

ART
DESIGN
ARCHITECTURE
URBANISM
RESEARCH
C.T. ARCHITECTS

**Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Zuidelijke Stadsrand Maaseik”
Stedenbouwkundige voorschriften**

Opdrachtgevend bestuur: Provincie Limburg - Universiteitslaan 1 - 3500 Hasselt



september 2015

Contactgegevens ontwerpbureau:

C.T. ARCHITECTS

Hoogbrugstraat 9
3740 Bilzen

tel-fax: 089794548
info@ctarchitects.be
www.ctarchitects.be

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Zuidelijke Stadsrand Maaseik”

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van

.....
De Provinciegriffier
Renata Camps

.....
De Voorzitter
Gilbert Van Baelen

Voorliggend plan werd voor openbaar onderzoek neergelegd vant.e.m.

.....
De Provinciegriffier
Renata Camps

.....
De Deputatie

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van

.....
De Provinciegriffier
Renata Camps

.....
De Voorzitter
Gilbert Van Baelen

.....
Opgemaakt door erkend ruimtelijk planner
Liesbet Thewissen

Inhoudstabel

TEKST

1. Algemene bepalingen	blz.7
Artikel 1.1: Gehanteerde begrippen	blz.7
Artikel 1.2: Bepalingen in verband met het waterbeleid	blz.9
Artikel 1.3: Bepalingen in verband met openbare nutsvoorzieningen	blz.11
Artikel 1.4: Bepalingen in verband met ongekend archeologisch erfgoed.	blz.11
Artikel 1.5: Bepalingen in verband met de bodem	blz.11
2. Specifieke bepalingen	blz.13
Artikel 2.1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Maaseik	blz.14
Artikel 2.2: Stedelijk woongebied	blz.15
Artikel 2.3: Gebied voor wonen en bedrijvigheid	blz.25
Artikel 2.4: Agrarisch gebied	blz.27
Artikel 2.5: Zone met beperkte bouwmogelijkheden	blz.28
Artikel 2.6: Bestaande hoogspanningsleiding	blz.29

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1

Gehanteerde begrippen

Bebouwingspercentage:

Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage dat de minimum of maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat bebouwd mag worden. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens en ondergrondse constructies worden niet beschouwd als bebouwing.

Bebouwde oppervlakte:

De aan de buitenzijde van het gebouw gemeten oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag.

Overdekte ruimten die afsluitbaar zijn, zoals veranda's, worden meegerekend. Overdekte ruimtes die niet afsluitbaar zijn zoals een speelplaats met overkapping worden niet meegerekend.

Begroeningspercentage:

Een in de voorschriften aangegeven percentage dat de oppervlakte binnen de zonering aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn ten aanzien van de desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Dit begroeningspercentage heeft betrekking op de publieke en semi-publieke ruimte en private tuinen samen. Voorzieningen voor waterinfiltratie en waterbuffering in de vorm van open waterstructuren mogen mee inbegrepen worden in dit begroeningspercentage. Lijninfrastructuren worden niet meegerekend in dit aandeel.

Bestemming:

De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.

Beroepslandbouw:

Onder beroepslandbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, etc.

Bouwlaag:

Onder bouwlaag wordt het doorlopend gedeelte van een gebouw bedoeld dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd,

met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw (kelder) en zolder.

Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw:

De oppervlakte, gemeten op de uiterste buitengrens van een bouwwerk, van alle bovengrondse, volwaardige bouwlagen van een gebouw.

Buffervoorziening:

Een voorziening voor het bufferen van hemelwater eventueel uitgerust met een vertraagde afvoer en een noodoverlaat;

Gemeenschapsvoorzieningen:

Dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter. Het betreft o.a. alle vormen van onderwijs (kleuter-, lager-hoger-, dag- en avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, nutsvoorzieningen, ...), verzorging (poliklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, seniorenhuisvesting, ...), sport- en recreatieve voorzieningen.

Grondgebonden landbouw:

Grondgebonden landbouw slaat op een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit betreft een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden.

Grootschalige detailhandel:

Een individuele distributie-eenheid groter dan 1000m² bruto-vloeroppervlakte (BVO) waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel, al dan niet onder één dak, waarbij het totaal groter is dan 1.000m² BVO."

De bruto-vloeroppervlakte (BVO) wordt hierbij gedefinieerd als "het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex, al dan niet in meerdere bouwlagen, inclusief daaraan fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies, met uitzondering

van de delen van verharding die tijdens de openingsuren publiek toegankelijk zijn en bedoeld voor parkeren."

Infiltratievoorziening:

Een voorziening waarbij het opgevangen hemelwater in de bodem infiltreert.

Inrichtingsstudie:

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van een vergunningsaanvraag in het licht van een goede ruimtelijke ordening en ter uitvoering van de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Landbouw:

Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, ...

Aan de landbouw verwante bedrijven:

Onder aan de landbouw verwante bedrijven wordt verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare.

Perceel:

Een aaneengesloten, al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.

Perceelgrens:

Een grens van het (bouw)perceel. De op het plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het grafisch plan (bestemmingsplan). De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.

Verdieping:

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.

Verharding:

Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijke gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Verhardingspercentage:

Een in de voorschriften aangegeven percentage dat de maximale oppervlakte weergeeft die verhard mag worden.

Vloer-terrein-index (V/T-index):

De verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen tot de totale terreinoppervlakte van een zoning, uitgedrukt als decimaal getal.

