

STAD MAASEIK

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'VESTING'

Stedenbouwkundige voorschriften



Afdeling Ruimtelijke Planning

Colofon

Opdrachtgever:

Stad Maaseik

Lekkerstraat 10

3680 Maaseik

Contactpersoon: Dhr. Toon Geusens

089 56 05 77

Opgesteld door:

Technum Afdeling Ruimtelijke Planning Hasselt

Ilgatlaan 23

3500 Hasselt

011 28 86 00

Projectteam:

Vera Peeters

Christel Verheyen

Data:

- Schetsontwerp: 08.01.2010
- Voorontwerp: 26.05.2010
- Plenaire vergadering: 29.06.2010
- Ontwerp: 23.07.2010
- Openbaar onderzoek: 13.09.2010 – 12.11.2010
- Definitief ontwerp: 03.12.2010

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GemRUP) 'Vesting'

Op basis van artikel 2.2.13 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Hoofdstuk II.

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering
van

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

Opgesteld door TECHNUM – Afdeling Ruimtelijke Planning Hasselt
Hasselt, 03 december 2010

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig
plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van tot

De Secretaris,

De Burgemeester

Vera Peeters, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR
05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Voorzitter van de gemeenteraad

Inhoud

INHOUD	4
ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	5
VERORDENDE KRACHT	5
GELDIGHEID VAN DE ALGEMENE BEPALINGEN	5
BESTAANDE TOESTAND.....	5
ARCHEOLOGIE	5
PUBLICITEIT.....	5
NUTSVOORZIENINGEN	5
WERKEN EN HANDELINGEN	6
ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN	6
DUURZAAMHEID	7
INTEGRAAL WATERBEHEER	7
TERMINOLOGIE	7
BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE.....	9
WONEN	9
ART. 1. ZONE VOOR BEBOUWING PLEINAFWERKING	9
ART. 2. ZONE VOOR STEDELIJK WONEN LANGSHEEN DE STADSOMWALLING	13
ART. 3. ZONE VOOR KOPGEBOUWEN.....	15
ART. 4. ZONE VOOR WONEN	16
ART. 5. BUFFER / VEILIGHEIDSZONE	18
OVERIG GROEN	19
ART. 6. ZONE VOOR PARK	19
LIJNINFRASTRUCTUUR	21
ART. 7. ZONE VOOR OPENBARE WEG MET VERBLIJFSKARAKTER.....	21
ART. 8. ZONE VOOR MULTIFUNCTIONEEL PLEIN	21
ART. 9. ZONE VOOR PARKING EN CIRCULATIE	23

GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN NUTSVOORZIENINGEN.....	24
ART. 10. ZONE VOOR OPENBAAR NUT EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	24
OVERIGE AANDUIDINGEN	26
ART. 11. STADSWAL	26
ART. 12. ONROEREND ERFGOED.....	26
ART. 13. ONROEREND ERFGOED – BESCHERMD STADSGEZICHT	27
ART. 14. ONTSLUITING.....	27
ART. 15. COLLECTOR / RIOOL.....	28

Algemene bepalingen

Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan

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

Verordende kracht

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

Geldigheid van de algemene bepalingen

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

Bestaande toestand

De ‘bestaande toestand’ is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP.

Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat er naar een behoud van deze archeologische waarden in situ wordt gestreefd. Indien dit niet mogelijk is zal er gestreefd worden naar een behoud ex situ. Concreet betekent dit dat wanneer er werken in het plangebied plaatsvinden de mogelijke archeologische resten door een archeoloog geregistreerd en geborgen moeten worden. Om de effectieve archeologische waarde van het gebied in te schatten dient er een preventief archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek moet toelaten de aanwezigheid, de context en de omstandigheden van eventuele archeologische resten vast te stellen.

- Het proefsleuvenonderzoek dient in aanwezigheid van een ar-

cheoloog te worden uitgevoerd door een kraan met platte bak. Opdat de archeologische sporen leesbaar zouden worden, dien de graafmachine te graven tot op het eerste sporenniveau, d.w.z. tot net onder de bouwvoor of verstoorde laag.

- Het archeologisch onderzoek dient te gebeuren door middel van één of meerdere proefsleuven in het te verstoren gebied. Voorlopig kan gedacht worden aan enkele parallelle sleuven van 50x4m. Andere configuraties zijn uiteraard ook mogelijk.
- Op basis van de resultaten van dit inventariserend proefsleuvenonderzoek zal beslist worden welke vervolgstappen ondernomen moeten worden. Mogelijke vervolgstappen zijn:
 - a) een definitieve opgraving van de nog resterende archeologische sporen,
 - b) een begeleiding van de graafwerkzaamheden of
 - c) het geheel of gedeeltelijk vrijgeven van de bouwplaats zodat de bouw- of graafwerkzaamheden kunnen starten.

De eigenaar van de grond is krachtens het archeologiedecreet van 1993 ertoe verplicht om de niet gedocumenteerde archeologische resten als een goede huisvader te bewaren of grondverzet op deze percelen te laten voorafgaan door een archeologisch advies of door een toelating van de stad Maaseik.

Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïnte-

greerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

Werken en handelingen

Werken en handelingen (heraanleg van terreinen, afbraak en heropbouw van bebouwing,...) in de toekomst dienen te gebeuren met zo weinig mogelijk hinder voor de beschermde landschappen en habitatten in de omgeving. Dit door gebruik te maken van de best mogelijke technieken. De mogelijke hinder die ontstaat door de werken (geluidshinder, stofhinder, geurhinder,...) dient dus tot een minimum beperkt. Dit betekent dat indien er door omstandigheden toch enige vorm van hinder te verwachten valt men de nodige voorzorgsmaatregelen dient te treffen om de hinder te beperken.

Deze maatregelen gelden voor zowel werken met impact op korte als op lange termijn.

Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkafeel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevel-

vlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Vernieuwende architectuur, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of lage-verbruik-woningen, zijn toegelaten.

Daktuinen of -terrassen zijn toegelaten indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

Materiaalgebruik

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in **duurzame materialen** die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Ook het plaatsen van zonneboilers en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegelaten.

Zichtbaar blijvende gevels worden afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig aan deze van het hoofdgebouw. Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.

Voor de gevels mogen niet meer dan twee verschillende gevelmaterialen gebruikt worden (gevelsteen in verschillende kleuren worden als verschillend materiaal beschouwd), dit geldt eveneens voor de keuze van buitenschrijnwerk.

Afwijkingen en wijzigingen worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aange-

vraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren.

Duurzaamheid

Er wordt gestreefd naar een duurzame architectuur en omgevingsaanleg, hierbij wordt onder andere gedacht aan:

- dimensionering en inplanting van de gebouwen, waaronder kiezen voor de juiste grootte, een compacte vorm, een juiste oriëntatie,
- het zuinig omgaan met grondstoffen en energie, waaronder het hergebruiken van hemelwater; het gebruik van zonneboilers en zonnepanelen;
- het gebruik van duurzame materialen;
- het hanteren van een K-waarde conform de inzichten dienaangaande op het ogenblik van de vergunningsaanvraag;
- de toegankelijkheid voor mindervaliden;
- het voorzien van voldoende bergruimte (ook voor bvb fietsen, afval);
- het voorzien van kwalitatieve buitenruimten;
- duurzame omgevingsaanleg (cf. harmonisch park- en groenbeheer);
- ...

Integraal waterbeheer

Richtlijn gewijzigde afstroomhoeveelheid:

In de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een oppervlakte van meer dan 1000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening

(cfr. Richtlijnen i.v.m. het aanleggen van verhardingen). Bijkomende maatregelen dringen zich hier dus op. Dat wil zeggen:

Er moet voor de voorziene verhardingen een zone(s) voorzien worden bestemd voor de buffering van het hemelwater van zowel individuele verharding als het openbaar domein, los van de toepassing van de stedenbouwkundige verordening hemelwater en van eventuele hemelwaterputten voor hergebruik. Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen wordt voor nieuwe structuren in eerste instantie gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, bekkens aan de oppervlakte. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 10 Jaar bedragen, het uitloopdebiet mag maximaal 20 l/s ha verharde oppervlakte bedragen.

Terminologie

Bestaande bebouwing: Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

B/T - Bebouwingscoëfficiënt: De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangegeven, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaande maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

T = Terreinoppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

Urban villa: gebouw dat aan de buitenzijde oogt als een villa, maar dat van binnen bestaat uit verschillende appartementen.

Vloeroppervlakte: De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

V/T – Vloerindex: De vloerindex is de verhouding van de totale vloeroppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Verharding: Verharding kan gesloten verharding, half – of open - verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt, klinkers of beton. Betonverharding is niet toegestaan. Half - verhardingen zijn: steenslag, grind, dolomiet, puin. Puin is niet toegelaten. Zij zijn waterdoorlatend. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden grofkorrelig materiaal. Dit is waterdoorlatend.

