

PROVINCIE LIMBURG
PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik –
Herziening RUP's

Niet verordenend deel
Toelichtingsnota

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Dirk Bosmans

Eline Mulkens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 20 juni 2018

De Provinciegriffier,
Renata Camps

De Voorzitter,
Gilbert Van Baelen

De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Maaseik werd neergelegd van 27 juli 2018 tot en met 24 september 2018.

De Provinciegriffier wd.,
Liliane Vansummeren

Gedeputeerde,
Inge Moors

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting 16 januari 2019.

De Provinciegriffier wd.,
Liliane Vansummeren

De Voorzitter,
Huub Broers

COLOFON

Opdracht:

PRUP "Regionaal bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik –
Herziening RUP's"

Opdrachtgever:

Provincie Limburg
Provinciehuys
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32 (0) 92 61 63 00

F : +32 (0) 92 61 63 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4212843030/emu

Datum:

Dec 2018

status / revisie:

dv

Projectmedewerkers:

Dirk Bosmans, senior adviseur - erkend ruimtelijk planner
Eline Mulkens, adviseur, erkend ruimtelijk planner
Evy De Wilde, adviseur - erkend ruimtelijk planner
Marijke Verhasselt, adviseur milieu
Liesbet Van den Schoor, adviseur milieu – MER deskundige
biodiversiteit

© Antea Belgium nv 2018

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING - ALGEMEEN KADER.....	4
1.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (PRUP).....	4
2	SITUERING EN AFBAKENING PLANGEBIED	6
2.1	SITUERING OP MACRONIVEAU	6
2.2	SITUERING OP MESONIVEAU.....	6
2.3	AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED.....	7
2.4	REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSNIVEAU.....	8
2.5	OVERZICHT IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN	8
3	MOGELIJKE ALTERNATIEVEN.....	9
4	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES.....	10
4.1	STRUCTUURPLANNING.....	10
4.2	REVITALISERINGSSTUDIE	14
4.3	INVENTARIS LEEGSTAND (GEBOUWEN EN PERCELEN).....	16
4.4	ENQUÊTERING BEDRIJVEN - JAGERSBORG (VOORJAAR 2018)	17
4.5	MOBIILITEIT	17
4.6	LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE.....	20
4.7	OPEN RUIMTEBELEID.....	23
4.8	DECREET INTEGRAAL WATERBELEID.....	25
5	JURIDISCH KADER	27
5.1	SAMENVATTEND OVERZICHT	27
5.2	GEWESTPLAN (ZIE KAART 14).....	28
5.3	RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	28
5.4	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN.....	31
5.5	ATLAS DER TRAGE WEGEN (ZIE KAART 13).....	31
6	PLANDOELSTELLINGEN - VISIE	32
6.1	ALGEMENE VISIE.....	32
6.2	RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN.....	32
7	EFFECTBEOORDELING.....	36
7.1	WETTELIJK KADER EN TOETSING PLAN-MER-PLICHT	36
7.2	BODEM.....	37
7.3	WATER	39
7.4	BIODIVERSITEIT	43
7.5	LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE.....	45
7.6	MENS.....	47
7.7	LEEMTEN IN DE KENNIS.....	52
7.8	GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN.....	52
7.9	CONCLUSIE VAN DE EFFECTBEOORDELING	52
8	PROCES: BESPREKING ADVIEZEN EN INSpraakREACTIES STARTNOTA.....	53
9	GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	54
9.1	VERORDENEND GRAFISCH PLAN	54
9.2	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	54
9.3	LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....	54
9.4	RUIMTEBALANS	55

9.5 REGISTER M.B.T. PLANBATEN, PLANSCHADE, BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE EN COMPENSATIE INGEVOLGE BESCHERMINGSVOORSCHRIFTEN	55
9.6 WATERPARAGRAAF – CONCLUSIE WATERTOETS.....	56
10 BIJLAGE.....	58
10.1 BASISKAARTEN	58
10.2 PLAN BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND.....	60
10.3 BESPREKING ADVIEZEN EN INSPRAAKREACTIES STARTNOTA.....	61
10.4 GRAFISCH PLAN	71
10.5 RVR-TOETS.....	72
10.6 ADVIES DIENST MER	74

TABELLEN

Tabel 3-1 Mogelijke alternatieven: pro en contra	9
Tabel 5-1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader	27
Tabel 7-1: Kwetsbaarheidsklasse Ba1	39
Tabel 7-2: Immissiegrenswaarden volgens VLAREM II en Europese dochterrichtlijnen en de waarden uit de ATMOSYS-kaart (jaargemiddelde)	49

FIGUREN

Figuur 2-1 Analyse van de macrostructuur, bron: GRS Maaseik	6
Figuur 2-2 Analyse van de mesostructuur, bron: GRS Maaseik	7
Figuur 2-3 Situering van het plangebied	7
Figuur 4-1 Selectie stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, bron: RSV	10
Figuur 4-2 Ruimtelijk concept Maasland, bron: PRSL12	
Figuur 4-3 Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden	12
Figuur 4-4 Gewenste Ruimtelijke Structuurplan - synthesekaart	14
Figuur 4-5 Perceelsbezetting in het regionaal bedrijventerrein	15
Figuur 6 Inventaris leegstand (leegstaande percelen en gebouwen) op 15/01/2018 (bron: POM Limburg)	16
Figuur 4-7 Bovenlokaal fietsroutenetwerk: Toestand fietsinfrastructuur (2012), bron: provincie Limburg	19
Figuur 4-8 Recreatief fietsroutenetwerk, bron: www.fietsnet.be	20
Figuur 9 Historische foto Hoeve (1979)	22
Figuur 10 Recente foto - google Streetview	22
Figuur 4-11 Situering van het Maasbekken	25
Figuur 5-1 PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg: Grafisch plan	28
Figuur 5-2 RUP Lokaal bedrijventerrein Jagersborg: Grafisch plan	29
Figuur 5-3 Situering t.o.v. afbakeningslijn KSG Maaseik	31
Figuur 7-1: Situering van het plangebied op de bodemkaart	37

Figuur 7-2: Bodemonderzoeken ter hoogte van het plangebied (Bron: OVAM, Afdeling Bodemsanering en Attestering, toestand 10/07/2017)	38
Figuur 7-3: Vergunde grondwaterwinningen in de omgeving van het plangebied (Bron: DOV, geraadpleegd op 10/07/2017)	40
Figuur 7-4: Watertoetskaart (2017)	40
Figuur 7-5: Risicozones voor overstromingen en van nature overstroombare gebieden	41
Figuur 7-6: Zoneringsplan afvalwater (Bron: AGIV & CIW)	42
Figuur 7-7: Biologische waarderingskaart	43
Figuur 7-8: Beschermingszones natuur	44
Figuur 7-9: Situering archeologische vondsten (CAI) en gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (WMS Onroerend Erfgoed)	46
Figuur 7-10: HAG en geregistreerde landbouwpercelen (ALV, 2015)	48
Figuur 7-11: Uittreksel netplan De Lijn (Bron: De Lijn)	49
Figuur 7-12: ATMOSYS-kaart van de gemiddelde NO ₂ (µg/m ³) (2014, Bron: ATMOSYS).	50

1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding - algemeen kader**

De opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL). Sinds de actualisatie van het RSPL heeft Limburg een taakstelling op vlak van bedrijvigheid gekregen en dit naar aanleiding van de herziening van het RSV.

Voor het bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik is inmiddels een PRUP "Regionaal bedrijventerrein Jagersborg" opgemaakt (BS 31/10/2005).

Het PRUP is opgemaakt ter uitvoering van bindende bepaling nr. 30 van het RSPL: "De provincie bakt in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten af en voert een differentiatie door. Zij doet dat in samenwerking met gemeenten en belanghebbende partijen."

Bij de visie van bovenvermeld PRUP werd reeds rekening gehouden met het lokaliseren van een lokaal bedrijventerrein. Daarbij werd enkele jaren later het gemeentelijk RUP "Lokaal bedrijventerrein Jagersborg" opgesteld (BS 21/01/2011). Dit RUP paste binnen de visie van het PRUP om beide bedrijventerreinen als één geheel af te bakenen.

Stad Maaseik heeft naar aanleiding van het falen van het bedrijf Mefil nv een overleg georganiseerd tussen de provinciale diensten Economie, Ruimtelijke Planning en Beleid en de POM Limburg. Hieruit is gebleken dat de huidige stedenbouwkundige voorschriften tot problemen leiden, voornamelijk de minimum oppervlakte van 0,5ha i.f.v. regionale bedrijventerrein blijkt een probleem te zijn.

Bij de actualisatie van het RSPL kreeg de provincie de taakstelling om bijkomende regionale bedrijventerreinen te ontwikkelen. De deputatie besliste op 12 juni 2014 dat niet enkel wordt ingezet op de bijkomende regionale bedrijventerreinen, maar eveneens op het herstructureren, inbreiden en opwaarderen van bestaande bedrijventerreinen. De herziening van bovenvermelde RUP's passen binnen dit verhaal.

Naar aanleiding van het Strategisch Actieplan Limburg in het kwadraat (SALK) heeft de provincie financiële middelen om bepaalde processen versneld aan te pakken. Uit het SALK-rapport blijkt dat één van de Limburgse problemen is dat er een grote beschikbaarheid aan bedrijventerrein is, maar deze onvoldoende afgestemd is op de vraag. Bij een gemiddelde vraag van circa 80ha/jaar lijken de reserves voldoende voor de komende 15 jaar, doch stellen ze belangrijke knelpunten vast. Zo zijn er gebieden binnen de provincie Limburg met een relatieve of absolute schaarste aan bedrijventerreinen (Houthalen, Hasselt, Tongeren en Sint-Truiden) en is er een tekort aan KMO-gronden (Maasland, NO-Limburg en Zuid-Limburg). Via de SALK-middelen kan de vraag naar en het aanbod van arbeid beter op elkaar afgestemd worden.

Omwille van bovenstaande redenen hebben stad Maaseik en de provincie Limburg besloten om beide RUP's als één geheel te herbekijken.

1.2 **Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP)**

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) als instrument ter uitvoering van de beleidsopties genomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan: art. 2.1.13 van deze Codex stelt: "De provincie kan provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan en van dat deel van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen waarvan de uitvoering aan de provincie werd toegewezen."

De provincie Limburg beschikt over een provinciaal ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 februari 2003, en actualisatie goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juli 2012.

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt conform de bepalingen van De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bijhorende besluiten, en latere wijzigingen hiervan.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
2. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
3. de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4. een weergave van de juridische toestand;
5. een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
6. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;
7. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
8. de kwaliteitsbeoordelingen, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
 - a) het planmilieueffectrapport;
 - b) de passende beoordeling;
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;
 - d) andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;

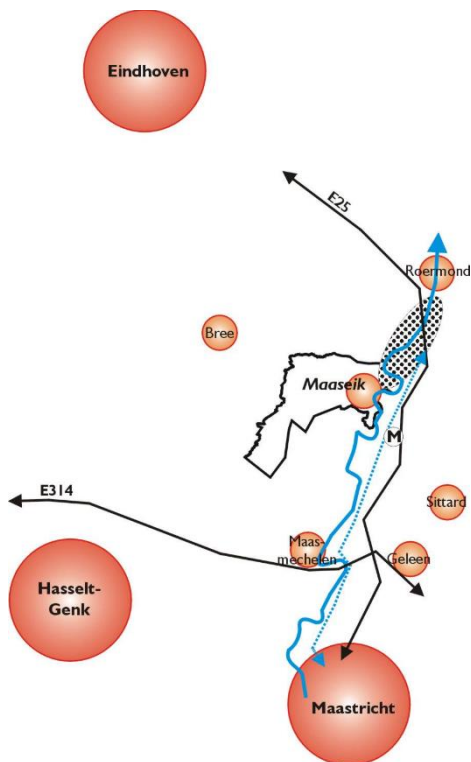
In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen;
9. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
10. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen;

2 *Situering en afbakening plangebied*

2.1 *Situering op macroniveau*

De stad Maaseik is gelegen in het noordoosten van Vlaanderen en grenst aan Nederland. Hierbij vormt de Maas de landsgrens. In de nabijheid zijn de regionale steden Hasselt en Genk gelegen. Maaseik vormt onderdeel van het kleinstedelijk gebied Maaseik gelegen in de Maasvallei. Een ander kleinstedelijk gebied verbonden aan de Maas is Maasmechelen.

Naar ontsluiting toe vormt de E25/A2 op Nederlands grondgebied een belangrijke noord-zuidverbinding tussen Maastricht en Eindhoven. Een op- en afrittencomplex komt voor ter hoogte van Maaseik. In Born (NL) is een belangrijk multimodaal knooppunt gelegen.



Figuur 2-1 Analyse van de macrostructuur, bron: GRS Maaseik

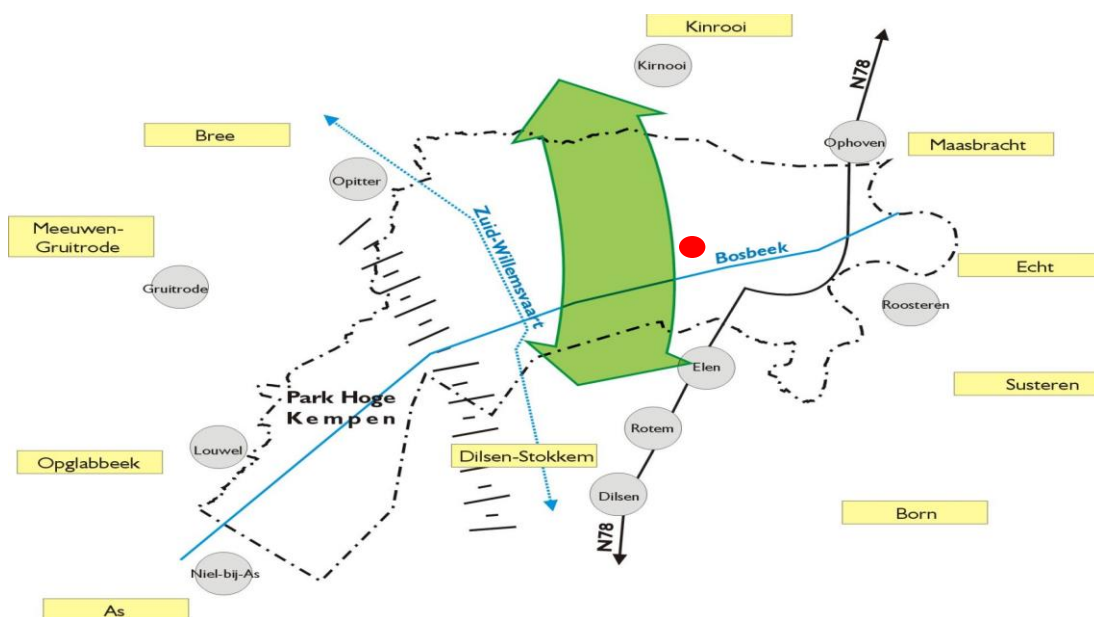
2.2 *Situering op mesoniveau*

De stad Maaseik heeft een oppervlakte van 7691,4ha. De stad telt ±25.000 inwoners, en bestaat uit drie deelgemeenten: Maaseik, Neeroeteren en Opoeteren.

Maaseik wordt omgeven door in het noorden Kinrooi, in het oosten door de Nederlandse gemeenten Maasbracht, Echt, Susteren en Born, in het zuiden Dilsen-Stokkem en As en in het westen de gemeenten Opglabbeek, Meeuwen-Gruitrode en Bree.

De belangrijke structuurbepalende elementen op mesoniveau zijn de Maasvallei, Bosbeek, het Kempisch Plateau met eraan gekoppeld de natuurlijke structuur van het Park Hoge Kempen, een noord-zuid as van natuurgebieden dwars op de as Neeroeteren-Maaseik, de N78, de Zuid-Willemsvaart en enkele belangrijke lokale verbindingswegen.

Het plangebied situeert zich tussen twee bebouwde kernen, te midden van de open ruimte. Het wordt omgeven door belangrijke natuurgebieden.



Figuur 2-2 Analyse van de mesostructuur, bron: GRS Maaseik

2.3 Afbakening van het plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van ± 95 ha. Het plangebied situeert zich omheen de Broekbergweg, Witbeekweg, Schoorstraat, Driebekenweg en Jagersborgweg. Het gebied wordt doorsneden door de Gremelsloweg. Het betreft een samenhangend regionaal en lokaal bedrijventerrein. Het plangebied ligt geïsoleerd ten opzichte van de stad Maaseik en grenst aan het natuurcomplex Jagersborg.

Het hierna genoemde plangebied betreft het plangebied van voorliggend RUP.



Figuur 2-3 Situering van het plangebied

2.4 ***Reikwijdte en detailleringsniveau***

Het plangebied is ca. 95ha groot.

Zie §6 'Plandoelstellingen - visie' en §9 'Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften'.

Er wordt één samenhangende bestemming voor bedrijvigheid nagestreefd. De opmaak van het PRUP heeft als hoofddoel het bestemmen van de ruimte voor regionale bedrijven, evenwel rekening houdend met mogelijkheden voor de realisatie van een aandeel aan lokale bedrijvigheid

Het bedrijventerrein grenst aan verschillende soorten gebieden (woonlint, open agrarisch gebied, natuurgebied). De inrichting van de bufferzone dient afgestemd te kunnen worden met betrekking tot de naastliggende bestemmingen:

Voor de bestemming natuurgebied wordt een algemeen voorschrift uitgewerkt. De bestaande hoogspanningsleiding wordt vastgelegd in een standaard voorschrift.

Voor de bestaande pekelleiding wordt een indicatieve reservatiestrook aangeduid.

2.5 ***Overzicht in te zetten instrumenten***

De nodige omzettingen zullen gebeuren binnen het RUP.

3 **Mogelijke alternatieven**

Locatie bedrijventerrein Jagersborg

Het voorliggende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een herziening van het PRUP regionaal bedrijventerrein Jagersborg en het RUP lokaal bedrijventerrein Jagersborg. Het eerder organisch gegroeid bedrijventerrein kampt met problemen inzake ontwikkelbaarheid waardoor delen van het bedrijventerrein onvoldoende worden benut, activiteiten onvoldoende op elkaar worden afgestemd, de omgeving slordig en onaantrekkelijk oogt en onvoldoende wordt ingezet op nieuwe investeringen, doordat het planinitiatief zich eerder beperkte tot het vastleggen van openbare infrastructuur.

Gelet op het onderbenut gebruik is uitbreiding van het plangebied dan ook niet gewenst. Daarbij ligt het bedrijventerrein te midden in openruimtegebied en vlakbij waardevolle natuur. De plancontour van beide ruimtelijk uitvoeringsplannen blijft dus aangehouden. Er moeten geen alternatieve locaties onderzocht te worden.

Locatie regionaal vs. lokaal bedrijf

In het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wordt gestreefd naar functionele bedrijventerreinen met sterk verweven ruimtes. Gezien door de 5000m² regel als grensbepaling tussen lokaal en regionaal bedrijf de ontwikkeling van bedrijventerreinen stroef loopt, kan nagedacht worden over flexibelere regels voor het positioneren van lokale en regionale bedrijven.

Volgende pro's en contra worden in overweging genomen:

Tabel 3-1 Mogelijke alternatieven: pro en contra

PRO	CONTRA
Maaseik is vanwege de geografische ligging en minder goede ontsluiting niet erg geschikt voor grotere regionale bedrijven - er wordt momenteel al geflirt met de grens tussen lokaal en regionaal Meer keuzemogelijkheden om zich te vestigen Inspelen op nieuwe bedrijvigheid, trends, vragen naar kleinere kavels en de ontwikkeling van flexibele bedrijfsunits	Ongewenst verweven van functies

4 *Beleidskader en relevante studies*

4.1 *Structuurplanning*

4.1.1 *Maaseik in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)*

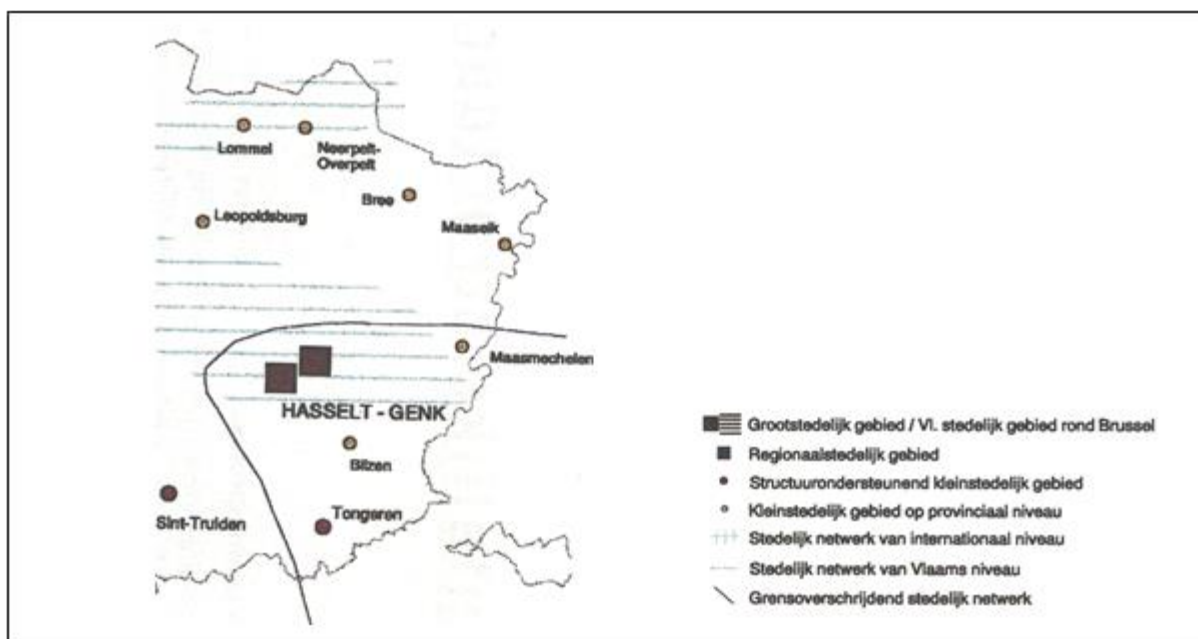
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd op 23/09/1997 definitief vastgesteld. Om in te spelen op nieuwe ruimtelijke uitdagingen werd het plan geregeld herzien. Dit gebeurde voor het laatst in de periode 2010-2011.

Kleinstedelijk gebied Maaseik

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen uitgewerkt op basis van ruimtelijke principes voor vier structuurbepalende componenten:

- De stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken
- Het buitengebied
- De gebieden voor economische activiteiten
- Lijninfrastructuur

Maaseik wordt in het RSV geselecteerd als provinciaal kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het ruimtelijk beleid is gericht op de ontwikkeling, concentratie en verdichting maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is ondermeer gericht op het kwalitatief en kwantitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten.



