadsgezichten	Geen.	Aangrenzend ten noorden: Stadscentrum Maaseik (23/04/1991).
Erfgoedlandschappen	Geen.	Geen.
Landinrichting	Geen.	Geen.
Landschapsatlas Vlaanderen Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten – Puntrelicten	Geen.	Relictzone: Heppeneert-Elen Ankerplaats: Maasvallei van Stokkem tot Heppeneert

Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
Verkeer		
Rooilijnen	Geen.	Geen.
Buurt- en voetwegen	Heppersteenweg: buurtweg nr. 26 Koning Boudewijnlaan: buurtweg nr. 25 Voetweg nr. 122 Voetweg nr. 203	Zonnelaan: buurtweg nr. 29 Everstraat: buurtweg nr. 83 Koning Boudewijnlaan (zuidelijk deel): voetweg nr.203
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen.	Geen.

*Kaart 3: Bestaande juridische toestand - BWK, VEN, natuurreservaten en habitatrichtlijngebieden*

*Kaart 4: Bestaande juridische toestand - VHA-atlas en overstromingsgebieden*

## 4.2 Nadere toelichting relevante aspecten

### 4.2.1 Gewestplan

*Kaart 5: Bestaande juridische toestand - situering op het gewestplan*

De gemeente Maaseik is gelegen binnen het gewestplan "Limburgs Maasland" (KB 01/09/1980).

Binnen de afbakening van het plangebied komen volgende bestemmingen voor:

- Woongebied.

### 4.2.2 BPA Kloosterbempden

Het BPA Kloosterbempden werd opgemaakt op basis van een stedenbouwkundig ontwerp voor het woon- en handelscomplex Kloosterbempden. De contouren voor de gebouwen werden op het bestemmingsplan vastgelegd. De stedenbouwkundige voorschriften resulteerden in 15 verschillende artikels die nauwkeurig beschrijven wat kan en niet kan.



Figuur 5: BPA Kloosterbempden

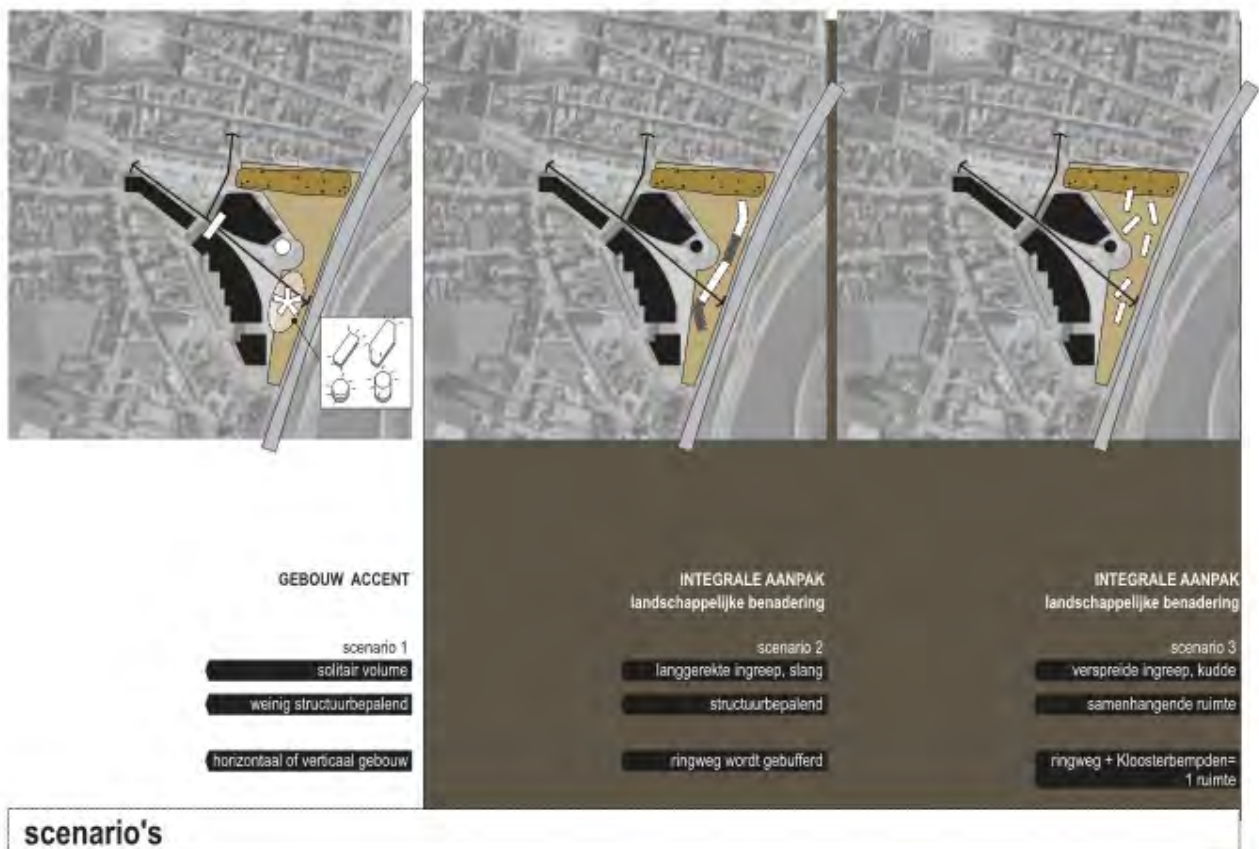
### 4.3 Ontwerpend onderzoek naar de inplanting van een horecagebouw op Kloosterbempden

### 4.4 Concepten m.b.t. de inplanting van een horeca-gebouw

In 2006-2007 werd het woon- en handelscomplex Kloosterbempden volledig gerealiseerd volgens de bepalingen van het BPA Kloosterbempden. Het project kent echter niet het succes dat werd beoogd. Kloosterbempden functioneert binnen de stad Maaseik niet als een plek waar mensen gebruik maken van de publieke ruimte om er te verpozen – ondanks dat voldoende publieke ruimte werd voorzien in het project – en anderzijds laat men het winkelcomplex vaak links liggen bij een shopping in de stad. De stad wenst hier onder meer aan tegemoet te komen door een trekker te voorzien in het complex onder de vorm van een horecazaak te midden van de publieke ruimte die een rustpunt kan betekenen binnen het commercieel parcours en de link kan leggen tussen het woon- en handelscomplex en de parkruimte op de stadswalgordel. De inplanting van deze horecazaak is niet mogelijk binnen de stedenbouwkundige voorschriften en werd bij opmaak van het RUP – opgestart om enkele knelpunten tussen het BPA en de reële situatie op te lossen – meegenomen als één van de doelstellingen voor het plan.

Door middel van ontwerpend onderzoek wordt nagegaan op welke manier de inplanting van een horeca-uitbating op het Maasplein kan vormgegeven worden - een publiciteitstotem dient hierbij mee in rekening gebracht te worden. De zichtlocatie van het handelscomplex is in de bestaande ruimtelijke structuur immers beperkt doordat de handelszaken, door de uitwaaierende architecturale vorm van het complex, ten aanzien van de N78 vrij diep in het plangebied liggen.

Drie concepten worden uitgewerkt:



Dit ontwerpend onderzoek betreft een verkennend onderzoek naar de mogelijkheden voor de inplanting van een horeca-paviljoen. Op basis van dit verkennend onderzoek werden een aantal voorwaarden met betrekking tot bouwhoogte en maximale bebouwbare oppervlakte opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften in geval een paviljoen zou opgericht worden. Met betrekking tot de exacte inplanting werd gekozen om geen voorwaarden op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften. De typische architectuur van het woon- en handelscomplex zal een zeer specifiek antwoord vragen bij het architectuur-ontwerp van een paviljoen – enige stedenbouwkundige flexibiliteit is daarbij noodzakelijk. Het is niet de beoogde betrachting geweest van de stad om in voorliggend RUP een antwoord te geven op de vormgeving en architectuur van het paviljoen. Bovendien, zoals in het ontwerpend onderzoek hierna wordt aangegeven, kan de site evengoed opgeladen worden door middel van een verhoogde aandacht voor landschapsonwerp en/of kan een horeca-uitbating een plek vinden in één van de bestaande gebouwen.

#### Concept 1: gebouw als accent

In een eerste concept wordt de inplanting van een solitair volume op het Maasplein afgetoetst. Door middel van een aantal varianten wordt gespeeld met vorm en volume. De vraag naar een publiciteitstotem wordt geïntegreerd in het gebouw. Een zorgvuldig overwogen vormgeving van het horecagebouw kan een derde baken toevoegen aan het complex Kloosterbempden en zorgt voor een extra zichtlocatie langs de N78. Door het gebouw als een baken te benaderen wordt slechts beperkte intimiteit geboden naar het Maasplein toe. In een analyse werd gesteld dat het Maasplein weinig intimiteit biedt waardoor dit plein niet als verpozingsruimte wordt gebruikt.



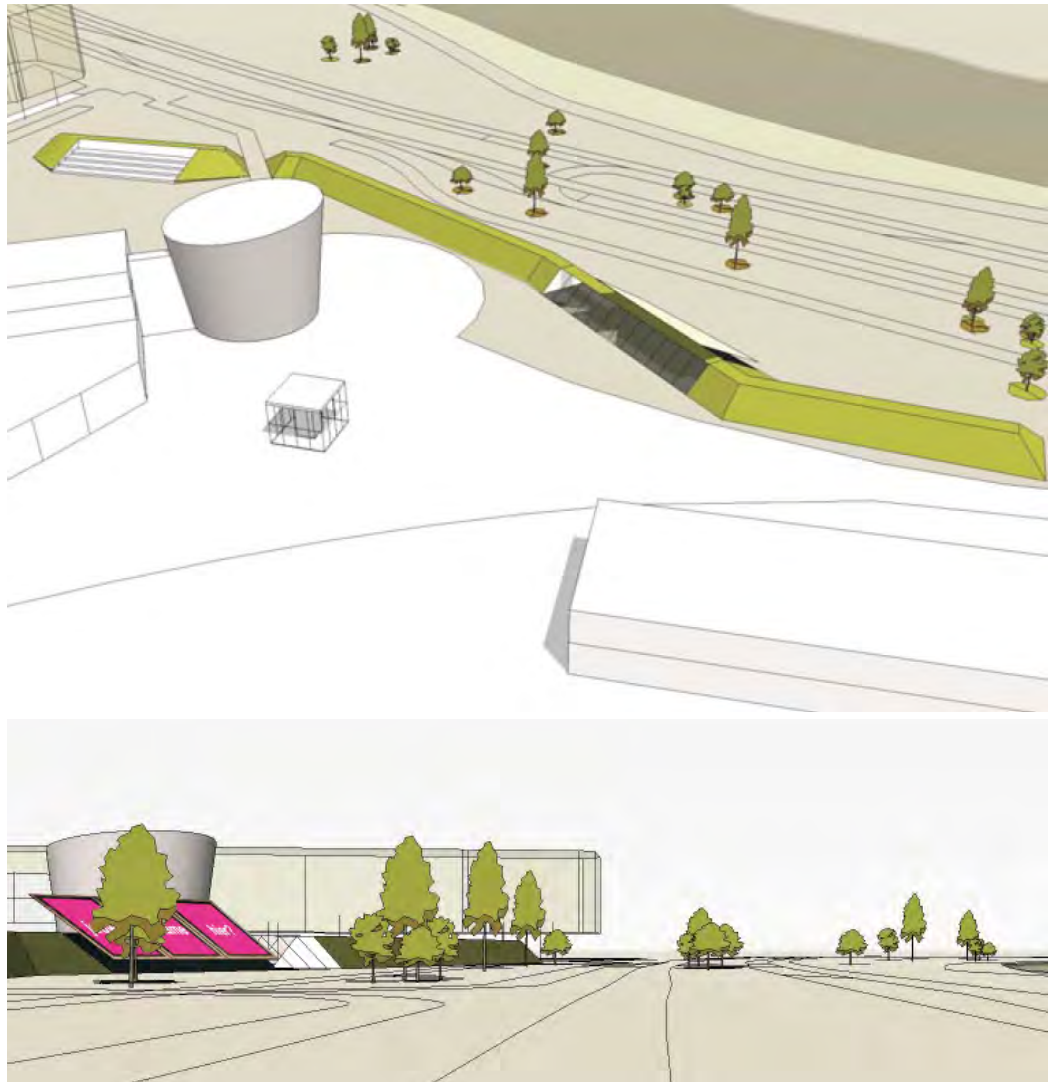


#### Concept 1

- footprint = 300 m<sup>2</sup>
- horecagebouw met kroonlijst van 7 m + geïntegreerde reclamezuil van 10 m → totale hoogte 17 m

Concept 2: gebouw als buffer

In een tweede concept wordt het Maasplein gebufferd ten opzichte van de N78 ten einde een intiemer karakter op het Maasplein te bekomen met de bedoeling het plein meer uitnodigend te maken als verpozingsruimte. Het ontwerp werkt met een talud waarin een horecagebouw wordt geïntegreerd. Ook de vraag naar een publiciteitstotem wordt verwerkt in het bufferelement. Het gebruik van een talud om het Maasplein meer intimiteit te geven, creëert anderzijds veel publiciteitsruimte (tegen de talud) om Kloosterbempden als zichtlocatie langs de N78 te versterken.