Bijzondere bepalingen en voorschriften per zone

Wonen

Art. 1. Zone voor bebouwing pleinafwerking

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Deze zone wordt overgenomen van het B.P.A. Kolonel Aertsplein, goedgekeurde bij MB van 14 januari 2002. De wijziging ten opzichte van het goedgekeurde plan betreft een verschuiving in de verplichte bestemmingen. De onderlinge verhouding tussen wonen en handel wordt niet gewijzigd. Bij deze zone staat de wandafwerking langsheen het Kolonel Aertsplein centraal. Aan de kleinste zijde van het Kolonel Aertsplein dient men zoveel als mogelijk de continuïteit van de open ruimte tussen het stadpark en het plein te bewaren. Bouwen op het gelijkvloers is toegelaten met dien verstande dat: - De gelijkvloerse delen transparant (doorzichtig) blijven door middel van openingen of doorzichten (geen effectieve openingen, maar visuele doorzichten door glazen wanden) in het bouwblok of de bouwblokken tussen de Tramsteeg en de Prinsenhoflaan; - De effectieve doorgang voor voetgangers wordt gegarandeerd door een voetgangerscorridor van	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming
	Er wordt een bestemming in de commerciële sector voorzien, nl de verruiming en verbreding van het bestaande winkelapparaat. Het achterliggende volume (zone 12 op het B.P.A.) dient als een geheel een grote trekker te worden en dient minimaal één toegang te hebben via het Kolonel Aertsplein. Het gedeelte langs het Kolonel Aertsplein mag geen kleine winkelruimte hebben, enkel winkels met een middelgrote oppervlakte mogen toegelaten worden. <i>Bestemming gelijkvloers:</i> ▪ Lange zijde Kol. Aertsplein: winkels, horeca, diensten, ... ▪ Korte zijde Kol. Aertsplein, bouwblok Rozenboomgaardstraat en verbindingsstuk tussen beiden: winkels, horeca, diensten, wonen, ... <i>Bestemming eerste verdieping:</i> ▪ Winkels, diensten, wonen, ... <i>Bestemming tweede verdieping:</i> ▪ Wonen
	Bebouwingspercentage
	Gezien de afbakening van deze zone de maximale bebouwingsoppervlakte aangeeft is een bebouwingspercentage van 100% realiseerbaar.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
voldoende breedte (15m) op of langs de Prinsenhoflaan (zone voor openbare weg met verblijfskarakter). Gekoppeld aan de volumestudie over gans de zone zal een organigram bijgebracht worden. Op dit plan dient de relatie van stilstaand, spijzigend, bewegend verkeer verduidelijkt te worden. Belangrijk hierbij is de ontsluiting van het commerciële complex via de Maastrichtersteenweg. Hogervermelde volumestudie en verkeersorganigram zullen ruimtelijk verwerkt worden in een begroenings- en landschapsplan.	Inplanting van de gebouwen Gebouwen worden volledig ingeplant binnen de zone aangeduid op het grafisch plan. <i>Lange zijde Kol. Aertsplein</i> ▪ Gelijkvloers - Ten opzichte van het plein: in het winkelcomplex dient de bestaande wegenis van de steeg langsheen het Kol. Aertsplein geïntegreerd te worden op een ruimtelijk verantwoorde manier (bv. gaanderij) - Ten opzichte van zijkavel- en achterkavelgrenzen: op de zijkavel- en achterkavelgrenzen indien hiervoor de toestemming van de aanpalende eigenaar verkregen wordt. Indien de toestemming van de aanpalende eigenaar niet verkregen wordt minimum 3m, mits de privacy van aanpalende achtertuinten wordt behouden. ▪ Verdiepingen: - Ten opzichte van het plein: de maximale voorgevelbouwlijn is de grens van de bestemmingszone - Ten opzichte van zijkavel- en achterkavelgrenzen: op de zijkavel- en achterkavelgrenzen indien hiervoor de toestemming van de aanpalende eigenaar verkregen wordt. Indien de toestemming van de aanpalende eigenaar niet verkregen wordt minimum 3m, mits de privacy van aanpalende achtertuinten wordt behouden. <i>Korte zijde Kol. Aertsplein, bouwblok Rozenboomgaardstraat, verbindingsstuk tussen beide</i> ▪ Zoals grafisch weergegeven op het grafisch plan.
	Bouwdiepte <i>Lange zijde Kol. Aertsplein</i> De bouwdiepte wordt mede bepaald i.f.v. de inplanting en bedraagt maximum 15m vanaf de bouwlijn aan de zijde van het Kol. Aertsplein. <i>Korte zijde Kol. Aertsplein, bouwblok Rozenboomgaardstraat, verbindingsstuk tussen beide</i> De bouwdiepte varieert tussen 11. en 13m zoals weergegeven op het grafisch plan.
	Bouwhoogte
	<i>Gevelwand langsheen de lange zijde van het Kol. Aertsplein</i>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Als referentiehoogte wordt het beschermd pand met kadastraal nummer 952 A/2 genomen. Het gebouw dient te bestaan uit een basis nl. het winkelcomplex (gelijkvloers bouwlaag maximaal 4m hoog) met 2 verdiepingen als middengedeelte en een dak. In dit dakvolume kunnen geen volwaardige appartementen voorzien worden, dit volume dient in relatie te staan met de lager gelegen woningen (duplex, slaapkamers, ...). <i>Gevelwand langsheen de korte zijde van het Kol. Aertsplein, het bouwblok langs de Rozenboomgaardstraat en het verbindingsstuk tussen beide</i> Deze gevelwand dient harmonisch aan te sluiten op het aanpalend winkelcomplex. De opbouw van de gevels is eveneens drieledig: basis, middendeel bestaande uit 2 bouwlagen en dak. Referentiegebouw blijft hier ook het gebouw op het perceel met kadastraal nummer 952 A/2. De dakafwerking is vrij, maar in het dakvolume kunnen geen volwaardige appartementen voorzien worden, dit volume dient in relatie te staan met de lager gelegen woningen (duplex, slaapkamers, ...). Materialen De gebruikte materialen van al de bouwdelen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant. Voor de vanop de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen. Zijn verboden: betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastic- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerk. Inrichting van de onbebouwde ruimte <i>Bodemreliëf</i> Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0,50m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden. <i>Buffergroen</i> Langsheen de erfscheidingen bij niet bebouwing dient buffergroen van minimum 3m voorzien te