Figuur 4-1 Selectie stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, bron: RSV

De N78 is vanaf de Maasbrug geselecteerd als primaire weg type II. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen overige wegen als primaire weg geselecteerd. Op de rechter Maasoever (Nederlands grondgebied) bestaat een primaire noord-zuid verbinding.

De Maas is als rivier geselecteerd op Vlaams niveau.

Specifieke beleidselementen inzake bedrijvigheid

Economische activiteiten in economische knooppunten bundelen

De bestaande bundeling moet behouden en waar mogelijk versterkt worden. Op die manier ontstaat een trendbreuk waarbij de verspreiding van de tewerkstelling wordt tegengegaan. Nieuwe economische activiteiten van regionaal belang en herlokalisatie van bestaande regionale bedrijven

worden geconcentreerd in de economische knooppunten. Het ruimtelijk beleid moet ook de economische sterkte van iedere subregio ondersteunen. Subregio's zijn vaak gespecialiseerd in een cluster van economische activiteiten, een mogelijk gevolg van specifieke omgevingsfactoren. Dit ruimtelijk beleid moet ook vanuit het economisch ontwikkelingsbeleid ondersteund worden.

Aanbodbeleid van bedrijventerreinen

In de meest recente herziening van het RSV (2010) werd onder meer de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen geactualiseerd voor de periode 2007 tot 2012. De oppervlakte die voorzien is voor potentiële planningsinitiatieven voor bijkomende bedrijventerreinen (herbestemmingen) in de periode 2007-2012 bedraagt 675ha voor de ganse provincie Limburg. Naast een algemene taakstelling werd ook een subregionale taakstelling bepaald op basis van regionale prognose en behoeftes. Hierin werd gewerkt met twee scenario's, al dan niet rekening houdende met een vraag naar ijzeren aanbod. Voor de provincie Limburg bedroeg de minimumprognose 282ha. Via de maximumprognose ontstaat een marge van ongeveer 1400ha voor heel Vlaanderen hetgeen toegekend kan worden op basis van de vraag van een provincie of op initiatief van de overheid.

De nieuwe bedrijventerreinen moeten als volgt verdeeld worden over de verschillende gebieden:

- 15 à 20% van de lokale bedrijventerreinen in gemeenten buiten de economische knooppunten;
- 80 à 85% van de lokale en regionale bedrijventerreinen in de economische knooppunten.

4.1.2 Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebied regio's. Voor elke regio heeft de Vlaamse Regering dat visievormingsproces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken RUP's. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen.

In 2008 stelde de Vlaamse overheid een visie op voor de regio Limburgse Kempen & Maasland (waarin het plangebied zich bevindt) die resulteerde in een Operationeel Uitvoeringsprogramma (december 2008).

Het plangebied grenst aan, maar is niet gelegen in HAG.

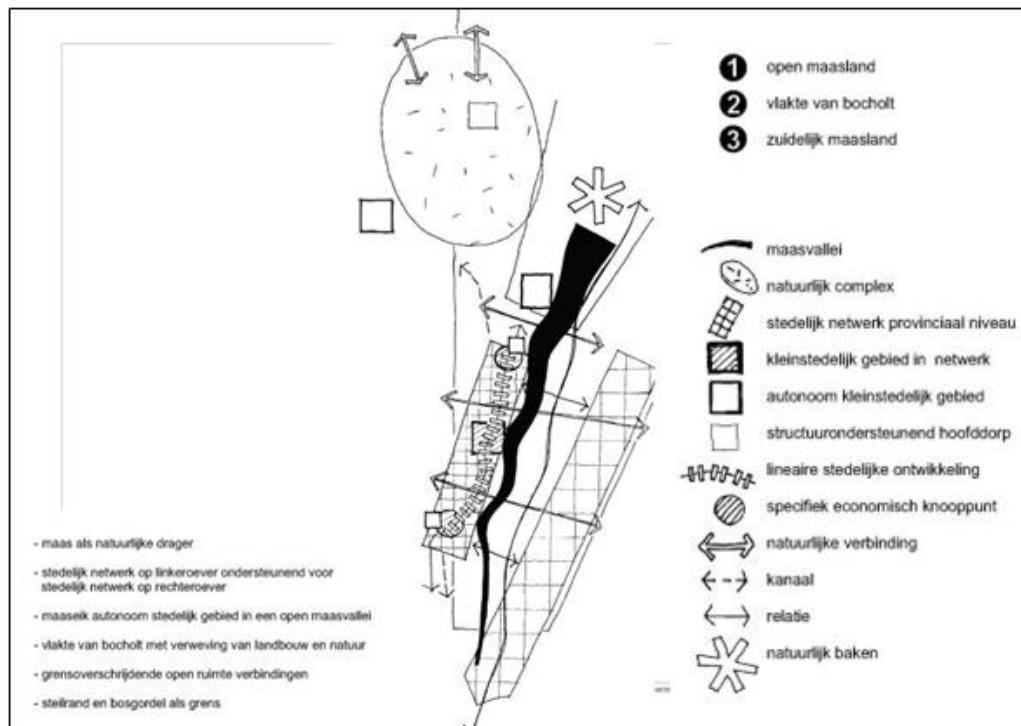
4.1.3 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg werd op 12/02/2003 goedgekeurd door de Vlaams minister van RO. Een actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd op 23/07/2012 (B.S. 06/09/2012).

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden de vier structuurbepalende elementen van het RSV gedetailleerd. De ruimtelijke eigenheid van de verschillende gebieden binnen de provincie worden zo verduidelijkt.

Omdat niet alle economische activiteiten overal gewenst zijn, wordt bij de regionale differentiatie uitgegaan van hoofd- en deelruimten. Er worden vier hoofdruimten gedefinieerd waarbij Maaseik en Neeroeteren deel uitmaken van de hoofdruimte Maasland.

De hoofdruimte Maasland verenigt een belangrijke stedelijke rol met een belangrijke open ruimte rol. De Maas en haar vallei zijn sterk bepalend voor het beeld van de provincie. De Maas is zowel drager van meer stedelijke ontwikkelingen als van natuur en landbouw en biedt ruimte voor toerisme en recreatie. De regio Maasland wordt opgedeeld in drie deelruimtes: het Open Maasland, De Vlake van Bocholt en het Zuidelijk Maasland. De deelgemeente Maaseik ligt in het Open Maasland. Het kleinstedelijk gebied Maaseik is hierbij als autonoom centrum binnen de deelruimte aangeduid.



Figuur 4-2 Ruimtelijk concept Maasland, bron: PRSL

Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden

In autonome kleinstedelijke gebieden (waaronder Maaseik) is de traditionele relatie tussen de kern en het hinterland nog duidelijk herkenbaar. Autonome kleinstedelijke gebieden zijn omringd door grote aaneengesloten agrarische gebieden met een soms scherp contrast tussen stad en landschap. Het zijn meestal historische steden die het centrum en de sociaal-ruimtelijke en economische drager van hun omgeving zijn. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en de andere gemeenten moet op elkaar worden afgestemd.

Het plangebied bevindt zich tussen Maaseik-centrum en de kern Neeroeteren. De ontwikkelingsperspectieven stellen dat Maaseik zich vooral als centraal diensten- en voorzieningencentrum profileert. De industriële activiteiten zijn er veeleer beperkt. Op onderstaande kaart met de gewenste ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden is het regionaal bedrijventerrein aangeduid. Het wordt duidelijk begrensd door de open ruimte.



Figuur 4-3 Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden

Selectie van de wegen

De N773 of Diestersteenweg is tot aan het bedrijventerrein aangeduid als secundaire weg type II. De ontsluiting van Neeroeteren gebeurt voornamelijk via deze N773.

Maaseik is geselecteerd als multimodaal openbaar vervoersknooppunt van provinciaal niveau type B.

Gewenste open ruimtestructuur

De omgeving ten westen van het plangebied is deel van het complex gaaf landschap van de Maasvallei. Dit zijn grote gebieden waarin samenhang tussen onderdelen ervan worden behouden en versterkt. De Bosbeek (diets zuiden van het plangebied gesitueerd is), wordt beschouwd als een beekvallei op provinciaal niveau. De Witbeek is aangeduid als natuurverbinding.

De omgeving van het plangebied wordt bepaald door grote aaneengesloten natuurgebieden en gesloten landbouwgebieden en belangrijke natuurverbindende functies. De landbouwpercelen worden gekenmerkt door kleinschaligheid en geslotenheid. Vele kleine landschapselementen worden verwaarloosd of zijn reeds verdwenen.

Ontwikkelingsperspectieven voor economische knooppunten

Het plangebied is het enige regionale bedrijventerrein in het kleinstedelijk gebied. Het terrein Jagersborg ligt ruimtelijk geïsoleerd tussen Neeroeteren en Maaseik en wordt duidelijk begrensd door waardevolle open ruimte. Het huidige aanbod van Jagersborg bedraagt 17 ha uit te rusten gronden. Het terrein ligt echter geïsoleerd tussen Neeroeteren en Maaseik en is omgeven door landschappelijk waardevolle open ruimte gebieden. Een vogelrichtlijngebied begrenst Jagersborg in westelijke richting. Bijkomend nadeel is de unimodale ontsluiting. Wegens de beperkte rol van Maaseik op het vlak van bedrijvigheid zijn bijkomend regionale bedrijventerreinen niet aangewezen. Ook een uitbreiding van de bestaande terrein is niet gewenst.

In het richtinggevend gedeelte van het RSPL wordt geen cijfermatige taakstelling opgenomen m.b.t. bedrijvigheid. Het al toebedelen van bedrijventerreinen houdt het risico in dat voorbij wordt gegaan aan de specifieke potenties en knelpunten op het terrein.

Toch is er, in het informatief gedeelte van het RSPL, een kwantitatieve inschatting - een soort grootteorde - gemaakt voor pakket 3 (kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten) (provinciale taakstelling) op basis van inschattingen van pakket 1 (regionaal -stedelijk gebied Hasselt-Genk) en pakket 2 (economisch netwerk Albertkanaal) waarbij rekening is gehouden met lopende planningsprocessen en gemeentelijke visies. Uit die analyse kan men afleiden dat ieder kleinstedelijk gebied en ieder specifiek economisch knooppunt met een sterke rol binnen de ruimtelijk-economische structuur, bijkomend circa 20 à 25 ha kan bestemmen. Voor de structuur ondersteunende kleinstedelijke gebieden Tongeren en Sint-Truiden, met een sterke rol, is dit getal als een minimum te beschouwen. Hiervoor zijn planningsinitiatieven genomen. Voor de kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau en de specifieke economische knooppunten met een sterke rol gaat het om een richtcijfer dat verder moet worden afgetoetst aan de lokale condities. In de andere kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau en specifieke economische knooppunten zijn de bijkomende mogelijkheden meer beperkt. Door hun positie in de provincie Limburg is een optimalisatie van de ontsluiting minder vanzelfsprekend, ligt de nadruk op het vrijwaren van kwetsbare gebieden of is de uitstraling als economisch knooppunt inzake regionale bedrijvigheid veeleer beperkt. Structurele uitbreiding van de regionale bedrijventerreinen is er niet aan de orde. Lokale uitbreiding van het aanbod, rekening houdend met de specifieke randvoorwaarden, is wel mogelijk.

In de bindende bepalingen van het RSPL is opgenomen (bindende bepaling nr. 30): "De provincie bakent in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten af en voert een differentiatie door. Zij doet dat in samenwerking met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen."

4.1.4 **Het plangebied in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Maaseik**

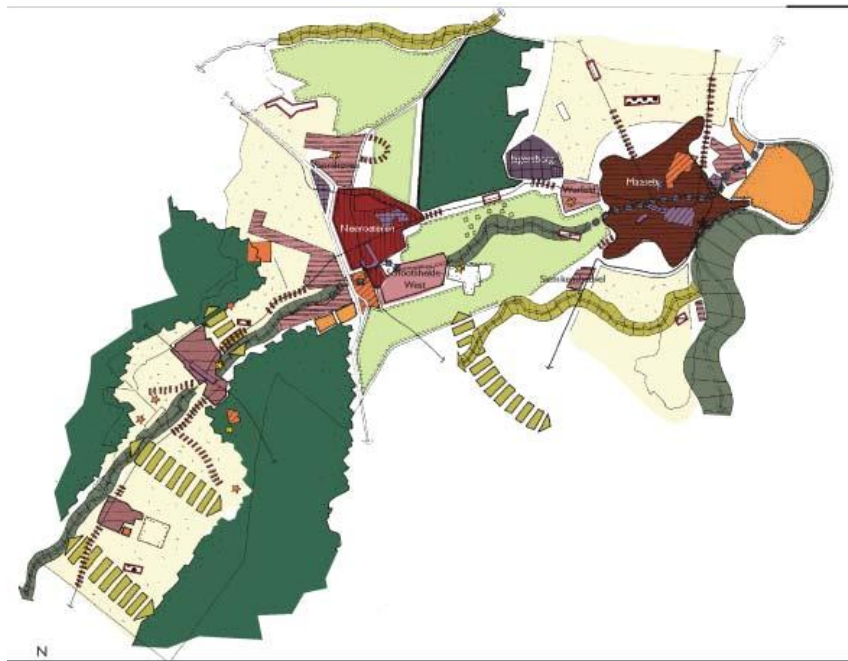
Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Maaseik werd op 6 april 2006 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie.

Het GRS duidt zes verschillende deelruimten aan, waarvan het plangebied is gesitueerd in deelruimte 'Hoogdynamisch Maaseik'.

De ontwikkelingsperspectieven betreffende het regionale bedrijventerrein Jagersborg stellen dat regionale bedrijvigheid zorgzaam ingeplant moet worden om de kwaliteit van de omliggende woonomgevingen en open ruimte te garanderen. Het GRS stelt als ontwikkelingsperspectief een noordelijke uitbreiding van circa 10ha als suggestie gemengd regionaal bedrijventerrein in functie van stedelijk gebied.

De zone ten oosten van het regionaal bedrijventerrein werd als zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein aangeduid. Een uitbreiding van 9ha als lokaal bedrijventerrein werd vooropgesteld, waarvan 5ha als bedrijventerrein en 4ha als reserveterrein op lange termijn. In het GRS wordt verwezen naar het PRUP Jagersborg waar in de concepten wordt uitgegaan van het principe dat de Hazenpadweg de maximale grens van het bedrijventerrein (ostrand) mag uitmaken. Het ontwikkelen van Jagersborg-Oost werd als bindende bepaling geselecteerd.

Het GRS doet de suggestie om het deel bestemd maar niet ingevuld regionaal bedrijventerrein aansluitend bij het natuurcomplex Jagersborg af te stoten en aan de noordzijde te voorzien.



Figuur 4-4 Gewenste Ruimtelijke Structuurplan - syntheseskaart

Jagersborg-Oost werd als lokaal bedrijventerrein geselecteerd binnen de bindende bepaling nr. 19 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik.

4.2 **Revitaliseringsstudie**

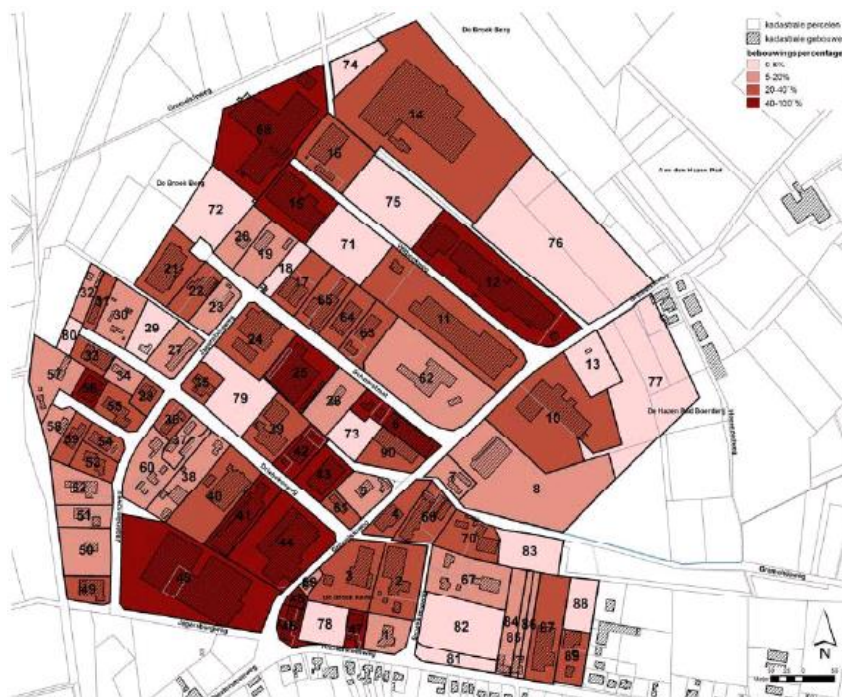
De stad Maaseik heeft in 2012 een revitaliseringsstudie laten opmaken voor het regionaal bedrijventerrein Jagersborg. Het betreft een stappenplan naar een duurzaam bedrijventerrein.

Aan de studie ging een uitgebreide probleemanalyse vooraf. Als belangrijke aandachtspunten werden aangehaald: het intensifiëren van het ruimtegebruik, het verbeteren van de beeldkwaliteit, het optimaliseren van de ontsluiting, het vereenvoudigen van de bewegwijzering, het gemeenschappelijk aanleggen en beheren van groenvoorzieningen en het implementeren van duurzaamheidsprincipes.

Analyse ruimtelijk functioneren bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is voor een groot deel reeds bebouwd. De aard van de bedrijvigheid en het ruimtelijk voorkomen van de bedrijven zijn sterk verschillend. Zowel kleine lokaal gerichte bedrijven als grote regionale bedrijven zijn gelegen op het bedrijventerrein. Vele kleine bedrijven worden gekenmerkt door een complexloze functionele architectuur en weinig aandacht voor omgevingsaanleg. Ook bij de grote bedrijven overweegt een functionele inrichting maar deze bedrijven zijn in opbouw en architectuur meer gericht op het openbaar domein.

De korrelgrootte van de verschillende bedrijven (bedrijfsgebouwen en percelen) is sterk verschillend. In het westen is het terrein verkaveld in kleine percelen die bebouwd zijn met vrijstaande bedrijfsgebouwen met een beperkt volume. De bebouwingsgraad van het bedrijventerrein en de individuele percelen is er relatief hoog. In het centrale gedeelte en het noordelijk deel van het bedrijventerrein bevinden zich grotere percelen met grotere bedrijven. De bebouwingsgraad en de terreinbezetting zijn hier relatief lager. In het oosten is de rand versnipperd wat een intensieve benutting van het bedrijventerrein bemoeilijkt.



Figuur 4-5 Perceelsbezetting in het regionaal bedrijventerrein

Herstructurering

Uit de studie komt dat een herstructurering van het bedrijventerrein gericht is op het realiseren van meer economische activiteit. Zo kan de inrichting en het beheer van de openbare en de semipublieke ruimte, de inrichting en het beheer van de buffer, de afstemming van vormgeving en architectuur en de gebouwen, het toepassen van de verschillende duurzaamheidsprincipes immers gemakkelijker toegepast worden op de nieuwe ontwikkelingen. Aangegeven wordt dat deze initiatieven in een tweede fase in de reeds ontwikkelde percelen van het bedrijventerrein kunnen worden nagevolgd. De randvoorwaarden, de instrumenten en het beheer voor de nieuwe ontwikkeling moeten daarom duidelijk aangereikt worden. De vernieuwde ontwikkeling kan immers onvoldoende gegarandeerd worden wanneer enkel de stedenbouwkundige voorschriften nagevolgd worden.

Krachtlijnen

Volgende krachtlijnen worden bij de revitaliseringsstudie vooropgesteld:

- Het stimuleren van nieuwe investeringen
- De ontwikkeling richten op productie en werking

- De regionale schaal van het bedrijventerrein respecteren
- Streven naar samenwerking en regionale verankering
- Verbeteren van ruimtelijke omgevingsfactoren

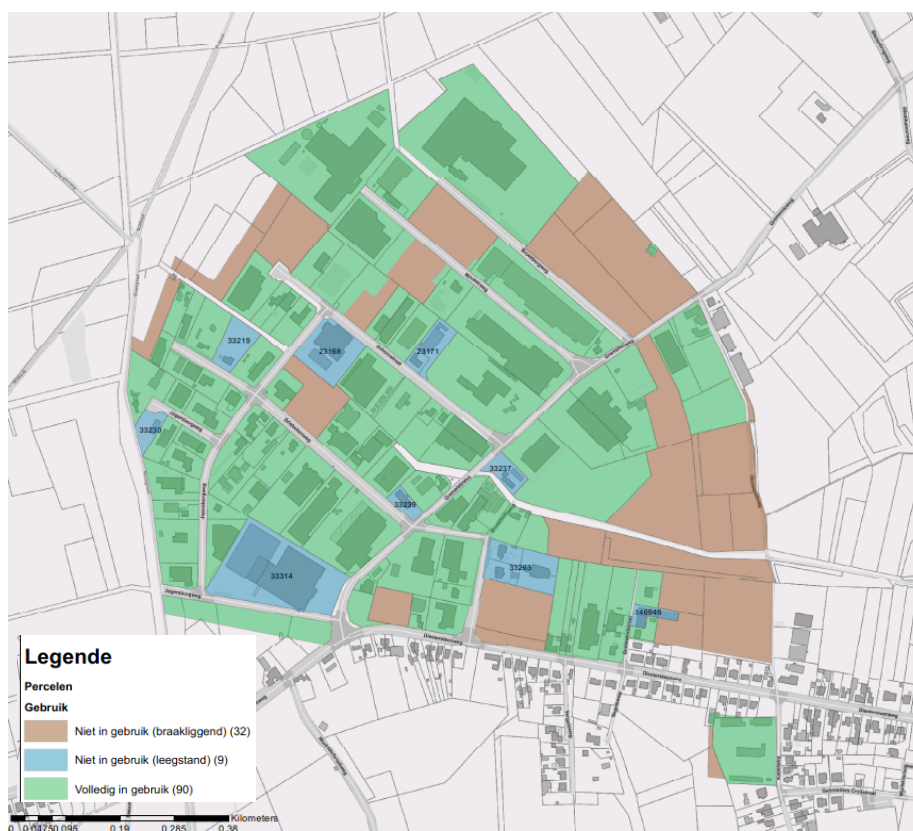
Een aantal conceptontwerpen werden uitgewerkt op basis van vijf thema's:

- Bebouwingsdichtheid, onderverhuring en eigendomsstructuur
- Ontsluiting en bewegwijzering
- Waterbeheer en riolering
- Ruimtelijke en landschappelijke integratie
- Aspecten van duurzaamheid

4.3 *Inventaris leegstand (gebouwen en percelen)*

In functie van de opmaak van dit PRUP gebeurde een inventaris van de leegstaande percelen en gebouwen.

Deze inventaris geeft een overzicht van de percelen die op korte termijn ingeschakeld zouden kunnen worden voor de invulling van bijkomende bedrijvigheid en/of voor functies ten dienste van deze bedrijvigheid (bv. tankstation, waterbuffer, ...).