Waterconserveringsgebied:

Waterconserveringsgebieden (WC) kunnen omschreven worden als gebieden waar de neerslag van nature lang wordt vastgehouden. Ze fungeren omwille van hun specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons door het water een tijd vast te houden en vertraagd af te voeren. Het zijn gebieden die van groot belang zijn om ondermeer verdroging en overstromingen te voorkomen.

Waterdoorlatende materialen:

Waterdoorlatende materialen laten toe dat het hemelwater ter plaatse kan infiltreren in de ondergrond, afhankelijk van hoe doorlatend deze is. Hierdoor kunnen zij er enerzijds toe bijdragen dat rioleringen minder belast worden en anderzijds dat de steeds verder dalende grondwaterstand op peil wordt gehouden. Voorbeelden van waterdoorlatende materialen zijn granulaten zoals grind, kiezel, dolomiet of profier maar ook grasbetontegels, klinkers, hout, betonstraatstenen met verbrede voegen, etc.

Waterveilig bouwen:

Waterveilig bouwen kan omschreven worden als een preventiemaatregel wanneer toch gebouwd wordt in overstromingsgevoelig gebied. Voorbeelden van maatregelen zijn: het vloerpeil voorzien boven het overstromingspeil, het vermijden van benutte kelders, etc.

Zone:

Een op het grafisch plan aangegeven gebied met éénzelfde bestemming.

Artikel 1.2

Bepalingen in verband met het waterbeleid

1.2.1 Algemene bepalingen m.b.t. het waterbeleid

De terzake geldende wetgeving m.b.t. een integraal waterbeleid, de bescherming van de waterkwaliteit en de afvoer van hemelwater en afvalwater is minimaal van toepassing en zal strikt gerespecteerd worden.

1.2.2 Algemene bepalingen m.b.t. het grondwater

In geheel het plangebied wordt de infiltratie van hemelwater in de bodem gemaximaliseerd. Verhardingen worden beperkt tot hetgeen noodzakelijk is en uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

In geheel het plangebied wordt vermeden dat het grondwaterpeil wordt verlaagd tengevolge van een toegenomen drainage in functie van uitgravingen. Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor ondergrondse constructies (waar toegelaten), wordt verplicht een bemalingsnota toegevoegd waarin specifieke aandacht wordt besteed aan de in het plangebied aanwezige grindlagen en de vereiste milderende maatregelen om de impact op deze grindlagen en de omgeving te beperken.

1.2.3 Bijkomende bepalingen tengevolge van de ligging in mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied.

Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning wordt verplicht, op basis van actuele gegevens en/of beschikbaar kaartmateriaal, nagegaan of een projectgebied gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

Bouwen en verharderen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied is enkel mogelijk indien er waterveilig wordt gebouwd en ruimte voor water maximaal mogelijk wordt bewaard en hersteld. Om te vermijden dat een bijkomend afvoerdebiet zou ontstaan tengevolge van bijkomende verhardingen, moet binnen voorliggend plan de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterbuffering zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd moet afgevoerd worden. De

dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Infiltratie- en buffervoorzieningen worden verplicht voorzien binnen dezelfde bestemmingszone als deze waarbinnen de verhardingen/bebouwing zich situeert of in een daartoe aangeduide andere bestemmingszone.

Bouwen en verharderen in effectief overstromingsgevoelig gebied wordt vermeden. Indien er geen andere mogelijkheid is, wordt de ingenomen waterberging elders binnen het plangebied gecompenseerd. In het effectief overstromingsgevoelig gebied ter hoogte van de oude Maasmeander wordt het bestaande reliëf behouden en/of hersteld in functie van komberging.

1.2.4 Bijkomende bepalingen m.b.t. gebieden die gevoelig zijn voor kwelwater vanuit de Maas

Gezien de mogelijke kwelproblematiek in het plangebied is het aangewezen om in de bebouwbare zones van voorliggend RUP infiltratieproeven/boringen uit te voeren om te onderzoeken op welke diepte de grindlaag zich bevindt. Het is via deze grindlaag dat het grondwater zich een weg baant bij een hoge waterstand van de Maas en opborrelt aan het oppervlak waar deze grindlaag contact maakt met het maaiveld (kwel). In deze grindlaag worden uit voorzorg best geen constructies voorzien.

Bouwen in gebied dat (zeer) gevoelig is voor kwelwater vanuit de Maas is dan ook enkel toegelaten indien de bodem er wordt opgehoogd tot boven het kritische peil voor kwelwater vanuit de Maas. Compensaties van ophogingen worden verplicht voorzien binnen dezelfde bestemmingszone als deze waarbinnen de verhardingen/bebouwing zich situeert of in een daartoe aangeduide andere bestemmingszone.

1.2.5 Bijkomende bepalingen tengevolge van de ligging in waterconserveringsgebied.

Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning wordt verplicht, op basis van actuele gegevens en/of beschikbaar kaartmateriaal, nagegaan of een projectgebied gelegen is in waterconserveringsgebied.

Op de plekken die gelegen zijn in waterconserveringsgebied zijn geen kelders of andere ondergrondse constructies

toegelaten en mag er niet gedraineerd worden. Er dient voorzien te worden in waterdoorlatende verhardingen.

1.2.6 Bijkomende bepalingen m.b.t. voorzieningen voor waterinfiltratie en/of waterbuffering.

Er moet in eerste instantie ingezet worden op infiltratie. Bij de ontwikkeling van een gebied dient via infiltratieproeven de infiltratiecapaciteit van de bodem te worden bepaald. Indien hieruit blijkt dat infiltratie niet mogelijk is, kan er, mits motivatie, overgegaan worden naar buffering met vertraagde afvoer.