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Onder de zones 'Wandvormige bebouwing' (deel langs de Maastrichtersteenweg), 'Bebouwing plein-afwerking', 'Multifunctioneel plein' en de 'Zone voor commerciële trekker', zoals afgebakend in het goedgekeurde B.P.A. dient een ondergrondse parking met eventueel bergingen voorzien te worden. In deze ondergrondse parking moeten minimaal 120 parkeerplaatsen voorzien worden, als compensatie voor het autovrij maken van het aanliggend plein. Onafhankelijk van de functiebestemming van de nieuwbouw zal naast de minimum te voorziene 120 parkeerplaatsen, voor elke zone steeds een berekening dienen voorgelegd te worden van de parkeerbehoefte in relatie met de functie-invulling van de nieuwe bebouwing, zodat de capaciteit wordt afgestemd op de geplande woon- en winkelfuncties. Deze bepalingen gelden dus ook voor onderhavige zone die overeenkomt met de zone 'Bebouwing pleinafwerking' zoals bepaald in het goedgekeurde B.P.A. De toegang tot de ondergrondse garage wordt het best gezamenlijk bekeken met het aanliggend terrein met parking (Aldi).	worden bestaande uit streekeigen beplanting onder de vorm van gras, laag- en hoogstammig groen. <i>Verharding</i> Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen te worden gebruikt. <i>Inritten en parkings</i> Onder deze zone dient een ondergrondse parkeerplaats ingericht te worden die fysiek verbonden wordt met de ondergrondse garage in de aanpalende zones. De toegang tot de ondergrondse parking dient voorzien te worden aan de zijde van de Plantage net zoals de laad/ en loskaden. In de bouwblokken langs de korte zijde van het Kol. Aertsplein, het bouwblok langs de Rozenboomgaardstraat en het verbindingsstuk tussen beide voornoemde dienen de garages ondergronds voorzien te worden aansluitend op de ondergrondse parking van het bouwblok langs de lange zijde van het Kol. Aertsplein en het commercieel centrum.

Art. 2. Zone voor stedelijk wonen langs de stadswalling

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Deze zone, eveneens onderdeel van het goedgekeurde B.P.A. Kolonel Aertsplein wordt in het RUP opgenomen omwille van de problematiek i.v.m. de collector die zich op het betrokken perceel bevindt.	Gebiedscategorie
Deze zone vormt de verbinding tussen het park langs de stadswal en het omringend stedelijk weefsel.	Wonen , cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
Oppervlakte van de zone: 2.250m ² Maximale bebouwing: 785m ² Maximale vloeroppervlakte: 1.575m ² Gemiddelde bruto vloeroppervlakte per woning: 120m ²	Bestemming
Doelstellingen voor deze zone zijn:	▪ Wonen ▪ Park
▪ Inschakelen van de zone in het stedelijk weefsel met behoud en verhogen van de doorwaadbaarheid ▪ Het parkkarakter primeert ▪ Wonen inbrengen in de vorm van urban villa's ▪ Visuele link met aanpalende zones in het noorden en oosten (park) ▪ Inbrengen van hoogstambomen – ruimte geven voor volwaardige uitgroei ▪ Creëren van beslotenheid: de groene wanden in het westen behouden en versterken om het lineair karakter van de dijk te accentueren en om de omwalling herkenbaar te houden.	Inplanting en bouwvorm
In de toelichtingsnota is een indicatief inrichtingsplan opgenomen, waarbij een suggestie van inplanting van de 3 volumes wordt voorgesteld.	In de zones worden wooneenheden ingeplant, waarbij de relatie tussen de woningen en het park optimaal wordt uitgewerkt. Tussen de volume(s) zal de parkstructuur vanuit de aanpalende zone worden doorgetrokken.
	Volume en dichtheid
	▪ Bebouwingsindex: 0.35 ▪ Vloerindex: 0.70 ▪ Aantal bouwlagen: maximaal 2 ▪ Aantal wooneenheden: maximaal 10 (over de hele bestemmingszone)
	Dakvorm
	▪ Dakvorm plat ▪ Het gebruik van groendaken is toegelaten.
	Autostandplaatsen
	Autostandplaatsen worden ondergronds ingeplant en worden ontsloten vanaf de Rozenboomstraat, die toegang geeft tot een erf aan de westzijde van de bebouwing, zodat het gebied overwegend autovrij kan ingericht worden en de relatie tussen wonen en park wordt bevorderd.
	Materialen
	De gebruikte materialen van al de bouwdelen en van de bouwwerken, geen bouwen zijnde, dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden;

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het parkeren wordt ondergronds ingericht zodat de onbebouwde ruimte binnen de contouren van deze bestemmingszone maximaal kan aansluiten op het aanpalende parkgebied. Gemotoriseerd verkeer is enkel uitzonderlijk toe te laten en wordt georganiseerd aan de westzijde van de zone. Op deze wijze krijgen de urban villa's een rechtstreeks relatie met het park.	de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant. Voor de vanaf de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen. Zijn verboden: betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastic- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerk.
	Onbebouwde ruimte Aan de westzijde van de gebouwen kan een zone ingericht worden om de woningen in uitzonderlijke gevallen toegankelijk te maken voor gemotoriseerd verkeer. Voor het overige wordt de onbebouwde ruimte ingericht als park conform de voorschriften van art. 6.