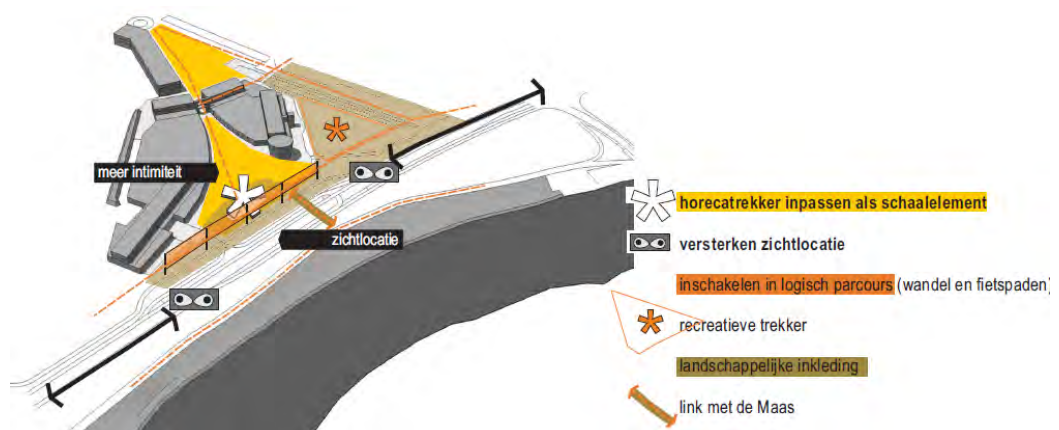
Concept 2

- footprint = gebouw met 1 bouwlaag geïntegreerd in de talud; oppervlakte te bepalen
- horecagebouw met kroonlijst van 6 m

Concept 3: naar een meer integrale benadering

In een derde concept wordt een meer integrale benadering uitgewerkt. Het uitblijven van het verhoopt succesverhaal van het project Kloosterbempden vraagt immers om een betere integratie van de site Kloosterbempden in het stedelijk gebeuren van Maaseik. Een quick-survey van de site haalt een aantal knelpunten naar boven en schuift mogelijke denkpistes naar voor die een verbeterde integratie kunnen bewerkstelligen:

- Kloosterbempden optimaler inschakelen in diverse parcours door:
  - het fietsknooppuntennetwerk langs Kloosterbempden te leiden waar er een rustpunt kan zijn ter hoogte van Kloosterbempden (bijvoorbeeld d.m.v. een horeca-uitbating, spelprykkels voor kinderen, ...);
  - De relatie met de Maasoever te verbeteren door een betere oversteekbaarheid van de N78 voor langzaam verkeer (bijvoorbeeld d.m.v. een brug, een tunnel, ...). Deze ingreep heeft een grote impact op de bereikbaarheid van het plein. Momenteel kampt het plein vooral met de beperkte toegankelijkheid. Hoe beter bereikbaar het plein is, hoe meer mensen aangetrokken kunnen worden om hier te gaan winkelen, wandelen, verblijven...
  - het optimaliseren van het detailhandelparcours:
    - Kloosterbempden als zichtlocatie langs de ringweg versterken (o.a. door een bijkomend sterk architecturaal icoon dichterbij de Ringweg mogelijks in combinatie met een publiciteitstotem);
    - De achtergevel van Colruyt en Hema, die zich richten op het historisch centrum, opladen tot gevels die aantrekkingskracht uitoefenen op winkelende mensen.
- Kloosterbempden inschakelen als rustpunt in de (toekomstige) wandeling over de stadswalgordel (bijvoorbeeld door spelprykkels, een horeca-uitbating, ...).
- Het Maasplein als “stedelijk” plein inschakelen in het stedelijk gebeuren door:
  - meer intimiteit, een meer menselijke schaal te geven aan het plein (o.a. door de “blik op oneindig” te filteren op het plein, een derde pleinwand te creëren, ...)
  - het plein in te schakelen in het collectieve geheugen van de stad (bijvoorbeeld een terugkerende activiteit koppelen aan het plein).



Sommige van deze ideeën krijgen stilaan vorm, andere werden al tot concrete initiatieven uitgewerkt.



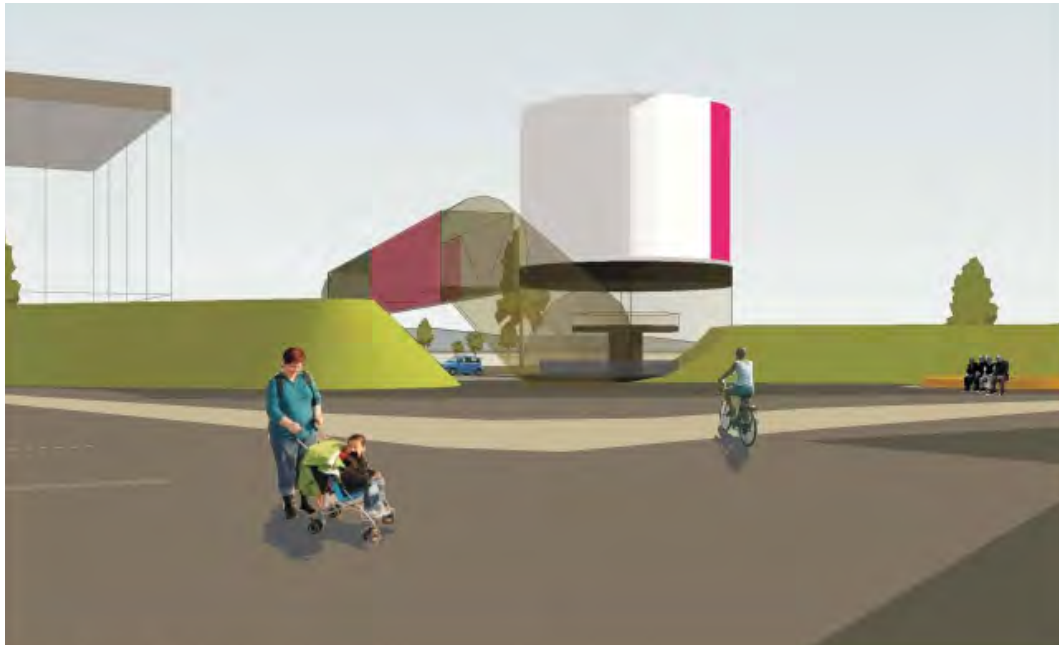
Een ruimtelijke vertaling van een mogelijke verbeterde integratie van het Kloosterbempden binnen het stedelijk gebeuren van de stad Maaseik wordt aangebracht in het derde concept. De inplanting van een horecagebouw wordt gecombineerd met spelprikkels ter hoogte van het bestaande grasveld langs de stadswalgordel. Ook in dit concept wordt een publiciteitstotem geïntegreerd in het horecagebouw.



Concept 3

- footprint = gebouw met 1 bouwlaag en oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> + 150 m<sup>2</sup> overdekt terras
- horecagebouw met kroonlijst van 6 m
- spelprikkels ter hoogte van bestaande grasveld langs de stadswalgordel

Een verbinding met de Maasoever kan de integratie van het woon- en handelscomplex in het stedelijk gebeuren nog verder versterken. Dit wordt op de figuur hierna voorgesteld waar ter illustratie verschillende aspecten uit het ontwerpend onderzoek werden samengevoegd tot één figuur (het gebouw als bakken, intimiteit creëren op het Maasplein door middel van een talud, betere integratie in het stedelijk gebeuren van Maaseik door middel van een verbinding met de Maasoever over de N78, ...).



## 4.5 Krachtlijnen voor het RUP

De concepten zoeken naar de krachtlijnen die bepalend zijn om de site op de juiste manier op te laden zonder een creatief architecturaal ontwerp uit te sluiten. De vormgeving van de volumes zoals voorgesteld in de concepten is bijgevolg niet bindend. Het ontwerpend onderzoek is bedoeld om af te toetsen of gekozen moet worden voor een hoog dan wel een laag volume, voor icoon die de site versterkt of voor een architectuur die de site afsluit, .... De drie concepten zijn bovendien niet zaligmakend. Elementen uit de verschillende concepten kunnen gecombineerd worden met elkaar tot een finaal idee.

In het ontwerpend onderzoek wordt uitgegaan van een volume met een vloeroppervlakte van die varieert van 150 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> en een kroonlijsthoogte die varieert van 6 m tot 8 m afhankelijk van de scenario's. In één scenario wordt met een hoogteaccent tot 17 m gewerkt.

Om voldoende body te kunnen geven aan het horecagebouw (vermijden dat het gebouw in het niets verdwijnt ten aanzien van het woon- en handelscomplex) wordt de bovengrens op 400 m<sup>2</sup> gelegd. De kroonlijst bedraagt 7 m. ¼ van de bebouwde oppervlakte kan als een hoogteaccent uitgewerkt worden. De kroonlijst bedraagt dan 15 m.

## 5 Acties die kunnen bijdragen aan de integratie van Kloosterbempden binnen het stedelijk gebeuren van de stad Maaseik.

De acties die hier worden opgesomd werd in het vorige hoofdstuk reeds aangehaald, maar worden hier als overzichtelijke geheugensteuntje opgelijst, zodat zij ook effectief kunnen doorwerken bij de in ruimtelijk beleid of andere beleidssectoren van de stad Maaseik.

Acties die kunnen bijdragen:

- het fietsknooppuntennetwerk langs Kloosterbempden leiden;
- een betere oversteekbaarheid van de N78 ter hoogte van Kloosterbempden (brug, tunnel, ...);
- Kloosterbempden als zichtlocatie langs de N78 versterken (bijvoorbeeld door een sterk architectuur icoon);
- de achtergevel van Colruyt en Hema opladen tot aantrekkelijke gevels;
- spelprikkels, een horeca-uitbating, ... toevoegen aan de wandeling over de historische stadswalgordel zodat Kloosterbempden een rustpunt in de wandeling kan vormen;
- het Maasplein inschakelen in het collectieve geheugen van de stad door bijvoorbeeld een terugkerende activiteit te koppelen aan het plein (jaarlijkse rommelmarkt, ...);
- een meer menselijke schaal geven aan het Maasplein (een derde pleinwand, ...);
- activiteiten inrichten in het woon- en handelscomplex die ook buiten de openingsuren van handelszaken publiek trekken (fitness, ...).

## 6 Confrontatie tussen de knelpunten uit het BPA en de krachtlijnen voor het RUP

Het plangebied kan opgedeeld worden in verschillende deelzones of ruimtelijke entiteiten waar dezelfde kenmerken naar bebouwing en omgeving gelden.

Per deelzone worden de aspecten aangegeven die in conflict treden met het BPA Kloosterbempden. Vervolgens wordt aangegeven welke de krachtlijnen vormen voor de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP kloosterbempden om aan deze knelpunten een oplossing te geven.

### 6.1 Wonen langs Heppersteenweg en Ringlaan N78

#### 6.1.1 Knelpunten uit het BPA Kloosterbempden



##### Knelpunten BPA

- Opgesplitst in zone voor wonen en zone voor tuinen;
- Gedetailleerde voorschriften met overbodige bepalingen rond:
  - Dakvorm dient schuin te zijn / geprojecteerde dakvlakhoogte dient min. 3 m. te zijn;
  - Bepalingen i.v.m. schouwen en liftkokers;
  - Bepalingen i.v.m. terrassen, loggia's, balkons en erkers;
  - Bijgebouwen zijn max. 40 m<sup>2</sup> / tuinhuisjes max. 10 m<sup>2</sup>;
  - Afsluitingen enkel met streekeigen haagbeplanting;
  - Bijgebouwen binnen de zone van 6 m. t.o.v. achtergevellijn.

#### 6.1.2 Krachtlijnen voor het RUP Kloosterbempden



##### Functies

De zone wordt ontwikkeld als woongebied waar diensten zonder loketfunctie en vrije beroepen verweven met het wonen kunnen voorkomen.

Onder diensten zonder loketfunctie dient verstaan te worden:

- De uitoefening van een vrij beroep zoals een arts, een notaris, een architect, advocaat, ...
- Het thuishkantoor van een verzekeringsagent, een kapper, een grafisch vormgever, ...
- De werkplaats van een tegelzetter, loodgieter, ... m.a.w. waar vaklui 's morgens vertrekken en 's avonds weer toekomen, ...

Apothekers, bankfilialen, een postkantoor, een slager, een bakker, een krantenwinkel... kortom handelszaken met verkoopsruimte en diensten met loketfunctie zijn binnen deze zone niet mogelijk. Het

betreft bijgevolg diensten waarvan het komen en gaan van de gebruikers overwegend op afspraak gebeurt zodat de verkeersgeneratie ook gedoseerd wordt. De vrije beroepen en diensten dienen zich op een discrete wijze te integreren in de woonomgeving. Handel en horeca wordt niet toegelaten.

Meergezinswoningen zijn toegestaan.

#### **Bouvvolumes**

De bestaande structuur wordt behouden. Het gaat hier over open, gesloten en gekoppelde bebouwing. Deze gebouwen kunnen tot 3 bouwlagen hoog opgericht worden. Dit wil zeggen 2 bouwlagen en een bewoonbaar verdiep onder het hellend of gebogen dak of 3 bouwlagen met plat dak.

#### *Referentiebeelden*



#### **Beeldkwaliteit**

De percelen langs de Heppersteenweg zijn bebouwd. Bij wederopbouw dient een nieuw project dan ook rekening te houden met de architectuur en de gebruikte materialen van de bestaande bebouwing. Het nieuwe project stemt zich af op de bestaande bebouwing of contrasteert er positief mee.



#### **Parkeervoorzieningen**

Voor ééngezinwoningen en diensten wordt de keuze vrijgehouden. Voor meergezinwoningen wordt er een parkeernorm opgelegd.

De parkeerdruk van meergezinwoningen op de omgeving is veel groter dan bij een ééngezinwoning. Om te vermijden dat op alle percelen het aantal wooneenheden gemaximaliseerd wordt en de parkeerdruk volledig op het openbaar domein wordt afgewimpeld, is het wenselijk om voor de realisatie van meergezinwoningen een parkeernorm op te leggen. Deze parkeernorm (of de realisatie van voldoende beschikbare parkeerplaatsen in functie van het aantal wooneenheden) vormt één van de afwegingscriteria om te bepalen of een perceel geschikt is voor de realisatie van meergezinwoningen of niet. De parkeervoorzieningen worden opgevangen op het eigen terrein, tenzij een oplossing in de omgeving kan worden voorgesteld.



Ook voor diensten en vrije beroepen wordt een parkeernorm opgelegd om dezelfde reden dat de parkeerdruk op de omgeving veel groter is dan bij een eengezinwoning.