Figuur 6 Inventaris leegstand (leegstaande percelen en gebouwen) op 15/01/2018 (bron: POM Limburg)

Een inschatting van de terreinbezetting op basis van de info van de POM en de gemeente geeft aan dat ca. 22,5 ha van de ca. 77,4 ha bedrijventerrein niet in gebruik is (waarvan 5,7ha percelen met leegstand betreft).

Bijgevolg kan besloten worden tot een onderbenutting van ca.30% van het huidige voor bedrijvigheid bestemde terrein (incl. bufferzones).

4.4 **Enquêtering bedrijven - Jagersborg (voorjaar 2018)**

De ondernemersvereniging Jagersborg Maaseik (OJM) voerde begin 2018 een bevraging uit bij de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Jagersborg. In onderstaande worden de belangrijkste conclusies aangehaald:

Regionaal-lokaal

- Meer dan 95% van de geënquêteerden geeft aan dat naast regionale bedrijven ook lokale bedrijven hier een plaats moeten krijgen.
- Ca. 95% geeft aan dat de minimale kaveloppervlakte van 5.000m² geschrapt moet worden.
- Volgens 95% van de bevraagde bedrijven moeten lokale en regionale bedrijven zich kunnen vestigen onafhankelijk van specifieke afbakening.

Bestemmingen

- Bijna 80% geeft aan dat woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen, dienstverlenende bedrijven en commerciële bedrijven ook moet worden toegelaten aangezien dit vandaag aanwezig is.
- Wonen mag niet afsplitsbaar zijn van de bedrijfsfunctie (60%). Voor 30% van de geënquêteerden mag het wonen beperkt worden tot een conciërgewoning die inpandig is en max. 200m³ betreft.
- Commerciële bedrijven moeten kunnen ongeacht hun vorm (63%). Voor 30% van de geënquêteerden, kunnen bepaalde commerciële bedrijven wel geweerd worden (betere omschrijving is echter gewenst). Bv. zuivere kantoren moeten geweerd worden, doch showrooms waarvan oppervlakte max 20% is van totale oppervlakte moet kunnen.

Collectieve functies

- Extra collectieve functies zijn interessant doch niet hoogdringend, m.u.v. collectieve wateropvang.

Inrichtingsvoorschriften

- Met betrekking tot het al dan niet opleggen van een maximale bouwhoogte en een maximale bebouwingsgraad zijn de meningen sterk verdeeld.
- Men staat positief tegenover geschakeld bouwen. (75%)
- De meningen zijn ook sterk verdeeld over het al dan niet behoud van een groenindex.

Uitgiftebeleid

- Men staat positief t.o.v. een beheerscomité.
- In dit beheerscomité moet volgens de geënquêteerden ook de OJM een raadgevende stem krijgen.

4.5 **Mobiliteit**

4.5.1 **Mobiliteitsplan**

Het actuele mobiliteitsplan van de gemeente Maaseik dateert van 2015 en is een herziening van het mobiliteitsplan opgemaakt in de jaren '90. Het zwaartepunt van het mobiliteitsplan ligt in hoofdzaak in het verder concretiseren van het weerhouden duurzaam mobiliteitsscenario. Algemeen streeft de stad naar een veilige en snelle verkeersafwikkeling en een verbetering van het openbaar vervoer.

Specifiek voor het projectgebied Jagersborg en omgeving vertaalt dit zich in volgende actiepunten:

- Goede afwikkeling van ruimtelijke keuzes en ontsluitingsroutes (1)

- Ontsluiting via Gremelsloweg richting Kinrooi (2)
- Aanleg veilige functionele fietsverbindingen (3)
- Onderzoek tot optimalisatie openbaar vervoer (4)

Als doelstellingen worden voorop geschreven:

- Verkeersleefbaarheid
- Verkeersveiligheid
- Milieu en natuur

Bovenstaande actiepunten en doelstellingen tikken door in de krachtlijnen voor de gewenste ruimtelijke structuur:

(1) Goede ontsluiting van ruimtelijke keuzes en ontsluitingsroutes

(2) Ontsluiting via Gremelsloweg richting Kinrooi

De ontwikkeling van de bedrijventerreinen vraagt een goede afweging van ruimtelijke keuzes, ondersteund met weloverwogen routes. Door de uitbreiding van het regionale bedrijventerrein mag worden verwacht dat op middellange termijn de hoeveelheid verkeer met 2.300 motorvoertuigen per etmaal zal toenemen. Door de uitbreiding van het lokale bedrijven terrein zal het gemotoriseerd verkeer nog eens met 1.100 voertuigen per etmaal toenemen.

De ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Maaseik is volgens structuurplan Vlaanderen voorzien via de N296 (Nederlands grondgebied) naar de A2- E25. Om de westelijke rand van de binnenstad verder daadwerkelijk te kunnen ontlasten van het autoverkeer (en potentieel vrachtverkeer) dient doorgaand verkeer afgewikkeld te worden op een te vervolledigen “noordelijke ring”.

Het RSPL en de typeringsstudie N78-N2-N79 vermelden dat het regionaal bedrijventerrein Jagersborg niet aansluit op een belangrijke infrastructurele drager en dat een noordelijke ontsluiting naar de E25/A2 nodig is voor de ontwikkeling van een duurzaam verplaatsingspatroon.

In dit duurzaam scenario zal het noordelijk deel tussen Jagersborg en Weertersteenweg (Gremelsloweg) uitgevoerd worden. Er wordt ook al een aanzet gemaakt voor het noordelijk deel tussen Weertersteenweg en Venlosesteenweg te ontwikkelen (omgeving Venweg). Het vervolledigen van betreffende “ring” zal er ook voor zorgen dat het sluipverkeer wordt opgelost samen met een afname van het verkeer op de Weertersteenweg / Diestersteenweg.

(3) Aanleg veilige functionele fietsverbindingen

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein dient eveneens ingezet te worden op de aanleg van veilige functionele fietsvoorzieningen die zorgen voor een betere bereikbaarheid.

(4) Onderzoek tot optimalisatie openbaar vervoer

Tijdens de uitwerking en/of uitvoering van de uitbreiding van het bedrijventerrein dient het vervoersaanbod bestudeerd te worden en eventueel aangepast te worden om het project beter te ontsluiten. De locatiekeuze dient zo gekozen te worden dat deze goed aansluit op de bestaande busbediening. Lijnvoering en voorzieningen voor openbaar vervoer moeten verder worden afgestemd.

4.5.2 Bovenlokaal fietsnetwerk

Binnen een overeenkomst tussen het Vlaams Gewest en de Vlaamse provincies werd een bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk opgebouwd. Doel is dit netwerk te realiseren middels de samenwerking tussen het Vlaams Gewest, de provincies, de gemeentebesturen en andere belanghebbenden.

Het functioneel fietsroutenetwerk bestaat uit drie soorten routes:

- **Hoofdroutes** zijn gemeentegrensoverschrijdend. Comfort (brede fietspaden in asfalt of beton) en veiligheid (zo weinig mogelijk kruispunten) zijn zeer belangrijk;

- **Functionele routes** verbinden woonkernen en belangrijke functies. Ze zijn de kortste verbinding en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (historische steenwegen die van centrum tot centrum lopen).
- **Alternatieve routes** zijn complementair aan de functionele routes, zodat de fietser kan kiezen tussen de kortste (functionele) of de veiligste en aangenaamste (alternatieve) route.



Figuur 4-7 Bovenlokaal fietsroutenetwerk: Toestand fietsinfrastructuur (2012), bron: provincie Limburg

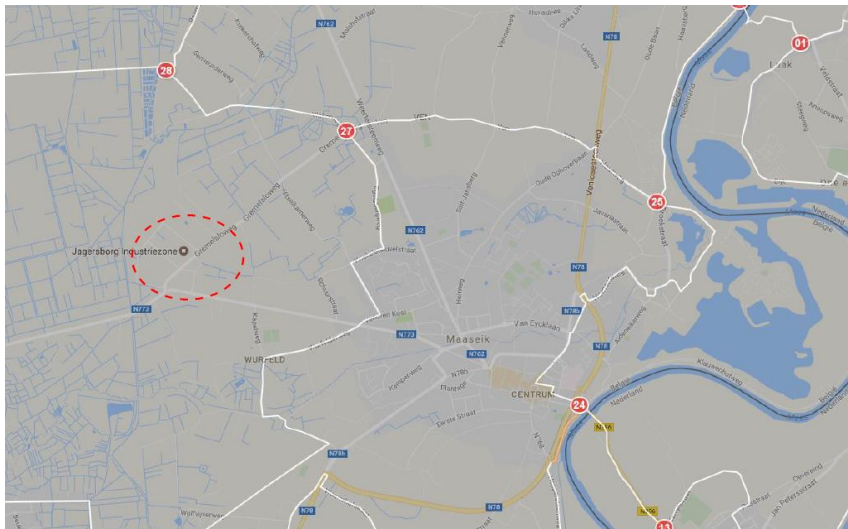
Het plangebied grenst in het zuiden aan het bovenlokaal fietsroutenetwerk. De fietsinfrastructuur wordt als niet conform volgens de Vademecum Fietsvoorzieningen beschouwd (anno 2016).

Op 23 oktober 2017 besliste het schepencollege van Maaseik om gesprekken op te starten met het Agentschap Wegen en Verkeer om een samenwerkingsovereenkomst voor de aanleg of verbetering van de fietsinfrastructuur langs gewestwegen door de gemeente af te sluiten, namelijk concreet voor de aanleg van fietspaden langs de gewestweg N773 Diestersteenweg tussen Gremelsloweg en het centrum van Maaseik.

4.5.3 Recreatief fietsknooppuntennetwerk

Het fietsknooppuntennetwerk dat door Toerisme Provincie Limburg werd ontwikkeld loopt voor een deel over het grondgebied van Maaseik.

Het recreatief fietsknooppuntennetwerk vormt de voornaamste faciliteit in Vlaanderen voor recreatief fietsen. Recreatief fietsen vormt op zijn beurt dan weer één van de belangrijkste vormen van recreatie.



Figuur 4-8 Recreatief fietsroutenetwerk, bron: www.fietsnet.be

Het plangebied grenst niet aan het recreatief fietsroutenetwerk.

4.6 *Landschap, erfgoed en archeologie*

4.6.1 *Landschapsatlas & traditionele landschappen (zie kaart 2 in bijlage)*

Het beleid zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen benadrukt een globale en gedifferentieerde aanpak van de landschapszorg, waarbij een bijzondere aandacht gaat naar het behoud van de resterende relictlandschappen. Om een dergelijk landschapsbeleid te onderbouwen wordt een geactualiseerde gebiedsdekkende inventaris van de relictlandschappen als een belangrijk beleidsinstrument gezien. Via de aanwijzing van de relictten kan een beoordeling gemaakt worden van de gaafheid, mede in relatie tot de ideaaltypische karakteristieken van het betrokken traditioneel landschap. Deze inventaris werd uitgewerkt in de zogenaamde 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgesteld door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001.

De atlas vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relictten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties.

Deze inventaris omvat zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid werden gewaardeerd via aanduiding als relictzone met bijbehorende beschrijvingsfiche. De meest waardevolle ensembles werden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, kortom gave landschappen, worden specifieke beleidswenselijkheden geformuleerd. Deze komen echter niet voor binnen het plangebied. Ook komen er geen punt- of lijnrelictten voor in het plangebied.

Het plangebied bevindt zich in het traditioneel landschap '**Maasvlakte en het terrassenland**'. Het gebied maakt onderdeel uit van het kleinstedelijk gebied Maaseik. De indeling van de traditionele landschappen van Vlaanderen dateert van 1985 en was een eerste poging om de regionale verscheidenheid van de historisch gegroeide cultuurlandschappen op kaart voor te stellen in hun situatie van voor de grote veranderingen. De indeling steunt op zowel fysische en natuurlijke kenmerken zoals reliëf en bodemgesteldheid, als op cultuurlandschappelijke kenmerken zoals bewoningsvormen, landgebruik, percelering en landschapstype. Hieruit blijkt het Vlaamse Gewest

over een bijzonder grote landschappelijke diversiteit te beschikken, die echter in een steeds sneller tempo teloor gaat.

‘Maasvlakte en het terrassenland’ heeft volgende kenmerken:

- **Geografische streek:** Maasland
- **Structuurdragende matrix:** gericht en geterrasseerde topografie en vallei met geassocieerde bebouwing en infrastructuur;
- **Zichtbare open ruimten:** sterk wisselende omvang en aard(waterpartijen, beemden, akkerland,...) van de open ruimten die meestal door vegetatiebegrensd worden, soms ook door topografieën bebouwing;
- **Impact bebouwing:** bebouwing is vooral ruimtebegrenzend;
- **Betekenis kleine landschapselementen:** lineair groen en geomorfologische elementen zijn vaak geassocieerd maar zelden herkenbaar.

De volgende wenselijkheden m.b.t. de Vlaamse Landschappen worden nagestreefd:

- **Structurele hoofdkenmerken:** grensgebied aansluitend bij het Nederlandse slenkengebied; parallelle en trapvormige landschappelijke structuur evenwijdig met de Maas; begrensd door de oostelijke steilrand van het Kempens Plateau; reikt in het zuiden tot aan het krijtland (Millen, St.Pietersberg)
- **Identiteitsbepalende elementen:** landbouwland afwisselend met graslanden op de uiterwaarden; wisselende vergezichten: compartimentering door sterke bebouwing op de hogere delen (terrasland) en vegetatie in de Maasvallei; talrijke afgesneden meanders en kronkelwaarden; uitgestrekte plassen t.g.v. de ontgrinding;
- **Erfgoedwaarde:** potentiële natuurgebieden in de Maasvlakte;
- **Autonome ontwikkeling en problemen:** uitgebreide grintontginningen in de vallei veroorzaken een asymmetrisch contrast tussen het Vlaamse en Nederlandse deel; toenemende recreatie; relatief dichte bebouwing op het terrasland; zeer sterke versnijding door infrastructuren; meer dan 10% toename van het aantal woningen sedert 1981;
- **Wenselijkheden voor toekomstige ontwikkeling:** landschaps- en natuurherstel in de ontgrinde Maasvlakte voorzien en niet alleen recreatieve uitbouw.

Het plangebied ligt gedeeltelijk, met het deel ten zuiden van de Gremelsloweg, in de relictzone ‘Kernvlakte van Bocholt’ en wordt omgeven door de ankerplaatsen ‘Jagersborg’ en ‘De Tösh, Langeren en Wurfeld’.

4.6.2 *Inventaris bouwkundig erfgoed (zie kaart 3)*

Op 14/09/2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.



Figuur 9 Historische foto Hoeve (1979)



Figuur 10 Recente foto - google Streetview

Er bevindt zich één element uit de inventaris bouwkundig erfgoed binnen het plangebied, nl. 'Hoeve Hazepadhof op de hoek van de Gremelsoweg en de Hazenpadweg. Beschrijving uit inventaris: "De hoeve is een vestiging uit de eerste helft van de 19de eeuw, op toen onontgonnen gebied. In de Atlas van de Buurtwegen (1845) aangeduid als een U-vormige hoeve, met open zijde van het erf naar het oosten. Van deze hoeve bleef alleen de langschoor bewaard, de zuidvleugel van het oorspronkelijke geheel. Bakstenen gebouw onder zadeldak (Vlaamse pannen). Voor- en achtergevel met aandak, vlechtingen en topstuk. Smeedijzeren muurankers, één met krullen. Korfboogpoort. Recente aanbouwsels tegen de zijgevels."

4.6.3 Beschermde landschappen, dorpsgezichten en monumenten

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op ±800m het beschermde landschap 'Natuurgebied rond de Bosbeek'.

4.7 Open ruimtebeleid

4.7.1 Biologische waarderingskaart (zie kaart 4)

De biologische waarderingskaart is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking in Vlaanderen en Brussel. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze. Hiertoe werd een uniforme evaluatie van het volledige Vlaamse gewest gemaakt voor wat betreft plantengroei, grondgebruik en kleine landschapselementen. De inventarisatie werd opgemaakt door het Instituut voor natuur- en bosonderzoek (INBO).

Het plangebied is hoofdzakelijk aangeduid als biologisch minder waardevol gebied. Een heel klein hoekje van 0,18ha is biologisch waardevol en een lijnvormige groenstructuur van 0,44ha binnen het nog niet ontwikkeld deel van het lokaal bedrijventerrein is biologisch zeer waardevol.

Grenzend aan het plangebied bevindt zich ten westen het natuurgebied 'Jagersborg' dat hoofdzakelijk zeer biologisch waardevol is.

4.7.2 VEN en IVON (zie kaart 5)

De centrale doelstelling van het Vlaams gebiedsgericht natuurbeleid is de realisatie van een voldoende omvangrijke en samenhangende 'natuurlijke structuur' van Vlaanderen. Om dit te bereiken dient eerst het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verweving- en Ondersteunend Netwerk (IVON) afgebakend te worden.

Het VEN, dat bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO), wordt afgebakend door Vlaanderen in overleg met de provinciale en gemeentelijke overheden.

Het IVON bestaat uit NVWG (natuurverwevingsgebieden) en NVBG (natuurverbindingsgebieden). De NVWG wordt afgebakend in het RSV. De NVBG worden echter afgebakend door de provincie, zij het in functie van de reeds door het Vlaams Gewest afgebakende GEN, GENO en NVWG en aan de hand van richtlijnen opgesteld op Vlaams niveau.

De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Het VEN 1e fase of Vlaams Ecologisch Netwerk staat voor 86.500 ha platteland waar natuur en natuurbescherming de belangrijkste plaats innemen. De afbakening van de NVGB werd nog niet beëindigd.

Grenzend aan het plangebied bevindt zich ten westen het GEN 'De Brand-Jagersborg'.

4.7.3 Natura 2000 (zie kaart 6)

In 1979 werd door de Europese Gemeenschap de Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand uitgevaardigd, beter bekend als de **Vogelrichtlijn**. Het doel ervan is de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen. Volgens artikel 4 van deze Richtlijn moeten er speciale beschermingsmaatregelen getroffen worden voor de leefgebieden van een aantal vogelsoorten, vermeld in de zogenaamde Bijlage I van de richtlijn. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld voorkomende trekvogelsoorten (onder andere watervogels en ganzen) beschermen. Als belangrijkste maatregel dient elke lidstaat Speciale Beschermingszones (SBZ – V) aan te wijzen op basis van opgegeven selectienormen. In deze gebieden moeten maatregelen getroffen worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Ook buiten deze beschermingszones moeten de lidstaten zich inzetten om de vervuiling en verslechtering van de leefgebieden van de soorten te voorkomen. In Vlaanderen werden in 1988 in uitvoering van deze richtlijn een aantal Speciale Beschermingszones, Vogelrichtlijngebieden of kortweg SBZ-V genoemd, aangeduid.

De continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten zijn een centrale zorg in het milieubeleid van de Europese Unie (EU). Op 21

mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde '**Habitatrichtlijn**'), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Bij deze richtlijn werd een Europees ecologisch netwerk tot stand gebracht dat "**Natura 2000**" is genoemd. Dit netwerk bestaat uit "speciale beschermingszones" die door alle lidstaten werden aangewezen overeenkomstig de bepalingen van deze richtlijn (de zogenaamde 'Habitatrichtlijngebieden' of SBZ – H), alsmede uit de speciale beschermingszones die uit hoofde van de Vogelrichtlijn zijn ingesteld (zogenaamde Vogelrichtlijngebieden).

Het plangebied grenst in het westen aan het habitatrichtlijngebied 'Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerven'.

Het plangebied ligt deels in het westen binnen het Vogelrichtlijngebied 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide Stamprooierbroek en Mariehof'.

4.8 **Decreet integraal waterbeleid**

Het decreet integraal waterbeleid heeft zowel aandacht voor waterkwaliteit als voor de kwantiteit (hoeveelheid water). Binnen de bevoegdheid ruimtelijke ordening wordt uiteraard vooral rekening gehouden met de hoeveelheid water (vermijden van overstromingen van bebouwde gebieden en vermijden van verdroging van natte natuurgebieden). Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Sinds 1 maart 2012 is er een aangepast uitvoeringsbesluit inzake de watertoets in werking getreden.

4.8.1 **Waterlopen (zie kaart 7)**

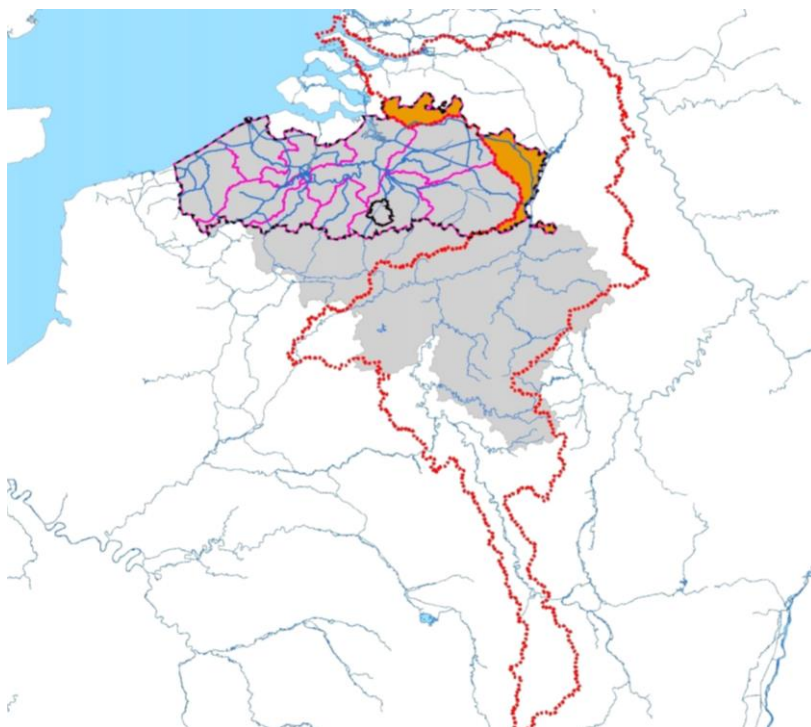
De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de geklasseerde waterloop Weergaaf (2^{de} categorie). De waterloop Witbeek (geklasseerd 2^{de} categorie) loopt in het noordelijk deel van het plangebied nagenoeg evenwijdig met de plangrens.

4.8.2 **Stroomgebiedbeheerplannen**

In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse regering op 18 december 2015 het bekkenspecifieke deel voor het Bovenscheldebekken vast dat deel uitmaakt van het stroomgebiedbeheerplan Schelde voor de periode 2016-2021.

Het stroomgebiedbeheerplan bepaalt de hoofdlijnen van het integraal waterbeleid voor het desbetreffende stroomgebiedsdistrict en bevat maatregelen en acties om de waterkwaliteit te beschermen en te herstellen, om het duurzame gebruik van water op langere termijn te garanderen en om de negatieve impact van overstromingen op mens, milieu, cultureel erfgoed en economie te beperken.

Het plangebied is gelegen in het Maasbekken binnen het stroomgebied Maas.