Art. 3. Zone voor kopgebouwen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Deze zone situeert zich op de hoek van de Walstraat en de Hepperstraat. De voorschriften sluiten aan bij de voorschriften van het B.P.A. voor de kopgebouwen aan de Bospoort. Typisch aan deze gebouwen is de tweezijdige oriëntatie door de beperkte diepte van de gebouwen die volledig omringd worden door zone voor wegen. Alle gevels zijn als het ware voorgevels.	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming
	Verplichte bestemming: wonen Toegelaten bestemmingen: kleinhandel, horeca en diensten. <i>Erfgoed</i> : de bepalingen van art. 12 en 13 zijn van toepassing.
	Bebouwingspercentage
	Maximaal 100%
	Afmetingen
	Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen
	Dakvorm:
	- Vrij; doch in harmonie met de omgeving - In het dakvolume mag slechts één laag ingericht worden en dit enkel in functie van de private lokalen bij de woongelegenheden in de onderliggende bouwla(a)g(en). - Het gebruik van groendaken is toegelaten.
	Dak- en gevelmaterialen
	De gebruikte materialen van al de bouwdelen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant. Voor de vanaf de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen. Zijn verboden: betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastic- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerk.

Art. 4. Zone voor wonen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie Wonen, cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bestemming ▪ Wonen, ▪ Toegelaten nevenbestemming: vrije beroepen en diensten zonder loketfunctie. De nevenbestemmingen beperken zich tot de gelijkvloerse verdieping. Bouwvorm ▪ Gesloten bebouwing Inplanting van de gebouwen ▪ Voorgevel: tussen 0m en 2.00m gemeten vanaf de rooilijn ▪ Zijgevel: op de perceelsgrens of bestemmingszonegrens Afmetingen ▪ Bouwbreedte: minimum 6.00m ▪ Bouwdiepte: - Woningen gericht naar de Boomgaardstraat: maximum 17.00m gelijkvloers, 12.00m op verdieping - Woningen gericht naar de Rueelstraat en de Wal: maximum 9.00m zowel op gelijkvloers als op verdieping ▪ Bouwhoogte: 2 bouwlagen, gemeten ten opzichte van de voorliggende weg Dakvorm ▪ Dakvorm vrij; doch in harmonie met de omgeving ▪ In het dakvolume mag slechts één laag ingericht worden en dit enkel in functie van de private lokalen bij de onderliggende woongegelegenheid ▪ Het gebruik van groendaken is toegelaten.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Dak- en gevelmaterialen
	De gebruikte materialen van al de bouwdelen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant. Voor de vanaf de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen. Zijn verboden: betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastic- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerk.
	Overdrukken
	<i>Onroerend erfgoed</i> : de bepalingen van art. 12 zijn van toepassing. <i>Onroerend erfgoed – beschermd stadsgezicht</i> : de bepalingen van art. 13 zijn van toepassing.

Art. 5. Buffer / veiligheidszone

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Deze zone tussen het project met commerciële functie en de residentiële bebouwing langs de Rozenboomgaardstraat heeft een dubbele functie: - Het bewaren van een afstand tussen de bebouwing van het commercieel project en de woningen - De bereikbaarheid van de achterzijde van het commercieel project voor de hulpdiensten bij noodgevallen garanderen en het creëren van evacuatiewegen voor het bezoekende publiek De inrichting van de zone gebeurt in overleg met de hulpdiensten. De verharding gebeurt door middel van grasbetondallen met tussenin een beplanting uit gras of zeer lage overrijdbare bodembedekkers of een gelijkaardige soort verharding. De zone wordt ter hoogte van de Rozenboomgaardstraat afgesloten met een aangepaste poort. De poort moet van de binnenzijde uit geopend kunnen worden in geval van nood ter evacuatie. Aan de brandweer worden de middelen gegeven om de poort aan de buitenzijde te kunnen openen in geval van nood.	Gebiedscategorie Wonen, cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bestemming Deze zone wordt bestemd als bufferzone tussen de commerciële ontwikkeling en de private eigendommen langs de Rozenboomgaardstraat. Inrichting In deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht. Het aanleggen van stapelplaatsen, werkplatforms, opslag van goederen, ... is verboden. De vrije doorgang bedraagt minimaal 4.00m. De resterende breedte langs de perceelsgrens kan beplant worden met streekeigen soorten. De verharding gebeurt in waterdoorlatende materialen. Betreffende zone wordt afgesloten van de private eigendommen langs de Rozenboomgaardstraat door middel van een muur op de perceelsgrens met een maximale hoogte van 2.5 meter. De zone behoort niet tot het openbaar domein en wordt afgesloten voor het publiek.

Overig groen

Art. 6. Zone voor park

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Alle publiek toegankelijke zones binnen het plangebied dienen samen een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen door het gebruik van vorm, kleur en materiaal op elkaar af te stemmen, zonder dat alle zones op een identieke wijze worden ingericht. Dit gebied omvat de L-vormige zone tussen de parking en het Kolonel Aertsplein, aansluitend bij de stadswal. Het wordt verder opgesplitst in drie deelzones: ▪ Het aankondigingsgebied: oostelijk deel van de zone tussen parkeerzone Hepperpoort en het middendeel (zone voor park met recreatief medegebruik) ▪ De speel- en sportzone: het middendeel, op het grafisch plan aangeduid als zone voor park met recreatief medegebruik ▪ Het parkgebied: het westelijk deel van de zone De inrichting van de zone voor park en de zone voor park met recreatief medegebruik moet zodanig gebeuren er een eenheid tussen de drie deelzones ontstaat. Dit wil zeggen dat de deelzones op het terrein niet herkenbaar mogen zijn. Doelstellingen voor het aankondigingsgebied: ▪ Toegankelijk maken van de huidig afgesloten zone ▪ Visuele link tussen aanpalende zones (W en O)	Gebiedscategorie Overig groen, cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bestemming Deze zone wordt voorbehouden voor de aanleg van een stadspark. Inrichtingsprincipes Bestaande waardevolle groenelementen, evenals de stadswal (reliëf) worden maximaal bewaard. De inrichting en nieuw aan te brengen beplanting dienen de stadswal en het lineaire karakter van de dijk te onderschrijven. Er worden twee soorten wanden toegestaan om de ruimte af te bakenen: Versteende wanden = bestaande muren en gevels, nieuwe muren en gevels worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de bestaande Groene wanden: de wanden worden gevormd door bomenrijen, hagen en heestermassieven, het lineaire karakter wordt nagestreefd. Verhardingen Verhardingen zijn toegelaten voor zoverre deze noodzakelijk zijn om de doelstellingen voor de zone te bereiken. Bebouwing en constructies De oprichting van constructies is toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn om de doelstellingen voor de zone te bereiken. Het betreft constructies voor sport en spel, of constructies die de functie van het toegangsgebied ondersteunen. Luifels zijn eveneens toegestaan. Op de stadswal zijn geen constructies/gebouwen toegelaten.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
▪ Multifunctionaliteit: speelzone, inkomzone, verblijfsgebied ▪ Behoud van waardevolle hoogstambomen ▪ Verwijderen van dichte groenstructuur in het hart van het gebied om meer openheid te creëren ▪ Beslotenheid: de wanden in het noorden en zuiden behouden en versterken: om het lineair karakter van de dijk te accentueren en om de omwalling herkenbaar te houden. Doelstellingen voor de speel- en sportzone: ▪ Inschakelen in het weefsel – doorwaadbaarheid behouden en verhogen ▪ Speeltuigen, loopparcours (geen klassieke atletiekpiste) zonder te komen tot een speeltuin of sportpark ▪ Medegebruik scholen ▪ Groene karakter verhogen ▪ Beslotenheid: de wanden in het noorden en zuiden behouden en versterken: om het lineair karakter van de dijk te accentueren en om de omwalling herkenbaar te houden. Doelstellingen voor het parkgebied: ▪ Inschakelen in het weefsel – doorwaadbaarheid behouden en verhogen ▪ Het parkkarakter primeert ▪ Verblijven staat voorop ▪ In brengen van hoogstambomen – ruimte geven voor volwaardige uitgroei ▪ Beslotenheid: de wanden in het noorden en zuiden behouden en versterken: om het lineair karakter van de dijk te accentueren en om de omwalling herkenbaar te houden.	Het plaatsen van zitbanken, informatiepanelen, afvalbakken, en dergelijke meer, is toegelaten. Zone R In deze zone wordt een speel- en sportaccommodatie voorzien op niveau van het stadspark, zonder afbreuk te doen aan het historisch karakter van het gebied en het ‘park’-karakter van het gebied. De stadswal (reliëf) wordt van elke constructie gevrijwaard, met uitzondering van deze noodzakelijk voor het realiseren van de ontsluiting zoals aangeduid op het grafisch plan. De op het grafisch plan aangeduide afbakening is indicatief en kan in functie van een kwalitatieve inrichting van de zone verschuiven. Bestaande verhardingen en constructies De bestaande bebouwing en verhardingen worden verwijderd. Overdrukken <i>Stadswal</i>: de bepalingen van art. 11 zijn van toepassing. <i>Onroerend erfgoed – beschermd stadsgezicht</i>: de bepalingen van art. 13 zijn eveneens van toepassing. <i>Ontsluiting</i>: de bepalingen van art. 14 zijn van toepassing. <i>Riool</i>: de bepalingen van art. 15 zijn van toepassing.

Lijninfrastructuur

Art. 7. Zone voor openbare weg met verblijfskarakter

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Alle publiek toegankelijke zones binnen het plangebied dienen samen een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen door het gebruik van vorm, kleur en materiaal op elkaar af te stemmen, zonder dat alle zones op een identieke wijze worden ingericht. Dit zijn openbare wegen met een verblijfskarakter worden gekarakteriseerd als woonstraat al dan niet in combinatie met winkels en diensten waar het verkeer hoofdzakelijk van lokale aard is. Langs de Rozenboomgaardstraat worden bomen aangeplant als verwijzing naar het Prinsenhof met boomgaard (binnen de wal) en een Franse Lusttuin of Plantage buiten de wal.	Gebiedscategorie
	Lijninfrastructuur , cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming
	Zone bestemd voor wegen met lokaal verkeer, voor het verblijven en spontaan recreëren en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.
	Inrichtingsprincipes
	De zone wordt van gevel tot gevel ingericht. Het gebruik van kleinschalige materialen wordt aanbevolen. Langs de Rozenboomgaardstraat worden bomen aangeplant.
	Overdrukken
	<i>Onroerend erfgoed – beschermd stadsgezicht</i> : de bepalingen van art. 13 zijn van toepassing.

Art. 8. Zone voor multifunctioneel plein

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Alle publiek toegankelijke zones binnen het plangebied dienen samen een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen door het gebruik van vorm, kleur en materiaal op elkaar af te stemmen, zonder dat alle zones op een identieke wijze worden ingericht. Het Kol. Aertsplein zal in de eerste plaats heringericht worden als verkeersluwe publieke verblijfs- en	Gebiedscategorie
	Lijninfrastructuur , cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming
	De gronden zijn bestemd voor de aanleg en/of inrichting van openbare pleingehelen met bijhorende groenaanleg. Onder deze zone kan men een ondergrondse parking voorzien.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
activiteitenruimte, waarbij de huidige parkeerfunctie verdwijnt. De geleding van een plein is de verfijning en de indeling ervan. Bomen, trappen, vloerpatronen, verlichtingspalen, muurtjes, straatmeubilair enz. zijn elementen waarmee de ruimtelijke geleding bereikt kan worden. Het plein dient als knooppunt voor openbaar vervoer te Maaseik uitgebouwd te worden. De bomenrijen op het tracé van de stadsomwalling dienen als lineair elementen behouden te blijven, dit betekent echter niet dat de bestaande bomen behouden dienen te worden, bestaande bomen kunnen gekapt worden en vervangen door nieuwe op een iets gewijzigde standplaats afhankelijk van het inrichtingsplan van het nieuwe kol. Aertsplein . Het pleintje gelegen tussen het bouwvolume langs de korte zijde van het Kolonel Aertsplein en het bouwvolume langs de Rozenboomgaardstraat dient een inrichting te krijgen die zondanig is dat dit plein als een representatief stedelijk pleintje voorzien van het nodige groen kan aanzien worden. Deze ruimte wordt niet geprivatiseerd, maar maakt deel uit van de voor iedereen toegankelijke open ruimte. Parke- ren is hier verboden.	Inrichtingsprincipes Het ontwerp voor het Kolonel Aertsplein dient de historische stadsomwalling te respecteren. Een laanbeplanting tussen het plein en de Prinsenhoflaan dient deze historische structuur te benadruk- ken. De nabijheid van de open ruimte langsheen de historische omwalling dient in het plan geïnte- greerd te worden (referentie naar parksfeer...). De zone wordt ontworpen samen met de aanpalende zone voor openbare weg met verblijfskarak- ter. Aan het bestratingsmateriaal worden hoge eisen gesteld: stevigheid (druk en beweging), duur- zaamheid, oppervlakte-eigenschappen (stroefheid, kleurvastheid, lichtverstrooiing of – weerkaatsing), herstelbaarheid, aan karakter winnen bij veroudering (patina). Naast de dragende functie kunnen ook andere functies een rol spelen: geleiding van beweging, indicaties voor verkeersgedrag, oplossingen voor niveauverschillen, afwatering, bereikbaarheid (bussen), begaanbaarheid, karakter (kleur, textuur, legverband) ter ondersteuning van een globaal ruimtelijk concept. De toegang tot de ondergrondse parking dient voorzien te worden aan de zijde van de Plantage, net zoals de laad/ en loskaden. Deze toegang wordt het best gezamenlijk bekeken met het aanliggend terrein met parking (Aldi).

Art. 9. Zone voor parking en circulatie

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Alle publiek toegankelijke zones binnen het plangebied dienen samen een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen door het gebruik van vorm, kleur en materiaal op elkaar af te stemmen, zonder dat alle zones op een identieke wijze worden ingericht. Het gebied wordt in zijn totaliteit ingericht als een kwalitatieve publieke ruimte die de link vormt tussen de historische wal en de Maas aansluitend bij het project Kloosterbenden. Bij de inrichting zal gebruik gemaakt worden van elementen die verwijzen naar de voormalige ijskelders. Parkeren kan in deze zone toegelaten worden indien dit ruimtelijk wordt geïntegreerd in het totaalontwerp van de zone, waarbij het accent ligt op het verblijfskarakter en de link met het aankondigingsgebied in de aanpalende zone voor park.	Gebiedscategorie
	Lijninfrastructuur , cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming
	Zone voorbehouden voor de inrichting van een publieke ruimte.
	Inrichtingsprincipes
	In deze zone kunnen wegen, parkeerplaatsen, voet- en fietsplaatsen, verkeersvrije pleintjes en parkzones ingericht worden. Het ontwerp dient de historische stadsomwalling te respecteren. De beplating zal de link leggen tussen de wal en de Maas. Aan het bestratingsmateriaal worden hoge eisen gesteld: stevigheid (druk en beweging), duurzaamheid, oppervlakte-eigenschappen (stroefheid, kleurvastheid, lichtverstrooiing of – weerkaatsing), herstelbaarheid, aan karakter winnen bij veroudering (patina). Naast de dragende functie kunnen ook andere functies een rol spelen: geleiding van beweging, indicaties voor verkeersgedrag, oplossingen voor niveauverschillen, afwatering, berijdbaarheid (bussen), begaanbaarheid, karakter (kleur, textuur, legverband) ter ondersteuning van een globaal ruimtelijk concept.

Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen

Art. 10. Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Deze zone beslaat een groot deel van het gebied tussen de Eerstestraat en de vesting. Momenteel zijn op deze terreinen reeds de scholen gevestigd. Op de hoek met de Prinsenhoflaan staat nu nog een rij garages. Met de integratie van deze percelen wordt een opwaardering van de gevelwand mogelijk gemaakt.	Gebiedscategorie
	Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen, cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming
	Deze zone is voorbehouden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, zoals: ▪ de oprichting van openbare gebouwen of gebouwencomplexen van openbaar nut; ▪ openbare nutsvoorzieningen (oa electriciteitscabines) ▪ gemeenschapsvoorzieningen (oa bejaardenhuisvesting); ▪ de inrichting van publieke ruimten; ▪ parkeervoorzieningen; ▪ groenvoorzieningen; ▪ speelpleintjes; ▪ De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijke statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.
	Inplanting van de gebouwen
	▪ De uitbreiding van de bebouwing dient te harmoniëren met de waardevolle bebouwing in de omgeving. Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. ▪ Bij uitbreidings- en verbouwingswerken zullen de bestaande gabarieten en materialen als uitgangspunt gebruikt worden. ▪ De afstand van de zijgevels tot de laterale grens van de kavel zal in principe gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw en bedraagt minimaal 5.00 m. ▪ De inplanting van de gebouwen dient op zodanige wijze te gebeuren dat de visuele relatie tussen de Eerste straat en de wal behouden blijft

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Oppervlakte van de zone: 18.377 m ² Bestaande bebouwing: 4.277 m ² Maximale bebouwing: 6.432 m ² Maximale vloeroppervlakte: 16.539 m ²	Bebouwings- en vloerindex
	▪ Bebouwingsindex B/T maximaal 0,35 ▪ Vloerindex V/T maximaal 0,90 ▪ Bij de inplanting van de volumes wordt bijzondere aandacht geschonken aan de visuele relatie tussen de Eerstestraat en de vesting.
	Volume en dakvorm
	▪ Maximaal 3 bouwlagen, lagen onder het dak inbegrepen ▪ Dakvorm vrij ▪ Het gebruik van groendaken is toegelaten.
	Niet bebouwde ruimte
	De niet bebouwde ruimten wordt ingericht als speelruimte in een groen kader. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van overwegend inheemse soorten van hoogstammen met een onderbeplanting, rekening houdend met de karakteristieken van de historische wal.

Overige aanduidingen

Art. 11. Stadswal

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De wal wordt gevormd door de restanten van de vestingswerken rond de stad Maaseik. De wal maakt, samen met de aanpalende park-zone, deel uit van het beschermde stadsgezicht Maaseik.	De wal dient in zijn huidig voorkomen te worden bestendigd. De wal wordt ingericht als wandelgebied. Enkel werken en handelingen in functie van het behoud en het toegankelijk maken voor voetgangers zijn toegelaten, op voorwaarde dat de historische waarde behouden of versterkt wordt. Daarnaast is ook het aanplanten van bomen toegelaten. Ingrijpende reliëfwijzigingen of het aanleggen van sport- en spelvoorzieningen op of tegen de hellingen is niet toegelaten.

Art. 12. Onroerend erfgoed

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De panden die opgenomen zijn in de inventaris Onroerend Erfgoed zijn in het grafisch plan aangeduid met een bol. Omwille van hun historische waarde, authenticiteit en/of beeldbepalend karakter krijgen zij binnen dit RUP een bijzondere bescherming. Bij werken of handelingen aan deze panden zal het advies van de bevoegde instantie worden ingewonnen.	Onder erfgoed worden gebouwen en constructies verstaan, die zich omwille van hun historische waarde, authenticiteit en/of beeldbepalend karakter onderscheiden in hun omgeving. Het erfgoed, op het grafisch plan aangeduid met een bol, is opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed. Alle werken en handelingen aan deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de instantie bevoegd voor het onroerend erfgoed.

Art. 13. Onroerend erfgoed – Beschermd stadsgezicht

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het beschermde stadsgezicht wordt aangeduid op het plan bestaande toestand en het grafisch plan. De geldende wetgeving inzake de bescherming van het erfgoed is van toepassing.	Voor de delen van het plangebied, beschermd als stadsgezicht, is de geldende wetgeving van toepassing, samen de bepalingen opgenomen in onderhavige voorschriften.

Art. 14. Ontsluiting

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Deze aanduidingen geven mogelijke verbindingen weer tussen de parkzone en de aanpalende bebouwing gesitueerd tussen de wal en de Boomgaardstraat. De westelijke aanduidingen bevinden zich ter hoogte van de historische doorsteken. Enkel de meest westelijke wordt vandaag nog gebruikt, met name door de scholen als verbinding naar de sportterreinen gelegen in het middendeel van het park. De oostelijke is een nieuw te realiseren onderdoorgang ter ontsluiting van de site van de minderbroederskerk.	Deze aanduiding geeft op indicatieve wijze aan op welke plaatsen een ondergrondse verbinding voor voetgangers kan aangelegd worden tussen de parkzone en de bebouwing langs de Boomgaardstraat.

Art. 15. Collector / riool

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Ter hoogte van deze aanduiding is een bestaande collector gelegen. De aanduiding van de leiding is indicatief. Voor de aanvang van werken in de omgeving van deze aanduiding zal de exacte ligging ter plaatse bepaald worden. De geldende afstandsregels en andere voorwaarden bepaald door de instantie bevoegd voor de leiding dienen gerespecteerd te worden.	Indicatieve aanduiding van een leiding. De voorwaarden opgelegd door de bevoegde instantie moeten gerespecteerd worden.