## 6.2 Woon- en handelscomplex Kloosterbempden (incl. openbaar domein)

### 6.2.1 Knelpunten uit het BPA Kloosterbempden



- Wonen / handel / horeca / gemeenschapsvoorzieningen / openbaar domein opgesplitst in verschillende zones.
- Bestaande gebouwen wijken af / passen niet binnen de zones volgens het BPA / zones beperkt tot bestaande gebouwen.
- Voorschriften niet toekomstgericht geschreven.
- Dakmaterialen beperkt opgevat.
- Bepalingen i.v.m. schouwen en liftkokers.
- Bepalingen i.v.m. dakterrassen.
- Inplanting van horeca-uitbating op het openbaar domein is niet mogelijk.
- Het openbaar domein is opgesplitst in verschillende zones.
- Binnen het openbaar domein kan geen publiciteitstoren worden geplaatst.

### 6.2.2 Krachtlijnen voor het RUP Kloosterbempden



#### Funcities

De zone wordt ontwikkeld als centrumgebied. De zone dient zowel een functie te hebben naar het winkel / wooncomplex als naar de inwoners van Maaseik. Handel, horeca, wonen (één- en meergezinswoningen), gemeenschapsvoorzieningen en diensten kunnen er verweven langs elkaar voorkomen.

Handel wordt enkel op gelijkvloerse verdieping toegelaten. De overige functies kunnen over meerdere verdiepingen gespreid worden.

De voormalige stadsomwalling in deze zone is volledig verhard en maakt deel uit van het Muntplein. Het Muntplein wordt opgenomen binnen de zone waarin ook het woon- en handelscomplex wordt opgenomen. Door middel van een indicatieve aanduiding op het verordenend grafisch plan wordt echter aangegeven dat de historische structuur van de stadsomwalling zichtbaar moet blijven en/of verder versterkt moet worden.

#### Bouwvolumes

De zone omvat zowel publieke pleinen als bebouwing. De bestaande bebouwing wordt afgebakend in een bebouwbare zone die als overdruk over de zone voor centrumgebied wordt gelegd. Door in de stedenbouwkundige voorschriften een bebouwingsindex op te leggen zal geen bijkomende bebouwing toegelaten worden. Er wordt gewerkt met een *overdruk bebouwbare zone* om enerzijds het grafisch plan duidelijk te laten spreken waar binnen deze zone zich de bebouwde de onbebouwde delen bevinden en anderzijds om duidelijk aan te geven dat ten aanzien van het oorspronkelijke

BPA Kloosterbempden geen bijkomende bouwmogelijkheden worden gecreëerd en bijgevolg de regeling inzake planbaten en planschadevergoeding niet van toepassing is op deze bestemmingszone. Gezien de planbaten- en planschaderegeling gekoppeld is aan een perceel wordt de *overdruk bebouwbare zone* over het volledige perceel gelegd.

Enkel één (of meerdere) horecapaviljoen worden opgericht. Om de randvoorwaarden voor dergelijk paviljoen te bepalen werd ontwerpend onderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 4.3). De inplanting van dit (deze) paviljoen(en) is wel mogelijk buiten de bebouwbare zone. Op deze manier kunnen de publieke pleinen opgeladen worden met een horecazaak.

#### **Buffer**

Tussen het woon- en handelscomplex en de woningen langs de Heppersteenweg wordt in de bestaande situatie een bufferberm (aarden wal) gesitueerd die de woningen afschermt van het complex Kloosterbempden. Het afschermen is de belangrijkste functie van deze buffer. In het BPA werd deze buffer gedetailleerd ingetekend waarbij de buffer varieert in breedte. In het RUP wordt deze buffer indicatief aangeduid en wordt enkel een minimale breedte vastgelegd.

#### *Referentiebeelden*



#### **Beeldkwaliteit**

Binnen het centrumgebied dient men op een attractieve manier om te gaan met de architecturale waarde van een winkel / wooncomplex.

Het complex is vanuit de twee richtingen van de Ringlaan waarneembaar waardoor het een poortfunctie heeft naar het centrum van Maaseik.

Het centrumgebied kan zowel naar materiaalgebruik als naar vormgeving een extra accent geven langs de Ringlaan.

Het plein dient op een kwalitatieve manier ingericht te worden tot een multifunctioneel plein met belevingswaarde.

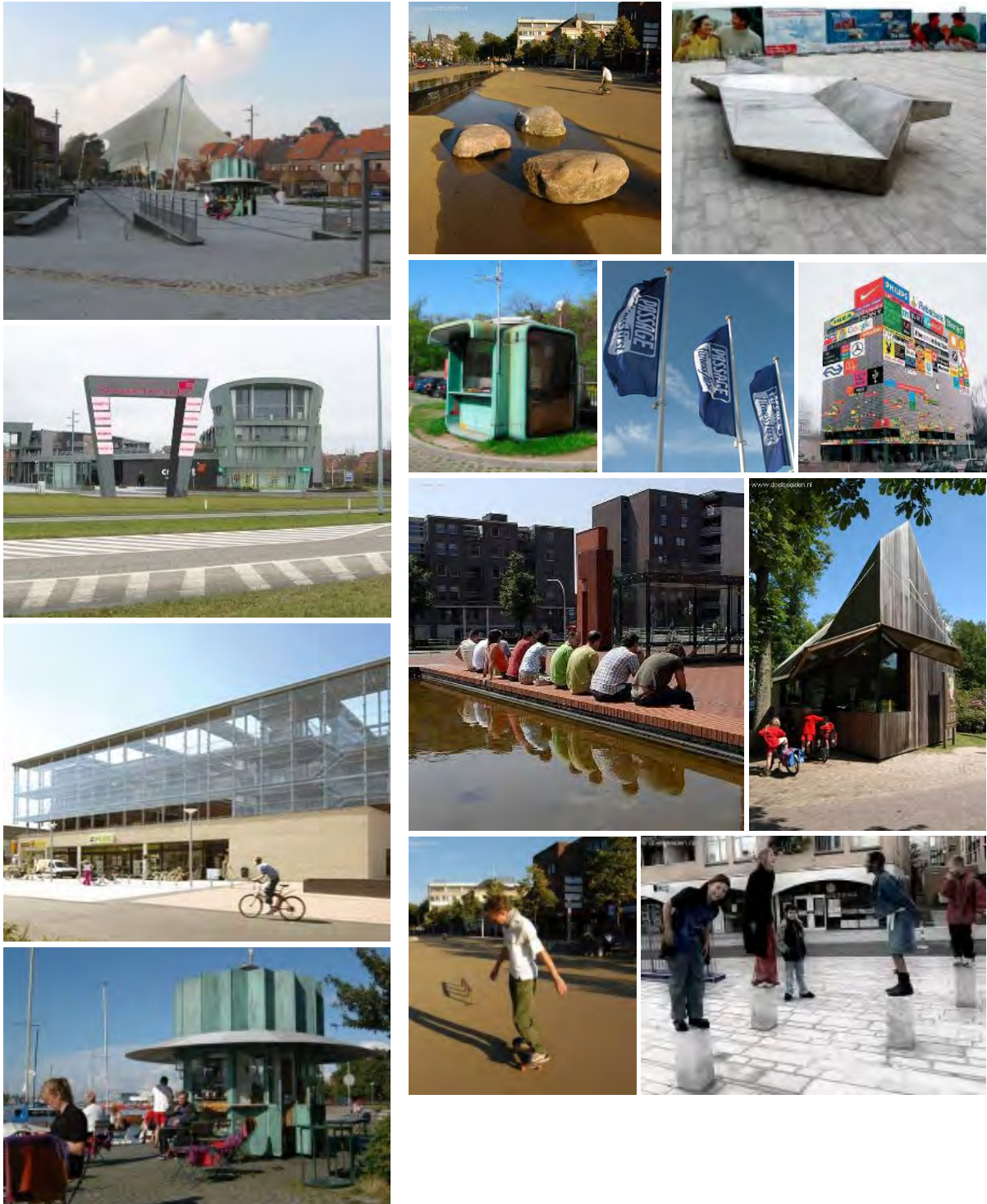
Dit kan o.m. door

- Het plaatsen van een overkapping waaronder een markt, een concert e.d. kan plaatsvinden;
- Het plaatsen van spelelementen / spelprikkelers op het plein die vb. ook dienst kunnen doen als zitbanken;
- Het voorzien van horeca op het plein, in welke vorm dan ook (een kiosk, een paviljoen, een wandgebouw, ...).

De integratie van publiciteit voor het winkelcomplex dient ook binnen deze zone opgevangen te worden.

Dit kan o.a. op volgende manieren:

- op een zuil;
- op een gebouw;
- door het oprichten van vlaggenmasten;
- ...



**Parkeervoorzieningen**

Er worden geen parkeervoorzieningen ingericht op de publieke pleinen. Ook binnen de bestaande situatie is dit niet mogelijk.

Om de pleinen te vrijwaren van parkerende wagens werd een ondergrondse parking voorzien die in verbinding staat met de N78. Op de pleinen worden toegangen voorzien tot de ondergrondse garage voor voetgangers.

Enkel aan de westelijke zijde van het complex (de 'achterzijde') wordt gemotoriseerd verkeer toegelaten in functie van het laden en lossen aan de handelszaken. Hier zijn eveneens een beperkt aantal parkeerplaatsen ingericht.



## 6.3 Park op de oude omwalling van Maaseik

### 6.3.1 Knelpunten uit het BPA Kloosterbempden



#### Knelpunten BPA / voorschriften

- Aanpassen zonering aan reële afbakening.
- Oprichten gebouwen enkel voor sanitair en stadspersoneel; de elektriciteitscabine langs de Ringlaan hoort hier volgens de voorschriften niet thuis.
- Geen mogelijkheid tot plaatsen recreatieve elementen.

### 6.3.2 Krachtlijnen voor het RUP Kloosterbempden



#### Funcities

Het park vormt onderdeel van een stadswandeling op de oude stadsomwalling. Het park ter hoogte van Kloosterbempden kan een verpozingspunt vormen binnen deze wandeling door de integratie van spelprirkels, een kiosk, ... ter hoogte van het woon- en handelscomplex. In tegenstelling tot het BPA wordt de zone niet doorgetrokken tot aan de Heppersteenweg. Het deel dat onderdeel vormt van de voormalige stadsomwalling is volledig verhard en maakt deel uit van het Muntplein. Het Muntplein wordt opgenomen binnen de zone waarin ook het woon- en handelscomplex wordt opgenomen. Door middel van een indicatieve aanduiding op het verordenend grafisch plan wordt echter wel aangegeven dat de historische structuur van de stadsomwalling zichtbaar moet blijven en/of verder versterkt moet worden.

#### Bouwvolumes

Enkel een kiosk i.f.v. de (beperkte) recreatieve functie die het park kan hebben wordt toegelaten. Daarnaast zijn ook straatmeubilair, speeltuigen, spelprirkels, ... mogelijk.

#### Verhardingen

Verhardingen worden enkel toegelaten voor de langzaamverkeer verbindingen die door het park lopen en voor de aanleg van een (beperkt) terras bij de kiosk.

De bestaande toegangen tot de garages horende bij de percelen langs de Schillingsstraat kunnen behouden blijven.

#### Referentiebeelden



## 6.4 Openbare wegenis

### 6.4.1 Knelpunten uit het BPA Kloosterbempden

Er zijn geen knelpunten uit het BPA Kloosterbempden ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften voor de openbare wegenis.

### 6.4.2 Krachtlijnen voor het RUP Kloosterbempden



In het masterplan Stad aan de Maas wordt een belangrijke ruimtelijk structurerende kwaliteit gekoppeld aan het infrastrukturelement van de N78. Door de N78 om te vormen tot een groene ‘Parkway’ ontstaat een meanderende groene ader doorheen het landschap die zowel ruimte biedt voor de afwikkeling van verschillende verkeersstromen, als voor de lineaire parkruimte die de dialoog aangaat met de meanderende landschappelijke figuur van de grensmaas.

Het principe van de Parkway is gestoeld op het besef dat de infrastruktuur plaats inneemt, maar bovendien perceelsoverstijgend werkt op schaal van een agglomeratie. Door haar om te vormen tot kwalitatieve ruimtelijke drager ontstaat de mogelijkheid structuur te brengen in de gebieden die ze doorkruist.

In plaats van alle infrastruktuur en vervoersmodi te bundelen op zo min mogelijk ruimte, beschrijven de rijrichtingen, ventwegen, fiets- en voetpaden een enigszins autonome loop in de bedding van de Parkway. Het overheersende beeld is natuurlijk, door een uitgesproken groenaanleg van de ganse bedding.

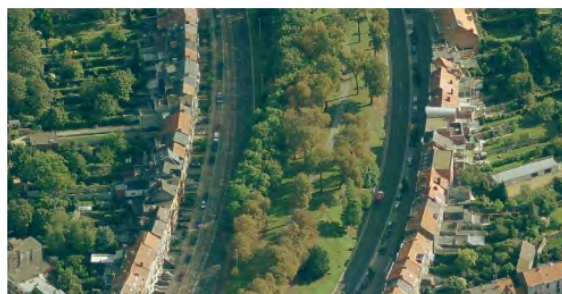
Op cruciale plekken sluit de Parkway aan op de overige landschapsstructuren: ten zuiden van de Maasbrug op het natuurgebied De Sloot, ten noorden op de groenstructuur van de Bosbeek. Ter hoogte van de Bleumerpoort valt de Parkway samen met de groene gordel van de oude omwalling rond het historisch stadscentrum.

In de bedding van de Parkway worden naast de dwarsverbindingen voor voetgangers en fietsers ook verblijfsruimtes en functies gehuisvest als busstop, haltes, kleinschalig parkeren, een skatepark, ...

#### Referentiebeelden<sup>3</sup>

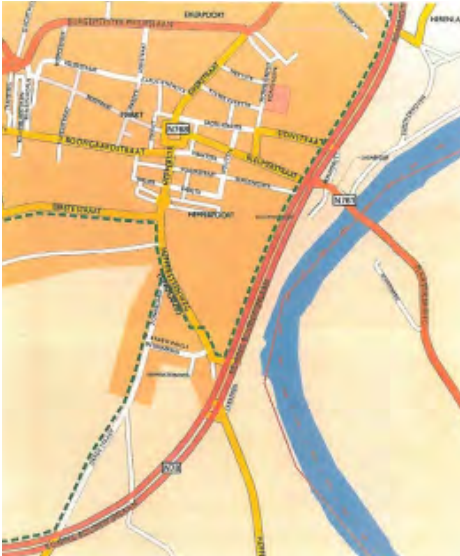


Referentievoorbeeld Oceans Parkway Brooklyn



Referentievoorbeeld Ringweg Vesten Leuven

<sup>3</sup> De referentiebeelden zijn afkomstig uit het masterplan ‘Stad aan de Maas’ opgemaakt in opdracht van de stad Maaseik door TV 360 – Bas Smets.