De inplanting en dimensionering van de infiltratie- en/of voorzieningen worden bepaald op projectniveau en conform de geldende normeringen hieromtrent. Eventuele bestaande verhardingen worden inbegrepen bij het bepalen van de dimensionering van de infiltratie- en/of buffervoorzieningen. Hieraan kan enkel worden voorbij gegaan indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat het afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.

Bij het uitvoeren van infiltratie- en/of buffervoorzieningen moet voor nieuwe structuren steeds worden gekozen voor open, onderhoudsvriendelijke waterstructuren met flauwe talud's zoals grachten, vijvers en wadi's. Deze voorzieningen kunnen individueel voorzien worden op het eigen perceel maar worden bij voorkeur collectief georganiseerd en geïntegreerd in het publieke domein. Ze worden zodanig ingeplant en ontworpen dat ze een ruimtelijke meerwaarde bieden voor het bebouwde en onbebouwde landschap.

De inplanting van infiltratie- en/of buffervoorzieningen is mogelijk binnen elke zonering van dit RUP.

In het geval van infiltratievoorzieningen dient bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning steeds een dwarsprofiel van het infiltratiebekken te worden gevoegd waarop het niveau van de inloop en eventuele overloop wordt aangegeven. Hierbij is het volume dat voor buffering instaat, het volume onder de overloop.

In het geval van buffervoorzieningen dient bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning steeds een dwarsprofiel van het bufferbekken te worden gevoegd

waarop het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop worden aangeduid. Hierbij is het volume dat voor buffering instaat het volume tussen de knijpleiding en eventuele overloop.

1.2.7 Overige bepalingen m.b.t. de waterbeheersing in het plangebied

Alle andere werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het gebied, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. De in de overige artikels genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het algemeen waterbergend vermogen niet doen afnemen.

Artikel 1.3 Bepalingen in verband met openbare nutsvoorzieningen

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

Artikel 1.4 Bepalingen in verband met ongekend archeologisch erfgoed.

Voor al de te ontwikkelen zones binnen het kleinstedelijk gebied Maaseik zoals opgenomen in voorliggend plan geldt dat archeologisch vooronderzoek in de vorm van bureaustudie, veldkarteringen in combinatie met booronderzoek en prospectie met ingreep in de bodem moet worden uitgevoerd voorafgaand aan projecten met bodemingrepen.

Artikel 1.5 Bepalingen in verband met de bodem

Bij de ontwikkeling van de funderingen van gebouwen of parking wordt de profielwijziging van nog niet verstoorde bodems zoveel mogelijk beperkt door het nemen

van gepaste maatregelen op projectniveau. Klassieke voorbeelden van maatregelen zijn:

De oordeelkundige en strikte afbakening van de werkzones.

- De nauwkeurige afgraving, stapeling en het hergebruik van minstens de teelaarde. Vermenging met minder humushoudende onderliggende lagen wordt hierbij vermeden.
- De natuurtechnische afwerking (gebiedseigen grond, microreliëf, ...) van de restruimtes, werkzones en bermen die na de werken opnieuw vegetatie dienen te dragen ten einde een ideale uitgangssituatie voor natuurontwikkeling te creëren.

Met betrekking tot het grondverzet worden de nodige vergravingen en ophogingen zoveel mogelijk binnen het plangebied of reeds verstoorte bodems voorzien.

Stedenbouwkundige voorschriften

2. Specifieke bepalingen

Dit deel omvat de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan met betrekking tot de ontwikkeling van de zuidelijke stadsrand te Maaseik.

Vormelijk zijn deze bepalingen als volgt opgevat:

Kolom 1 bevat het richtinggevend deel.

Dit omvat een inhoudelijke toelichting bij de voorschriften. Ook worden binnen het richtinggevend deel de essentiële elementen aangegeven die nodig zijn om het gewenste doel te realiseren.

Kolom 2 bevat de stedenbouwkundige voorschriften. Deze hebben een juridisch bindend karakter.

Artikel 2.1
Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Maaseik



Toelichting

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

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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Het gebied binnen deze grenslijn behoort tot het kleinstedelijk gebied Maaseik.

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

Toelichting

Dit stedelijk woongebied situeert zich tussen de Maastrichtersteenweg en Eerste Straat, aansluitend op het stadscentrum.

Binnen dit randstedelijk woongebied wordt gestreefd naar een dichtheid van 20 woningen per hectare. Doel is dat dit stedelijk woongebied, met uitzondering van projectzone 1, wordt ontwikkeld in functie van wonen. Er wordt gestreefd naar een divers en betaalbaar aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen en leeftijden.

Deze kwaliteitseis is vooral van toepassing op het stedelijk woongebied ter hoogte van de Maastrichtersteenweg. Hier wordt steeds gezocht naar gepaste ruimtelijke oplossingen om nieuwe bebouwing te integreren binnen het bestaande randstedelijke

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Dit artikel behoort tot de gebiedscategorie wonen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in artikel 2.2.3 §2.

Bestemming:

Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen namelijk handel, horeca, kantoren, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

In het stedelijk woongebied wordt gestreefd naar een randstedelijke dichtheid van minimum 20 woningen per hectare.

Inrichting:

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hiermee een ruimtelijke eenheid vormen.

Ontsluiting, bereikbaarheid en parkeren:

In het stedelijk woongebied ter hoogte van de Maastrichtersteenweg-N78b gebeurt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Maastrichtersteenweg.

Inplanting:

Nieuwe gebouwen worden op minimaal 21.00m uit de as van de Maastrichtersteenweg ingeplant. Gebouwen worden zo ingeplant dat ze geen licht- en zichthinder veroorzaken ten aanzien van de bestaande bebouwing en tuinen. Woningen worden optimaal zongeoriënteerd ingeplant.