Figuur 4-11 Situering van het Maasbekken

4.8.2.1 Watertoets 2014 – overstromingsgevoelige kaart (zie kaart 8)

Het plangebied is niet overstromingsgevoelig. De rand van het plangebied ter hoogte van de waterlopen Witbeek en Weergraaf is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.

4.8.2.2 Erosiegevoeligheid (zie kaart 9)

De erosiegevoeligheidskaart is een tussenproduct binnen de studie 'verfijning van de bodemerosiekaart', uitgevoerd door de onderzoeksgroep fysische en regionale geografie van de K.U. Leuven in opdracht van de afdeling Land van het vroeger AMINAL. De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoeling van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de bevoegde instantie.

Verspreid over het plangebied bevinden zich zeer kleine zones aangeduid als erosiegevoelig. Er kan echter van uitgegaan worden dat deze aanduiding deels achterhaald is, aangezien diverse percelen op heden reeds verhard of bebouwd zijn.

4.8.2.3 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (zie kaart 10)

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Er werd een indeling gemaakt in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming, zeer gevoelig, matig gevoelig en weinig gevoelig.

Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.

4.8.2.4 Infiltratiegevoeligheid (zie kaart 11)

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems werd afgeleid van de bodemkaart. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet-infiltratiegevoelige bodems

De kaart met infiltratiegevoelige gebieden heeft tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Het volledige plangebied is infiltratiegevoelig.

5 Juridisch kader

5.1 Samenvattend overzicht

TYPE	
Gewestplan	Nr.20 Limburgs Maasland (K.B. 01/09/1980)
Herbevestigde agrarische gebieden	Neen
Plannen van aanleg	
APA	Neen
BPA	Neen
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	
Gewestelijk RUP	Neen
Provinciaal RUP	PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik
Gemeentelijk RUP	RUP Jagersborg
Verkavelingsvergunningen (geldig)	Ja, zie plan bestaande & juridische toestand
Beschermingen	
Beschermde monumenten	Neen
Beschermde stads- of dorpsgezichten	Neen
Beschermde landschappen	Op ±800m van het 'Natuurgebied rond de Bosbeek'
Vogelrichtlijngebied	Met het westelijk deel deels binnen 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide Stamprooierbroek en Mariehof
Habitatrichtlijngebied	Grenst aan het 'Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerve'
Weidevogels	Neen
VEN	Grenst aan het GEN 'De Brand-Jagersborg'
Natuurreservaten	Neen
Beschermingszone grondwaterwinning	Beschermingszone 1 en 2 van put 3 van de grondwaterwinning Vlakenhof bevindt zich in het noorden van het plangebied. Daarnaast zijn nog twee vergunde grondwaterwinningen gelegen binnen de contour van het PRUP
Overstromingsgebieden Vlaanderen: risicozone overstromingen	Grenst aan een risicozone voor overstromingen t.h.v. de waterlopen Witbeek en Weergraaf
Onbevaarbaar	Witbeek en Weergraaf
Bevaarbaar	Neen

Tabel 5-1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader

5.2 **Gewestplan (zie kaart 14)**

Het gewestplan van toepassing op het plangebied is het gewestplan nr. 20 Limburgs Maasland (K.B. 05/02/1979).

Het plangebied ligt volgens het gewestplan deels binnen industriegebied en deels binnen agrarisch gebied. Het plangebied wordt omgeven door agrarisch gebied in het noordoosten, natuurgebied in het westen en (landschappelijk waardevol) agrarisch en woongebied met landelijk karakter in het zuiden.

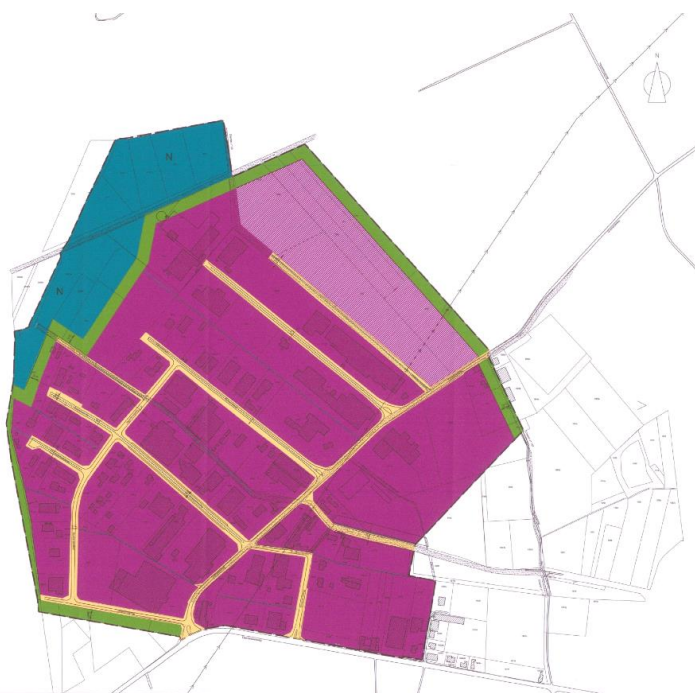
5.3 **Ruimtelijke uitvoeringsplannen**

5.3.1 **PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg**

Het plangebied van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan omvat o.a. het plangebied van het PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg, goedgekeurd bij ministerieel besluit op 17/10/2005.

Bij dit provinciaal RUP heeft men de knelpunten van niet-ontwikkeling opgelost door het verschuiven van bestemmingen binnen het terrein. Het regionaal bedrijventerrein werd in het noorden met ± 4 ha uitgebreid in functie van de percelenstructuur, gedeeltelijk als compensatie van de ruimte die in het westen ingericht werd als natuurgebied. De meerinname van het regionaal bedrijventerrein gebeurde ten koste van agrarisch gebied.

Gezien het PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg dateerde van vóór het BVR van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, was het ruimtelijk uitvoeringsplan niet onderhevig aan de plan-MER plicht.



Figuur 5-1 PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg: Grafisch plan

5.3.2 **RUP Lokaal bedrijventerrein Jagersborg**

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Het RUP Lokaal bedrijventerrein Jagersborg werd goedgekeurd door de B.D. 06/04/2006, en werd opgemaakt ter uitvoering van de bindende bepaling nr. 19 van het GRS Maaseik. In dit RUP werd een zone van circa 7ha bestemd voor lokale bedrijvigheid, ten oosten van het regionale bedrijventerrein volgens het PRUP Regionale bedrijventerrein Jagersborg. Met het RUP wordt voorzien in een ruimtelijke en functionele samenhang van beide terreinen.

Plan-MER screening

Het lokale bedrijventerrein Jagersborg is echter een kleinschalig, lokaal bedrijventerrein dat wil beantwoorden aan een reële behoefte op het grondgebied van de stad. De ligging van het lokaal bedrijventerrein is enkel gekozen omwille van de ruimtelijk integratie van beide gebieden en niet om in een uitbreiding van het regionale bedrijventerrein te voorzien. In het RUP worden maatregelen genomen die de toekomstige bedrijven ertoe verplichten om ervoor te zorgen dat de milieueffecten zo minimaal mogelijk zijn en dat de doelstellingen van de Speciale Beschermingszones gerealiseerd kunnen worden. Het RUP streeft ernaar om via de stedenbouwkundige voorschriften ervoor te zorgen dat het lokale bedrijventerrein op een duurzame manier geïntegreerd wordt in het bestaande landschap met maximaal behoud van bestaande potenties.

- aanleg van een buffer rond het gebied (met streekeigen groen);
- verplicht opnemen van maatregelen voor een duurzame waterhuishouding, gelet op de kwetsbaarheid van de omliggende waterlopen. Hierbij dient nagegaan te worden of extra capaciteit op de riolering en RWZI nog mogelijk is en wat bijkomende industrie betekent voor de belasting van de riolering en overstorten;
- en het beperken van bedrijven van grondwaterwinningen gezien de kwetsbaarheid van de gebieden Jagersborg en Langeren-Tösch.

5.3.3 PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik

pagina 29

afbakingslijn trekt de grens tussen gebieden waar stedelijke ontwikkeling gestimuleerd wordt en het buitengebied waar de bebouwingsvormen, de natuur, de landbouw, het bos hun eigen groeiritme bezitten.

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

Gewenste ruimtelijke structuur

Het kleinstedelijk gebied bestaat uit twee niet-aaneengesloten delen. Het kleinstedelijk gebied ten westen van het stadscentrum wordt begrensd door het bestaand regionaal en lokaal bedrijventerrein Jagersborg.

Alle stedelijke gebieden worden in het RSV geselecteerd als een economisch knooppunt. Binnen deze economische knooppunten is de ontwikkeling van bijkomende bedrijventerreinen mogelijk. Wegens de beperkte rol van Maaseik op het vlak van bedrijvigheid zijn bijkomende regionale bedrijventerreinen niet aangewezen. Ook een uitbreiding van de bestaande terreinen is niet gewenst.

Visie

De visie op het kleinstedelijk gebied Maaseik m.b.t. het bedrijventerrein Jagersborg is het afstemmen van het bedrijventerrein op de omgeving. De rol inzake regionale bedrijvigheid is eerder beperkt. Renkoven en Jagersborg zijn de enige terreinen van strategisch belang voor Maaseik als economisch knooppunt. Wegens de beperkte rol van Maaseik op het vlak van bedrijvigheid zijn bijkomende regionale bedrijventerreinen niet aangewezen. Ook een uitbreiding van de bestaande terreinen is niet gewenst. Huidige knelpunten voor het bedrijventerrein Jagersborg zijn de geïsoleerde ligging, de unimodale wegontsluiting en de waardevolle omgeving. De waardevolle omgeving wordt gevrijwaard en beschermd. Het terrein wordt optimaal gebruikt. Maaseik voorziet een herlokalisatie van een gedeelte van Jagersborg in noordoostelijke richting. De mogelijkheid voor een bijkomend lokaal bedrijventerrein gekoppeld aan Jagersborg kan door de gemeente onderzocht worden.

Ruimtelijk concept

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

Inbreidingsmogelijkheden zijn mogelijk in het niet opgevulde oostelijke deel van het terrein. Het terrein wordt centraal ontsloten op de N773.



Figuur 5-3 Situering t.o.v. afbakeningslijn KSG Maaseik

Plan-MER

Het plangebied is, zoals hierboven aangehaald, binnen een afzonderlijke grens opgenomen binnen het provinciaal RUP kleinstedelijk gebied Maaseik. Het plangebied is via de Diestersteenweg verbonden met Maaseik. De Diestersteenweg tot aan de ingang van het bedrijventerrein Jagersborg, werd opgenomen in de afbakening van het stedelijk gebied.

De afbakeningslijn volgt verder de gewestplancontouren van het regionaal bedrijventerrein vanaf de Diestersteenweg (N773) en waar aangepast door het PRUP volgt de afbakeningslijn de contouren van het PRUP Jagersborg. Het toekomstige lokaal bedrijventerrein aan de oostzijde werd eveneens mee in het kleinstedelijk gebied opgenomen.

De westelijke bosrand die zowel Europees als Vlaams beschermd is, is een duidelijk grensstellend element vanuit de natuur. Naar het noorden en oosten vormt het waardevol herbevestigd agrarisch gebied een belangrijke grens. De afbakening van het bedrijventerrein heeft maximaal rekening gehouden met deze grensstellende elementen.

Bij de opmaak van het PRUP Afbakening KSG Maaseik werd een deelplan 4 voorzien betreffende het bepalen van het tracé en type N78 en N78b-Stationsstraat als secundaire weg binnen de afbakeningslijn tot aan de ingang van het regionaal bedrijventerrein Jagersborg. Dit planelement werd echter bij het ontwerp RUP geschrapt, maar werd wel nog mee opgenomen in het kennisgevingsdossier.

5.4 Verkavelingsvergunningen

Zie het plan bestaande en juridische toestand.

5.5 Atlas der trage wegen (zie kaart 13)

Binnen het plangebied van voorliggend RUP komen drie trage wegen voor. Deze worden gecategoriseerd in buurtwegen (chemins) en voetwegen (sentiers). De buurtweg nr. 51 komt overeen met de Gremelsloweg. Van de buurtweg nr. 53 zijn restanten terug te vinden in de biologisch zeer waardevolle lijnvormige groenstructuur. De buurtweg nr. 141 is niet meer zichtbaar in het landschap.

6 *Plandoelstellingen - visie*

6.1 *Algemene visie*

De opmaak van het PRUP heeft tot doel om de gebruiksmogelijkheden van het bestaande bedrijventerrein te optimaliseren, en zo verdere tewerkstelling te realiseren binnen reeds bestemd bedrijventerrein. Hiertoe zullen de voorschriften en zoneringen worden herzien. De huidige voorschriften zijn immers te weinig flexibel en zorgen zo voor knelpunten in de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. De voorschriften en de zoneringen zullen worden herzien met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

6.2 *Ruimtelijke uitgangspunten*

Opnieuw bestemmen van bestaand (planologisch en feitelijk) bedrijventerrein - optimalisatie binnen bestaande oppervlakte

Het RUP zal een neutrale ruimtebalans hebben: er worden geen bestemmingscategorieën gewijzigd¹. Het PRUP betreft enkel een optimalisatie van bestemmingen en voorschriften.

De bestemmingen 'natuurgebied' uit het bestaande PRUP Jagersborg zullen eveneens mee opgenomen worden in het plangebied. Het is immers wenselijk om geen reststroken van het bestaande PRUP te behouden – het bestaande PRUP wordt bij voorkeur in zijn totaliteit vervangen. De bestemmingszone natuurgebied werd oorspronkelijk aangeduid i.f.v. compensatie van het PRUP Waterloo. Daar het PRUP Waterloo vernietigd is, kan dit natuurgebied nog dienen voor andere planprocessen.

Eén bestemmingszone voor bedrijvigheid – flexibelere richtlijnen voor regionaal – lokaal

De opmaak van het PRUP heeft als hoofddoel het bestemmen van de ruimte voor regionale bedrijven, evenwel rekening houdend met mogelijkheden voor de realisatie van een aandeel aan lokale bedrijvigheid. Het bedrijventerrein Jagersborg kampt met leegstand o.a. door een minder goede ontsluiting en ligging voor regionale bedrijventerreinen, alsook door niet ontwikkelbare terreinen door het opleggen van de 5000m² regel m.b.t. de grens voor lokale en regionale bedrijventerreinen (verschillende percelen zijn kleiner dan 5.000m³).

De arbitraire 5000m²-grens als onderscheid regionaal-lokaal wordt verlaten (naar analogie met de vastgestelde PRUP's Prioritaire regionale bedrijventerreinen voor de provincie Limburg), daarentegen wordt verwezen naar dynamiek en schaal voor het toekennen van kavels voor regionale of lokale bedrijvigheid. Een regionaal bedrijf wordt in het PRUP gedefinieerd als een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.

Door het opstellen van meer flexibiliteit in de grootte van de bedrijven, speelt voorliggend PRUP ook in op evoluties in de economische sector. Eén van deze evoluties is dat er de laatste decennia een grotere diversiteit is aan bedrijven. Aanbevolen wordt om deze grensregel niet langer te hanteren. Meer flexibele voorschriften worden vooropgesteld.

¹ Omwille van het aanbevolen gebruik van het meest recente GRB als ondergrond voor het RUP zijn er beperkte verplaatsingen van digitale contouren van bestemmingszones mogelijk t.a.v. bestemmingszones ingetekend op oudere referentiebestanden. Hierdoor ontstaan zgn. 'slivers' die in de ruimtebalans resulteren in beperkte oppervlaktes die aangegeven worden voor herbestemming. De feitelijke toestand op perceelsniveau wijzigt evenwel niet in de reële ruimtebalans. Exacte grensbepaling dient dan ook steeds via opmeting te gebeuren.

Het opheffen van dergelijke arbitraire 5.000m² grens maakt indirect de reorganisatie van kavels in functie van uitbreidingsplannen mogelijk.

Bedrijventerrein met bovenlokaal karakter

Er dient gewaarborgd te worden dat de ruimte op het bedrijventerrein voornamelijk voor regionale bedrijven betreft. Slechts een beperkter onderdeel kan voorzien worden voor lokale bedrijvigheid.

Vandaag is ca.7ha van het bedrijventerrein bestemd voor lokale bedrijvigheid, nl. het oostelijk deel van het plangebied, d.m.v. het gemeentelijk RUP. Deze oppervlakte wordt als grootte-orde overgenomen in dit RUP. Dit wil zeggen dat er maximaal 7ha nieuwe lokale bedrijven mogen bijkomen. Echter, er bevinden zich ook reeds verschillende vergunde lokale bedrijven op het bedrijventerrein in het gebied dat nu is bestemd voor regionale bedrijvigheid. Deze bedrijven kunnen behouden blijven en uitbreiden; ze worden niet meegeteld in de maximale oppervlakte voor lokale bedrijvigheid. Een inventaris van de juridische situatie van lokale versus regionale bedrijven bij vaststelling van het RUP wordt als basis genomen. Enkel aanvragen voor nieuwe bedrijven (na vaststelling van het RUP) worden afgetoetst aan de maximum oppervlakte.

Er wordt tevens een marge genomen op de maximale oppervlakte (immers de oppervlaktes van bedrijven is niet altijd een mooi rond getal).

De locatie voor de invulling van het aandeel voor lokale bedrijvigheid wordt niet grafisch vastgelegd, teneinde maximaal de verspreide onbenutte percelen te kunnen activeren en een voldoende flexibel kader te kunnen aanbieden.

Uitsluiten van bepaalde types bedrijvigheid nabij het woonlint van de Diestersteenweg

Bepaalde percelen liggen dicht bij het woonlint Diestersteenweg dan andere. In de zone nabij de Diestersteenweg worden bepaalde type bedrijvigheid uitgesloten (bvb. sterk geluidshinderlijke bedrijven, ...). De vigerende wetgeving, zoals bestaande afstandsregels binnen VLAREM zijn uiteraard steeds van toepassing.

Begeleiding invulling leegstaande gebouwen en percelen (beheerscomité)

Het beheer van de totaliteit van het plangebied wordt begeleid door het beheerscomité. Het beheerscomité staat in voor de uitvoering van de beheersreglementen, stuurt derhalve de ontwikkeling en de inrichting van het plangebied aan, en staat in voor de toewijzing van de bedrijfsperven en het bewaken van een doelmatig uitgiftebeleid.

In uitvoering van het PRUP zal een beheersreglement worden opgemaakt. Het beheersreglement is een gemeentelijk reglement, bij besluit van de Gemeenteraad, dat het uitgiftebeleid en de werking van het beheerscomité vastlegt. De gemeente Maaseik zal hiertoe initiatief nemen. De samenstelling van het beheerscomité zal minimaal bestaan uit de gemeente Maaseik en de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM), en bij voorkeur uit te breiden met de provincie Limburg, Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO),....

De taken van het beheerscomité omvatten de selectie van en de onderhandeling met kandidaat-bedrijven, de verenigbaarheid van het kandidaat-bedrijf (bv. aftoetsing lokaal – regionaal), algemeen binnen de globale ontwikkeling van het bedrijventerrein, en specifiek voor de betrokken percelen, tenminste de vereisten m.b.t. het regionaal karakter, de bedrijfsactiviteiten, de tewerkstellingsgegevens van het bedrijf, het ruimtegebruik en de financiële situatie van het kandidaat-bedrijf.

Het beheerscomité adviseert het gemeentebestuur bij elk ontwikkelingsinitiatief, inclusief private initiatieven, met betrekking tot de toewijzing van de bedrijfsperven volgens de geldende reglementering.

Zorgvuldig ruimtegebruik - en flexibiliteit

Bij de inrichting van het regionaal bedrijventerrein dient zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd te worden. Aangezien de concrete invulling van het bedrijventerrein kan wijzigen met de tijd, en gezien ook in de toekomst de noden en behoeften m.b.t. de bedrijvigheid in het algemeen kunnen

veranderen, is bij de opmaak van een planologisch kader voor de lange termijn een hoge mate van flexibiliteit m.b.t. de inrichting van het terrein genoodzaakt.

Het PRUP bepaalt daarbij expliciet niet de grootte van de kavels, de hoogte van de plaatsing van de gebouwen, de bouwvrije ruimten, de ligging van de interne wegenis, etc. maar schrijft een kader uit waarbinnen deze elementen beoordeeld moeten worden bij de concrete projectaanvragen (vergunningverlening).

Het hanteren van een 25m brede volwaardige bufferzone rondom het bedrijventerrein staat hierbij in voor de inpassing van de bedrijfsinfrastructuur t.a.v. de omgeving. De bedrijfsperven en - gebouwen worden hierdoor immers steeds gerealiseerd op een minimale afstand (en door landschap- en/of natuurontwikkeling gescheiden) van de omgeving. Hierdoor is het niet genoodzaakt om specifieke voorschriften m.b.t. onder meer bouwhoogte op te nemen in het PRUP (een uitzondering is de deelzone A, die gelegen is nabij een woonlint, voor deze zone wordt een 45°-regel opgelegd m.b.t. bouwhoogte).

De voorwaarden voor zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke samenhang van het gebied, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, parkeren en mobiliteit, worden daarentegen wel omstandig uitgewerkt in het PRUP, als beoordelingskader bij de vergunningverlening.

Doelstelling is de bedrijven meer flexibiliteit te geven, doch binnen een algemene ruimtelijke visie voor het streven naar meer ruimtelijke kwaliteit en efficiëntie voor het bedrijventerrein. Er worden in het RUP daarom een aantal voorschriften opgenomen die algemeen worden geformuleerd, doch waarbij bij de vergunningsaanvraag toch rekening moet mee worden gehouden, i.f.v. deze doelstelling.

Zo moet worden gestreefd naar een zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan

- het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- maximaal aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden

Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit en alle verschillende inrichtingsvoorschriften die daarbij worden aangehaald (bv. voorzien van voldoende wachtparkeerplaatsen, zorgvuldig ruimtegebruik), gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de inrichting en ontwikkeling van het volledige plangebied wat betreft bebouwing, functies, onbebouwde ruimtes, hemelwaterinfiltratie.

Geen intekening van wegenis

Binnen de huidige bestaande RUP's wordt de wegenis (te) hard vastgelegd in een eigen zonering. Het nieuwe PRUP zal uitgaan van een flexibel planologisch kader met een hoge toekomstige gebruikswaarde. Er wordt hiertoe geen wegenis meer ingetekend. Dit kan de noodzakelijke toekomstige veerkracht genereren met betrekking tot herverdeling en/samenvoeging van loten, bij mogelijk afsplitsing van perceeldelen, sterke groei van aanwezige bedrijven, aanhechting van loten of delen van loten, of invulling van leegkomende loten, ...

Met betrekking tot het gemeentelijk RUP is de intekening van de wegenis bijvoorbeeld reeds onnodig en te beperkend indien deze terreinen kunnen bestemd worden voor één of meerdere ruimtebehoevend (eerder regionaal) bedrijven.