*De groene stippellijn geeft de situering van de ondergrondse optische verbinding aan.*

De verdere uitwerking van de N78 als Parkway dient nog te gebeuren op het ogenblik dat het RUP Kloosterbempden wordt opgemaakt. Er worden dan ook geen bijkomende inrichtingsvoorwaarden opgelegd (zoals de aanduiding van verblijfsruimtes, de zones voorbehouden voor openbare vervoersinfrastructuur, ruimte voor langzaam verkeer, ...) aan de N78 in de stedenbouwkundige voorschriften om te vermijden dat een hypotheek wordt gelegd op een optimale inrichting.

In de ondergrond langs de Koning Boudewijnlaan en de Heppersteenweg is een optische vezelverbinding gelegen (Elia). Hiermee dient rekening te worden gehouden bij werken aan de infrastructuur. Diepwortelende begroeiing moet geweerd worden omdat deze de leidingen kan beschadigen.

## 6.5

### Noot bij het grafisch plan

Alle bestemmingzones zijn ingetekend op basis van perceelsgrenzen.

Het verordenend grafische plan bestaat uit twee kaartbladen van de CADMAP, toestand 1 januari 2009. Daardoor sluiten de grenzen van enkele percelen in het noorden van het plangebied niet naadloos op elkaar aan. Bij aanduiding van de contouren van de bestemmingszones waar deze kaartbladen elkaar overlappen (ter hoogte van de overgang van de zone 'park' naar 'zone voor centrumgebied') is een interpretatie gemaakt van de meest waarheidsgetrouwe perceelgrens.

## 7 Milieubeoordeling

### 7.1 Elementen voor de watertoets

#### *Kaart 6: Bestaande juridische toestand – watertoetskaarten*

Zoals voorzien in het decreet integraal waterbeheer<sup>4</sup> wordt het plangebied afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden. Dit gebeurt door het raadplegen van de kaartlagen van de watertoets.

De site is niet overstromingsgevoelig. Ten zuiden en ten oosten van het plangebied zijn wel een aantal overstromingsgevoelige gebieden gelegen. Deze zones zijn grotendeels overstroombaar vanuit de Maas.

Een bufferbekken in het zuiden van het plangebied compenseert de verharding van het shoppingcentrum en de pleinen. Er zijn geen problemen gekend op het terrein.

In de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Bijkomende maatregelen dringen zich hier dus op. Dat wil zeggen: de open buffering van de aangesloten verharde oppervlakte moet 200 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebiet van 20 l/s ha verharde oppervlakte. Er moet aangetoond worden dat aan deze voorwaarden is voldaan door het bijbrengen van de dimensionering en werking van het bufferbekken. De bodem is er zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Dit impliceert dat indien er in dit gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m advies aangevraagd dient te worden bij de bevoegde adviesinstantie. In de zone voor centrumgebied wordt door middel van een overdruk de bebouwbare zone aangeduid. De stedenbouwkundige voorschriften laten geen bijkomende bebouwing toe (met uitzondering van een beperkt horecapaviljoen). Onder de bestaande bebouwing is een ondergrondse parking aangelegd die het overgrote deel van de bebouwbare zone omvat. Dit sluit de bouw van een bijkomende ondergrondse parkeergarage zo goed als volledig uit. Het RUP zal bijgevolg ook geen invloed hebben op de grondwaterstromingspatronen.

Parkeren op het Munt- en Maasplein wordt nog steeds niet toegestaan. De enige zone waar vrachtverkeer passeert is in de laad- en loszone aan de westkant van het complex. Uitbreidingen of veranderingen van deze zone worden niet voorzien. Er wordt bijgevolg geen (bijkomende) diffuse verontreiniging verwacht ten gevolge van grote parkeerplaatsen of parkeerplaatsen voor zwaar verkeer.

Er wordt geen bijkomend, significant negatief effect op het watersysteem verwacht na de inwerkingtreding van het RUP voor zover volgende voorwaarden worden gerespecteerd:

- de open buffering van de aangesloten, verharde oppervlakte moet 200 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebiet van 20 l/s ha verharde oppervlakte;
- er moet aangetoond worden dat aan deze voorwaarden is voldaan door het bijbrengen van de dimensionering en werking van het bufferbekken.

<sup>4</sup> Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003

## 7.2 Screening op mogelijke milieu-effecten

Het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site Kloosterbempden dat de stad Maaseik laat opmaken, valt onder het toepassingsgebied van het plan-mer-decreet. Het plan is niet van rechtswege plan-merplichtig omwille van volgende redenen:

- het plan heeft een betrekking op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik;
- het plan vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;
- de ontwikkelingen hebben betrekking op een klein gebied op lokaal niveau en zijn beperkt in omvang;
- de site ligt niet in de directe omgeving van een speciale beschermingszone.

Conform het decreet werd kort de eventuele noodzaak voor milieueffectrapportage nagegaan. De disciplines bodem, water, lucht, geluid en licht werden niet relevant geacht. Voor de overige aspecten wordt hieronder het besluit van het effecten onderzoek overlopen:

### Fauna en Flora

Er zijn geen significante ecologische effecten ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen directe ruimte-inname van natuur, er zijn evenmin wijzigingen in het netwerk van fauna en flora. De N78 vormt een harde barrière en de oversteekbaarheid voor fauna is klein. Aangezien er op de site geen ecologische waarden aanwezig zijn en het gaat om een reeds verharde oppervlakte, kan men stellen dat de effecten beperkt zullen zijn tot het toenemen van bepaalde hindereffecten.

Zo zal ten gevolge van een toename aan verkeer en bezoekers het geluidsniveau stijgen, met eventueel een toename van het verkeerslawaai op de N78. Ook het luchtklimaat wordt in belangrijke mate bepaald door de intensiteit van het gemotoriseerd verkeer. Gezien het verschil tussen huidige en toekomstige intensiteit op de weg, kan men stellen dat de verkeerstoename matig is t.o.v. de huidige situatie en geluid- en luchtkwaliteit niet in aanzienlijke mate gewijzigd zal worden door de ontwikkeling. Deze wijziging is niet relevant voor fauna en flora. Ten aanzien van het autonoom ontwikkelingsscenario zullen de effecten van rustverstoring echter kleiner zijn aangezien in het autonoom ontwikkelingsscenario eveneens een belangrijke toename van gemotoriseerd verkeer vervat is.

Men kan dan ook stellen dat eventueel bijkomende gebouwverlichting hier geen bijkomende hinder voor fauna en flora zal veroorzaken. Ter voorkoming van lichthinder moeten de regels voor een goed verlichtingsbeleid gevolgd worden zodat verstrooiing van licht vermeden wordt.

Waterkwaliteit, -kwantiteit en betreding zijn de belangrijkste bedreigingen voor het habitatrictlijngebied. Er worden geen functies op de site verwacht die een bedreiging betekenen voor waterkwaliteit of waterkwantiteit. Er is een bufferbekken voorzien op het terrein. Dit voldoet aan de huidige nood, maar mag niet zonder uitbreiding ingezet worden voor de opvang van regenwater ten gevolge van bijkomende verharding. Om de waterhuishouding op de site te regelen wordt verwezen naar de gewestelijke hemelwaterverordening.

Conclusie: er zijn geen significante effecten te verwachten voor fauna en flora.

### Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Ook op het vlak 'landschapsatlas en cultuurhistorie' zijn geen effecten te verwachten door directe ruimte-inname. Mogelijks zouden in de zone voor beschermd stadsgezicht een aantal kleine elementen ingebracht worden zoals zitbanken, spelprikkeles,... De effecten van dergelijke maatregelen hangen in belangrijke mate af van het ontwerp. Het is dan ook de bedoeling om te werken met subtiele en kleinschalige ingrepen, zodat de beleving van het landschap en de erfgoedwaarden niet aangetast worden.

Landschapsvisueel is er ook geen hinder gezien het hoogteverschil van het terrein geen zicht op de Maasvallei biedt. In het voorliggende plan is de bouwhoogte beperkt waardoor geen schaalbreuk kan gepleegd worden met de omgeving. Het inbrengen van kleinschalige elementen (banken, spelprikkels) ter hoogte van het beschermd stadsgezicht moet op een kwalitatieve wijze gebeuren. Bovendien mogen deze elementen de landschappelijke erfgoedwaarden en de beeldkwaliteit niet in het gedrang brengen. Voor de uitvoering van deze ingrepen moet het advies gevraagd worden van het VIOE (Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed) en/of de eigen archeologische dienst van de stad Maaseik.

Binnen het BPA bevindt zich een archeologische site "Oud Agnetenklooster". De bepaling ter bescherming van het archeologisch erfgoed zoals opgenomen in het BPA Kloosterbempden zou best overgenomen worden, met uitzondering van de locaties waar de parkeergarage zich bevindt.

Ook hier luidt de conclusie dat er geen significant negatieve effecten optreden.

## Mens

Er zijn een aantal mogelijke effecten ten gevolge van de directe ruimte-inname op de pleinen. Zo zullen de pleinen mogelijks verkleinen door de inplanting van een of meerdere horecapaviljoen(en). Aangezien de pleinen ruimtelijk niet naar behoren functioneren, is de inname van publieke ruimte hier niet noodzakelijk een negatief effect.

Mogelijks kan dit bijkomende verharding met zich meebrengen. Het voorzien van voldoende regenwaterbuffercapaciteit wordt geregeld via de gewestelijke hemelwaterverordening.

Men kan verwachten dat de verkeersintensiteit zal stijgen. Bij een optimale werking zou de parking ten volle gebruikt worden. In het mober zijn volgende conclusies opgenomen:

- De voertuigafhankelijke verkeerslichtenregeling van het kruispunt Bleumerpoort kan desgevallend nog verder geoptimaliseerd worden in functie van de te verwachten verkeersstromen.
- De aanleg van een rotonde op de geplande kruising van de Koning Boudewijnlaan Noord en Zuid met de toegang naar een winkelcomplex mag, uit oogpunt van capaciteit, als verantwoord worden beschouwd.
- De inrit naar de ondergrondse garage dient zo ver mogelijk, maar toch tenminste 100 m vanuit de rotonde te worden aangelegd. Behalve ingeval van calamiteiten zal de inrit naar deze ondergrondse parking en de toegangsweg dan op geen enkel moment geblokkeerd raken.

## Conclusie

Voorgaande effectbespreking heeft aangetoond dat de effecten die zich op de diverse milieuaspecten voordoen beperkt te noemen zijn. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat het voorliggende RUP niet plan-MER-plichtig is.

### 7.2.1

#### Adviesprocedure

Op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (12 oktober 2007) werden 12 adviesinstanties per aangetekende brief aangeschreven op 14 augustus 2009, met de vraag hun advies en/of opmerkingen te formuleren op het 'verzoek tot raadpleging' voor het RUP 'Kloosterbempden'. Voor deze adviesvraag werd een screeningsnota opgemaakt. Het verzoek tot raadpleging in kader van het onderzoek naar milieueffectrapportage van het RUP Kloosterbempden werd naar aanleiding van het advies van de dienst BGP (dienst Begeleiding Gebiedgerichte Planprocessen) bijkomend naar 3 adviesinstanties verzonden op 22 oktober 2009.

## 7.2.2

## Beslissing dienst m.e.r.

10 FEB 2010 Vlaamse overheid		Departement Leefmilieu, Natuur en Energie Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid Dienst Mer Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 BRUSSEL	
<b>AANGETEKEND</b> Aan het College van Burgemeester en Schepenen Lekkerstraat 10 3680 Maaseik			
uw bericht van 18-1-2010 (Arcadis)	uw kenmerk 04/6278 2010.0379/MBE/vr	ons kenmerk LNE/MER/OHPL0499/ 10/	bijlagen /
vragen naar / e-mail Veerle Timmermans Veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02/553.80.07	datum <b>09 FEB. 2010</b>	
<b>Betreft :</b> Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Kloosterbempden te Maaseik Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("planMER-besluit") <b>Beslissing</b>			
Geachte,			
Met de brief van Arcadis van 18 januari 2010 hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0499 bij de administratie behandeld.			
Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.			
Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.			
De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn.			
Volgende aandachtspunten rond de milieueffecten worden nog meegegeven. Deze kunnen verder uitgeklaard worden tijdens de verdere RUP-procedure.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- het Agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening Limburg, vraagt bijkomende aandacht voor des                      schaal van de nieuwe bebouwing. De verhouding en de plaatsing van de nieuwe volumes t.o.v. de                      bestaande bebouwing dient verder bestudeerd. De woonkwaliteit van woongelegenheden bovenop de                      nieuwe bouwvolumes langsheen de N78 kan in vraag gesteld worden.</li> <li>- I.v.m. de discipline water dient een afstemming te gebeuren met de zoneringsplannen, dient nagegaan te                      worden of er diffuse verontreiniging verwacht wordt van grote parkeerplaatsen, dient nagegaan te                      worden of grote ondergrondse constructies bemalingen nodig maken en eventueel een impact hebben                      op grondwaterstromingspatronen.</li> <li>- De milderende maatregelen inzake om hinder door bijkomende verlichting, verharding en geluidshinder op                      speciale beschermingszones en VEN-gebied te vermijden, dienen opgenomen te worden in de                      stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.</li> </ul>			
Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.			
De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.			