Kwaliteitseis m.b.t. de landschappelijke inpassing:

Gebouwen integreren zich steeds in de bebouwde en onbebouwde omgeving door een gepaste inplanting, oriëntatie, volumewerking, materiaalgebruik, gevelgeleding en bouwhoogte. Dit dient aangetoond te worden bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige

Toelichting

weefsel en de aangrenzende open ruimte. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de relatie met de Maastrichtersteenweg-N78b en het creëren van een sterke, kwaliteitsvolle rand met een duidelijke identiteit ten aanzien van de open ruimte. Dit laatste vertaalt zich in een sterke architectuur die zich richt naar de open ruimte. De landschappelijke verweving met het agrarische landschap wordt bevorderd door maatregelen die eveneens bijdragen tot de realisatie van een groene woonomgeving. Voorbeelden hiervan zijn groendaken, de integratie van kleine landschapselementen en erfgroen, etc.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

vergunning.

Voorzieningen voor waterinfiltratie en/of waterbuffering en/of vertraagde afvoer:

Gepaste maatregelen zoals aangegeven in artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden genomen om mogelijke wateroverlast op het eigen terrein en elders in de omgeving te vermijden.

Collectieve voorzieningen voor waterinfiltratie en/of – buffering en/of vertraagde afvoer, worden voorzien in het stedelijk woongebied zelf.



Toelichting

Deze projectzone betreft een gebied langs de Maastrichtersteenweg, aansluitend op het bestaande stedelijke weefsel, dat als samenhangend geheel kan ontwikkeld worden. Deze projectzone kan volledig ontwikkeld worden in functie van stedelijk wonen, maar er wordt hier ook de mogelijkheid gegeven om een beperkt aantal handelszaken te clusteren.

De stad Maaseik wenst handelslinten tegen te gaan en volop in te zetten op kernversterking. Soms is er echter vraag naar groot- of kleinschalige detailhandel die omwille van het specifieke karakter (aard en omvang van de handelsactiviteit) zoals nood aan buitenopslag, parking, etc, niet kan worden ingeplant en/of verdragen in het stadscentrum. Om hierop een antwoord te bieden werd de Maastrichtersteenweg in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik (gewenste ruimtelijk-economische structuur) indicatief aangeduid als enige perifere, commerciële pool te Maaseik.

Met voorliggend PRUP wordt concreet gestalte gegeven aan deze visie zonder de Maastrichtersteenweg te laten evolueren naar een handelslint. Enkel binnen projectzone 1 wordt daarom een beperkte cluster van dergelijke kleinschalige en/of grootschalige detailhandel toegelaten. Ten opzichte van het gewestplan wordt de bebouwbare zone langs de Maastrichtersteenweg, ter hoogte van deze projectzone, verbreed van 50m naar 70m.

Wel worden randvoorwaarden opgelegd aan deze beperkte handelscluster. Zo zal deze locatie enkel aangewend kunnen worden voor enerzijds bestaande handelszaken in Maaseik die willen uitbreiden en in het stadscentrum hiertoe de mogelijkheid niet hebben, anderzijds zal het moeten gaan om nieuwvestigingen die niet in het centrum verdragen kunnen worden. Voorwaarden zijn wel dat zij de ruimtelijke draagkracht van de omgeving van de projectzone niet overschrijden en maximaal worden geïntegreerd in de specifieke

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Dit artikel behoort tot de gebiedscategorie wonen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in artikel 2.2.3 §2.

Bestemming:

Projectzone 1 is bestemd voor een coherente stedelijke ontwikkeling bestaande uit stedelijk wonen zoals omschreven in artikel 2.2 en/of grootschalige detailhandel.

De bestemming wonen mag voor 100% van de toegelaten bruto-vloeroppervlakte voor bebouwing gerealiseerd worden.

Grootschalige detailhandel is enkel mogelijk voor maximaal 40% van de toegelaten bruto-vloeroppervlakte voor bebouwing.

Grootschalige detailhandel die zich hier wil vestigen moet aan één van de volgende voorwaarden voldoen:

- het gaat om een bestaande handelszaak in Maaseik die moet herlokalisieren omwille van ruimtegebrek. Omwille van het specifieke karakter (nood aan een bepaalde winkeloppervlakte, nood aan buitenopslag, parking, etc.) kan deze zich niet vestigen in het stadscentrum van Maaseik. Deze handelszaak is ruimtelijk en functioneel inpasbaar in de directe omgeving van de projectzone.
- ofwel gaat het om een nieuwvestiging waarover Maaseik nog niet beschikt, behorende tot de branche uitzonderlijke goederen (type doe-het-zelf, in-en-om de woning, etc.), die zich omwille van het specifieke karakter (nood aan een bepaalde winkeloppervlakte, nood aan buitenopslag, parking, etc.) niet kan vestigen in het stadscentrum van Maaseik. Deze handelszaak is ruimtelijk en functioneel inpasbaar in de directe omgeving van de projectzone.

ruimtelijke context (randstedelijk weefsel en aangrenzende open ruimte). Hiertoe worden in de stedenbouwkundige voorschriften randvoorwaarden opgelegd inzake functioneel type en verschijningsvorm (B/T, V/T, aandeel handel/wonen) Clustering van de detailhandel staat voorop, evenals de realisatie van een gemeenschappelijke toegang vanaf de Maasichtersteenweg en het delen van parkeerplaatsen.

De cluster detailhandel wordt bij voorkeur gecombineerd met een aantal woningen zodat een meer gemengde ontwikkeling ontstaat die 'leeft' op verschillende tijdstippen van de dag. Wonen boven de handelszaken wordt gestimuleerd.

Binnen deze projectzone wordt gezocht naar gepaste ruimtelijke oplossingen om nieuwe bebouwing te integreren binnen het bestaande randstedelijke weefsel en de aangrenzende open ruimte. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de relatie met de Maastrichtersteenweg-N78b en het creëren van een sterke, kwaliteitsvolle rand met een duidelijke identiteit ten aanzien van de open ruimte. Dit laatste vertaalt zich in een sterke architectuur die zich richt naar de open ruimte. De landschappelijke verweving van de projectzone met het agrarische landschap wordt bevorderd door bijvoorbeeld de toepassing van groendaken, de integratie van kleine landschapselementen en erfgroen, etc. Maatregelen die eveneens bijdragen bij tot de realisatie van een groene woonomgeving.

Naast een goede integratie in de omgeving, wordt gestreefd naar een duurzame en kwaliteitsvolle inrichting van de projectzone zelf.

Om bovenstaande visie te realiseren is het opmaken van een informatieve inrichtingsstudie voor de projectzone aangewezen wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Inrichting:

Opmaak informatieve inrichtingsstudie:

Bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning wordt een informatieve inrichtingsstudie gevoegd die gedetailleerd weergeeft hoe de projectzone als coherent geheel kan ontwikkeld worden en hoe geanticipeerd wordt op de specifieke ruimtelijke context en de in dit artikel opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het verbeelden van de geplande ontwikkelingen en het 3D-aspect spelen daarbij een belangrijke rol.

Uit deze inrichtingsstudie moet duidelijk blijken:

- hoe de toegangen, ontsluiting en het parkeren van de verschillende functies worden georganiseerd;
- hoe de gebouwen zich integreren in de bebouwde en onbebouwde omgeving door een gepaste inplanting, oriëntatie, volumewerking, materiaalgebruik, gevelgeleding en bouwhoogte;
- een zorgvuldig ruimtegebruik (compact, flexibel en duurzaam bouwen);
- hoe maatregelen m.b.t. water worden geïntegreerd;
- hoe de verharde en niet-verharde, groene ruimte zal worden ingericht;
- hoe de aansluiting en overgang gebeurt met het aangrenzende gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en de open ruimte.

Door het aantal rechtstreekse toegangen tot de Maastrichtersteenweg te beperken, worden het aantal mogelijke verkeerskundige conflictpunten verminderd.

Het toelaten van drie bouwlagen is te verantwoorden op deze locatie gezien de ligging langs de Maastrichtersteenweg (invalsweg tot de stad Maaseik met breed wegprofiel) en een soortgelijk aantal bouwlagen dicht naar het stadscentrum toe.

Met het opleggen van een minimaal begroeningspercentage worden verhardingen beperkt en wordt de integratie van groen in de stedelijke ontwikkeling gestimuleerd. Dit groen kan verschillende functies vervullen: als tuin, als kinderspeelruimte,

Ontsluiting, bereikbaarheid en parkeren:

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via één centrale toegang vanaf de Maastrichtersteenweg.

Er wordt verplicht voorzien in een gedeelde parking in de projectzone. Per woning wordt minimum één parkeerplaats voorzien.

Bij parkeerterreinen wordt per zes parkeerplaatsen verplicht één hoogstammige boom aangeplant op of rond de parkeerplaatsen.

Bij het wonen dienen in het projectgebied voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsplaatsen voorzien te worden. Per eerste slaapkamer worden minimaal 2 fietsen voorzien en telkens een extra fiets per bijkomende slaapkamer. De minimale oppervlakte per geparkeerde fiets inclusief keerruimte bedraagt 1,10m².

Inplanting:

Gebouwen worden op minimaal 21.00m uit de as van de Maastrichtersteenweg ingeplant. Verder worden ze zo ingeplant dat ze geen licht- en zichthinder veroorzaken ten aanzien van de bestaande bebouwing en tuinen.

Woningen worden optimaal zongeoriënteerd ingeplant.

Maximaal bebouwingspercentage:

Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 30%.

Maximale vloer-terrein-index:

De vloer-terrein-index bedraagt maximaal 0,75.

Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen. De dakvorm is vrij.

Minimaal begroeningspercentage:

Wanneer het volledige aandeel handel in de projectzone wordt ontwikkeld, bedraagt het minimaal begroeningspercentage 15%

Wanneer de projectzone volledig ontwikkeld wordt in functie van wonen bedraagt het minimaal

als groene ontspanningsruimte, voor de integratie van eventuele infiltratievoorzieningen en tijdelijke opslagruimte voor water, als groenscherm, als overgang met de open ruimte, een ecologische functie, etc.

Het minimaal begroeningspercentage in het geval van handel is minder omdat bij deze functies meestal parkeerterrein is vereist. Ter compensatie van het verlies aan horizontaal groen wordt per zes parkeerplaatsen de aanplant van één hoogstammige boom op of rond de parkeerplaatsen verplicht.

Door het creëren van zichtrelaties tussen de woningen en publiek toegankelijke buitenruimtes wordt de sociale controle in deze buitenruimtes vergroot.

Met niet-representatieve zijdes van handelszaken worden gevels en buitenruimtes bedoeld waar zich laad- en loskades bevinden, waar gestapeld/gestockeerd wordt in open lucht, etc.

Het groenscherm of de groenbuffer kan op verschillende manieren gerealiseerd worden: door middel van een haag, een groene overgangzone aangeplant met dicht struikgewas en/of bomen, etc. In de projectzone dient specifieke aandacht besteed te worden aan de landschappelijke overgang met het achterliggende open agrarische gebied.

Een belangrijk aandachtspunt binnen het stedelijk woongebied is de gedeeltelijke ligging ervan in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, gebied dat zeer gevoelig is voor kwelwater vanuit de Maas en waterconserveringsgebied. Gepaste maatregelen zoals

begroeningspercentage 40%.

Kwaliteitseisen m.b.t. het wonen:

Woningen in combinatie met handel zijn steeds toegankelijk vanaf een voldoende uitgeruste weg.

Bij een woonontwikkeling, al dan niet gecombineerd met handel, worden er zichtrelaties gecreëerd vanuit de woningen naar de Maastrichtersteenweg en de eventuele parking bij de handelszaken.

Kwaliteitseis m.b.t. het uitzicht en materiaalgebruik van gebouwen:

Zichtbare gevels van gebouwen worden uitgevoerd in representatieve, kwaliteitsvolle en duurzame materialen.

Realisatie groenscherm/groenbuffer:

Niet-representatieve zijdes van handelszaken worden steeds afgeschermd van aangrenzende bebouwde percelen, het aangrenzende gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en de achterliggende open ruimte door middel van een dicht groenscherm. Dit groenscherm heeft minimaal dezelfde hoogte als de niet-representatieve gevel.

Voorzieningen voor waterinfiltratie en/of waterbuffering en/of vertraagde afvoer:

Voor specifieke inrichtingsmaatregelen inzake water wordt verwezen naar artikel 1.2 van deze stedenbouwkundige voorschriften.

De nodige voorzieningen voor infiltratie en/of buffering en/of vertraagde afvoer worden collectief voorzien in de

Toelichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

aangegeven in artikel 1.2 van deze stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden genomen om wateroverlast op het eigen terrein en elders in de omgeving te vermijden.

Om belangrijke geluidsbelasting tengevolge van wegverkeerslawaai te vermijden, wordt bij nieuwe eerstelijnsbebouwing langsheen de N78b-Maastrichtersteenweg best gezocht naar gepaste maatregelen op projectniveau. Bijvoorbeeld door een gebouw te voorzien van extra geluidsisolatie.

projectzone zelf.



Toelichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Projectzone 2 omvat de nabestemming van het 'gebied voor wonen en bedrijvigheid'.

Binnen deze projectzone wordt gezocht naar gepaste ruimtelijke oplossingen om nieuwe bebouwing te integreren binnen het bestaande randstedelijke weefsel. Naast een goede integratie in de omgeving, wordt gestreefd naar een duurzame en kwaliteitsvolle inrichting van de projectzone zelf.

Om bovenstaande visie te realiseren is het opmaken van een informatieve inrichtingsstudie voor de projectzone aangewezen wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Dit artikel behoort tot de gebiedscategorie wonen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in artikel 2.2.3 §2.

Bestemming:

zie artikel 2.2

Inrichting:

Opmaak informatieve inrichtingsstudie:

Bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning in projectzone 2 wordt een informatieve inrichtingsstudie gevoegd die gedetailleerd weergeeft hoe de projectzone als coherent geheel kan ontwikkeld worden en hoe geanticipeerd wordt op de specifieke ruimtelijke context en de in dit artikel opgenomen kwaliteitseisen. Het verbeelden van de geplande ontwikkelingen en het 3D-aspect spelen daarbij een belangrijke rol.

Uit deze inrichtingsstudie moet duidelijk blijken:

- hoe de toegangen, ontsluiting en het parkeren van de verschillende functies worden georganiseerd;
- hoe de gebouwen zich integreren in de bebouwde en onbebouwde omgeving door een gepaste inplanting, oriëntatie, volumewerking, materiaalgebruik, gevelgeleding en bouwhoogte;
- een zorgvuldig ruimtegebruik (compact, flexibel en duurzaam bouwen);
- hoe maatregelen m.b.t. water worden geïntegreerd;
- hoe de verharde en niet-verharde, groene ruimte zullen worden ingericht;
- hoe de aansluiting en overgang gebeurt met de open ruimte.

Fasering:

De zone mag in zijn geheel ineens of gefaseerd ontwikkeld worden.

Ontsluiting, bereikbaarheid en parkeren:

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via één centrale toegang vanaf de Maastrichtersteenweg.

Er wordt verplicht voorzien in een gedeelde parking in de projectzone. Per woning wordt minimum één parkeerplaats voorzien.

Het toelaten van drie bouwlagen ter hoogte van de Maastrichtersteenweg is te verantwoorden omwille van het brede wegprofiel van de Maastrichtersteenweg (invalsweg tot Maaseik) en het voorkomen van een soortgelijk aantal bouwlagen langs de Maastrichtersteenweg, iets dichterbij het stadscentrum toe.

In het binnengebied van de projectzone wordt geopteerd voor maximaal twee bouwlagen om beter aan te sluiten bij de bestaande bebouwing langs de straten Plantage, H.Wammestraat en Eerste Straat.

Met het opleggen van een minimaal begroeningspercentage worden verhardingen beperkt en wordt de integratie van groen in de stedelijke ontwikkeling gestimuleerd. Dit groen kan verschillende functies vervullen: als tuin, als kinderspeelruimte, als groene ontspanningsruimte, voor de integratie van eventuele infiltratievoorzieningen en tijdelijke opslagruimte voor water, als groenscherm, als overgang met de open ruimte, een ecologische functie, etc

Binnen het projectgebied dienen voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsplaatsen voorzien te worden. Per eerste slaapkamer worden minimaal 2 fietsen voorzien en telkens een extra fiets per bijkomende slaapkamer. De minimale oppervlakte per geparkeerde fiets inclusief keerruimte bedraagt 1,10m².

Inplanting:

Gebouwen worden op minimaal 21.00m uit de as van de Maastrichtersteenweg ingeplant.

Gebouwen worden zo ingeplant dat ze geen licht- en zichthinder veroorzaken ten aanzien van de bestaande bebouwing en tuinen.

Woningen worden optimaal zongeoriënteerd ingeplant.

Maximaal bebouwingspercentage:

Het maximaal bebouwingspercentage binnen projectzone 2 bedraagt 30%.

Maximale Vloer-terrein-index:

De maximale vloer-terrein-index bedraagt 0,7.

Bouwhoogte:

De bouwhoogte bedraagt maximaal drie bouwlagen ter hoogte van de Maastrichtersteenweg en twee bouwlagen in het binnengebied. De dakvorm is vrij. Welke bouwhoogte waar mogelijk is, dient afgewogen te worden in de informatieve inrichtingsstudie.

Minimaal begroeningspercentage:

Het minimaal begroeningspercentage van het publieke en private domein samen bedraagt 40%. Binnen deze groene ruimte worden verplicht kleine landschapselementen als hagen en bomen geïntegreerd.

Inrichting publiek domein:

Een belangrijk aandachtspunt binnen het stedelijk woongebied is de gedeeltelijke ligging ervan in overstromingsgevoelig gebied, gebied dat zeer gevoelig is voor kwelwater vanuit de Maas en waterconserveringsgebied. Gepaste maatregelen zoals aangegeven in artikel 1.2 van deze stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden genomen om wateroverlast op het eigen terrein en elders in de omgeving te vermijden.

Het publieke domein wordt verkeersluw ingericht: de woonfunctie/verblijfsfunctie overheerst er op de ontsluitingsfunctie. Het wordt bovendien zo ingericht dat er voldoende sociale controle is en het toegankelijk, bruikbaar en comfortabel is voor iedereen.

Collectieve infrastructuur als parkeerplaatsen en voorzieningen voor waterinfiltratie en/of waterbuffering met vertraagde afvoer, worden landschappelijk geïntegreerd in het publieke domein. Bij de aanleg van een parkeerterrein bij het wonen wordt per zes parkeerplaatsen verplicht één hoogstammige boom aangeplant op of in de omgeving van de parkeerplaatsen.

In het publieke domein worden streekeigen, kleine landschapselementen geïntegreerd.

Waar mogelijk wordt het publieke domein multifunctioneel ingericht.

Inrichting niet-publieke, onbebouwde ruimte:

In de niet-publieke, onbebouwde ruimte worden streekeigen, kleine landschapselementen geïntegreerd zoals hagen en bomen

Voorzieningen voor waterinfiltratie en/of buffering en/of vertraagde afvoer:

Voor specifieke inrichtingsmaatregelen inzake water wordt verwezen naar artikel 1.2 van deze stedenbouwkundige voorschriften.

Collectieve voorzieningen voor waterinfiltratie en/of – buffering met vertraagde afvoer worden voorzien in de projectzone zelf.



Toelichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Deze bestemming is van toepassing op het hier historisch gegroeid bedrijventerrein van houthandel LBM dat voor de opmaak van voorliggend RUP gelegen was binnen KMO-zone, woongebied, woonuitbreidingsgebied en landelijke woonzone volgens het gewestplan. Het betreft een bedrijf met duidelijke toekomstperspectieven dat op deze locatie gevestigd wenst te blijven. Doel is echter dat, na de stopzetting van het bedrijf op deze locatie, het gebied voor bedrijvigheid ontwikkeld wordt als stedelijk woongebied.

Opdat de bedrijfsactiviteiten en het bedrijventerrein maximaal geïntegreerd zouden blijven in de omgeving worden in voorliggende PRUP randvoorwaarden opgelegd die betrekking hebben op de bedrijfsactiviteiten, de bedrijfsgebouwen en de inrichting van het bedrijventerrein:

- Het betreft beperkingen m.b.t. het mobiliteitsprofiel van het bedrijf, lawaai-, stof-, geur- en bodemhinder en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen.
- Een belangrijk aandachtspunt is dat bij de inrichting van het bedrijventerrein rekening gehouden wordt met de gedeeltelijke ligging in overstromingsgevoelig gebied, gebied dat zeer gevoelig is voor kwelwater vanuit de Maas en waterconserveringsgebied. Gepaste maatregelen zoals aangegeven in artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden genomen om wateroverlast op het eigen terrein en elders in de omgeving te vermijden.
- Verder is het belangrijk dat nieuwe bedrijfsgebouwen zo ingeplant worden dat de ruimtelijke impact op de omgeving minimaal is. Qua schaal en omvang dienen de bedrijfsgebouwen zich in te passen in de omgeving. Vooral de bouwhoogte vormt hierbij een specifiek aandachtspunt. Zichtbare gevels worden uitgevoerd in duurzame en kwalitatieve materialen die passen binnen de omgeving.
- Ten aanzien van de aangrenzende percelen moet voorzien worden in een groenbuffer. Doel is vooral dat deze groenbuffer het bedrijf visueel afschermt ten aanzien van de aangrenzende woningen en tuinen, zorgt voor een landschappelijke overgang naar de aangrenzende open ruimte en breed genoeg wordt aangelegd in functie van geluidsafscherming en de beheersing van eventuele veiligheidsrisico's
Een aantrekkelijke groenbuffer met een zekere

Dit artikel behoort tot de gebiedscategorie “wonen” zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in artikel 2.2.3 §2.

Bestemming:

Dit gebied is bestemd voor de bedrijfsactiviteiten en/of kantoren van het bestaande, hier historisch gegroeide, lokale bedrijf.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor een efficiënte bedrijfsorganisatie zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- het mobiliteitsprofiel beperkt blijft en niet in die aard wijzigt dat het veel en storende verkeersbewegingen genereert ten aanzien van de omgeving.
- Hinder met betrekking tot lawaai, stof-, geur- en bodemhinder en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen beperkt blijft ten aanzien van de omgeving.

Inrichting:

- Zie ook artikel 1.2
- De nodige voorzieningen voor waterinfiltratie en/of buffering en/of vertraagde afvoer worden in het gebied voor bedrijvigheid zelf gerealiseerd.
- Compensaties tengevolge van ophogingen tot boven het kritische peil van de Maas worden in het gebied voor bedrijvigheid zelf of collectief in het aangrenzende stedelijk woongebied gerealiseerd.
- Bedrijfsgebouwen worden zo ingeplant dat de ruimtelijke impact op de omgeving minimaal is.
- De bouwhoogte van de nieuwe bedrijfsgebouwen wordt beperkt tot maximaal 6.00m, gemeten vanaf het maaiveld.
- Ter hoogte van de zijdelingse en achterste grenzen van het bedrijventerrein wordt verplicht voorzien in een groenbuffer die moet voldoen aan de volgende kwaliteitseisen: de visuele afscherming van het bedrijventerrein en de bedrijfsgebouwen ten aanzien van aangrenzende woningen en tuinen, de realisatie van een gepaste landschappelijke overgang naar de aangrenzende open ruimte, geluidsafscherming en de beheersing van eventuele veiligheidsrisico's. Ten aanzien van de woningen langs de H.Wammestraat bedraagt deze groenbuffer minimaal 3.00m.

breedte is aangewezen ten aanzien van de woningen, gelegen langs de H.Wammestraat.

De groenbuffer wordt uitgevoerd in streekeigen hagen, struiken en/of hoogstammige bomen. Binnen deze groenbuffer zijn bijkomend enkel voorzieningen voor waterinfiltratie en/of -buffering en/of vertraagde afvoer mogelijk zolang de groenbuffer blijft voldoen aan de vereiste kwaliteitseisen.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de groenbuffer aangelegd en beplant zijn.

- Zichtbare gevels en afsluitingen worden verplicht uitgevoerd in duurzame en kwalitatieve materialen die passen in de omgeving.
- Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 40%.

Bij elke aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning wordt een informatieve inrichtingsstudie gevoegd die gedetailleerd weergeeft hoe wordt geanticieerd op bovenstaande voorschriften. Het 'verbeelden' van de geplande ontwikkelingen en het 3D-aspect spelen hierbij een belangrijke rol.

Artikel 2.3.1

Nabestemming: Stedelijk woongebied (projectzone 2)



(symbolische aanduiding)

Bij de stopzetting van het bestaande, hier historisch gegroeide lokale bedrijf wordt nieuwe bedrijvigheid op deze locatie niet meer toegelaten. Het gebied wordt dan bestemd als stedelijk woongebied.

De bepalingen zoals opgenomen onder artikels 2.2 en 2.2.2 zijn dan van toepassing.



Toelichting

Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen o.a. veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, ... Gezien de structuurbepalende rol van de grondgebonden landbouw in het open valleilandschap van de Maas, is het wenselijk dat vooral deze vorm van landbouw ruimtelijk wordt ondersteund in het plangebied.

Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord kunnen eveneens de volgende activiteiten toegelaten worden: hoeverisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een landbouwbedrijf.

Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoeverisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen (niet-limitatieve opsomming).

Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking zijn alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. Belangrijk is wel dat de schaal van deze bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving.

Voor het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing is de geldende regelgeving inzake zonevreemde functiewijzigingen van toepassing.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Dit artikel behoort tot de gebiedscategorie "landbouw" en subcategorie "agrarisch gebied" zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in artikel 2.2.3 §4.

Bestemming:

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfzetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Artikel 2.5
Zone met beperkte bouwmogelijkheden (overdruk)



Toelichting

Een bijzonder aandachtspunt in het plangebied is de aanwezigheid van twee hoogspanningsleidingen. Het elektromagnetisch veld tengevolge van deze hoogspanningsleidingen houdt mogelijk gezondheidsrisico's in. Als milderende maatregel wordt vanuit het bijhorende plan-MER dan ook aanbevolen om uit voorzorg geen woningen in te planten in een zone van 50m à 60m rond de hoogspanningsleidingen. Deze maatregel is van toepassing op zowel boven- als ondergrondse hoogspanningsleidingen.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

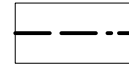
Gebiedscategorie: niet van toepassing

Bestemming:

Binnen de zones waarop deze overdruk van toepassing is, mogen uit voorzorg geen nieuwe woningen ingeplant worden.

Met uitzondering van bovenstaande maatregel zijn de onderliggende bestemmingen van kracht.

artikel 2.6
Bestaande hoogspanningsleiding



Toelichting

Het gebied wordt doorkruist door hoogspanningsleidingen van 70kv.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Symbolische aanduiding

Bestemming:

Dit symbool duidt het tracé aan van een bestaande hoogspanningsleiding.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het uitbaten van de hoogspanningsleiding, met inbegrip van het verplaatsen van pylonen of het ondergronds leggen van de leidingen zijn vergunbaar.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijziging van de leidingen en aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

C.T. ARCHITECTS

Hoogbrugstraat 9
3740 Bilzen

telefoon-fax: 089794548
info@ctarchitects.be
www.ctarchitects.be