Bufferzone

Het regionaal bedrijventerrein wordt omgeven door een bufferzone van 25m m.u.v.:

- enkele percelen met bestaande vergunde of vergunde geachte bebouwing op grens Diestersteenweg, die reeds in gemeentelijk RUP niet werden opgenomen in de bufferzone;
- grens met natuurgebied: bufferstrook langs de waterloop, afgestemd op bufferzone in goedgekeurde PRUP (afgestemd op overstromingsgevoelige zone).

Het bedrijventerrein grenst aan verschillende soorten gebieden (woonlint, open agrarisch gebied, natuurgebied). De inrichting dient afgestemd te kunnen worden met betrekking tot de naastliggende bestemmingen:

- t.a.v. de functie wonen kan dit resulteren in dicht ondoordringbaar groenscherm;
- t.a.v. de natuurfunctie kan de inrichting afgestemd worden op de bescherming van specifieke habitats;
- t.a.v. landbouwgebied dient bij voorkeur rekening gehouden met bijvoorbeeld bezonning van gewassen, zoals afnemende hoogte van de buffervegetatie t.b.v. betere bezonning van gewassen)

Streven naar gemeenschappelijk organiseren van voorzieningen in onontwikkelde zone

In de nog niet ontwikkelde delen van het bedrijventerrein moet waar mogelijk gestreefd worden naar het maximaal gemeenschappelijk organiseren van de noodzakelijke voorzieningen die los staan van de feitelijke bedrijfsvoering: parking, waterbuffering, ontsluiting, groenaanleg,... Eén manier om dit aan te pakken is via bedrijfsverzamelgebouwen. Bij de aanleg van een bedrijfsverzamelgebouw worden verschillende bedrijfsunits op één perceel voorzien met als voordeel om de voorzieningen te (kunnen) bundelen.

7 Effectbeoordeling

7.1 Wettelijk kader en toetsing plan-MER-plicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met –mogelijk– aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan deze regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 geldt, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project².

RUP's vallen alvast onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen tevens het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in RUP. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorliggende RUP houdt een kleine wijziging in, waardoor er geen plan-MER-plicht geldt voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Wat betreft het begrip '**kleine wijzigingen**' luidt de Omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007 dat er in concreto moet gekeken worden naar de context van het plan of programma dat wordt gewijzigd. Een kleine wijziging is een wijziging die van die aard is dat het geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten ten gevolge van de uitvoering van het plan of programma zou kunnen veroorzaken. Uit mer-screeningspraktijk blijkt dat voornamelijk bedoeld wordt op een '**kleine bestemmingsmatige** wijziging'³.

Momenteel heeft het plangebied reeds de bestemming bedrijvigheid en dit zal zo blijven. Het RUP zal een volledig neutrale ruimtebalans hebben: er worden geen bestemmingscategorieën gewijzigd. Enkel de voorschriften zullen aangepast worden om leegstand te vermijden en een optimale invulling van het bedrijventerrein te krijgen.

Aangezien het voorliggende RUP een kleine (bestemmingsmatige) wijziging inhoudt, geldt er geen plan-MER-plicht voor het RUP, voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke

² Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, §3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Gezien de ruimtebalans neutraal blijft in het plangebied (bedrijvigheid en natuur blijven behouden) en enkel de voorschriften worden aangepast, wordt geen effect verwacht op het naburige Habitat- en Vogelrichtingsgebied waardoor geen passende beoordeling vereist is. Dit wordt in de discipline biodiversiteit besproken (zie paragraaf 7.4).

³ Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de RvS waarbij een vergelijking met de feitelijke situatie als onzorgvuldig wordt omschreven daar in een vergelijking met de wettige bestemmingen ook milieueffecten zouden kunnen gedetecteerd worden en deze bijgevolg onderzocht moeten worden.

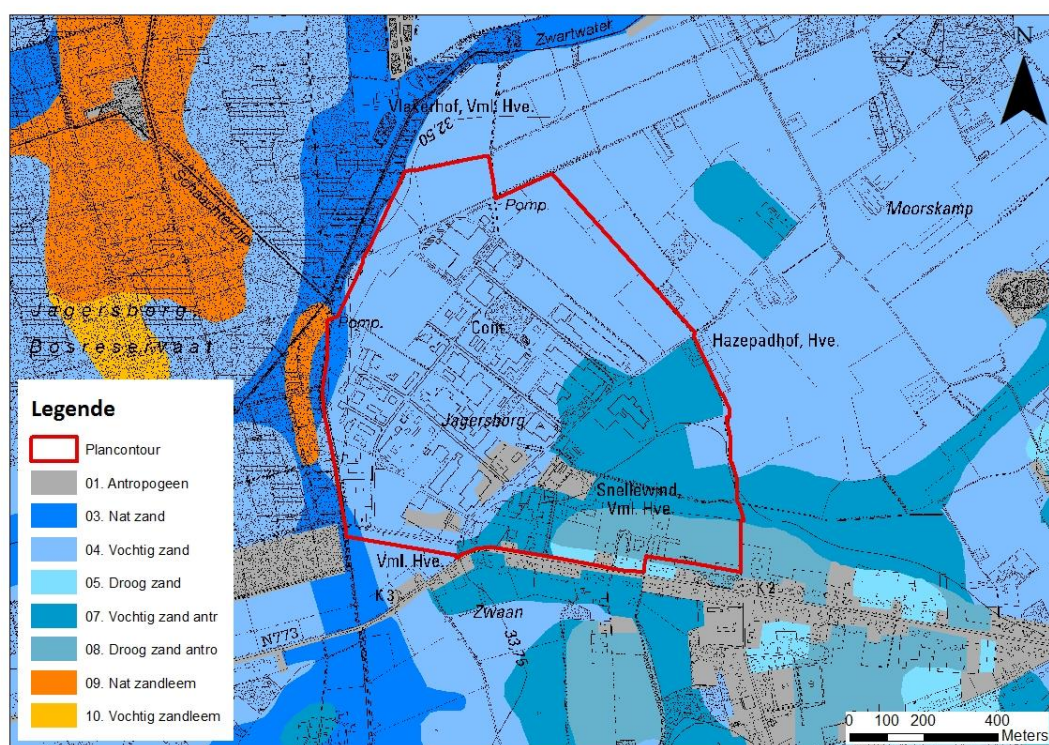
milieueffecten kan hebben. De toetsing aan de criteria vermeld in bijlage I van het DABM geschiedt per milieudiscipline in dit hoofdstuk. Hieruit blijkt dat er voor het RUP geen plan-MER dient te worden opgemaakt.

7.2 Bodem

7.2.1 Bestaande toestand

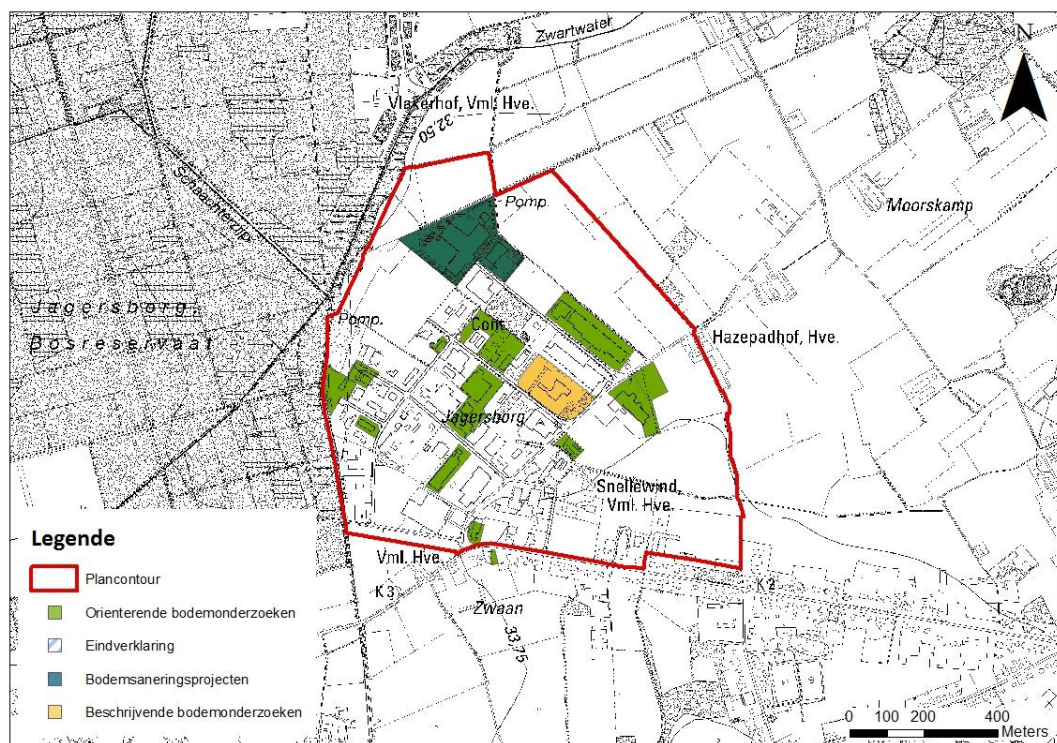
Het plangebied bestaat volgens de bodemkaart hoofdzakelijk uit vochtige zandbodems. In het zuidoosten bevat de bodem meer antropogene invloeden en wordt tevens een zone met droog zand antropogeen aangetroffen (zie ook onderstaande figuur). Ter hoogte van de waterlopen (Weegraaf en Witbeek), in het westen van het plangebied, treft men natte zandbodems aan.

Bodems in of nabij het plangebied zijn niet aangeduid als bodemkundig erfgoed.



Figuur 7-1: Situering van het plangebied op de bodemkaart

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 10/07/2017) blijkt dat er binnen het plangebied verschillende oriënterende bodemonderzoeken en een beschrijvend bodemonderzoek gebeurden. Tevens is er een sanering lopende.



Figuur 7-2: Bodemonderzoeken ter hoogte van het plangebied (Bron: OVAM, Afdeling Bodemsanering en Attestering, toestand 10/07/2017)

De erosiegevoeligheid van het gebied werd reeds besproken in § 4.8.2.2: Verspreid over het plangebied bevinden zich zeer kleine zones aangeduid als erosiegevoelig. Er kan echter van uitgegaan worden dat deze aanduiding deels achterhaald is, aangezien diverse percelen op heden reeds verhard of bebouwd zijn.

7.2.2 *Mogelijke effecten*

Door uitvoering van het plan zullen de braakliggende terreinen binnen de bedrijventerreinen verder ingevuld worden. Hierbij is het mogelijk dat bodemverdichting en/of profielverstoring optreden. Bij de aanleg van nieuwe bebouwing en verharding kan er tijdelijk verdichting optreden door het betreden van de bodem met zware machines indien dit in verdichtingsgevoelige zones gebeurt. De zandbodems zijn echter weinig gevoelig voor verdichting. Tevens kan het aanwezige bodemprofiel verstoord worden. Ter hoogte van de bebouwbare percelen gaat dit hoofdzakelijk om bodemprofielen 'g' (podzolen) en 'm' (plaggenbodems), dewelke kwetsbaar zijn voor profielverstoring. Enerzijds gaat het om een verder invulling van een bestaand bedrijventerrein, waardoor deze effecten ook reeds mogelijk zijn in de huidige situatie. Anderzijds zijn deze kwetsbare bodemprofielen nog veelvuldig aanwezig binnen het landbouwgebied ten zuiden van het plangebied. Aanzienlijke effecten worden bijgevolg niet verwacht.

Binnen het plangebied zijn bodemonderzoeken gekend en is een sanering lopende. Voor de aanvoer en afvoer van grond en in geval van calamiteiten dient de geldende regelgeving gevolgd te worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit.

Er worden geen relevante negatieve effecten ten aanzien van bodem verwacht door de bevestiging van de zone voor natuur.

7.2.3 *Milderende maatregelen en aanbevelingen*

Er worden geen milderende maatregelen of aanbevelingen ten aanzien van de discipline bodem voorgesteld.

7.2.4 *Conclusie*

Er zijn vanuit de discipline bodem geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten van voorliggend plan.

7.3 *Water*

7.3.1 *Bestaande toestand*

Verschillende elementen van de bestaande toestand rond water, werden reeds besproken bij het decreet Integraal Waterbeleid (zie § 0). De belangrijkste elementen uit deze paragraaf worden vervolgens weergegeven samen met enkele aanvullingen met betrekking tot grondwater, oppervlaktewater en afvalwater.

Grondwater

Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

De grondwaterkwetsbaarheidskaart geeft de risicograad aan van verontreiniging van het grondwater in de bovenste waterlaag door stoffen die van op de bodem in de grond dringen. Hiermee wordt de bovenste laag bedoeld waaruit eventueel op commerciële wijze water kan onttrokken worden. De drie belangrijkste factoren die de kwetsbaarheid kunnen bepalen zijn: de doorlaatbaarheid van de watervoerende laag, de dikte/doorlaatbaarheid van de deklaag en de dikte van de onverzadigde zone.

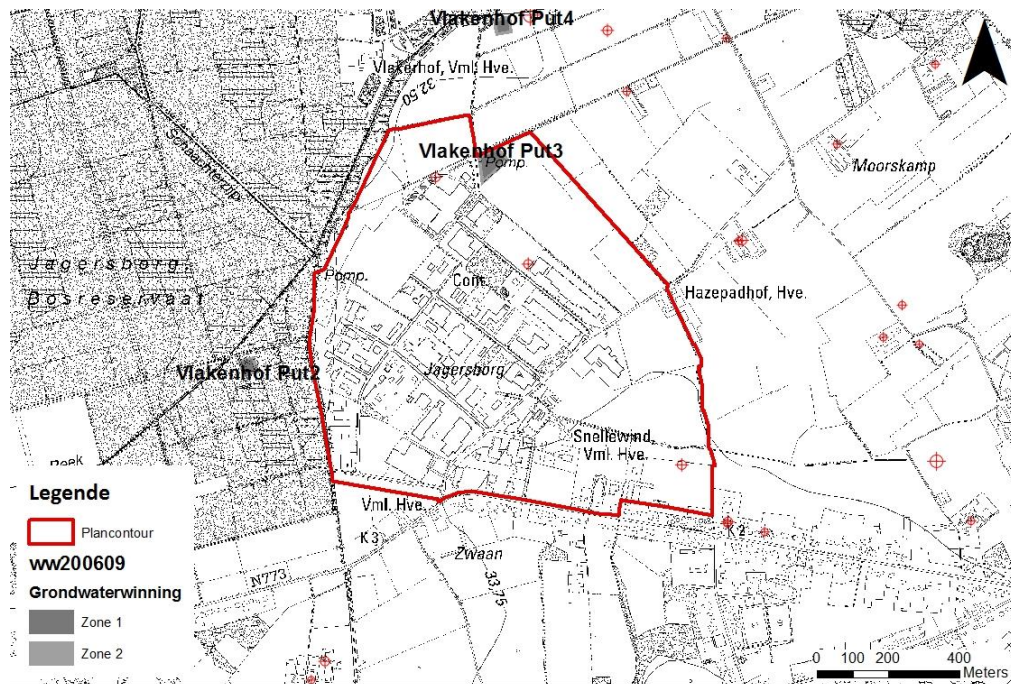
Het plangebied bevindt zich in een zone die als uiterst kwetsbaar (Ba1) wordt aangeduid.

Tabel 7-1: Kwetsbaarheidsklasse Ba1

Ba1	
Deklaag	=< 5m of zandig
Kwetsbaarheidsschaal	Uiterst kwetsbaar
Onverzadigde zone	=< 10 m
Watervoerende laag	Grind

Beschermingszone 1 en 2 van put 3 van de grondwaterwinning Vlakenhof bevindt zich in het noorden van het plangebied. Daarnaast zijn nog twee vergunde grondwaterwinningen gelegen binnen de contour van het PRUP:

Exploitant	Adres	Diepte	Aquifercode	Vergund debiet
Maaseikchamp	Jagersborg 1602	46 m	0211	120 (dag) 29.875 (jaar)
Vanminsel Jaak	Gremelsloweg 44	7 m	0173	35 (dag) 6.300 (jaar)

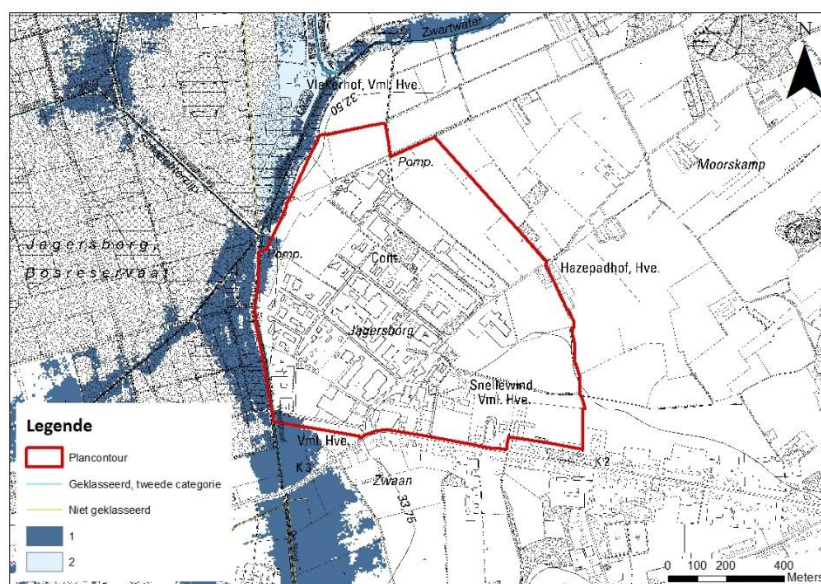


Figuur 7-3: Vergunde grondwaterwinningen in de omgeving van het plangebied (Bron: DOV, geraadpleegd op 10/07/2017)

Oppervlaktewater

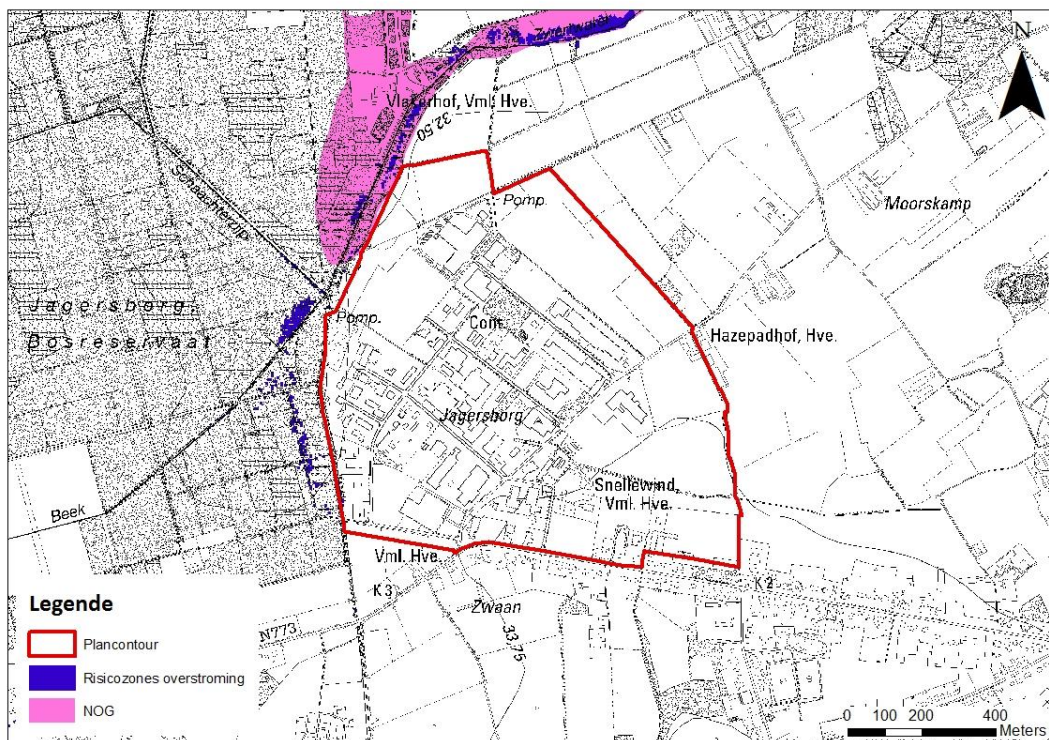
De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de geklasseerde waterloop Witbeek (2de categorie), alsook door de geklasseerde waterloop Weegraaf (2de categorie).

Het plangebied is niet overstromingsgevoelig, met uitzondering van twee kleine zones aan de (zuid)westelijke rand van het plangebied. Het betreffen zones langsheen de waterlopen Witbeek en Weegraaf die aangeduid zijn als effectief overstromingsgevoelig. Momenteel zijn deze zones aangeduid als buffer/natuurgebied of in gebruik als groenzone op een bedrijfsperceel.



Figuur 7-4: Watertoetskaart (2017)

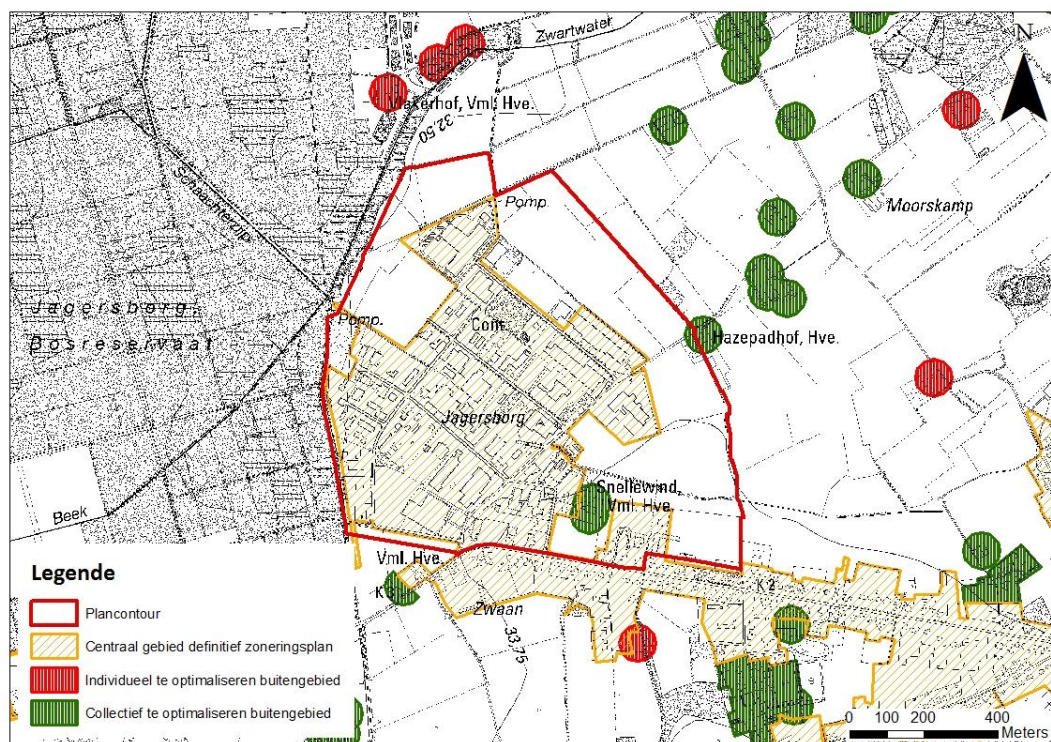
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een goedgekeurd signaalgebied (versie 7 april 2017). Binnen het plangebied zijn tevens geen van nature overstroombare zones of risicozones voor overstromingen gelegen. Het valleigebied ten westen van het plangebied is dit wel.



Figuur 7-5: Risicozones voor overstromingen en van nature overstroombare gebieden

Afvalwater

Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen (al dan niet collectief beheerd). Het plangebied is in hoofdzaak aangeduid op de zoneringsplannen als centraal gebied. Het plangebied behoort tot het zuiveringsgebied van Neeroeteren.



Figuur 7-6: Zoneringsplan afvalwater (Bron: AGIV & CIW)

7.3.2 Mogelijke effecten

Ondergrondse constructies zoals funderingen e.d. zijn niet uitgesloten. Ondergrondse bouwlagen bij de bedrijfsgebouwen en -constructies zijn toegestaan in de stedenbouwkundige voorschriften. Gezien de verspreide inplanting van de gebouwen en dus de eerder beperkte omvang van deze ondergrondse constructies en gezien de matige gevoeligheid van het gebied voor grondwaterstroming, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht.

Er zal mogelijks bemaald moeten worden voor de aanleg van bijvoorbeeld funderingen en ondergrondse constructies. De bemaling zal echter lokaal en beperkt in de tijd zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de omgeving, de vergunde grondwaterwinningen en de grondwaterwinning Vlakenhof.

Aan de westzijde van het plangebied zijn de waterlopen Weergraaf en Witbeek gelegen. Langsheen de Witbeek is het natuurgebied gelegen en langsheen de Weergraaf is een bufferzone afgebakend. Er wordt bijgevolg geen impact op deze waterloop verwacht.

Het huidige plangebied kan deels nog als onverhard beschouwd worden gezien een aantal percelen momenteel nog braakliggend zijn. Door uitvoering van het RUP zullen deze percelen ingevuld kunnen worden (dit is ook reeds het geval bij de huidige geldende RUP's). Hierdoor zal ten opzichte van de huidige situatie bijkomende verharding in functie van bedrijvigheid plaats vinden. De geldende regelgeving, met name de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolg te worden. Op projectniveau zal aangetoond moeten worden dat er voldaan is aan dit hemelwaterbesluit.

Wat afvalwater betreft, blijkt dat het plangebied deels niet aangeduid is op de zoneringsplannen van de VMM. Dit betekent dat deze zone van het bedrijventerrein een eigen afvalwaterzuiveringsinstallatie zal moeten voorzien of dat er afspraken met de rioolbeheerder gemaakt moeten worden over een eventuele aansluiting.

7.3.3 Milderende maatregelen

Er worden geen milderende maatregelen of aanbevelingen ten aanzien van de discipline water voorgesteld.

7.3.4 Conclusie

Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het plan, er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (gewestelijke verordening hemelwater,...) en dat er voorzien wordt in een eigen waterzuiveringsinstallatie of afspraken gemaakt worden met de rioolbeheerder.

7.4 Biodiversiteit

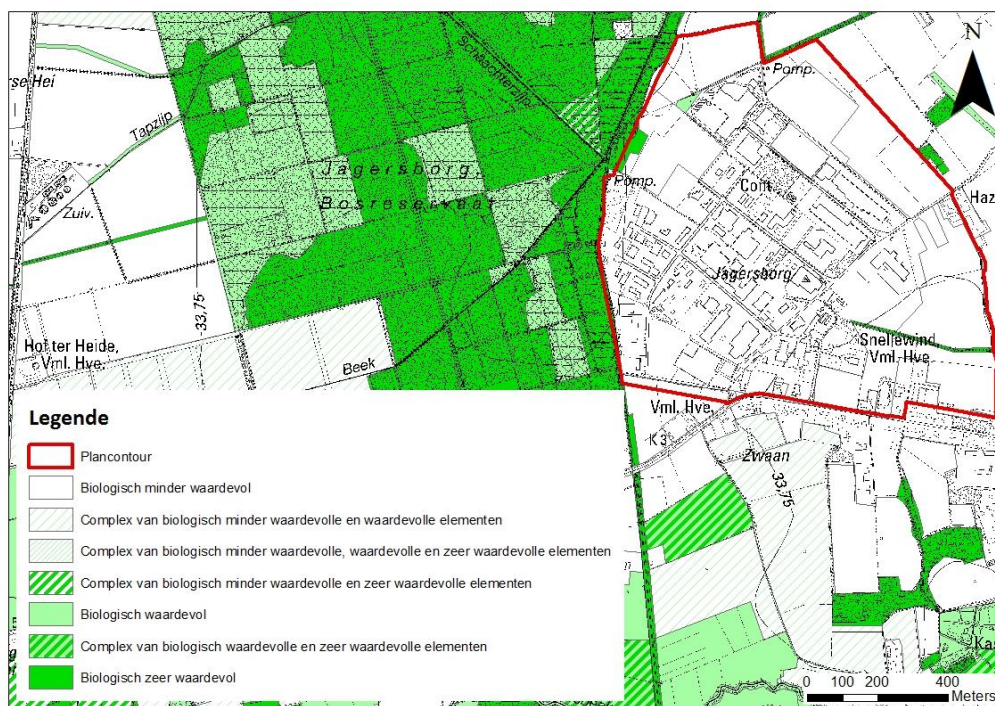
7.4.1 Bestaande toestand

Verschillende elementen van de bestaande toestand rond biodiversiteit, werden reeds besproken bij het Open ruimtebeleid (zie § 0). De belangrijkste elementen uit deze paragraaf worden vervolgens weergegeven.

Een lijnvormige groenstructuur van 0,44 ha binnen het nog niet ontwikkeld deel van het lokaal bedrijventerrein is aangeduid als biologisch zeer waardevol. Het betreft hier een houtkant met eiken-berkenbos en een houtkant met Brem en Gaspeldoornstruweel.

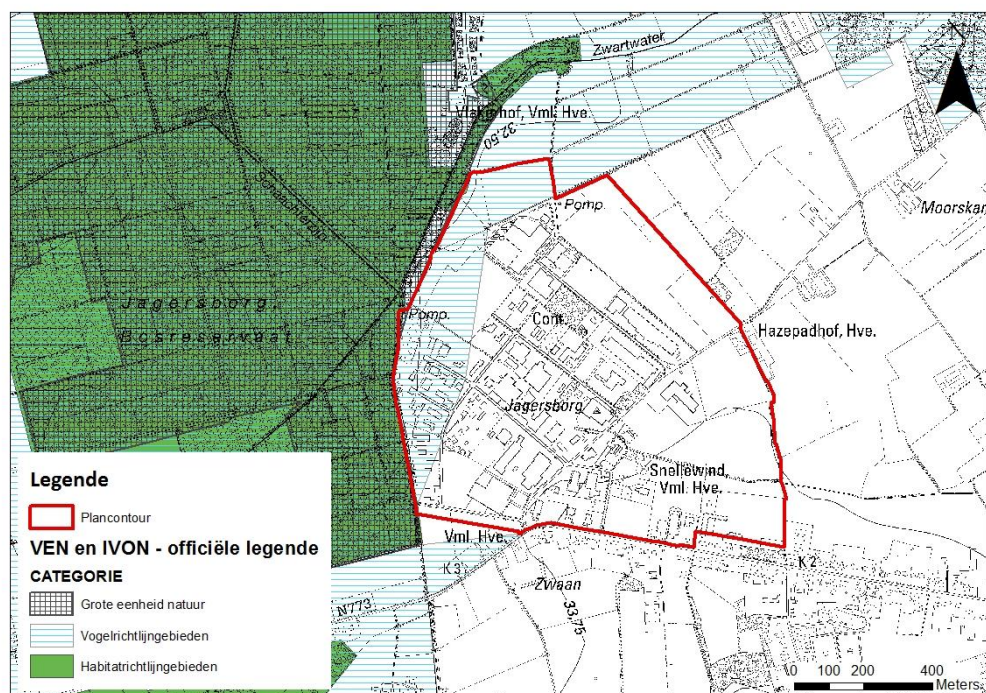
Verder is in het natuurgebied een biologisch zeer waardevol nitrofiel alluviaal elzenbos met populier en de biologisch waardevolle populierenaanplant op vochtige grond met ruderaal ondergroei gelegen. Verder zijn er aan de westzijde van het plangebied enkele snippers biologisch zeer waardevolle zones aanwezig, deze zijn gelegen binnen de bufferzones.

Ten westen van het plangebied is een bosgebied gelegen dat aangeduid is als biologisch (zeer) waardevol en als faunistisch belangrijk gebied.



Figuur 7-7: Biologische waarderingskaart

Het plangebied grenst in het westen aan het Habitatrichtlijngebied 'Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerven' (BE2200034) en ligt deels in het westen binnen het Vogelrichtlijngebied 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide Stamprooierbroek en Mariehof' (BE2221314). Grenzend aan het plangebied bevindt zich ten westen het GEN 'De Brand-Jagersborg' en het natuurgebied 'Jagersborg'.



Figuur 7-8: Beschermingszones natuur

7.4.2 Mogelijke effecten

Binnen het plangebied is één klein landschapselement aanwezig (zie beschrijving referentiesituatie). Verwijdering van bestaande kleine landschapselementen wordt niet uitgesloten door dit RUP, maar de stedenbouwkundige voorschriften stellen wel dat vergunningsaanvragen die betrekking hebben op het verwijderen van bestaande bomenrijen of houtkanten slechts verleend kunnen worden voor zover de te verwijderen elementen volledig gecompenseerd worden binnen het plangebied. Bovendien blijft in het noordwesten van het plangebied de bestemming natuurgebied met de biologisch (zeer) waardevolle zones behouden. Er kan dus geconcludeerd worden dat er mogelijks effecten zijn op het biologische zeer waardevolle kleine landschapselement, maar dat deze gecompenseerd zullen worden binnen het plangebied en dat de zone die momenteel als natuurgebied bestemd is behouden blijft zodat de aanwezige natuurwaarde hier behouden kunnen blijven en verder kunnen ontwikkelen.

Gezien de huidige invulling van het terrein, wordt er niet verwacht dat er veel fauna aanwezig is in het projectgebied die mogelijks verstoring kan ondervinden. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten op fauna verwacht.

Het plangebied is gelegen in Vogelrichtlijngebied en grenst aan Habitatrichtlijngebied. Indien er een impact mogelijk is op Natura 2000 gebieden, dient minimaal een voortoets uitgevoerd te worden. Blijkt er een mogelijke negatieve impact op de Europese natuur dan volgt een passende beoordeling. Gezien er geen negatieve impact verwacht wordt, wordt hier een voortoets passende beoordeling toegevoegd. Uit de volgende effectbeschrijving blijkt dat er geen negatieve impact verwacht wordt en dat bijgevolg geen passende beoordeling opgesteld moet worden.

Momenteel is het zuidwesten van het plangebied volledig ingevuld met bedrijvigheid en is een bufferzone tussen de bedrijven en de bospercelen (SBZ-H) aanwezig. Hier blijft de situatie ongewijzigd waardoor er geen impact op het SBZ-gebied verwacht wordt.

In het noordwesten van het plangebied zijn momenteel landbouwgronden gelegen in de zone die bestemd is als natuurgebied. De bufferzones zijn hier niet volledig aangelegd. Het RUP behoudt het bestaande natuurgebied en legt een buffer van 25 m op (indien mogelijk, indien deze bufferzone niet ingenomen is door een bedrijfsgebouw). Hierdoor wordt de bestemming van deze zone als buffer- en natuurgebied bevestigd en vindt er geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige bestemming. Ten opzichte van de huidige situatie moeten de bufferzone en het natuurgebied verder ontwikkeld worden waardoor de impact van het bedrijventerrein op het SBH verminderd (door een betere buffering van deze ontwikkelde natuurzone).

De situatie ten opzichte van het Vogelrichtlijngebied verandert niet. Momenteel zijn er reeds bedrijven in deze zone gelegen, deze blijven behouden. Ook het natuurgebied is in het Vogelrichtlijngebied gelegen, een bestemming en verdere inrichting van deze zone kan een positieve impact hebben op het Vogelrichtlijngebied.

Er kan geconcludeerd worden dat de situatie gelijk blijft aan de huidige situatie, of zelfs mogelijk beperkt verbetert in het noordwesten, waardoor er geen betekenisvolle impact verwacht wordt van het plan op het Habitatrichtlijngebied en Vogelrichtlijngebied.

7.4.3 Milderende maatregelen

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht ten aanzien van de discipline fauna en flora, milderende maatregelen worden niet voorgesteld.

7.4.4 Conclusie

Er zijn vanuit de discipline fauna en flora geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten van het voorgenomen plan.

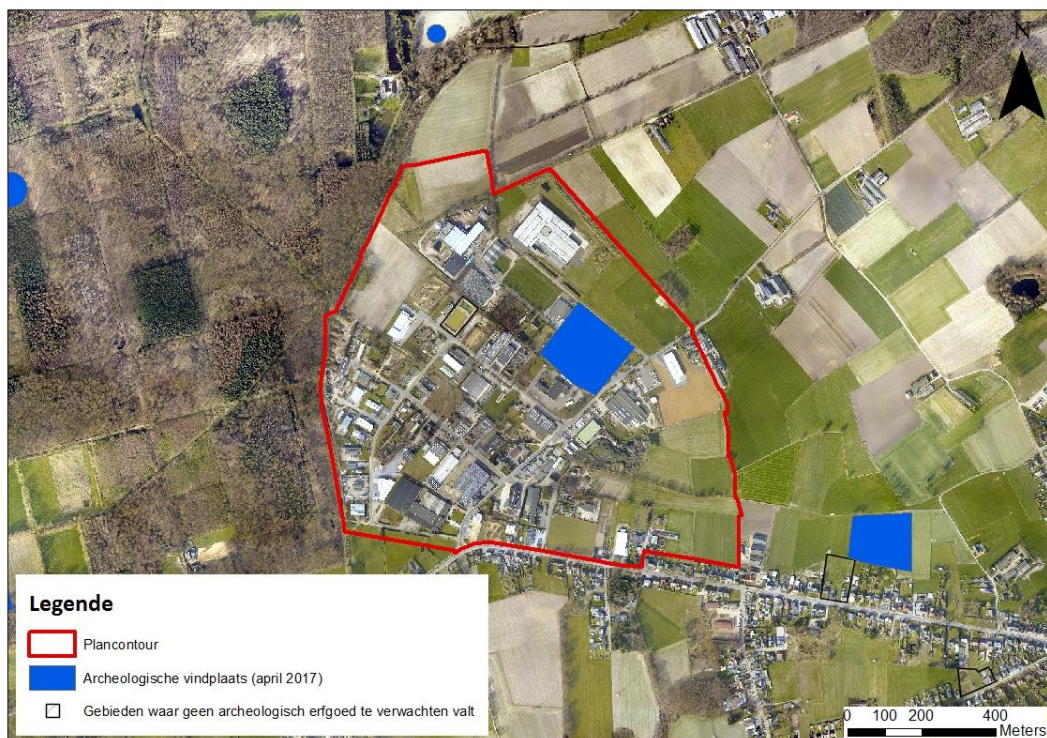
7.5 Landschap, erfgoed en archeologie

7.5.1 Bestaande toestand

Verschillende elementen van de bestaande toestand rond landschap, erfgoed en archeologie werden reeds besproken (zie § 0). De belangrijkste elementen uit deze paragraaf worden vervolgens weergegeven samen met enkele aanvullingen landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

Het plangebied ligt gedeeltelijk, met de zone voor lokale bedrijvigheid in de relictzone 'Kernvlakte van Bochoolt' en met de zone natuur in de relictzone 'Gremelslo' en wordt omgeven door de ankerplaatsen 'Jagersborg' en 'De Tösh, Langeren en Wurfeld'. Er bevindt zich één element uit de inventaris bouwkundig erfgoed binnen het plangebied, nl. 'Hoeve Hazepadhof' op de hoek van de Gremelsoweg en de Hazenpadweg. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op ±800m het beschermde landschap 'Natuurgebied rond de Bosbeek'.

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn archeologische vondsten gedaan. Ten oosten van het plangebied bevindt zich eveneens een zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (reeds onderzocht).



Figuur 7-9: Situering archeologische vondsten (CAI) en gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (WMS Onroerend Erfgoed)

7.5.2 Mogelijke effecten

Erfgoed

Binnen het plangebied is geen beschermd of bouwkundig erfgoed gelegen, m.u.v. een hoeve op de grens van het plangebied. Deze hoeve bevindt zich vandaag reeds deels in buffergebied (conform voorschriften geldige provinciaal RUP). Deze bufferzone wordt met voorliggend RUP bestendigd. De bestaande hoeve kan behouden blijven.

Directe effecten zijn bijgevolg niet te verwachten. Verdere invulling van het terrein genereert echter mogelijks indirecte effecten op de contextwaarde van de aanwezige (beschermd en bouwkundige) erfgoedwaarden. Ten aanzien van het beschermd landschap worden echter geen significante wijzigingen verwacht door verdere invulling van het bedrijventerrein. Het zuidwestelijke deel van het terrein is namelijk reeds volledig ingevuld. Ter hoogte van het bouwkundig relict (Hoeve Hazepadhof) zijn nog braakliggende terreinen aanwezig. Het landschapsbeeld zal door verdere invulling echter slechts in zeer beperkte mate wijzigen, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Het bosreservaat ten westen van het plangebied is aangeduid als ankerplaats en relictzone. Ten zuidwesten van het plangebied is reeds volledig ingevuld waardoor de situatie hier hetzelfde blijft als in de bestaande toestand. In het noordwesten daarentegen is een bufferzone en natuurgebied gelegen, deze zijn momenteel nog niet ingericht en zullen voor bijkomende buffering zorgen tussen deze relictzone/ankerplaats en het bedrijventerrein. Door deze buffering worden de indirecte effecten beperkt gehouden.

De zone tussen de N773, de Gremelsloweg en de Hazenpadweg is aangeduid als een relictzone ('Kernvlakte van Bochoit'). Deze zone is echter reeds sterk versnipperd door de aanwezigheid van bedrijven en wegen. Anderzijds betreft het een uitloper van de relictzone. Bovendien is momenteel op basis van het geldende RUP hier reeds een invulling van het terrein mogelijk. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht door een verdere invulling van het gebied.

Ten aanzien van landschap en erfgoed worden bijgevolg globaal gezien geen aanzienlijke effecten verwacht.

Archeologie

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. De verdere invulling van het plangebied als bedrijventerrein zal vergraving met zich meebrengen (funderingen, nutsleidingen, ...). Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden, wat een significant negatief effect zou betekenen indien dit zich zou voordoen.

Dergelijke vondsten zijn niet uit te sluiten, noch te voorzien zonder bijkomend archeologisch onderzoek. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan dus enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Sinds 1 juni 2016 is het onderdeel archeologie van het Onroerend Erfgoeddecreet van kracht. Door het in werking treden van dit decreet is het mogelijk dat bij de vergunningsaanvraag een bekrachtigde archeologienota moet zitten. De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een [archeologische zone uit de vastgestelde inventaris](#) of binnen een [beschermde archeologische site](#).

Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

7.5.3 Milderende maatregelen

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

7.5.4 Conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten van het plan, ervan uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen.

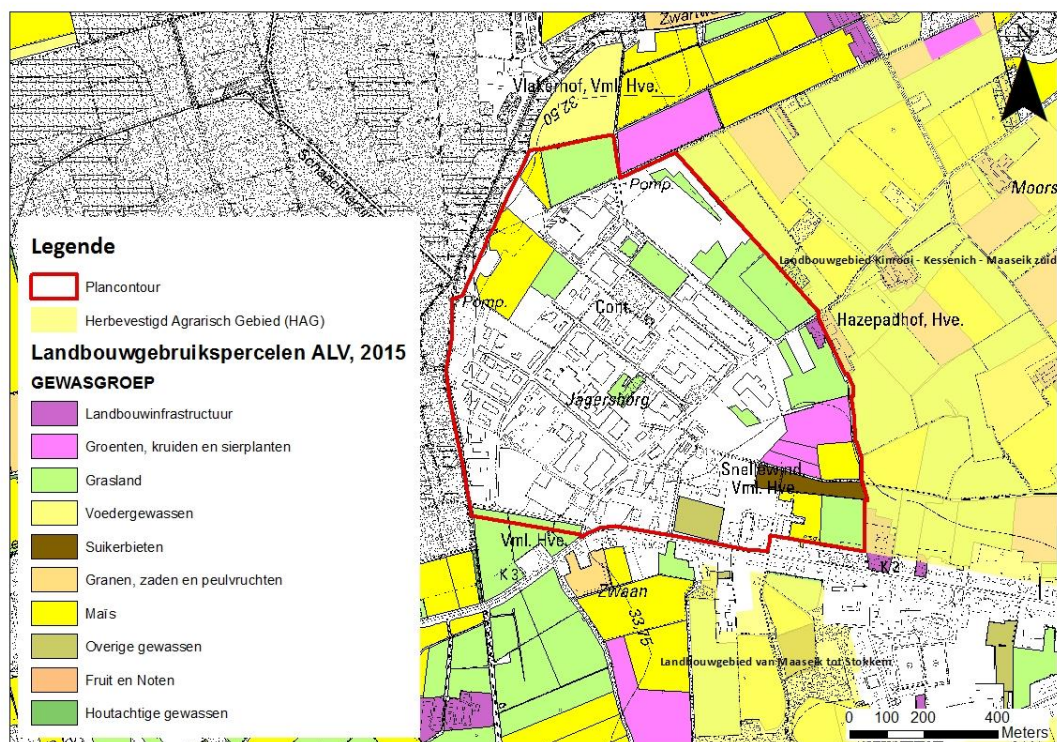
7.6 Mens

7.6.1 Bestaande toestand

Functies

Het plangebied is momenteel reeds grotendeels in gebruik als bedrijventerrein. Er zijn echter nog verschillende braakliggende percelen aanwezig die niet of moeilijk ontwikkeld kunnen worden door de strenge opdeling regionaal – lokaal bedrijventerrein.

Op de braakliggende percelen wordt veelal aan landbouw gedaan (zie onderstaande figuur). De geregistreerde percelen bestaan voornamelijk uit graslanden, maar ook groenten, kruiden, sierplanten, maïs, suikerbieten en overige gewassen (in 2015).



Figuur 7-10: HAG en geregistreerde landbouwpercelen (ALV, 2015)

Ten oosten van het plangebied is het HAG Landbouwgebied Kinrooi – Kessenich – Maaseik zuid gelegen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het HAG Landbouwgebied van Maaseik tot Stokkem. Nog ten zuiden, voornamelijk in het zuidoosten, zijn verschillende woningen gelegen langs de Diestersteenweg (N773). Ten westen is bosgebied gelegen, met een belangrijke waarde voor fauna en flora (zie § 0).