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de stad, via de website van de stad en via publicatie in het stedelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het stadhuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,

Geert Pillu  
Diensthoofd

*Cc: Arcadis Belgium nv, t.a.v. Mieke Belmans, Clara Snellingstraat 27, 2100 Deurne-Antwerpen*



## 8 Ruimteboekhouding

Bestemming VGP	Bestemming gewestplan	Oppervlakte RUP (m <sup>2</sup> )
Zone voor openbare wegenis	0100- woongebied	8.587
Zone voor openbare wegenis	0101- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde	1.645
Zone voor openbare wegenis	0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	191
<i>Zone voor wonen</i>	0100- woongebied	20.387
Zone voor park	0100- woongebied	1.338
Zone voor park	0101- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde	5.741
Zone voor centrumgebied	0100- woongebied	42.537
Zone voor centrumgebied	0101- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde	2.118
<b>Totale oppervlakte:</b>		<b>82.543</b>

## 9 Op te heffen voorschriften

### 9.1 Op te heffen gewestplanvoorschriften

Bij de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kloosterbempden worden voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan “Limburgs Maasland’ (KB 01/09/1980) die binnen de begrenzing van het RUP Kloosterbempden vallen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft volgende bestemming overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

- Woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

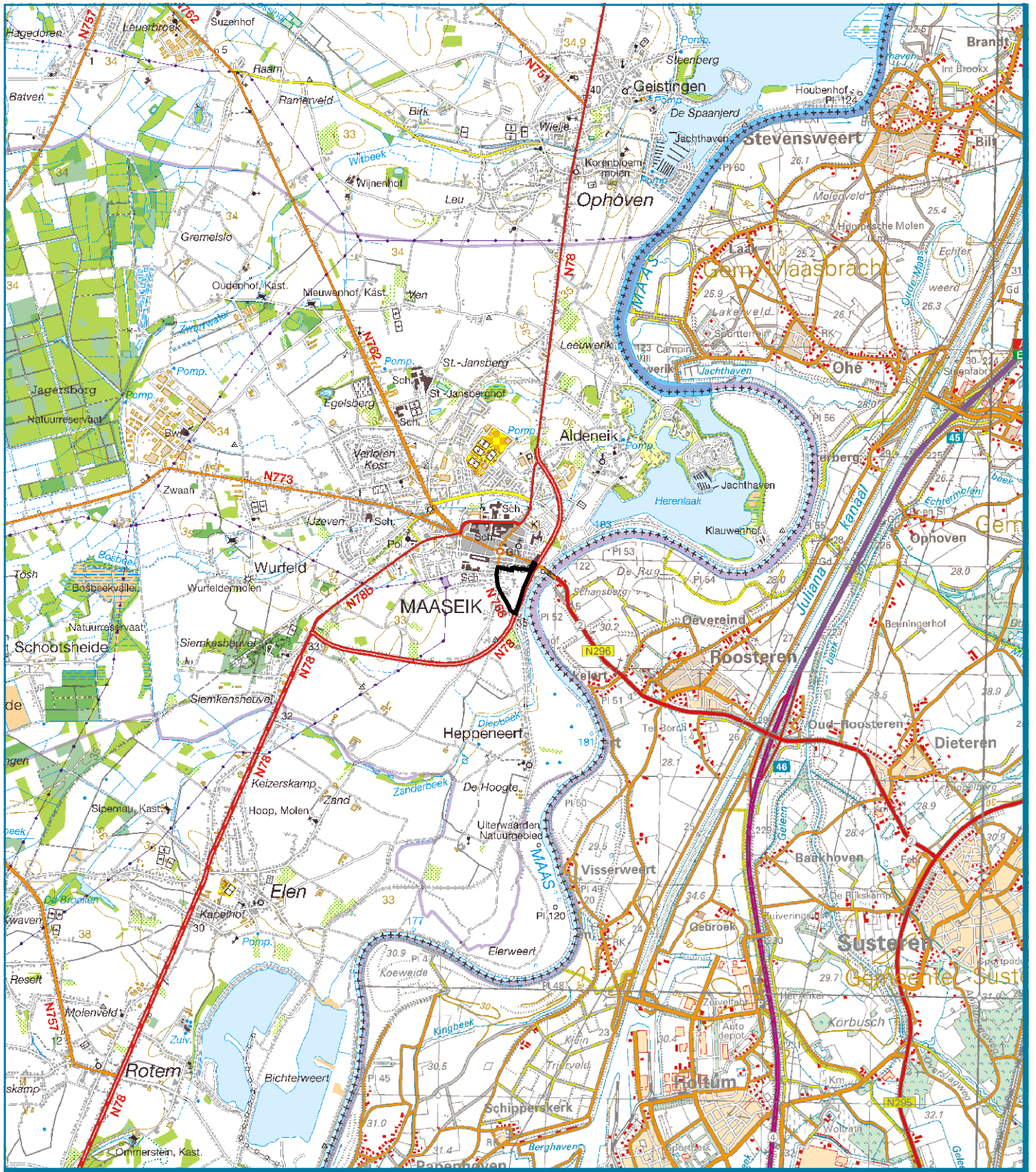
### 9.2 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften BPA Kloosterbempden

Bij de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kloosterbempden worden de voorschriften van het BPA Kloosterbempden (B.S. 18/07/2002) opgeheven en vervangen door de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

**10****Register van de percelen die mogelijk in aanmerking komen voor planschadevergoeding, planbatenheffing, bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften**

Bij voorliggende toelichtingsnota wordt een register gevoegd van de percelen die door de bestemmingswijziging aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding (cfr. codex RO art. 2.6.1.), een planbatenheffing (cfr. codex RO art. 2.6.4. ), een bestemmingswijzigingscompensatie (cfr. DGPB art. 6.2.1.) of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (cfr. DGPB art. 6.3.1.).

# BIJLAGE: KAARTEN



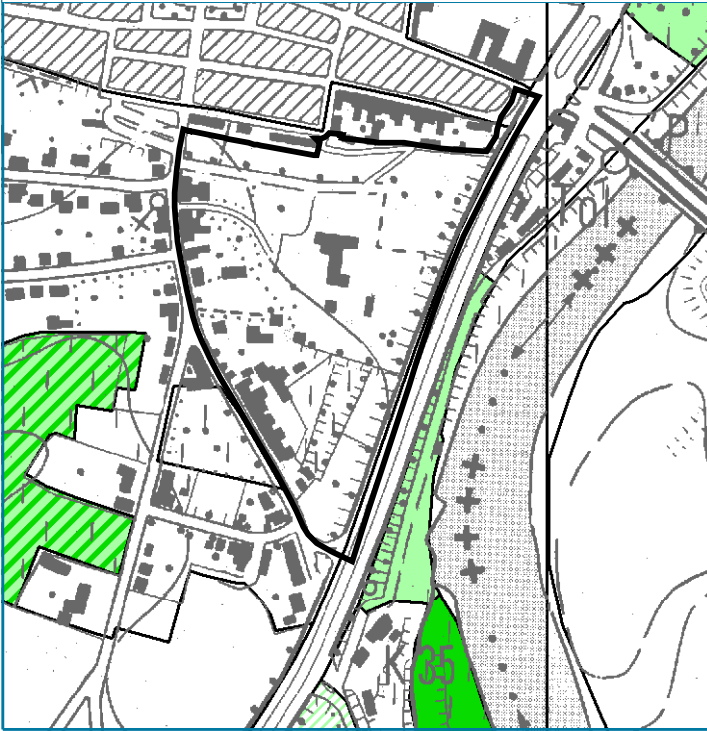
 RUP-grens



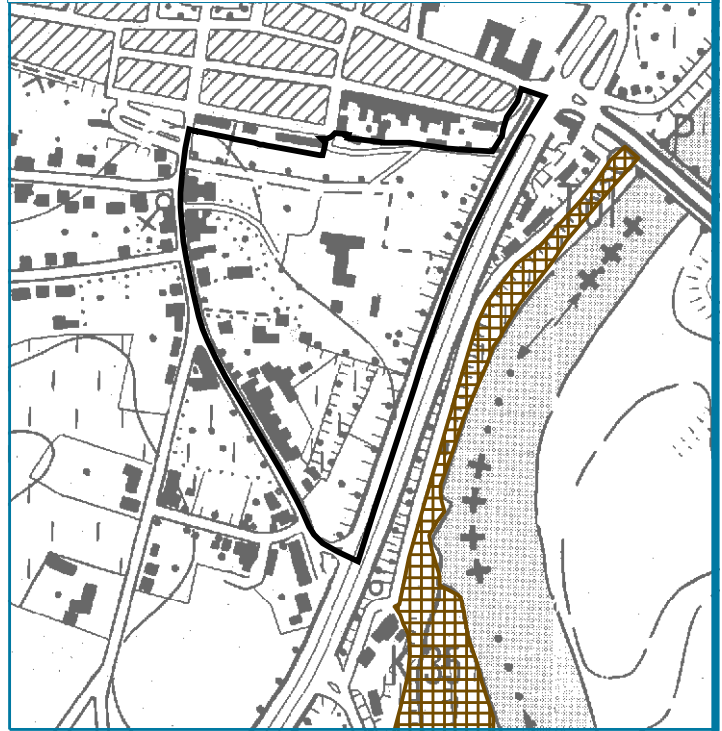
 RUP-grens



### 1. BIOLOGISCHE WAARDERINGKAART



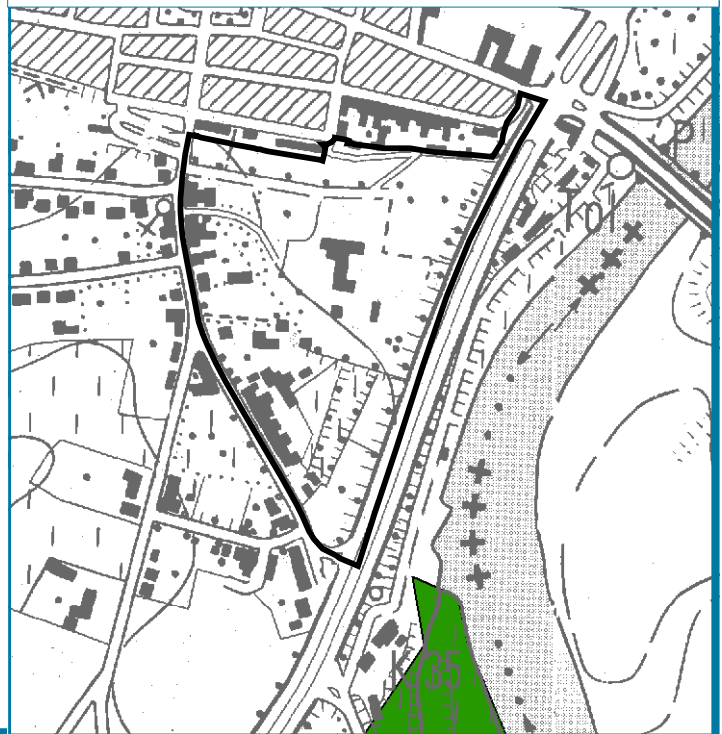
### 2. VEN-GEBIEDEN










### 3. NATUURRESERVAAT



### 4. HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN



-  1. complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol
-  3. natuurreservaat

-  2. grote eenheid natuur
-  4. habitatrichtlijngebied



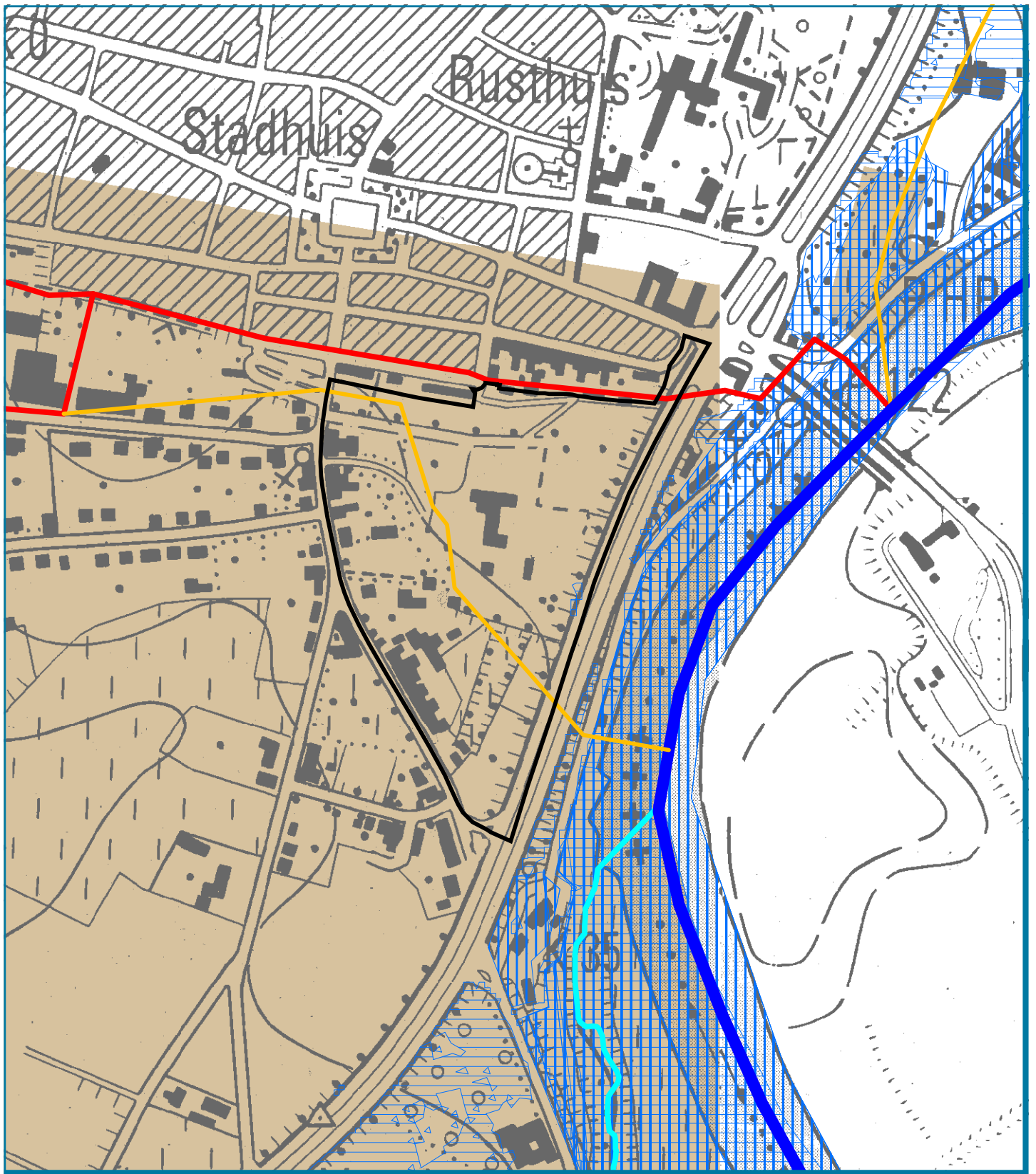
1:7,500


T:\Projecten\6248\_Maaseik\GISMaps\6248\_krt\_012B\_natuur.mxd

Kaart 3

RUP Kloosterbempden | Bestaande juridische toestand -  
BWK, VEN, natuurreservaten, habitatrichtlijngebieden

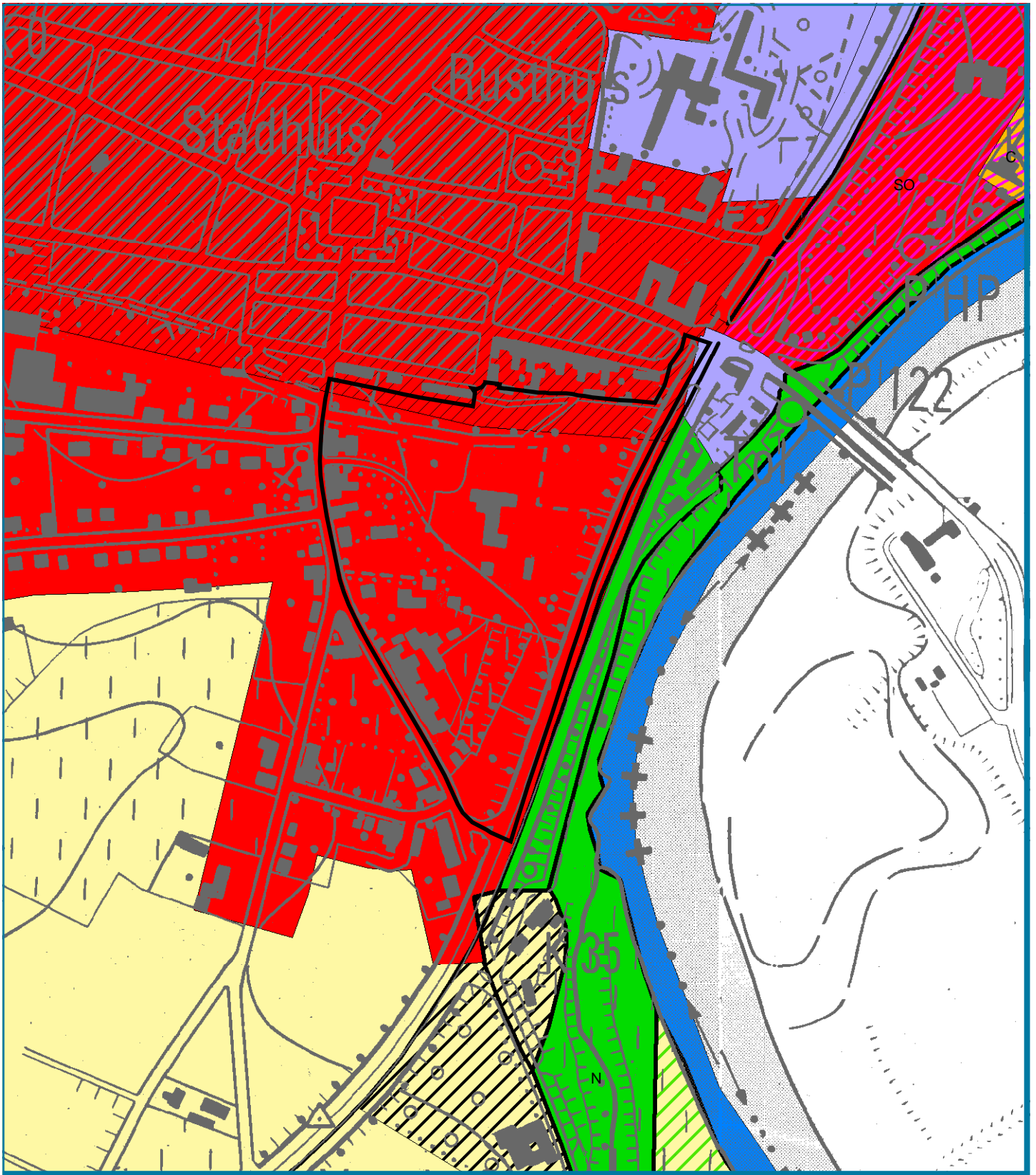




-  RUP-grens
-  bevaarbare waterloop
-  waterloop 2de categorie
-  waterloop 3de categorie
-  niet geklasseerde waterloop
-  recent overstroomd gebied - 2006
-  risicozones overstromingen
-  overstroombaar vanuit waterloop

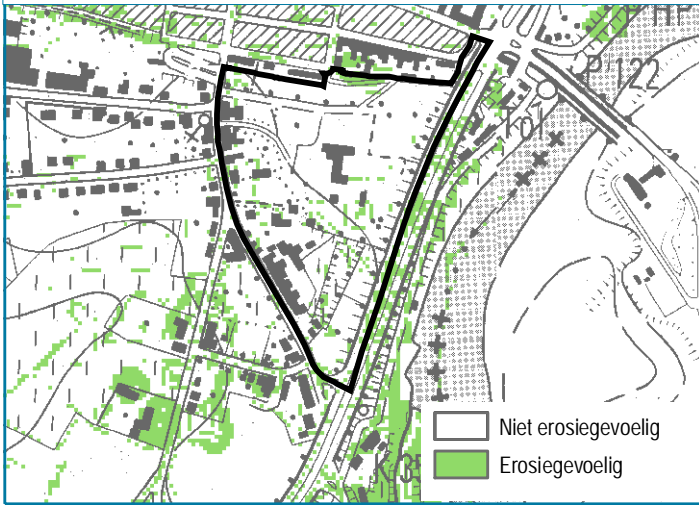




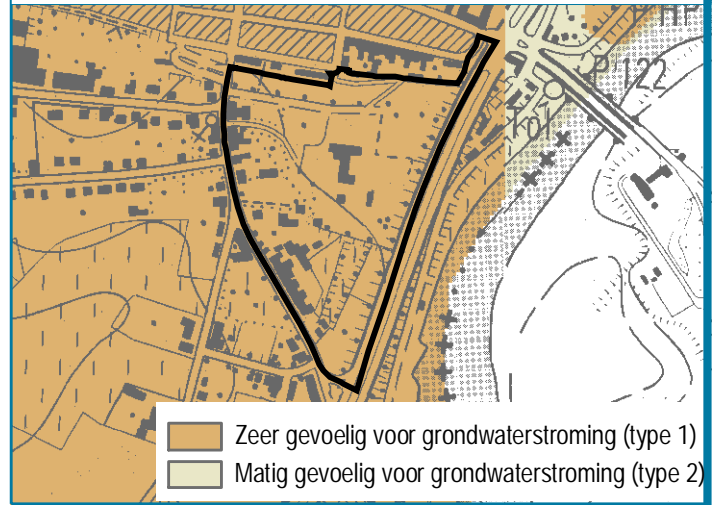


- 0100- woongebied
- 0101- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde
- 0132- gebied voor stedelijke ontwikkeling
- 0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0700- groengebied
- 0701- natuurgebied
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden

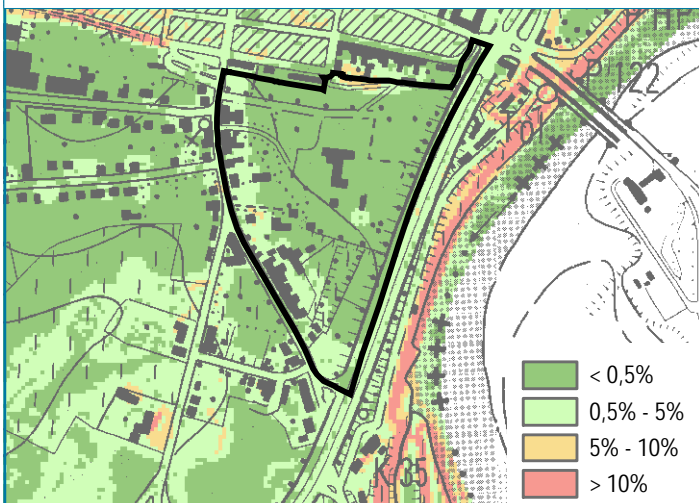
### EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN



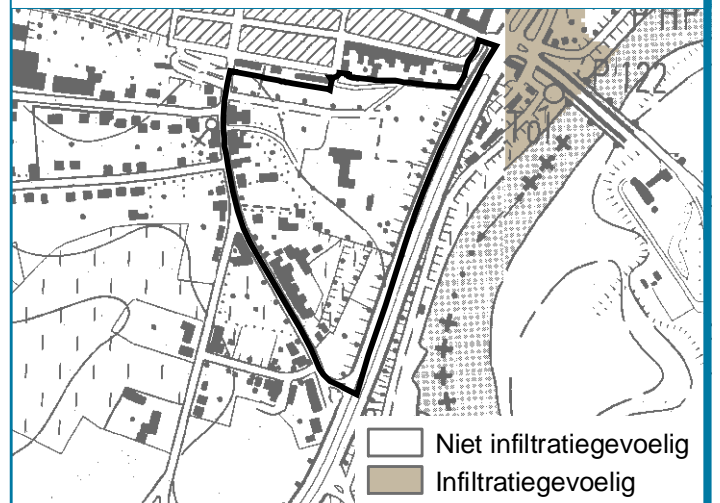
### GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN



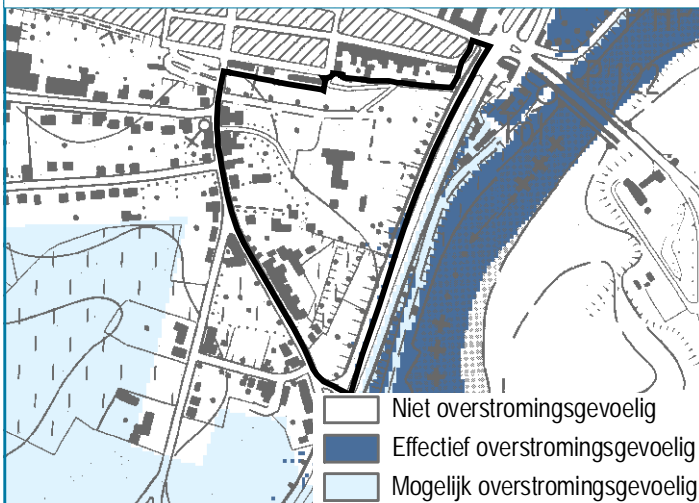
### HELLINGENKAART



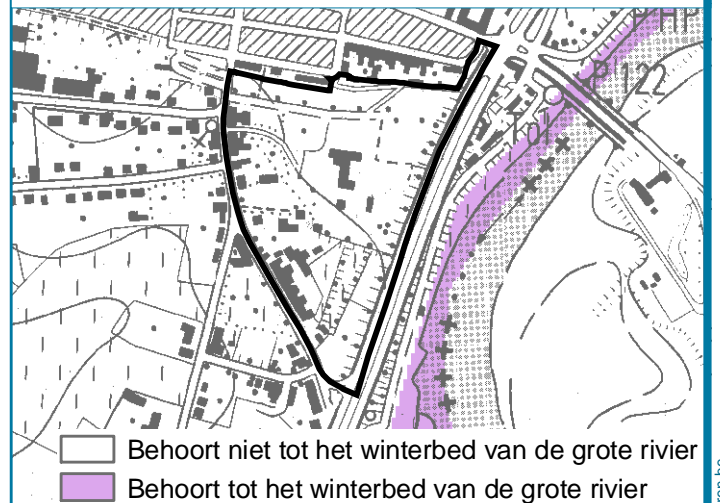
### INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN



### OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED



### WINTERBEDKAART



# VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KLOOSTERBEMPDEN

Provincie Limburg

Gemeente Maaseik

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

Mieke Belmans

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van MAASEIK  
in zitting van .....

De gemeentesecretaris De voorzitter gemeenteraad

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

De gemeentesecretaris De burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van MAASEIK  
in zitting van .....

De gemeentesecretaris De voorzitter gemeenteraad

# DEEL 1 Stedenbouwkundige voorschriften

## ART 0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### § 1 Begrenzing van het plangebied

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

### § 2 Verordenende kracht

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

### § 3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

### § 4 Kleinschalige nutsvoorzieningen

Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn mogelijk in elke bestemmingszone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegelaten voor zover deze zich visueel en functioneel inpassen in de inrichtingsaspecten van de desbetreffende zone.

### § 5 Gehanteerde begrippen

#### i. Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

<b>Afstand tot de perceelsgrens:</b>	de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het perceel.
<b>Bouwhoogte</b>	de afstand tussen het peil van het maaiveld aan de basis van de gevel of peil van de as van het voorliggend voetpad en de bovenkant van de kroonlijst in het geval van platte daken of de nok in het geval van hellende daken.
<b>Geprojecteerde bebouwde grondoppervlakte</b>	de oppervlakte bekomen door de verticale projectie op het maaiveld van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.
<b>Kroonlijsthoogte:</b>	de afstand gemeten tussen het peil van het maaiveld <sup>5</sup> en de bovenkant van de kroonlijst. De kroonlijst is de bovenkant van de gootafwerking bij hellende daken of de bovenkant van de afwerking van platte daken of van een verticale wand.
<b>Nokhoogte:</b>	de afstand tussen het peil van het maaiveld aan de basis van de gevel en de nok.


<sup>5</sup> Het peil van het maaiveld wordt beoordeeld door de as van de weg waaraan het perceel paalt.