Mobiliteit

Verschiede elementen rond mobiliteit werden reeds besproken in § 4.3. Aanvullingen worden hieronder gemaakt.

Het plangebied bevindt zich net ten westen van het stadscentrum van Maaseik. De voornaamste ontsluitingsweg is hier de N773. De Germelsloweg verbindt de N773 met de N762 via het bedrijventerrein. Het plangebied is bijgevolg goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer.

De meest nabij gelegen NMBS-stations zijn op een afstand van minstens 20 km gelegen. Het betreffen de stations te Genk en Neerpelt/Overpelt. Per bus is het plangebied bereikbaar via de lijnen 14, 15, 61 en 302 met verschillende haltes op het bedrijventerrein zelf en op de N773.



Figuur 7-11: Uittreksel netplan De Lijn (Bron: De Lijn)

Hinder, gezondheid en Veiligheid

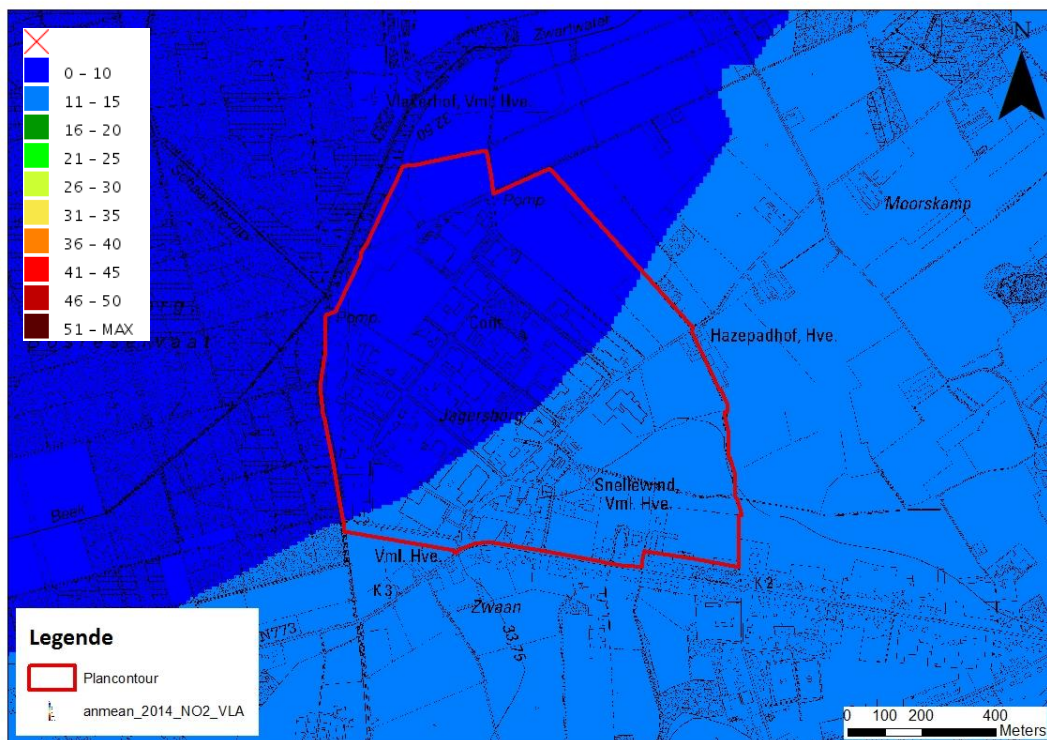
Lucht

Voor een beschrijving van de luchtkwaliteit in de huidige situatie werd beroep gedaan op de ATMOSYS-kaarten (beschikbaar op de website <http://atmosys.eu/faces/services-annual-maps.jsp>) met waarden uit 2014. De resultaten zijn weergegeven op onderstaande figuur (NO₂) en samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 7-2: Immissiegrenswaarden volgens VLAREM II en Europese dochterrichtlijnen en de waarden uit de ATMOSYS-kaart (jaargemiddelde)

Polluent	Grenswaarde $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Plangebied
NO ₂ en NO _x	40	0 – 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn Stof (PM ₁₀)	40	16 – 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn Stof (PM _{2,5})	25 (20 in 2020)	8 – 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Uit bovenstaande tabel blijkt dat waarden ruimschoots voldoen aan de norm. De luchtkwaliteit in de omgeving kan als 'vrij goed' omschreven worden.



Figuur 7-12: ATMOSYS-kaart van de gemiddelde NO₂ (µg/m³) (2014, Bron: ATMOSYS).

Geluid

Aan de hand van beschikbare geluidskaarten (Bron: LNE) wordt eventuele geluidshinder in of nabij belangrijke wegen verduidelijkt. Deze kaarten geven geen hinder aan ten gevolge van weg-, spoor- of luchtverkeer. Gezien de N773 druk bereiden wordt, wordt echter toch enige geluidshinder afkomstig van deze weg verwacht. Verder kan ook geluidsproductie van de aanwezige bedrijven verwacht worden.

Veiligheid

Wat de veiligheid betreft, werd gekeken naar de database van de overheid die de Seveso-bedrijven weergeeft in de omgeving. Onder zo een Seveso-bedrijf wordt verstaan:

- site waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd (ontvlambaar, giftig, ontplofbaar);
- site waar zulke stoffen behandeld worden;
- site waar gevaarlijke stoffen opgeslagen en verdeeld worden.

Er zijn echter geen seveso-inrichtingen gelegen binnen een straal van 2 km rondom het plangebied.

7.6.2 Mogelijke effecten

Functies

Het RUP wenst het probleem van braakliggende terreinen binnen het bedrijventerrein te verhelpen door middel van het versoepelen van de voorschriften rond de opdeling regionaal – lokaal bedrijventerrein. Het RUP zal een neutrale ruimtebalans hebben, er zullen geen bestemmingscategorieën gewijzigd worden, maar men wenst de 'bruikbaarheid' van de braakliggende percelen te verhogen. Gezien dit de functie bedrijvigheid versterkt, wordt dit positief beoordeeld.

De braakliggende percelen zijn echter momenteel in gebruik als landbouwpercelen. Door verdere invulling van het gebied, zal deze landbouwfunctie echter verloren gaan. Enerzijds zijn de percelen

eerder versnipperd, en bovendien is het gebied reeds bestemd als bedrijventerrein, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Mobiliteit

Trage wegen

Niet alle aanwezige buurt- en voetwegen zijn vandaag nog in gebruik. De effectief bestaande trage wegen zullen niet beïnvloed worden door het planvoornemen.

Verkeersgeneratie ontwikkelingen

Rekening houdend met het feit dat er geen bestemmingscategorieën gewijzigd worden, zal er geen wijziging zijn t.o.v. de planologische situatie en zullen er geen aanzienlijke effecten optreden.

Op basis van kencijfers van CROW (publicatie 256) kan een inschatting gemaakt worden van de toename van de verkeersgeneratie bij volledige invulling van het plangebied. Volgende kencijfers zijn van toepassing:

Gemengd bedrijventerrein: gemiddeld aantal mvt per netto ha		Bron
Omrekeningsfactor bruto-netto ha. bedrijventerrein	77%	CROW Verkeersgeneratie woon-werkgebieden publicatie 256
Personenwagens/ netto ha. bedrijventerrein	170	
Aanwezigheidsgraad personeel	90%	
Modal split woon-werk Maaseik	67%	Woon-werk gegevens NIS gemeente Maaseik
Vrachtwagens/ netto ha. Bedrijventerrein	44	CROW Verkeersgeneratie woon-werkgebieden publicatie 256
	41% lichte vracht 59% zware vracht	
Gemengd bedrijventerrein: percentage mvt naar dagdeel met tussen haakjes het aandeel vertrekkend verkeer)		
Ochtendspits (8-9u)	9% (24%)	
Avondspits (17-18u)	8% (78%)	

Gelet op de kencijfers voor een gemengd bedrijventerrein zal er bij een uitbreiding met een netto oppervlakte van het bedrijventerrein van 20ha.⁴ sprake zijn van een totale verkeersgeneratie van 3.717 pae per gemiddelde werkdag. Voor de ochtendspits (8u-9u) betekent dit een verkeersgeneratie van 335 pae (9%), in de avondspits bedraagt de verwachte verkeersgeneratie 297 pae (8%).

De Gremesloweg zal als hoofdontsluitingsweg voor het volledige bedrijventerrein worden gebruikt. Gezien bovenstaande verkeersgeneratie en rekening houdend met de verkeersgeneratie van de huidige bedrijven wordt een toekomstige verkeersintensiteit van 990 pae tijdens de ochtendspits (8u-9u) gevonden en van 880 pae tijdens de avondspits (17u-18u). Ten aanzien van een wegcapaciteit van 1000pae/u/richting, bedraagt de toekomstige verzadigingsgraad op de Gremesloweg 50% tijdens de ochtendspits en 44% tijdens de avondspits, waardoor een vlotte afwikkeling gegarandeerd blijft.

Gezien de ontwikkeling van de Gremesloweg richting noorden tussen Jagersborg en Weertersteenweg nog niet gerealiseerd is (zie ook §4.5.1), wordt worst case uitgegaan dat al het verkeer zich via de N773 Diestersteenweg zal ontsluiten. Hiervan wordt aangenomen dat 50% zich richting N78 verplaatst en 50% richting E314. De totale toename op zowel het oostelijk als het westelijk deel van de N773 zal ca. 167 pae tijdens de ochtendspits bedragen en ca. 149 pae tijdens de avondspits. Rekening houdend met een wegcapaciteit van de N773 van 1800pae/u/richting zal de stijging t.o.v. de capaciteit lager liggen dan 5%.

Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht t.a.v. de verkeersafwikkeling op de hoofdontsluitingen.

Parkeren

⁴ De maximale bruto uitbreiding bedraagt 25,5ha., rekening houdend met de omrekeningsfactor van 77% wordt een maximale netto uitbreiding van 20ha. gevonden.

Gezien de onbenutte percelen nog volledig moeten worden ingevuld, kan er van uitgegaan worden dat het parkeren volledig op eigen terrein of binnen het openbaar domein kan worden opgevangen. Er worden bijgevolg geen problemen verwacht t.a.v. de parkeerbehoefte.

Lucht

De huidige luchtkwaliteit binnen het plangebied is 'vrij goed'. Bovendien werden de normen voor luchtkwaliteit ruimschoots gehaald voor de parameters NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. Er kan dus gesteld worden dat er nog milieugebruiksruimte aanwezig is, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Geluid

Door de verdere invulling van het bedrijventerrein zal er een verhoogde geluidsproductie zijn door het toenemende verkeer en de toenemende bedrijvigheid. Nieuwe inrichtingen moeten voldoen aan de voorschriften zoals opgenomen in Vlarem II, Bijlage 2.2.1 'Milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht'. Bijgevolg worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Veiligheid

Gezien de afwezigheid van seveso-bedrijven, worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van de externe veiligheid. Bovendien vormt het RUP niet het kader voor seveso-inrichtingen. Zie RVR-toets in bijlage.

7.6.3 Milderende maatregelen

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld voor de discipline mens.

7.6.4 Conclusie

Er worden ten aanzien van de discipline mens geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht van het voorliggende plan.

7.7 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

7.8 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied bevindt zich ca. 3 km ten westen van de Nederlandse grens. Gezien het uitblijven van aanzienlijke effecten, worden ook geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht.

7.9 Conclusie van de effectbeoordeling

Zoals in het paragraaf 7.1 reeds gemotiveerd werd, is het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig. Niettemin dient er wel een onderzoek naar mogelijke milieueffecten doorgevoerd te worden (de zogenaamde 'screeningsplicht').

Uit het onderzoek naar mogelijke milieueffecten blijkt dat er geen permanente aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

8 *Proces: bespreking adviezen en inspraakreacties startnota*

De startnota van het PRUP 'Jagersborg' kon publiek geraadpleegd worden van 11/09/2017 tot 09/11/2017. Op 27/09/2017 vond een participatiemoment plaats te Maaseik. Verder werd advies gevraagd over de startnota aan de adviesinstanties zoals vermeld in Bijlage het uitvoeringsbesluit (horende bij Wijzigingsdecreet omtrent integratie MER-RUP).

De verschillende adviezen, opmerkingen en het participatiemomenten worden besproken in deze scopingsnota, zie hiervoor de overzichtstabel in bijlage. Er wordt aangegeven waar zaken in het RUP zullen worden verwerkt; waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz.

9 **Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften**

9.1 **Verordenend grafisch plan**

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet samen gelezen worden met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

9.2 **Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Door middel van algemeen geldende bepalingen worden verplichtingen opgelegd inzake onder meer:

- duurzaamheid;
- waterhuishouding;
- materiaalgebruik en vormgeving;

Specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden geformuleerd voor de verschillende bestemmingszones aangeduid op het grafisch plan:

Categorie van gebiedsaanduiding	Bestemming
bedrijvigheid	Art. 1 - Gemengd regionaal bedrijventerrein
bedrijvigheid	Art. 2 - Zone voor landschapsbuffer
Natuurgebied	Art. 3 - Natuurgebied
n.v.t.	Art. 4 - Hoogspanningsleiding
n.v.t.	Art. 5 - Leidingstraat

9.3 **Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften**

9.3.1 **gewestplan**

- niet meer van toepassing doordat gewestplan is vervangen door PRUP (2005) en gemeentelijk RUP(2006) zie hieronder.

9.3.2 **PRUP Regionaal bedrijventerrein Jagersborg (M.B. 17/10/2005)**

- Art.3.1 – bestaand regionaal bedrijventerrein
- Art.3.2 – uitbreidingszone voor regionaal bedrijventerrein
- Art.3.3 – natuurgebied
- Art.3.4 – landschapsbuffer
- Art.3.5 – openbare wegenis
- Art.3.6 – bestaande hoogspanningslijn

9.3.3 **gemeentelijk RUP Lokaal bedrijventerrein Jagersborg (B.D. 06/04/2006)**

- Art.7 – Lokale bedrijvigheid
- Art.8 – Landschapsbuffer
- Art.9 – Zone voor lokale weg

- Art.10 – Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief)
- Art.11 – Leidingstraat (symbolische aanduiding in overdruk)

9.3.4 Verkavelingen

De volgende verkavelingsvergunningen worden opgeheven met de voorschriften van dit RUP:

- 72021_2006_14

9.4 Ruimtebalans

Het RUP heeft een totale oppervlakte van ca.94ha 54a 6 ca. Hierna wordt de ruimtebalans in de juridische situatie gegeven.

Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan	Gem RUP	PRUP	PRUP Prioritair regionaal bedrijventerrein Jagersborg
Bedrijvigheid	73,4ha	7,71ha	77,42 ha	86,3ha
Lijninfrastructuur	0	1,18ha	0	0
Agrarisch gebied	9,89ha	0	0	0
Natuurgebied	0,14ha	0	8,24	8,24ha

9.5 Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht in voorkomend geval de opname van een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van deze Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van deze Codex, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Planschade

Artikel 2.6.1. van de codex stelt: “§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1°het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2°het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3°het perceel moet gelegen zijn binnen een

bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.”

In bepaalde gevallen is geen planschadevergoeding verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.1, §4.

Planbaten

Artikel 2.6.4 van de codex geeft de bestemmingswijzigingen aan die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing: “Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert”. In bepaalde gevallen is geen planbatenheffing verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.5 en artikel 2.6.6.

Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

In art. 6.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid staat het volgende vermeld: “een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van [...] een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “reservaat en natuur”, “bos” of “overig groen” valt.”.

“Onderstaande register is puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr 2011/1, p.40) “

Planschade	
<i>Perceel</i>	<i>Bestemmingswijziging</i>
/	/
Planbaten	
<i>Perceel</i>	<i>Bestemmingswijziging</i>
/	/
Compensatie	
<i>Perceel</i>	<i>Bestemmingswijziging</i>
/	/

9.6 Waterparagraaf – conclusie watertoets

Het plangebied is gelegen in het Maasbekken binnen het stroomgebied Maas. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de geklasseerde waterloop Weergraaf (2de categorie). De waterloop Witbeek (geklasseerd 2de categorie) loopt in het noordelijk deel van het plangebied nagenoeg evenwijdig met de plangrens.

Het plangebied is niet overstromingsgevoelig. De rand van het plangebied ter hoogte van de waterlopen Witbeek en Weergraaf is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Verspreid over het plangebied bevinden zich zeer kleine zones aangeduid als erosiegevoelig. Er kan echter van uitgegaan worden dat deze aanduiding deels achterhaald is, aangezien diverse percelen op heden reeds verhard of bebouwd zijn. Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming. Het volledige plangebied is infiltratiegevoelig.

Ondergrondse constructies zoals funderingen e.d. zijn niet uitgesloten. Ondergrondse bouwlagen bij de bedrijfsgebouwen en -constructies zijn toegestaan in de stedenbouwkundige voorschriften. Gezien de verspreide inplanting van de gebouwen en dus de eerder beperkte omvang van deze ondergrondse constructies en gezien de matige gevoeligheid van het gebied voor grondwaterstroming, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht.

Er zal mogelijks bemaald moeten worden voor de aanleg van bijvoorbeeld funderingen en ondergrondse constructies. De bemaling zal echter lokaal en beperkt in de tijd zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de omgeving, de vergunde grondwaterwinningen en de grondwaterwinning Vlakenhof.

Aan de westzijde van het plangebied zijn de waterlopen Weergraaf en Witbeek gelegen. Langs de Witbeek is het natuurgebied gelegen en langs de Weergraaf is een bufferzone afgebakend. Er wordt bijgevolg geen impact op deze waterloop verwacht.

Het huidige plangebied kan deels nog als onverhard beschouwd worden gezien een aantal percelen momenteel nog braakliggend zijn. Door uitvoering van het RUP zullen deze percelen ingevuld kunnen worden (dit is ook reeds het geval bij de huidige geldende RUP's). Hierdoor zal ten opzichte van de huidige situatie bijkomende verharding in functie van bedrijvigheid plaats vinden. De geldende regelgeving, met name de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden. Op projectniveau zal aangetoond moeten worden dat er voldaan is aan dit hemelwaterbesluit.

Wat afvalwater betreft, blijkt dat het plangebied deels niet aangeduid is op de zoneringsplannen van de VMM. Dit betekent dat deze zone van het bedrijventerrein een eigen afvalwaterzuiveringsinstallatie zal moeten voorzien of dat er afspraken met de rioolbeheerder gemaakt moeten worden over een eventuele aansluiting.

Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke effecten te verwachten

10 ***Bijlage***

10.1 ***Basiskaarten***

10.2 ***Plan bestaande en juridische toestand***

10.3 *Bespreking adviezen en inspraakreacties startnota*

Adviezen startnota

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Agentschap Innoveren en Ondernemen	- Inzake de groeninrichting willen we de suggestie doen te werken met een gemeentelijke waarborg die zal worden terugbetaald door de gemeente Maaseik op eerste verzoek vanwege de koper en nadat de behoorlijke uitvoering van de groenaanplanting ter plaatse werd vastgesteld door de bevoegde gemeentelijke diensten. De koper zal vervolgens blijven instaan voor het groenonderhoud op zijn bedrijfsperceel. - typefout: § 6.3.2: 2de alinea <i>“De ligging van het regionaal bedrijventerrein is enkel gekozen omwille van de ruimtelijk integratie van beide gebieden en niet om in een uitbreiding van het regionale bedrijventerrein te voorzien.”</i> Het woord regionaal dient in deze context te worden vervangen door lokaal.	- Dit wordt teruggekoppeld met de stad Maaseik. Dit is echter te bekijken op projectniveau. In RUP wordt geen uitspraak gedaan over eigendomsregeling, wel over inrichting en beheer. - Dit wordt aangepast
Belgocontrol	- Geen bezwaar voor maximale hoogte van 100m above ground level. indien bouwhoogte meer bedraagt moet hiervoor advies gevraagd worden.	- Er zal geen maximale hoogte worden opgenomen in de SBV om voldoende flexibiliteit te voorzien in dit juridisch kader. Er zal wel in het RUP worden duidelijk aangegeven dat bij aanvragen voor meer dan 100m hoog advies bij Belgocontrol.
Elia	- Rekening houden met aanwezigheid hoogspanningslijn die zich in het gebied situeert. Opnemen van een art. hoogspanningslijn met standaardvoorschriften/richtlijnen Elia.	- Er wordt een algemeen bestemmingsvoorschrift opgenomen voor de bestaande hoogspanningsleidingen. Er zal ook een voorschrift worden opgenomen voor de bestaande pekelleiding.
Prov. – dienst waterbeleid	- Er moet voldoende ruimte voorzien worden om regenwater te laten infiltreren. Na opvang met hergebruik in hemelwaterputten (cfr. verordening) is rekening houdende met aanwezige zandbodem – noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen. Hierbij moet gekozen worden voor open waterstructuren. Dit moet opgenomen worden in SBV.	- Dit wordt verwerkt in het RUP, waarbij ervoor wordt gewaakt dat de voorschriften rond water(beheer) en waterlopen worden opgesteld in overeenstemming met de andere PRUP's van de provincie Limburg.
VMM	Voorwaardelijk gunstig: - Onder §4.6.3.2. wordt nog verwezen naar de oude adviesdrempel (3m diep/50m lang) met betrekking tot ondergrondse constructies. Dit dient aangepast te worden naar de meest recente adviesdrempel uit het uitvoeringsbesluit watertoets nl. 100m lang en 5m diep. - Graag benadrukken in de tekst dat bij toekomstige projecten prioriteit moet gaan naar het infiltreren van hemelwater dat niet kan worden hergebruikt in de bedrijfsvoering. Enkel mits voldoende onderbouwing met infiltratieproeven en grondwatersmetingen kan uitzonderlijk een afwijking toegestaan worden.	- Dit wordt aangepast. Kaarten omtrent grondwaterstroming zijn geen onderdeel meer van de watertoetskaarten (doch wel nog informatief ter analyse van discipline water). Adviesdrempel 100m 5m diep is algemeen geldende wetgeving. - Er zal hiervoor een voorschrift rond worden uitgewerkt; waarbij ervoor wordt gewaakt dat de voorschriften rond water(beheer) en waterlopen worden opgesteld in overeenstemming met de andere PRUP's van de provincie Limburg.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	- Voor eventuele bronbemalingen moet voldaan worden aan de VLAREM (aandacht voor mogelijke impact op waardevolle bosgebied ten westen van het plan). - Ook aanleg riolering moet cfr. sectorale regelgeving.	- Reeds geldende sectorale regelgeving, geen opname in RUP. - Reeds geldende sectorale regelgeving, geen opname in RUP.
Agentschap Natuur en Bos	Gunstig.	/
De Lijn	Gunstig.	/
Departement Omgeving	Geen opmerkingen.	/
Fluxys	Geen opmerkingen.	/
OVAM	Geen opmerkingen.	/
Onroerend Erfgoed	Geen opmerkingen.	/
PROCORO	Gunstig.	
POM	Geen opmerkingen.	/
Vlaamse Waterweg	Geen opmerkingen.	/

Opmerkingen en adviezen raadpleging bevolking

NR	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
1 (particulier bedrijf)	- Stand van zaken algemene bevraging alle bestaande bedrijven?	- Er zal onderzocht worden of een bevraging kan gebeuren. Dit kan bijdragen aan de evaluatie/actualisatie van de stedenbouwkundige voorschriften. Dit gebeurt het best vanuit de stedelijke administratie. De termijn voor een bevraging dient bepaald te worden, maar wordt bij voorkeur op korte termijn georganiseerd.