## ii. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

<b>Bebouwingscoëfficiënt (B/T-index):</b>	de verhouding van de bebouwde oppervlakte - exclusief afdaken, luifels en balkons - tegenover de totale oppervlakte van de bestemmingszone.
<b>Eéngeswoning:</b>	woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
<b>Meergeswoning:</b>	gebouw met meerdere woonegelegenheden in de vorm van studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
<b>Paviljoen:</b>	een paviljoen is een klein gebouw dat op zichzelf staat en dat bedoeld is voor een inrichting met een publiektrekkende functie. Wonen wordt niet toegelaten in een paviljoen.
<b>Vloeroppervlakte:</b>	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.
<b>Wachtgevel:</b>	gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
<b>Zone:</b>	het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

## ART 1. ZONE VOOR WONEN


 <p>Art. 1   Zone voor wonen</p>	
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift

### Art 1.01 Bestemming

<p>Dit gebied is bestemd voor <u>wonen, vrije beroepen en diensten zonder loketfunctie</u>, inclusief de bijhorende bijgebouwen.</p> <p>Het wonen heeft zowel betrekking op ééngezinswoningen als op meergezinswoningen.</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen – woongebied' overeenkomstig art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	<p>Onder bijhorende bijgebouwen worden verstaan: garages, bergingen, washokken, veranda's...</p>
---	--


### Art 1.02 Inrichting

<p><b>§1. Percelering</b></p> <p>Verkavelingen voor woningbouw zijn mogelijk onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkavelingen voor <u>open bebouwing</u> zijn minimaal 16 m breed.</li> <li>• Verkavelingen voor <u>halfopen bebouwing</u> zijn minimaal 9 m breed en maximaal 16 m voor ééngezinswoningen en maximaal 20 m voor meergezinswoningen.</li> <li>• Verkavelingen voor <u>gesloten bebouwing</u> hebben een minimale perceelsbreedte van 6 m en zijn maximaal 12 m breed voor ééngezinswoningen en maximaal 16 m voor meergezinswoningen.</li> </ul> <p><b>§2. Bebouwing en constructies</b></p> <p><b>Plaatsing van de gebouwen</b></p> <p>Behoudens bestaande toestand, gelden volgende algemene bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing van de bebouwing: 5 meter achter de rooilijn.</li> <li>• Indien een <u>wachtgevel</u> voorzien is, dan dient men hierop aan te sluiten.</li> <li>• Leefruimtes en grote raampartijen worden zoveel mogelijk zo georiënteerd dat ze optimaal gebruik kunnen maken van de opvang van zon en licht.</li> <li>• De <u>afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen</u> bedraagt bij open en halfopen bebouwing steeds minimum 3 m.</li> <li>• Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kunnen bijgebouwen</li> </ul>	<p>De keuze om ook voor meergezinswoningen een maximale breedte op te leggen aan de percelen in geval van verkaveling gebeurt vanuit de afstemming met de afmetingen van percelen in de omgeving van het plangebied (smalle percelen). In realiteit zal de kans echter minimaal zijn dat de bestaande percelen verder verkaveld worden in meerdere percelen voor meergezinswoningen.</p>
---	--


 <p><b>Art. 1   Zone voor wonen</b></p>	
<p><b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b></p>	<p><b>Toelichting bij verordenend voorschrift</b></p>
<p>op de perceelsgrens worden opgericht.</p> <p>Op de hoek van de Heppersteenweg en de Koning Boudewijnlaan kan een hoekgebouw worden opgericht.</p> <p><b>Afmeting van de gebouwen</b></p> <p>Behoudens bestaande toestand, gelden volgende algemene bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Voorgevelbreedte</u>: minimum 6 m en maximum 12 m</li> <li>• De <u>bouwdiepte</u> bedraagt:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• op de gelijkvloerse verdieping: maximum 18 m;</li> <li>• op de eerste verdieping: maximaal 12 m diep.</li> </ul> </li> <li>• <u>Kroonlijsthoogte</u>: maximum 6,40 m voor constructies met hellende daken en 9,50 m voor constructies met platte daken.</li> <li>• De kroonlijsthoogte van de (aangebouwde) bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt maximaal 3,30 m. Onder een hoek van 30° mag de nokhoogte opklimmen tot maximaal 5 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.</li> <li>• Maximaal 10 % van de onbebouwde oppervlakte van het perceel of de percelen waar het hoofdgebouw een samenhangend geheel mee vormt kan worden ingenomen door bijgebouwen met een maximum van 80m<sup>2</sup>.</li> <li>• De dakvorm van hellende of gebogen daken bedraagt maximum 45°; de nokhoogte maximaal 9,50 meter, gebogen daken worden binnen de maximale dakhelling en nokhoogte gerealiseerd. Zonnepanelen en groendaken zijn toegelaten.</li> <li>• <u>Dakterrassen en dakterrasmuren</u> worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.</li> <li>• <u>Ondergrondse constructies</u> voor het inrichten van kelders of parkeergarages zijn toegelaten.</li> </ul> <p>Het referentiepeil voor het bepalen van de kroonlijsthoogte, de bouwhoogte en de nokhoogte is de as van de weg waaraan het perceel paalt.</p> <p><b>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen</b></p> <p>Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet in overeenstemming zijn met de inrichtingsvoorschriften kunnen steeds instandhoudingswerken en verbouwingswerken uitgevoerd worden</p>	<p>De mogelijkheid tot afbouwen van deze hoek wordt mogelijk gemaakt om inkijk in de tuinen te vermijden en omdat de hoek de toegang tot het centrumgebied van Maaseik mee kan ondersteunen.</p>

 <p><b>Art. 1   Zone voor wonen</b></p>	
<p><b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b></p>	<p><b>Toelichting bij verordenend voorschrift</b></p>
<p>voor zover dit niet gepaard gaat met een volume-uitbreiding. Bij nieuwbouw of herbouw dient men zich te richten tot de hogere bepalingen.</p> <p><b>Materialen</b></p> <p>Gevelmaterialen zijn vrij te kiezen voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en een duurzaam karakter te hebben.</p> <p><b>Welstand van de gebouwen</b></p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld rekening houdende met de harmonische inpassing ten aanzien van de aanpalende bebouwing.</p> <p>Onder harmonie wordt verstaan dat bij de ontwikkeling van nieuwe architectuur rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving waarin het voorwerp van de aanvraag zicht bevindt. Belangrijke kenmerken hierin zijn: de typologie (open-halfopen-gesloten), de geleiding en de verscheidenheid van de bebouwing. Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer, mits akkoord van de aanpalende eigenaar, het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel water- en winddicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.</p> <p>Het plaatsen van <u>zonnepanelen en zonneboilers</u> is toegestaan.</p> <p><b>§3. Parkeervoorzieningen</b></p> <p>Bij de oprichting van een meergezinswoning dient per wooneenheid minimaal 1 autostalplaats voorzien te worden tenzij een oplossing in de omgeving kan worden voorgesteld.</p> <p>Diensten zonder loketfunctie en vrije beroepen kunnen op het eigen terrein autostalplaatsen inrichten. Het aantal autostalplaatsen bedraagt maximum 3 autostalplaatsen per 100 m<sup>2</sup> oppervlakte ingericht voor vrije beroepen of diensten.</p> <p>Per wooneenheid worden minimaal twee fietsenstalplaatsen voorzien; vanaf de derde slaapkamer wordt telkens 1 extra fietsenstalplaats per extra slaapkamer voorzien.</p> <p><b>§ 4. Niet-bebouwde delen</b></p> <p><b>Verhardingen</b></p> <p>De voortuinen die palen aan een <u>woning</u> mogen tot maximaal 60 % verhard worden in functie van de inrichting van toegangspaden tot de woning en de tuin, oprit of parkeerplaatsen.</p>	<p>Met een duurzaam karakter wordt bedoeld: gevelmaterialen die een lange levensduur hebben en esthetisch weinig of niet beïnvloedt worden door het weer en door luchtvervuiling.</p> <p>Voorbeelden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen om wachtgevels af te werken zijn gevelsteen of leien.</p>



 <p><b>Art. 1   Zone voor wonen</b></p>	
<p><b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b></p>	<p><b>Toelichting bij verordenend voorschrift</b></p>
<p>De voortuinen die palen aan een gebouw waarin <u>diensten</u> zijn ondergebracht of een <u>vrije beroepsfunctie</u> wordt uitgeoefend kunnen verhard worden in functie van de toelevering van goederen, of parkeervoorzieningen.</p> <p>De verhardingen dienen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.</p> <p><b>Perceelsafsluitingen</b></p> <p>De keuze voor de uitwerking van perceelsafsluitingen gebeurt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hetzij door de aanplant van een levende haag;</li> <li>• hetzij door de oprichting van een muur voor zover de gebruikte materialen voor de perceelsafsluiting aansluiten bij de gebruikte materialen voor de woning;</li> <li>• hetzij door houten schuttingen.</li> </ul> <p>Betonplaten zijn verboden.</p> <p>De maximale hoogte van de perceelsafsluitingen (muren of hagen) bedraagt 2,5 m.</p> <p><b>Beplantingen</b></p> <p>Zolang de hoek Heppersteenweg - Koning Boudewijnlaan niet met een hoekgebouw is afgewerkt, worden de percelen die grenzen aan de N78 dusdanig met groenelementen ingericht dat het zicht op de bijgebouwen vanop de N78 wordt gefilterd.</p>	<p>Groenelementen kunnen hoogstammen zijn, heesters of een combinatie van beiden.</p>

## ART 2. ZONE VOOR CENTRUMGEBIED


 <b>Art. 2   Zone voor centrumgebied</b>	
<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>	<b>Toelichting bij verordenend voorschrift</b>

### Art 2.01 Bestemming


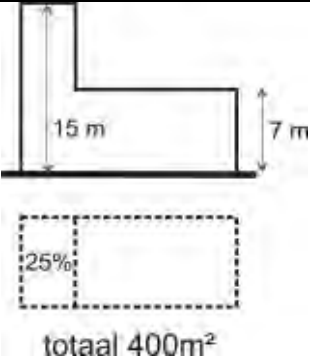
<p>De zone voor centrumgebied is bestemd voor <u>wonen, handel, horeca en gemeenschapsvoorzieningen en diensten</u>.</p> <p>Binnen de zone kunnen publieke pleinen en publieke groene ruimtes worden aangelegd.</p> <p>De oprichting van publiciteitsvoorzieningen wordt toegelaten.</p> <p>Alle constructies, werken en handelingen die nodig of nuttig zijn om deze publieke pleinen en publieke groene ruimten in te richten en te integreren in de omgeving zijn toegelaten.</p> <p>De aanleg van wegenis is enkel toegelaten in functie van het ontsluiten van de ondergrondse parkeergarage en in functie van het laden en lossen.</p> <p>De instandhouding, het herstel en de heraanleg van de wegenis in functie van de ontsluiting van de garages horende bij de percelen langs de Everstraat is toegelaten.</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen – woongebied' overeenkomstig art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	<p>Onder constructies, werken en handelingen in kader van de inrichting of integratie van de publieke ruimte in zijn omgeving kunnen onder meer verstaan worden: het aanbrengen van straatmeubilair, het wijzigen van het reliëf van het maaiveld als het aanbrengen van luifel.</p>
--	--

### Art 2.02 Inrichting


<p><b>§1. Bebouwing en constructies</b></p> <p><b>Type bebouwing</b></p> <p>Binnen de zone kunnen de <u>handelszaken</u> enkel ingericht worden op het gelijkvloers. <u>Horeca, gemeenschapsvoorzieningen en diensten</u> kunnen over meerdere verdiepingen.</p> <p><u>Wonen</u> gebeurt enkel op de verdiepingen. Op het gelijkvloers moet een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en).</p> <p>De niet als woning ingerichte gedeelten van de daken kunnen ingericht worden als <u>terrassen en daktuinen</u>.</p> <p>Aanvullend aan de bebouwing kunnen paviljoenen en publiciteitsvoorzieningen op de publieke ruimte worden opgericht. <u>Wonen is niet toegelaten</u> in de paviljoenen.</p> <p><b>Plaatsing van de gebouwen</b></p> <p>De plaatsing van gebouwen is <u>enkel mogelijk binnen de bebouwbare zone van de 'zone voor centrumgebied'</u> die door middel van een</p>	<p>De mogelijkheid tot oprichting van een paviljoen heeft als betrachting om een horecazaak op het openbaar domein te kunnen inrichten die als extra trekker moet fungeren voor het handelsgebeuren.</p> <p>De bebouwbare zone omvat alle bestaande gebouwen van het woon- en</p>
---	---

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p data-bbox="161 210 280 271"></p> <p data-bbox="292 255 673 284"><b>Art. 2   Zone voor centrumgebied</b></p> <p data-bbox="150 400 790 430">arcering op het verordenend grafisch plan wordt aangeduid.</p> <p data-bbox="150 445 911 622">De paviljoenen en publiciteitsvoorzieningen vormen hierop een uitzondering. Zij kunnen binnen de volledige zone voor centrumgebied worden opgericht op voorwaarde dat een afstand wordt gerespecteerd van ten minste 5 m ten opzichte van de bestaande bebouwing van het woon- en handelscomplex Kloosterbempden</p> <p data-bbox="150 689 464 719"><b>Afmeting van de gebouwen</b></p> <p data-bbox="150 745 911 813">Behoudens bestaande toestand, gelden volgende algemene bepalingen:</p> <ul data-bbox="165 848 868 1032" style="list-style-type: none"> <li>• De <u>bouwhoogte op de gelijkvloerse verdieping</u> bedraagt maximaal 6 m.</li> <li>• De <u>bouwhoogte voor de wooneenheden</u> op de 1<sup>ste</sup> verdieping bedraagt maximaal 6 m tot aan de nok van deze wooneenheden.</li> </ul> <p data-bbox="150 1104 911 1171">Het referentiepeil voor het bepalen van de kroonlijsthoogte en de bouwhoogte is het niveau van het maaiveld van het Maasplein.</p> <p data-bbox="150 1196 911 1263">De maximale bebouwingscoëfficiënt (B/T-index) voor de bestemmingszone bedraagt 0,32.</p> <p data-bbox="150 1682 911 1787">Aanvullend aan de maximale bebouwingscoëfficiënt kunnen onder volgende voorwaarden op de publiek pleinen één of meerdere paviljoenen opgericht worden:</p> <ul data-bbox="165 1803 903 1951" style="list-style-type: none"> <li>• De totale geprojecteerde bebouwde grondoppervlakte van het (de) paviljoen(en) bedraagt maximaal 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Van deze maximale geprojecteerde bebouwde oppervlakte van 400m<sup>2</sup> kan maximaal 25% (100m<sup>2</sup>) een bouwhoogte hebben van</li> </ul>	<p data-bbox="935 400 1315 430">handelscomplex Kloosterbempden.</p> <p data-bbox="935 445 1372 622">De paviljoenen zijn bedoeld voor een inrichting met een publiekstrekkende functie. Dit wordt zo ook aangegeven in de verklarende woordenlijst onder de algemene voorschriften.</p> <p data-bbox="935 1196 1372 1632">Zone voor centrumgebied bedraagt bij benadering 44.655 m<sup>2</sup>. De bestaande bebouwde oppervlakte binnen deze zone bedraagt bij benadering<sup>6</sup> 13.762 m<sup>2</sup>. Het is niet de betrachting van het RUP om naast de realisatie van het horecapaviljoen nog bijkomende bebouwing toe te laten. De bestaande toestand is bijgevolg richtinggevend voor het bepalen van de B/T-index (verhoogd met de maximale oppervlakte voor het horeca-paviljoen).</p>


<sup>6</sup> Met "bij benadering" wordt bedoeld dat de oppervlakte werd gemeten op basis van de kadasterkaarten, welke niet 100% maatvast zijn. Er wordt echter een verhouding bepaald dewelke naar boven wordt afgerond. De geest van het plan is om geen bijkomende bebouwing toe te laten met uitzondering van een horecapaviljoen. Om echter voldoende flexibiliteit op lange termijn toe te laten (bijvoorbeeld een volledige reconversie van de site) wordt toch geopteerd om met een B/T-index te werken, eerder dan het stringent bepalen dat de bestaande gebouwen moeten behouden blijven en bijkomende bebouwing, niet mogelijk is.