NR	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
	- Werken heraanleg Gremelsloweg: wanneer starten werken: hoe lang gaan ze duren? - Worden algemene voorzieningen voor brandpreventie, bufferbekken, brandkranen (de watergroep) bekeken in RUP? - Wij vinden het positief dat 5.000m² regel vervalt, op voorwaarde dat wij ook nog kunnen uitbreiden en er geen beperking op komt en aankopen van kleinere/grotere stukken grond moet daarvoor gelijk blijven. Wij wensen flexibele bouwvoorschriften, waarbij we een bedrijf “op maat” kunnen bouwen. - Direct aansluitende (kleinere) nevenfuncties zoals aanleveringsbedrijven ook toelaten - onze bouwvergunning moet worden ingetekend. Verder moet rekening gehouden worden dat de (voorzien) ontsluitingsweg voor de brandweer aan ons terrein niet zomaar mag verdwijnen.	- Communicatie van deze werken wordt opgevolgd door Stad Maaseik. Geen onderdeel van het RUP(planniveau). Momenteel in voorbereidende fase. - Het PRUP neemt dit mee als onderzoekspunt, er zal nagegaan worden of hierover wenselijk uitspraken gebeuren op het niveau van het PRUP (of eerder op projectniveau). - De arbitraire 5000m²-grens als onderscheid regionaal-lokaal wordt verlaten (naar analogie met de lopende PRUP's Prioritaire regionale bedrijventerreinen voor de provincie Limburg), daarentegen wordt verwezen naar dynamiek en schaal voor het toekennen van kavels voor regionale of lokale bedrijvigheid. Doelstelling van het RUP is het voorzien van meer flexibele voorschriften dan het huidige juridisch kader. - Bepaalde complementaire nevenfuncties worden toegelaten. - Conform andere provinciale RUP's worden enkel bestaande (gerealiseerde) zaken ingetekend, immers niet elke afgeleverde (verkevelings)vergunning wordt gerealiseerd. Het PRUP voorziet niet de schrapping van deze ontsluitingsweg. In dit PRUP zullen de wegen niet meer apart worden ingetekend.
2 (particulier)	- De buffer in het westen (bouwvrije zones langs beek 'Weergraaf') wordt niet gerespecteerd. - De bestaande bomenrij in het oostelijk deel van het RUP moet bewaard worden. - In kader van het aantrekken van meer bedrijven (vermijden van leegstand), moeten maatregelen genomen worden om kleine bedrijven aan te trekken zoals: - o voorzien van bedrijfsverzamelgebouwen met kleinere ruimtes (200 à 400m) - o stop op uitreiking van vergunning voor bedrijven in woongebied van zekere	- Dit is een element m.b.t. handhaving. In het RUP zal worden benadrukt dat deze bouwvrije zone in acht moet blijven (juridisch kader). - Doelstelling is om deze waardevolle bomenrij maximaal te behouden en indien niet mogelijk moet dit gecompenseerd worden. Hierover zal voorschrift worden opgenomen. - De arbitraire 5000m²-grens als onderscheid regionaal-lokaal wordt verlaten (naar analogie met de lopende PRUP's Prioritaire regionale bedrijventerreinen voor de provincie Limburg), daarentegen wordt

NR	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
	omvang of voor groeiende bedrijven met extra ruimte vraag. Starters moeten kunnen overstappen van een thuissituatie naar kleinere units en verder doorgroeien. - Er wordt gesteld dat een aanzienlijk aantal verspreid liggende braakliggende percelen niet ontwikkeld kunnen worden door rigide voorwaarden m.b.t. perceelsgrootte. Ook andere elementen spelen een rol in de standstill van Jagersborg, zoals: - o Percelen waarvan de eigenaren onredelijke (financiële) ambities hebben - o Percelen waarop niet-bedrijfsgebonden activiteiten worden ontwikkeld: bv. bedrijfsgebouwen zonder uitbating worden gebruikt als woning. Percelen met te kleine bedrijfsgebonden bebouwingsgraad (<25%) - o Percelen die (voorlopig) nog in gebruik zijn als landbouwgrond - o een te grote bufferzone die de mogelijkheden van de randpercelen te veel beperkt - in de startnota staat <i>“Het in huidige toestand beschikbare aandeel aan lokaal bestemd bedrijventerrein is maatgevend.”</i> en <i>“De locatie voor de invulling van het aandeel voor lokale bedrijvigheid wordt bij voorkeur niet grafisch vastgelegd.”</i> Wat bedoelt men hiermee? Wordt Jagersborg bijv. een lokaal bedrijventerrein met verwevenheid van grotere en kleinere bedrijven? - Terecht wordt geopperd dat de weginfrastructuur geen onderdeel moet uitmaken van de planvorming. Enkele bepalende factoren voor het ontwerp worden meegegeven zoals verplicht vrij te laten zone rond de ondergrondse infrastructuur. - invulling van de bufferzone moet afhankelijk zijn v/d plaatselijke situatie: bv. - o De 5m- zone naast de waterloop ten westen van het bedrijventerrein moet gevrijwaard blijven van vaste constructies: dit koppelen aan elke	verwezen naar dynamiek en schaal voor het toekennen van kavels voor regionale of lokale bedrijvigheid. Bedrijfsverzamelgebouwen die verschillende lokale/KMO's bevatten worden daarom ook mogelijk. - Doelstelling van het PRUP is om de benutting en de gebruiksmogelijkheden van het bestaande bedrijventerrein te optimaliseren. Met het planologisch instrument van het PRUP kunnen enkel aanpassingen aan de voorschriften genomen worden (bv. verlaten arbitraire 5.000m²-grens als onderscheid tussen regionaal-lokaal, formuleren voorschrift rond woningen, ...). Rond de inrichting van woningen op het bedrijventerrein zal een voorschrift worden opgenomen in het RUP (waarbij integratie met bedrijfsgebouwen wordt nagestreefd en waarbij een maximale oppervlakte voor de woning wordt opgelegd). Omtrent de bufferzones wordt een algemene visie uitgewerkt die wordt afgestemd op visie voor buffering in ander RUP's voor regionale bedrijvigheid en op bestaande PRUP regionale bedrijven en bestaande structuur van het terrein. Verder worden gedifferentieerde inrichtingsmogelijkheden voor de bufferzone worden nagestreefd, waarbij de inrichting wordt afgestemd op de naastliggende bestemming (bv. afnemende buffervegetatie bij buffer naast landbouwgebied, groenscherm naast woongebied,...). - Doelstelling is dat Jagersborg in hoofdzaak een zone blijft voor regionale bedrijven, doch er worden ondergeschikt ook lokale bedrijven toegelaten. Er wordt met het PRUP niet vastgelegd waar deze lokale bedrijven moeten komen, zodat er flexibiliteit is waar deze worden ingepland. - Dit moet bekeken worden op projectniveau, niet op planniveau. - Omtrent de bufferzones wordt een weloverwogen visie uitgewerkt die enerzijds wordt afgestemd op visie voor buffering in ander RUP's voor regionale bedrijvigheid en anderzijds op bestaande PRUP regionale

NR	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
	stedenbouwkundige aanvraag. Door deze restricties gelden is geen extra bufferzone t.o.v. natuurreservaat nodig. ○ bufferzone van 25m t.o.v. landbouwzone in het noorden en oosten heeft te grote impact op industriegebied. Voorstel om over te gaan op een 10m – buffer met verplichte aanplanting. ○ Aansluitend op woongebied (zuidzijde): 25m buffer heeft een te grote impact. voorstel om over te gaan op 10m-meter buffer met verplichte aanplanting.. - voorstel om de ontwikkeling van de percelen te stimuleren d.m.v. bouwverplichting/ uitbatingsverplichting: percelen moeten terug op de markt worden gebracht als ze: ○ bebouwde bedrijfsgebonden bezettingsgraad < 25% ○ gebouwen zonder bedrijfsgebonden activiteiten ○ ... - SBV: i.f.v. optimale invulling van de percelen: afschaffen/beperken van bouwrijpe zones langs perceelsgrenzen - parkeren langs de weg, doch buiten het perceel, moeten meegerekend kunnen worden als parkeerplaats bij het aanpalend perceel - uitbreiden toegestane activiteiten: in bijzonder op zichtlocatie (ingang Jagersborg): diensten, handel verbonden aan tankstation, carwash, inc. bereiding eenvoudige maaltijden. Onderverhuur kan alleen indien onderdelen strikt zijn gecompartmenteerd en voldoen aan brandveiligheidsnormen - wonen mag enkel toegelaten worden onder strikte voorwaarden (bv. max 100m²; geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen, gelegen op de verdieping)	bedrijven (die zich toen baseerde op gebiedsgerichte visie). Verder worden gedifferentieerde inrichtingsmogelijkheden voor de bufferzone worden nagestreefd, waarbij de inrichting wordt afgestemd op de naastliggende bestemming (bv. afnemende buffervegetatie bij buffer naast landbouwgebied, groenscherm naast woongebied,...). (bv. voor bijkomend regionale bedrijvigheid: 25m) - geen elementen op planniveau: te bekijken op proces/projectniveau. - Dit wordt bekeken. In eerste instantie worden voor dit PRUP voor een in hoofdzaak regionaal bedrijventerrein geen afstandsregels t.a.v. de perceelsgrenzen opgelegd cfr. lopende PRUP's Prioritaire regionale bedrijventerreinen voor de provincie Limburg. Er zal voor de inplanting van de gebouwen wel moeten worden voldaan aan de normen inzake brandveiligheid. - Dit wordt bekeken. In eerste instantie wordt in de SBV van dit PRUP opgelegd dat bij een vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat de parkeerbehoefte veroorzaakt door een bijkomende bebouwing/functie gerealiseerd kan worden op eigen terrein, conform de andere bedrijfspercelen in o.a. lopende PRUP's Prioritaire regionale bedrijventerreinen voor de provincie Limburg en verschillende andere RUP's voor bedrijvigheid. - Bepaalde complementaire nevenfuncties worden toegelaten. - Rond de inrichting van woningen op het bedrijventerrein zal een voorschrift worden opgenomen in het RUP (waarbij integratie met bedrijfsgebouwen wordt nagestreefd en waarbij een maximale oppervlakte voor de woning wordt opgelegd).

Opmerkingen en adviezen raadpleging bevolking - participatiemoment

NRs	Samenvatting opmerking - vraag	Bespreking/antwoord
A	- Vraag met betrekking tot de bestemming van de percelen: volgens de eigenaar van enkele percelen wordt voor deze percelen de bestemming omgezet van agrarisch gebied naar natuurgebied.	- De gronden werden reeds bestemd naar natuurgebied in het PRUP Jagersborg van 2006 en daarvoor waren de gronden bestemd als industriegebied.
B	- Vraag over de definities regionaal en lokaal bedrijf.	- De arbitraire 5000m ² -grens als onderscheid regionaal-lokaal wordt verlaten (naar analogie met de lopende PRUP's Prioritaire regionale bedrijventerreinen voor de provincie Limburg, daarentegen wordt verwezen naar dynamiek en schaal voor het toekennen van kavels voor regionale of lokale bedrijvigheid. Bepaalde types bedrijvigheid kunnen daarnaast in bepaalde zones worden uitgesloten. Dit kan zowel grafisch (bijvoorbeeld via overdruk) of door middel van specifieke voorschriften (bijvoorbeeld binnen een bepaalde afstand van de omliggende woongebieden. Het kan hier gaan om sterk hinderlijke bedrijven (bv. sterk geluidshinderlijke bedrijven, ...). De vigerende wetgeving, zoals bestaande afstandsregels binnen VLAREM zijn uiteraard steeds van toepassing.
C	- Vraag omtrent de doelstellingen van het RUP: is het de bedoeling om het bedrijventerrein uit te breiden?	- Het PRUP beoogt enkel optimalisatie van het reeds bestaande bedrijventerrein. Er worden geen bestemmingswijzigingen uitgevoerd: de globale ruimtebalans (=de decretaal bepaalde categorieën van gebiedsaanduiding) zal neutraal zijn. Er worden dus geen uitbreidingen voorzien van het bedrijventerrein. Het RUP omvat de volledige plangebieden van het provinciaal RUP Jagersborg uit 2005 en het gemeentelijk RUP Jagersborg uit 2006, en bestaat uit zones voor bedrijvigheid (inclusief bufferzones) en natuurgebied. Deze categorieën worden niet gewijzigd.
D	- Vraag m.b.t. de verplichtingen tot uitrusten van de wegenis. Er is een gebrek aan beeldkwaliteit in het huidige industrieterrein. De beeldwaarde moet verhoogd worden, zodat het bedrijventerrein aantrekkelijker wordt voor bedrijven om er zich te vestigen.	- In het PRUP kan onderzocht worden op welke manier de beeldkwaliteit verzekerd kan worden. Het bepalen van het uitrustingsniveau van de wegenis situeert zich evenwel op projectniveau.

NRs	Samenvatting opmerking - vraag	Bespreking/antwoord
E	- Vraag omtrent flankerend beleid: op welke wijze worden ondernemingen aangespoord/gestuurd om zich te vestigen in het bedrijventerrein Jagersborg, en niet in de kern van Maaseik? Welke initiatieven neemt de stad hiertoe? Wordt dit in het RUP uitgewerkt? Er wordt verwezen naar een bedrijf met een industrieel karakter dat onlangs de exploitatiemogelijkheden in de kern van Maaseik kon verlengen met 10j, ondanks dat dit bedrijf een braakliggend bedrijfsperceel op Jagersborg bezit.	- Bedrijven zijn in principe vrij om te kiezen waar deze zich willen vestigen, binnen de bestemmingsmogelijkheden. Binnen het woongebied van Maaseik is mogelijk om sommige bedrijfsactiviteiten te verweven. Het woongebied, en meer nog het stedelijk gebied is dan ook bestemd voor verweving van activiteiten. Verweving van wonen en bedrijvigheid kan bovendien ook voordelen opleveren op het niveau van ruimtelijke planning. Het is dus niet wenselijk dat alle bedrijvigheid uit de kern van Maaseik verdwijnt. Daarnaast wordt het PRUP opgemaakt in functie van het optimaliseren van de ruimte voor bedrijvigheid zodat ruimte voor bijkomende bedrijvigheid ontstaat en nieuwe werkgelegenheid wordt gecreëerd (het PRUP wordt gekaderd in het SALK). Wat betreft de verlenging van exploitatievergunningen, is er geen mogelijkheid om louter op basis van de wenselijkheid voor herlocatie van een bedrijf, een aanvraag tot verlenging te weigeren. De beschikbaarheid van een tweede eigendom, staat in dit kader los van de beoordeling van mogelijkheden voor een bestaand bedrijf op zijn huidige locatie. Het nieuwe PRUP "Jagersborg" zal hier geen uitspraken over doen, enkel met betrekking tot het bedrijventerrein Jagersborg zelf. Wel stelt de stad Maaseik als initiatief reeds een bedrijvenmanager ter beschikking ter promotie van het bedrijventerrein t.a.v. bedrijven.
F	- Vraag omtrent de uitrusting van de Snellewindstraat (gelegen in het lokaal RUP Jagersborg), en de realisatie van de wegenis zoals voorzien volgens dit RUP?	- De realisatie van de wegenis volgens het gemeentelijk RUP Jagersborg van 2006 is niet realiseerbaar (zoals blijkt uit studie van de stad met LRM). Mogelijks biedt een andere of minder wegenis meer (financiële) opportuniteiten. Het planologisch instrument van het PRUP (dat het nieuwe juridisch kader zal vormen) zal geen aparte zones voor wegenis intekenen.
G	- Vraag m.b.t. de mogelijkheden voor een proactief beleid inzake leegstand van bedrijfspanden / braakliggende bedrijfsgronden: zijn er, naast leegstandbelasting, mogelijkheden om deze gronden/panden sneller verkoopbaar te stellen? Er wordt tevens verwezen naar het decreet ruimtelijke economie (voorkoop- en terugkooprecht).	- De mogelijkheden in een RUP zijn beperkt om in te grijpen op een eigendomssituatie. Het PRUP zal zich richten op het vernieuwen/actualiseren van stedenbouwkundige voorschriften die niet bijdragen/contraproductief zijn t.a.v. de invulling en verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.

NRs	Samenvatting opmerking - vraag	Bespreking/antwoord
H I J K	- Vraag m.b.t. de vele leegstaande bedrijfsgebouwen in het plangebied: dit ontbreekt momenteel in de startnota. Er wordt gesproken over optimalisatie voor braakliggende percelen, zonder rekening te houden met de leegstaande panden. Zo zal de analysekaart m.b.t. onderbenutting van het bedrijventerrein (ca. 1/3 ofwel 25ha) een ander beeld geven wanneer bovendien ook de leegstaande panden in rekening worden gebracht. - Vraag m.b.t. de vraagzijde: is er studie gevoerd naar de actuele vraag vanuit de markt? Welke bedrijven worden aangetrokken (gelet ook op de decentrale ligging van het bedrijventerrein)? - Vraag of er een bevraging zal gebeuren van de reeds bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Jagersborg? Wordt er rekening gehouden met de plannen/behoefte van de reeds daar gevestigde bedrijven? Indien bevraging – binnen welke termijn?	Een bestemmingsplan (het PRUP) kan daarnaast niet bepalen op welke wijze mensen zullen handelen. Een stimulerend beleid om de bedrijfsperven effectief in gebruik te nemen wordt evenwel nagestreefd (bv. door beheerscomité). - Om een beter inzicht te krijgen in het ruimtelijke functioneren van het bedrijventerreinen zal ook worden onderzocht om de leegstand van de bestaande gebouwen in beeld te krijgen. (bv. via POM of de stad). - De opmaak van het nieuwe PRUP gebeurt op provinciaal niveau en richt zich op de optimalisatie van het reeds daartoe bestemde bedrijventerrein. Het PRUP zal hiertoe de problematische aspecten van de bestaande bestemmingen in beeld brengen, en actualiseren/vernieuwen. Het RUP op provinciaal niveau omvat geen onderzoek naar concrete invulling van het bedrijventerrein, maar wordt gekaderd in de bovenlokale taakstelling voor het realiseren van ruimte voor regionale bedrijven. In functie van de potenties voor optimalisatie, wordt het aandeel aan gemeentelijk bedrijventerrein mee opgenomen in het plangebied. Vanuit de stedelijke dienst economie wordt aangegeven dat er wel concrete initiatieven zijn, en er nieuwe tools beschikbaar komen via de vastgoedsector. Meer info kan bekomen worden via de bedrijvenmanager van de stad. - Er zal onderzocht worden of een bevraging kan gebeuren. Dit kan bijdragen aan de evaluatie/actualisatie van de stedenbouwkundige voorschriften. Dit gebeurt het best vanuit de stedelijke administratie. De termijn voor een bevraging dient bepaald te worden, maar wordt bij voorkeur op korte termijn georganiseerd. T.a.v. de opmaak van het nieuwe PRUP zal een maximum aan flexibiliteit gezocht worden t.a.v. inpassing van bedrijven. Zo zal de 5.000m²-norm wellicht niet weerhouden worden, waardoor afsplitsen van perceelsdelen en reorganisatie van kavels in functie van concrete uitbreidingsplannen van bestaande bedrijven mogelijk wordt.

NRs	Samenvatting opmerking - vraag	Bespreking/antwoord
L	- Vraag m.b.t. het verval van het onteigeningsplan gekoppeld aan het bestaande gemeentelijk RUP: is dit nog geldig?	- Het onteigeningplan blijft geldig. Na een periode van 5 jaar na inwerkingtreding van het RUP bestaat het recht voor de eigenaar om een aanvraag tot onttrekking aan het onteigeningsplan te doen.
M	- Wat wordt beoogd m.b.t. de huidig zonevreemde gebouwen in de bufferzone van het PRUP (concreet t.h.v. Gremelsloweg)?	- De zonevreemde situatie geniet momenteel decretale basisrechten. Deze situatie wordt wellicht niet gewijzigd met het nieuwe PRUP. Bovendien betreft dit een gebouw met erfgoedwaarde.
N	- Vraag m.b.t. de doorgaande fiets-/traag-verkeerroute (veel schoolgaande jeugd) en mogelijke conflicten. Momenteel is er een conflict met de ontsluitingsroute van het nieuwe ziekenhuis van Maaseik.	- Het PRUP neemt dit aandachtspunt mee. In het kader van de milieueffectbeoordeling wordt nagegaan of er plangeïntegreerde maatregelen nodig worden geacht.
O	- Vraag m.b.t. collectieve brandweervoorzieningen i.p.v. individuele voorzieningen op de bedrijfspercelen: wordt dit in het PRUP opgenomen (in het kader van de nieuwe Gremelsloweg wordt bvb. een collectief bekken voorzien)?	- Het PRUP neemt dit mee als onderzoekspunt, er zal nagegaan worden of hierover wenselijk uitspraken gebeuren op het niveau van het PRUP (of eerder op projectniveau).
P	- Vraag m.b.t. energievoorzieningen: zal het PRUP mogelijkheden/verplichtingen omvatten m.b.t. alternatieve/hernieuwbare energievoorzieningen?	- Er zal nagegaan worden of hierover wenselijk uitspraken gebeuren op het niveau van het PRUP (of eerder op projectniveau). Het gebruik van alternatieve/hernieuwbare energie wordt aangemoedigd, doch wenst het PRUP geen te strikte voorschriften daaromtrent te formuleren, om geen zaken uit te sluiten.
Q	- Opmerking m.b.t. de reële watergevoeligheid van specifieke zones rond de Bosbeek/Witbeek. VMM legt reeds een bufferbekken op stroomopwaarts. De overstromingsgevoelige zone mag niet verplaatst worden richting gerealiseerde bedrijfspercelen.	- Het PRUP neemt dit aandachtspunt mee. In het kader van de milieueffectbeoordeling wordt nagegaan of er plangeïntegreerde maatregelen nodig worden geacht.
R	- Opmerking m.b.t. het onderhoud van de groene bufferstroken. Momenteel is er overlast vanwege slecht onderhoud (overwaaien onkruid).	- De stad Maaseik noteert dit punt en zal dit doorgeven aan de betrokken dienst.
R	- Opmerking: volgens de analysekaart aangaande onroerend erfgoed is er geen bouwkundig erfgoed in het plangebied gelegen. De analysekaart toont het centroid voor een specifiek element van de inventaris buiten het plangebied. De betrokken schuur zelf bevindt zich daarentegen wel degelijk in het plangebied.	- Dit wordt nagekeken en desgevallend gecorrigeerd.

10.4 *Grafisch plan*

10.5 ***RVR-toets***

10.6 ***Advies dienst MER***