 <p><b>Art. 2   Zone voor centrumgebied</b></p>	
<p><b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b></p>	<p><b>Toelichting bij verordenend voorschrift</b></p>
<p>maximaal 15m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bouwhoogte van de overige delen bedraagt maximaal 7 meter.</li> <li>• Het referentiepeil voor het bepalen van de bouwhoogte is het niveau van het maaiveld van het Maasplein.</li> </ul> <p><b>Welstand van de gebouwen</b></p> <p><i>Gevels</i></p> <p>Het materiaalgebruik is vrij. De <u>gevels</u> worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.</p> <p>Voor de gevels van de handelszaken geldt dat de geveloppervlakte minimum voor 35% uit beglazing bestaat.</p> <p>Bij de plaatsing van lichtarmaturen aan de gevels dient verblinding door en verstrooiing van licht voorkomen te worden.</p> <p><i>Daken</i></p> <p>De <u>dakbedekking</u> wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, zink, koper of andere duurzame materialen voor gebogen daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden. Het plaatsen van <u>zonnepanelen en zonneboilers</u> is toegestaan.</p> <p>Alle daken worden zo vormgegeven dat op minstens de helft van de dakoppervlakte van dakbegroening, dakterrassen of gunstig georiënteerde zongerichte energievoorzieningen kan worden voorzien.</p>	 <p>De maximale bouwhoogte is inclusief de hoogte van het dak indien voor een hellend of gebogen dak wordt gechopt.</p> <p>In hoofdzaak wordt hiermee de verblinding en verstrooiing van licht ten aanzien van het habitatrictlijngebied en het VEN-gebied bedoeld.</p> <p>In realiteit is het project uitgevoerd en zijn de daken uitgewerkt hetzij als groendak hetzij als dakterras.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p data-bbox="162 210 280 271"></p> <p data-bbox="292 255 673 284"><b>Art. 2   Zone voor centrumgebied</b></p> <p data-bbox="150 414 293 443"><i>Paviljoen(en)</i></p> <p data-bbox="150 483 909 584">De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor (een) paviljoen(en) zal naast hoger aangegeven voorschriften minstens worden beoordeeld op volgende aspecten:</p> <ul data-bbox="165 602 900 1133" style="list-style-type: none"> <li>• de harmonische inpassing of de mate waarin positief wordt gecontrasteerd met de architectuur van de bestaande bebouwing van het woon- en handscomplex Kloosterbempden;</li> <li>• de harmonische inpassing ten aanzien van het beschermde stadsgezicht;</li> <li>• de harmonische inpassing ten aanzien van de grensmaas en haar oevers;</li> <li>• de mate waarin de bewoners van het woon- en handelscomplex Kloosterbempden niet of zo min mogelijk worden gehinderd in:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• het zicht op de Maas vanuit de wooneenheden;</li> <li>• de schending van de privacy;</li> <li>• schaduwwerking;</li> <li>• lichthinder vanwege publiciteitsvoorzieningen.</li> </ul> </li> </ul> <p data-bbox="150 1196 909 1296">Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een paviljoen, moet een inrichtingsstudie gevoegd worden.</p> <p data-bbox="150 1359 909 1460">De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag op de hierboven vernoemde aspecten.</p> <p data-bbox="150 1478 904 1655">Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.</p> <p data-bbox="150 1718 780 1747">Een inrichtingsstudie omvat minstens volgende elementen:</p> <ul data-bbox="150 1765 884 2092" style="list-style-type: none"> <li>• toelichtende nota over de functionele invulling van het paviljoen;</li> <li>• een schets waarop volgende inrichtingsaspecten worden verduidelijkt:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>– de inplanting van het paviljoen binnen de zone voor centrumgebied;</li> <li>– de afstand tot de reeds aanwezige bebouwing;</li> <li>– de omgevingsaanleg rond het paviljoen;</li> <li>– afmetingen en oppervlakte van het paviljoen;</li> </ul> </li> </ul>	

 <b>Art. 2   Zone voor centrumgebied</b>	
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> <li>• schetsen die inzicht geven over:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– de bouwhoogte van het paviljoen;</li> <li>– de architectuur;</li> <li>– de gekozen kleuren en materialen;</li> <li>– aard van eventuele publiciteitsvoorzieningen</li> </ul> </li> </ul> <p><b>§2. Parkeervoorzieningen</b></p> <p>Parkeervoorzieningen worden ondergronds voorzien met uitzondering van een beperkt aantal parkeerplaatsen in de laad- en loszone.</p> <p><b>§3. Publiciteitsvoorzieningen</b></p> <p>Publiciteitsvoorzieningen worden toegelaten hetzij inherent aan de gebouwen of aan de paviljoenen/ hetzij via (een) aparte publiciteitstoren(s). De maximale hoogte van publiciteitsvoorzieningen bedraagt 15 m. Het referentiepeil voor het bepalen van de maximale hoogte is het niveau van het maaiveld van het Maasplein.</p> <p>De publiciteitsvoorzieningen dienen op een kwalitatieve en contextuele wijze worden ingepast binnen het geheel van het woon- en handelscomplex en ten aanzien van het beschermd stadsgezicht en de grensmaas en haar oevers. Dit impliceert dat de vormgeving van de publiciteitsvoorzieningen alsook de kleuren en het materiaalgebruik op een doordachte samenhangende manier wordt opgebouwd. Hierbij wordt aangesloten op de vormgeving, de kleuren en het materiaalgebruik van de omgeving of wordt er op een creatieve manier meer gecontrasteerd.</p> <p>Bij de plaatsing van publiciteitsvoorzieningen mag de relatie met de Maasvallei niet verstoord worden vanuit de wooneenheden van het woon- en handelscomplex Kloosterbempden.</p> <p>Bij de plaatsing van lichtgevende publiciteitsvoorzieningen dient verblinding door en verstrooiing van licht voorkomen te worden.</p> <p><b>§4. openbaar domein</b></p> <p>Bij aanleg van bijkomende verharding dient het bestaande bufferbekken uitgebreid te worden.</p> <p>Bij de plaatsing van lichtarmaturen op het openbaar domein dient verblinding door en verstrooiing van licht voorkomen te worden.</p>	<p>In hoofdzaak wordt hiermee de verblinding en verstrooiing van licht ten aanzien van het habitatrictlijngebied en het VEN-gebied bedoeld.</p> <p>De bodem is niet infiltratiegevoelig; voldoende buffercapaciteit moet voorzien worden.</p> <p>In hoofdzaak wordt hiermee de verblinding en verstrooiing van licht ten aanzien van het habitatrictlijngebied en het VEN-gebied bedoeld.</p>

## ART 3. ZONE VOOR PARK

	<b>Art. 3   Zone voor park</b>		
<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>	<b>Toelichting</b>	<b>bij</b>	<b>verordenend</b>
	<b>voorschrift</b>		

### Art 3.01 Bestemming

De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen – parkgebied' overeenkomstig art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie 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, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is de sociale, recreatieve of educatieve functie van het gebied wordt toegelaten.

De instandhouding, het herstel en de heraanleg van de wegenis in functie van de ontsluiting van de garages horende bij de percelen langs de Schillingsstraat is toegelaten.

### Art 3.02 Inrichting

#### §1. Bebouwing en constructies

##### Type bebouwing

Binnen deze zone is het oprichten van gebouwen en constructies niet toegelaten m.u.v.

- kleinschalige recreatieve elementen;
- straatmeubilair;
- kiosk.

##### Afmeting van de gebouwen

De bebouwde grondoppervlakte van de kiosk bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>.

De maximale bouwhoogte bedraagt 4 m.

## Welstand van de gebouwen

### *Gevels*

Het materiaalgebruik is vrij. De gevels worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

### *Daken*

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, zink of koper voor gebogen daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden. Het plaatsen van zonnepanelen en zonneboilers is toegestaan.

## §2. Verhardingen

Binnen de zone kunnen verhardingen aangelegd worden in functie van:

- het inrichten van speelterreinen;
- een terras bij de kiosk met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>.

De verhardingen dienen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.



**ART 4. BUFFER**



Art. 4 | Buffer

<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>	<b>Toelichting bij verordenend voorschrift</b>
---	--

**Art 4.01 Bestemming**

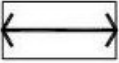
De overdruk buffer is een indicatieve aanduiding van de ligging van de buffer. De buffer dient afstand en een groenscherm te creëren tussen zone voor wonen en de zone voor centrumgebied.

Alleen werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie en onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van een doorsteek voor langzaam verkeer dwars door de buffer.

**§1. Inrichting**

De buffer heeft een minimale breedte van 4 m en wordt ingericht met streekeigen beplanting.

**ART 5. LANGZAAM VERKEERSVERBINDING**

 <p>Art. 5   Langzaam verkeersverbinding</p>	
<p>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</p>	<p>Toelichting bij verordenend voorschrift</p>

**Art 5.01 Algemene bepalingen**


**§2. Bestemming**

De langzaamverkeersverbinding is een indicatieve aanduiding van de ligging van de bestaande verbinding tussen de zone voor centrumgebied en de Heppersteenweg. De langzaamverkeersverbinding blijft behouden op de percelen waarover de langzaam verkeersverbinding wordt aangeduid. De verbinding kan niet worden afgewenteld op andere percelen.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de langzaam verkeersverbinding en aanhorigheden.

De langzaamverkeersverbinding heeft een minimale breedte van 4 m.

## ART 6. OPENBARE WEGENIS

 <p><b>Art. 6   Openbare wegenis</b></p>	
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>De zone is bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden.</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur' overeenkomstig art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de openbare wegenis en aanhorigheden.</p> <p>Bij de plaatsing van lichtarmaturen dient verblinding door en verstrooiing van licht voorkomen te worden.</p> <p>De landschappelijke inpassing van de delen van de N78 binnen het plangebied van het RUP Kloosterbempden wordt afgestemd op de aanpalende delen van de N78 zodat een volwaardige, kwalitatieve publieke ruimte ontstaat die de schakel vormt tussen het stadscentrum en de grensmaas.</p>	<p>In de ondergrond is een optische vezelverbinding gelegen (Elia). Hiermee dient rekening te worden gehouden bij werken aan de infrastructuur. Diepwortelende begroeiing moet geweerd worden omdat deze de leidingen kan beschadigen.</p> <p>In hoofdzaak wordt hiermee de verblinding en verstrooiing van licht ten aanzien van het habitatrictlijngebied en het VEN-gebied bedoeld.</p>

## ART 7. HISTORISCHE STRUCTUUR STADSOMWALLING



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>Dit artikel is een indicatieve aanduiding en refereert naar de historische structuur van de stadsomwalling.</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen – parkgebied' overeenkomstig art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p> <p>Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient de historische structuur van de stadsomwalling geaccentueerd te worden in de aanleg en de inrichting van het openbaar domein.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie en onderhoud van de historische structuur stadsomwalling zijn toegelaten.</p>	

Hoofdkantoren ARCADIS Belgium		Bijkantoren ARCADIS Belgium
<b>Deurne-Antwerpen</b> Clara Snellingsstraat 27 B-2100 Deurne-Antwerpen T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	<b>Berchem-Antwerpen</b> Roderveldlaan 3 B-2600 Berchem T +32 3 328 62 86 F +32 3 328 62 87	<b>Kortrijk</b> Sint-Jorisstraat 21 B-8500 Kortrijk T +32 56 24 99 20 F +32 56 24 99 21
<b>Gent</b> Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45	<b>Bastogne</b> Rue Thier De Luzéry 6 B-6600 Bastogne T +32 61 21 38 85 F +32 61 21 52 28	<b>Leuven</b> Fonteinstraat 1/a B-3000 Leuven T +32 16 63 95 00 F +32 16 63 95 01
<b>Hasselt</b> Kempische steenweg 301 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	<b>Diest</b> Vroentestraat 2 B-3290 Diest (Schaffen) T +32 13 35 55 70 F +32 13 55 69 48	<b>Luik</b> Rue des Guillemins 26, 2de verd. 4000 Luik T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10
	<b>Charleroi</b> 119, Avenue de Philippeville 6001 CHARLEROI T.. +32 71 298 900 F. +32 71 298 901	<b>Oostende</b> Archimedesstraat 7 B-8400 Oostende T +32 59 27 38 00 F +32 59 27 39 00
	<b>Haaltert</b> Bruulstraat 35 9450 Haaltert T. +32 53 83 04 80 F.+32 53 83 59 54	



Iso gecertificeerd voor

Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening