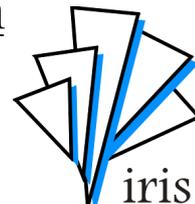


GRS MAASEIK _____

Colofon



(A+D) MILIEU n.v.



iris
consulting

Opdrachtgever _____ **Stad Maaseik**

Opdrachthouder _____ **iris consulting en A+D Milieu**

Projectleiding _____ **Roland Vanmuysen**

Projectmedewerker _____ **Jo Van Hees**

Raf Dotremont

Datum _____ **Januari 2006**



Inhoud - Informatief deel

0.	<i>Inleiding - informatief deel</i>	1
1.	<i>Kennismaking met de gemeente</i>	3
1.1	Korte voorstelling	3
1.2	Situering	3
1.3	Historisch-ruimtelijke ontwikkeling	5
2.	<i>Plannings- en beleidscontext</i>	7
2.1	Ruimtelijke beleidsdocumenten	7
2.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	7
2.1.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan	8
2.1.3	Structuurplannen	12
2.2	Juridische beleidsdocumenten	15
2.2.1	Gewestplan	15
2.2.2	RUP's	17
2.2.3	BPA's	17
2.2.4	Beschermde monumenten, stads-, dorpsgezichten en landschappen	21
2.2.5	Habitatrichtlijn-en vogelrichtlijngebieden	21
2.2.6	VEN-IVON	21
2.2.7	Natuurreservaten en natuurinrichtingsgebieden	22
2.2.8	Europees verdrag inzake bescherming van archeologisch erfgoed	22
2.3	Sectorale beleidsdocumenten	23
2.3.1	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan	23
2.3.2	Milieubeleidsplan 2001 - 2005	24
2.3.3	Landinrichtingsproject Noordoost Limburg	24
2.3.4	Toeristisch-recreatieve visie op het grindplassengebied	26
2.3.5	Mobiliteitsplan Maasland	26
2.3.6	Gemeentelijk Mobiliteitsplan	27
2.4	Synthese	28
3.	<i>Deelstructuren</i>	29
3.1	Woonstructuur	29
3.1.1	Stedelijke kernen	30
3.1.2	Landelijke hoofdkernen	30
3.1.3	Landelijke nevenkernen	31
3.1.4	Woonstrips	31
3.1.5	Woonlinten	31
3.1.6	Verspreide bewoning	32
3.2	Open ruimte	33
3.2.1	Fysisch systeem en overstromingsgebieden	33
3.2.2	Natuurlijke structuur	33
3.2.3	Agrarische structuur	36
3.3	Toeristisch-recreatieve structuur	40
3.3.1	Toeristisch-recreatieve elementen	40
3.3.2	Verblijfsrecreatie in het buitengebied	42
3.3.3	Toeristisch-recreatieve netwerken	43



3.4	Ruimtelijk-economische structuur	44
3.4.1	Industriële bedrijventerreinen	44
3.4.2	Kantoren	46
3.4.3	Ontginningsgebieden	46
3.4.4	Commerciële structuur	47
3.5	Verkeers- en vervoersstructuur	48
3.5.1	Verkeersgeneratoren	48
3.5.2	Wegenstructuur	48
3.5.3	Fietswegen	49
3.5.4	Openbaar vervoer	50
3.5.5	Waterwegen	50
3.6	Landschappelijke structuur	51
3.6.1	Traditionele landschappen	51
3.6.2	Relictelementen	53
3.6.3	Nieuwe landschappen	53
3.7	Synthese bestaande ruimtelijke structuur	54
4.	Deelruimten	56
4.1	Hoogdynamisch Maaseik	57
4.2	Oostelijk landbouwgebied	62
4.3	Centrale Groene As	64
4.4	Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart	67
4.5	Vlakte van Bocholt	68
4.6	Kempisch Plateau	69
5.	Deelstudies	72
5.1	Demografie	72
5.1.1	Bevolkingsgrootte, -spreiding en -samenstelling	72
5.1.2	Evolutie van de bevolking	73
5.1.3	Leeftijdsopbouw van de bevolking	74
5.1.4	Gezinsamenstelling	75
5.1.5	Prognose - taakstelling	76
5.2	Huisvesting	78
5.2.1	Bestaande woningen - kwantitatief en kwalitatief onderzoek	78
5.2.2	Potentiële woningvoorraad	84
5.2.3	Confrontatie tussen vraag en aanbod	89
5.2.4	Prioriteiten voor aansnijding van binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden	91
5.2.5	Woonkernen in het buitengebied	94
5.3	Zonevreemde woningen	97
5.3.1	Algemene inventarisatie	97
5.3.2	Concentraties zonevreemde woningen	97
5.3.3	Verspreide zonevreemde woningen	100
5.3.4	Waardevolle zonevreemde gebouwen	101
5.4	Bedrijven	102
5.4.1	Zonevreemde bedrijven	102
5.4.2	Ruimtebehoefte lokaal bedrijventerrein	105
5.4.3	Mogelijkheden op bestaande terreinen	105
5.4.4	Principes RSV en bepalen locatie	106
5.5	Zonevreemde sport en recreatie	108
5.5.1	Inventarisatie	108
5.5.2	Bespreking op mesostructuur	109
5.5.3	Bespreking op microstructuur	110
5.6	Bivakplaatsen	112
5.6.1	Inventarisatie	112
5.6.2	Afweging op mesostructuur	113
5.6.3	Bespreking op microniveau	114



5.7	Weekendverblijven	117
5.7.1	Algemene inventarisatie.....	117
5.7.2	Selectie concentraties zonevreemde weekendverblijven	118
6.	<i>Knelpunten, kwaliteiten en potenties</i>	120
6.1	Woonstructuur	120
6.2	Open ruimte	123
6.3	Toeristisch-recreatieve structuur	124
6.4	Ruimtelijk-economische structuur	126
6.5	Vervoers- en verkeersstructuur	128
6.6	Landschappelijke structuur	130
6.7	KKP-synthese	131



Kaarten

Kaart 1: Gewestplan anno 2001	15
Kaart 2: Situering van de BPA's	17
Kaart 3: Habitatrichtlijngebieden en EU-vogelrichtlijngebieden	21
Kaart 4: VEN-IVON	21
Kaart 5: Bestaande ruimtelijke structuur - woonstructuur	30
Kaart 6: Bestaande ruimtelijke structuur - open ruimte	33
Kaart 7: Watertoets	33
Kaart 8: Bestaande ruimtelijke structuur – toerisme en recreatie	40
Kaart 9: Bestaande ruimtelijke structuur – economie	44
Kaart 10: Bestaande ruimtelijke structuur – inbreiding bedrijventerreinen	44
Kaart 11: Bestaande ruimtelijke structuur - verkeer en vervoer	48
Kaart 12: Bestaande ruimtelijke structuur – landschap	51
Kaart 13: Bestaande ruimtelijke structuur - synthese	55
Kaart 14: Bestaande ruimtelijke structuur – hoogdynamisch Maaseik	57
Kaart 15: Bestaande ruimtelijke structuur – stadscentrum	58
Kaart 16: Bestaande ruimtelijke structuur – stadsschil Maaseik	59
Kaart 17: Bestaande ruimtelijke structuur – Ringlaan	59
Kaart 18: Bestaande ruimtelijke structuur – Stadsrand noord	59
Kaart 19: Bestaande ruimtelijke structuur – Stadsrand west	60
Kaart 20: Bestaande ruimtelijke structuur – Stadsrand Zuid	61
Kaart 21: Bestaande ruimtelijke structuur – Aldeneik en Heerenlaak	61
Kaart 22: Bestaande ruimtelijke structuur – Oostelijk landbouwgebied	62
Kaart 23: Bestaande ruimtelijke structuur – Centrale Groene As	66
Kaart 24: Bestaande ruimtelijke structuur – Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart	67
Kaart 25: Bestaande ruimtelijke structuur - vlakte van Bocholt	68
Kaart 26: Bestaande ruimtelijke structuur - Kempisch Plateau	69
Kaart 27: Situering van de woonprogrammatiegebieden	88
Kaart 28: Concentraties van zonevreemde woningen - meetkundig	97
Kaart 29: Concentraties zonevreemde woningen - definitief	100
Kaart 30: Zonevreemde bedrijven – gewestplan	102
Kaart 31: Zonevreemde sport en recreatie – gewestplan	109
Kaart 32: Zonevreemde bivakplaatsen - gewestplan	113
Kaart 33: Weekendverblijven - gewestplan	117



Tabellen

Tabel 1: Bestemming en oppervlakte gewestplan	15
Tabel 2: Categorisering van lokale wegen volgens mobiliteitsplan	27
Tabel 3: Toestand van de bedrijventerreinen (01/01/2002)	44
Tabel 4: Evolutie van het aantal vreemdelingen per deelgebied	73
Tabel 5: Bevolkingsevolutie	73
Tabel 6: Evolutie van de bevolkingsdichtheid in Maaseik, deel- en buurgemeenten en hogere niveaus (1981-1997)	74
Tabel 7: Leeftijdsopbouw 1997	74
Tabel 8: Evolutie van een aantal gegevens omtrent de particuliere huishoudens	75
Tabel 9: Particuliere woningen naar bewoningstype in 1991	79
Tabel 10: Ouderdom van het woningbestand	79
Tabel 11: Alle bewoonde particuliere woningen naar wooncomfort (1991)	81
Tabel 12: Kansarmoedegegevens in Maaseik (1995)	81
Tabel 13: Structurele leegstand per woonkern (1999)	82
Tabel 14: Aantal sociale woningen naar type en ouderdom, per woonkern	83
Tabel 15: Aansnijdingsmogelijkheden van woonprogrammatiegebieden in (landelijk) woongebied	85
Tabel 16: Aansnijdingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden	86
Tabel 17: Aantal potentiële woningen per woonkern	88
Tabel 18: Confrontatie tussen vraag en aanbod per woonkern	89
Tabel 19: Aansnijdingsprioriteiten binnengebieden kleinstedelijk gebied Maaseik	91
Tabel 20: Aansnijdingsprioriteiten binnengebieden buitengebied Maaseik	94
Tabel 21: Concentraties van zonevreemde woningen - meetkundig	98
Tabel 22: Concentratie van zonevreemde woningen - evaluatie	98
Tabel 23: Concentraties van zonevreemde woningen - bespreking	99
Tabel 24: Zonevreemde woningen - verspreid	100
Tabel 25: Zonevreemde bedrijven	103
Tabel 26: Afweging op mesoniveau	104
Tabel 27: Zonevreemde recreatie (zie ook voetnoot)	109
Tabel 28: Zonevreemde recreatie -mesostructuur	109
Tabel 29: Zonevreemde recreatie - microstructuur	110
Tabel 30: Bivakplaatsen	113
Tabel 31: Bivakplaatsen – afweging op mesostructuur	113
Tabel 32: Bivakplaatsen – bespreking op microniveau	114
Tabel 33: Concentraties van weekendverblijven - meetkundig	118
Tabel 34: Concentraties weekendverblijven - afweging op mesoschaal	119
Tabel 35: Concentraties weekendverblijven lokaal – typering, juridisch en ruimtelijke positionering	119
Tabel 36: Suggesties concentraties weekendverblijven - regionaal	119

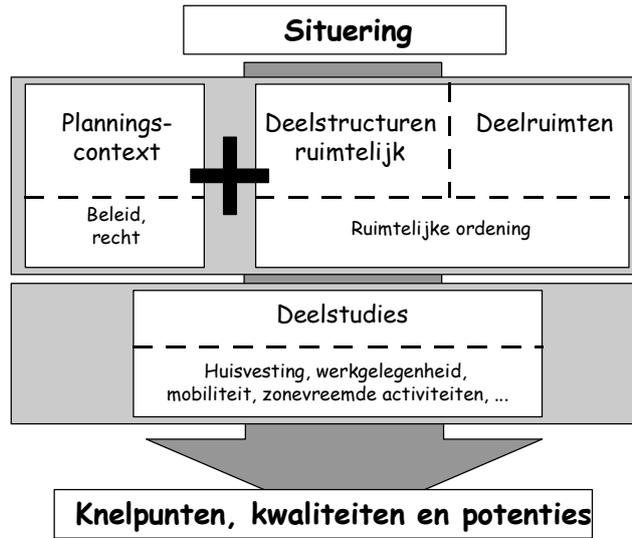


0. Inleiding – informatief deel

Het informatieve deel (zie schema) dient ter onderbouwing van de beleidsvisie die in het richtinggevend deel wordt uitgewerkt. Dit deel bestaat uit 5 grote delen:

- Planningscontext
Zij bevat een stand van zaken van het gevoerde ruimtelijk beleid tot vandaag (planningscontext). Hierbij worden drie pijlers belicht: ruimtelijke, juridische en sectorale beleidsdocumenten.
- Ruimtelijke analyse – deelstructuren
Binnen dit onderzoek wordt de ruimte bekeken vanuit de sectoren wonen, recreëren, open ruimte (landbouw en natuur), landschap, economie en mobiliteit. De finaliteit is een synthesekaart van de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente. Hierbij gebeurt er een confrontatie van alle sectoren. Uit deze kaart kunnen ruimtelijk samenhangende gehelen binnen de gemeente afgeleid worden.
- Deelruimten
Binnen de deelruimten worden de ruimtelijk samenhangende gehelen in de gemeente op microniveau uitgewerkt.
- Deelstudies
Een aantal deelstudies dringt zich op om een onderbouwde visie te kunnen uitwerken. Het betreft o.a. een woonbehoeftenstudie en een studie rond zonevreemde woningen, bedrijven en recreatie.
- Knelpunten, kwaliteiten en potenties
Uit de voorgaande delen kunnen knelpunten, kwaliteiten en potenties aangehaald worden. Dit deel vormt de scharnier naar het richtinggevend deel. Een inventaris wordt opgemaakt van de belangrijkste beleidsproblemen in de gemeente. Er worden een aantal mogelijkheden (potenties) aangereikt van de wijze waarop bepaalde gebieden zich in de toekomst zouden kunnen ontwikkelen.

Inhoudelijk is het document het resultaat van een onderzoek naar bestaande relevante gegevens die in diverse studies en documenten zijn vervat. De interpretatie van verschillende kaarten en luchtfoto's vormde een belangrijk element bij de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur. Het onderzoek is verrijkt met eigen terreinwaarnemingen. Bovendien werd de informatie aangevuld door gesprekken met een aantal bevoorrechte getuigen.





1. Kennismaking met de gemeente

1.1 Korte voorstelling

Maaseik heeft een totale oppervlakte van 7691,4 ha. Hiervan is 6817,9 ha onbebouwd en 873,5 ha bebouwd. De stad telt begin 2000 22.852 inwoners. De bevolkingsdichtheid bedraagt 2,97 inw./ha.

De gemeente bestaat uit drie deelgemeenten: Maaseik, Neeroeteren en Opoeteren.

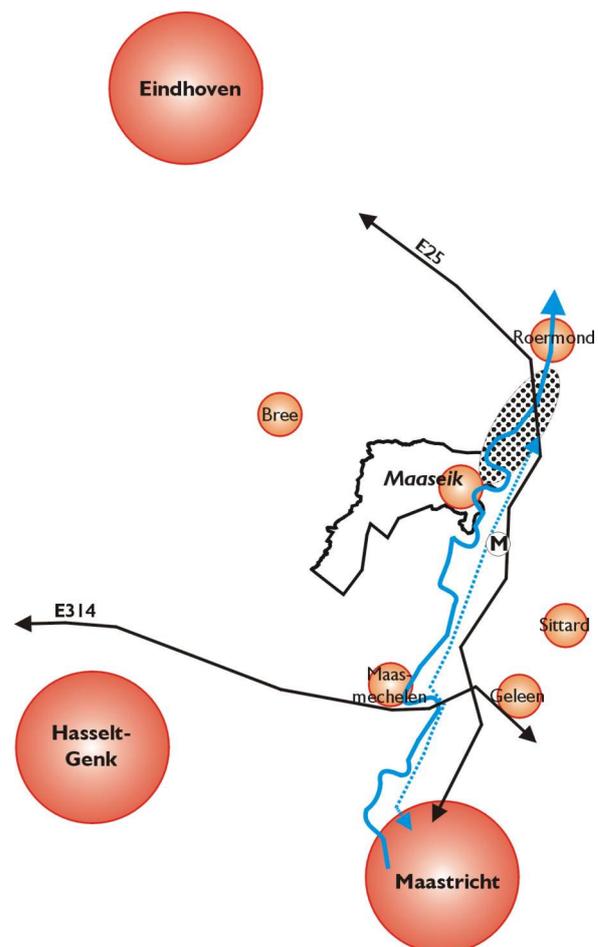
1.2 Situering

Macrostructuur

Maaseik is gelegen in het noordoosten van Vlaanderen. De Limburgse gemeente is hoofdplaats van het gelijknamig arrondissement en vormt een grensgemeente met Nederland. De Maas vormt de landsgrens. In de nabijheid zijn de regionale steden Hasselt-Genk en Maastricht (NL) gelegen. Maaseik is een onderdeel van kleinstedelijke gebieden gelegen in de Maasvallei. Andere kleinstedelijke gebieden gekoppeld aan de Maas zijn Maasmechelen en Roermond (NL). Sittard en Geleen zijn eveneens in de buurt gelegen kleinstedelijke gebieden.

Maaseik (Heerenlaak) vormt een onderdeel van een grensoverschrijdend bovenlokaal toeristisch complex van watersportcentra op grindplassen langs de Maas.

Naar ontsluiting toe dient de nabijheid van de E25/A2 vermeld te worden op Nederlands grondgebied die er een noord-zuidverbinding vormt tussen Maastricht en Eindhoven en waar een op- en afrittencomplex ter hoogte van Maaseik voorkomt. Het Julianakanaal loopt parallel aan deze hoofdweg. Belangrijk



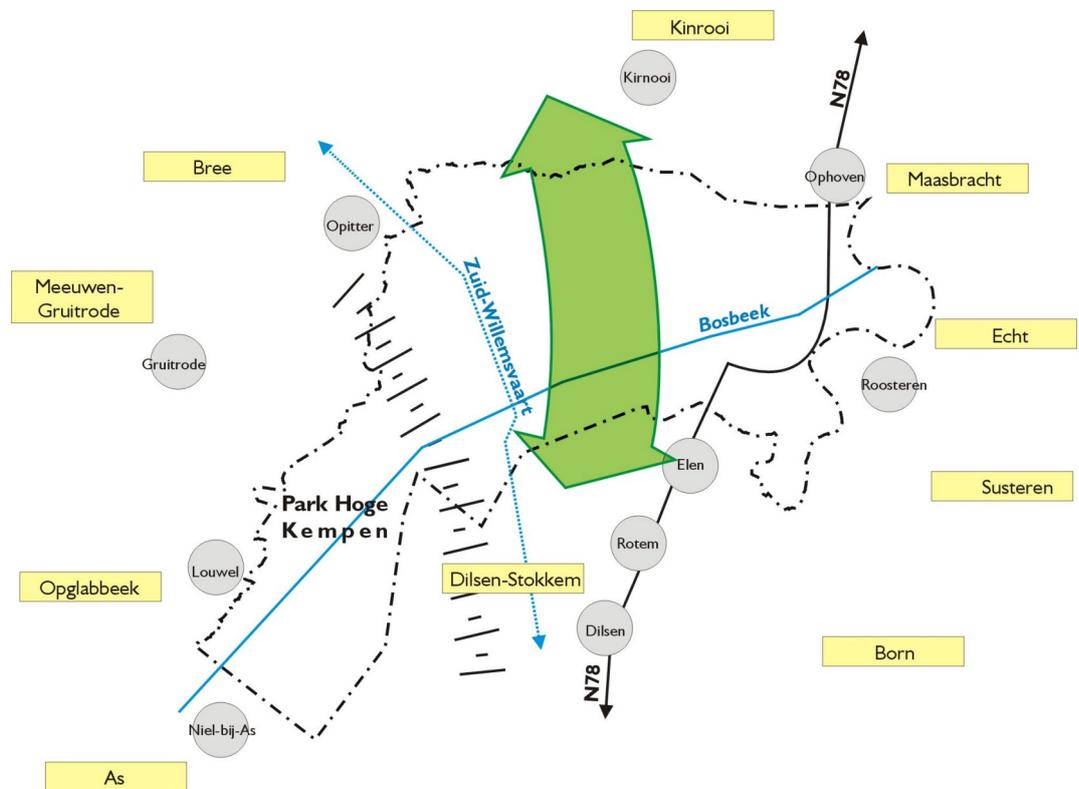


te vermelden is de nabijheid van Born (NL) waar een belangrijk multimodaal knooppunt voorkomt.

Mesostructuur

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

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





1.3 Historisch-ruimtelijke ontwikkeling

Op de Ferrariskaart is **de Bosbeek** een structurerend element. Zij verbindt de kernen Dorne, Opoeteren, Neeroeteren, Wurfeld, Maaseik en Aldeneik die als kralen aan een ketting langsheen de Bosbeek voorkomen. Een tweede belangrijk structuurbepalend element was het boscomplex bestaande uit **bossen tussen Neeroeteren en Maaseik** ter hoogte van Jagersborg.

De stad Maaseik is **de fusie van drie nederzettingen** (Maaseik, Neeroeteren en Opoeteren) die een aparte stedenbouwkundige groei gekend hebben.

Maaseik

De site van Maaseik is de vestiging van een **vrouwenklooster en kerk** omstreeks 730 in het centrum van Aldeneik. Omdat Aldeneik echter gelegen was in de overstromingsvlakte van de Maas en niet voldeed aan de strategische voorwaarden voor de bouw van een versterkte burcht aan de grensgebieden van de Loonse graven werd het centrum gherlokaliseerd. De nieuwe site situeerde zich op ca. 1,5 km ten zuidwesten van de oude site en lag op het terras van Geistingen enkele meters hoger dan de rest van de alluviale vlakte. Belangrijk is dat Maaseik **gepland** werd **bij de herlokalisatie**. Maaseik kreeg hierbij een kruisvorm, waarbij de huidige Bosstraat, Eikerstraat, Bleumerstraat en Hepperstraat uitliepen op de markt. In 1244 verwierf Maaseik de Loonse stadsrechten. *(Schildermans, 1998: p. 119)*

Op de Ferrariskaart is de kern van Maaseik omsloten door een in de 13de eeuw aangelegde **stadswal**. Hiervan zijn nog steeds resten terug te vinden, in het bijzonder ten zuiden van de kern (aan de oude stelplaats van de Lijn) en ten oosten van de kern (aan de achterkant van het St.-Jozefziekenhuis). Het overige deel van de omwalling is te herkennen aan het stratenpatroon: Kolonel Aertsplein, Burgemeester Philipslaan, een deel van de Mgr. Koningsstraat, Everstraat en Walstraat. De kerk van Maaseik ligt nog steeds op dezelfde plaats, evenals de markt. Het stratenpatroon binnen de omwalling is slechts weinig veranderd. De belangrijkste weg is nog steeds **de N78**, destijds de Chemin de Maastricht a Maseyck. Het **noordelijk en zuidelijk agrarisch gebied** zijn duidelijk te herkennen.

Vanaf het **begin van de 19de eeuw** wordt gestart met de aanleg van **vier napoleonswegen**, namelijk de Venlosesteenweg, Maastrichtersteenweg, Diestersteenweg en Weertersteenweg. Belangrijk voor Maaseik was de **bouw van de Maasbrug** in 1889.

Werken in latere periodes die nog steeds te herkennen zijn *(Schildermans, 1998: p. 120)*:

□ Tussen 1945 en 1970:

- De bouw van het ziekenhuis St.-Jozef aan het einde van de jaren '50;
- De uitbouw van de woonwijken 'Het Hamont' en het 'Molenveld' ten noorden van de Van Eycklaan in de richting van St.-Jansberg;
- De bebouwing tussen het historisch stadscentrum en de Bosbeek is sterk uitgebreid o.a. door de inplanting van een basisschool Atheneum en Technisch Atheneum en de Carrefour;
- Sterke uitbreiding van de lintbebouwing langs de steenwegen;
- Eerste industriële ontgronding te Aldeneik zorgt voor het ontstaan van de Maasplas te Heerenlaak;



- Siemkensheuvel ontstaat langs de N78 als een grotere verkaveling en lintbebouwing in de jaren '60.
- **Tussen 1970 en 1990:**
 - De aanleg van de ringweg rond Maaseik. Deze gaat in een latere fase (door zijn overdreven dimensionering) een grens vormen: de ringweg scheidt het stadscentrum van Maaseik van zijn ontstaansbronnen Aldeneik en de Maas af;
 - Het ontstaan van 'de Plantage' als exclusieve woonwijk;
 - De uitbouw van de sociale woonwijken St.-Janslooperbenden, Gasthuisveld, Izeven en De Verloren Kost;
 - Het ontstaan van de sportzone St.-Janslooperbenden;
 - De uitbouw van St.-Jansberg als scholencomplex;
 - De enorme uitbreiding van de industriële grindwinning te Aldeneik;
 - De explosieve groei van de lintbebouwing.

Neeroeteren

De puinkegel die de Bosbeek bij het verlaten van het Kempisch Plateau gedurende de laatste ijstijd op de grens van de Vlakte van Bocholt en het terras van Maasmechelen accumuleerde, vormt de geografisch en historische site van Neeroeteren.

Bij een studie van de Ferrariskaart valt op dat de oude kern van Neeroeteren niet te herkennen is in het huidige landschap omdat zij zich op het huidig traject van de Zuid-Willemsvaart bevindt. Wel is er reeds een lint aanwezig langs de huidige Kinrooisesteenweg. Door de jaren heeft zich een vergroeiing met de gehuchten Voorshoven en Ophoven voorgedaan.

Opoeteren

Opoeteren was in de vroege middeleeuwen een es (d.i. een concentratie van bewoning aan de rand van een open akkergebied; het geheel is omgeven door heide). De oorspronkelijke bebouwing concentreerde zich rond de huidige kerk en de Schoolstraat. Een deel van de Gruitroderbaan, de Ridderpadstraat en de Kortestraat zijn nog overblijfselen van de es in het stratenpatroon. De oorspronkelijke akkers zijn gedeeltelijk volgebouwd en liggen in de noordwestelijke hoek van het kruispunt van de Gruitroderbaan met de N773. De kerk is ook een restant uit de vroegere middeleeuwen. Opoeteren had in 1777 geen goede verbinding met Maaseik.



2. Plannings- en beleidscontext

2.1 Ruimtelijke beleidsdocumenten

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

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

Principes met betrekking tot de nabestemming en herinrichting kunnen onder meer zijn:

- ❑ Het afwegen van de nabestemming in functie van de nabestemming van de ontginningsgebieden binnen dezelfde delfstoffenzone.
- ❑ Het afstemmen van de nabestemmings- en herinrichtingsmogelijkheden op de bestaande natuurlijke en agrarische structuur en desgevallend op de stedelijke structuur (stadsrandfunctie) en op de bevolkingsconcentratie (recreatiefunctie).
- ❑ Het onderling afstemmen van de diepte en de oppervlakte van de ontginningsactiviteit en de nabestemming;
- ❑ Het minstens behouden of ontwikkelen van de natuur- en landschapswaarden bij elke nabestemming.

Er zal een afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur worden uitgewerkt (zie juridische beleidsdocumenten).

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



2.1.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan

Deelruimten

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

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

□ Open Maasland;

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

□ Vlake van Bocholt.

In deze deelruimte worden hoog dynamische ontwikkelingen tegengegaan. Toerisme en recreatie worden niet ontwikkeld, bestaande kan blijven bestaan. De vallei van de Itterbeek wordt als groen lint in het landschap erkend.

Binnen de regio Kempen behoort Maaseik tot de deelregio het Drieparkengebied (Bosbeekvallei). Deze deelregio bevat één van de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Vlaanderen. De natuurverbindinggebieden tussen deze parken zijn van structureel belang. Het Park Hoge Kempen dient te ontwikkelen als een groen hart tussen het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk, het Zuidelijk Maasland en de Bosbeekvallei met toeristische knooppunten aan de randen.

Nederzettingen

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

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

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

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



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

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

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

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

Open ruimte

Maaseik behoort tot 3 natuurlijke systemen:

- Limburgse bos- en heidegordel (omwille van de Bosbeek),

Dit gebied is het belangrijkste gebied van de Limburgse natuurlijke structuur. In de Bosbeekvallei ligt de nadruk op de integratie van wonen en landbouw in het natuurlijk systeem.

- Kempisch Maasbekken

De omgeving van de Brand, Abeek-Lossing-Itterbeek en Jagersborg is een bijzonder gebied waar de verweving van natuurontwikkeling, landbouw en bosbouw moet worden geoptimaliseerd.

- Maasvallei.

De Maasvallei dient grensoverschrijdend natuurlijk en landschappelijk te worden ontwikkeld en verbonden met de omgevende natuurlijke systemen. Verweving van natuur met zachte recreatie en landbouw worden geoptimaliseerd. De groeven spelen een de natuurlijke, landschappelijke en toeristische ontwikkeling een belangrijke rol.

Het Nationaal Park Hoge Kempen wordt geselecteerd als een groot aaneengesloten bos- en heidecomplex. Op de randen van het gebied o.a. te Maaseik zijn er kansen voor intensievere recreatie.

Jagersborg, Schootsheide en de boven- en middenloop van de Bosbeek worden geselecteerd als groot natuurlijk gebied gekoppeld aan het waternetwerk. Hier geldt behoud en inbreiding van grote aaneengesloten oppervlakte natuur. In het gebied op grondgebied Maaseik liggen eveneens grote aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal niveau. Landbouw- en natuurfunctie dienen op elkaar afgestemd te worden.

De valleien van de Bosbeek en de Itterbeek zijn structurerend op provinciaal niveau. De doorgang van de Bosbeek door Maaseik is een beekdoorgang van provinciaal niveau. De steilrand van het Kempisch Plateau is een reliëfelement van provinciaal niveau. Het gebied De Brand wordt als een onderdeel beschouwd van een historisch natuurlijk element in een agrarisch cultuurlandschap.

Te Maaseik worden zes natuurverbindingengebieden geselecteerd. Het betreft:

- NVB 10 - Tussen Broekkant en Ruwmortelsheide over de Bosbeekvallei
- NVB 49 - Witbeek/Zwartwater-Abeek tussen Jagersborg en Vijverbroek
- NVB 50 - Bosbeekvallei tussen Berg en de Tösch



- NVB 51 - Bosbeekdoortocht doorheen het verstedelijkt gebied vanaf de Tösch
- NVB 76 - Vallei van de Bosbeek
- NVB 80- Delen Zuid-Willemsvaart

In de natte natuurverbindingengebieden worden minstens de beek met de begeleidende begroeiingen en habitats plus de beekoevers uiteindelijk opgenomen.

Economie

Maaseik heeft meer een commerciële en een historisch-toeristische en recreatieve taak te vervullen dan een louter industriële rol. De stad kan bij voorkeur de economische troeven op toeristisch en recreatief vlak vanuit de historische kern en de situering aan de Maas uitbouwen.

Maaseik heeft 5 bedrijventerreinen verspreid over de deelgemeenten Maaseik en Neeroeteren. Het enige terrein met een gewenste aantrekkingskracht voor regionale industriële activiteiten ligt tussen Maaseik en Neeroeteren. Het huidig aanbod van Jagersborg bedraagt 17 ha uit te rusten gronden. Het terrein ligt echter geïsoleerd tussen Neeroeteren en Maaseik en is omgeven door landschappelijk waardevolle open ruimte gebieden. Een vogelrichtlijngebied begrenst Jagersborg in westelijke richting. Bijkomend nadeel is de unimodale ontsluiting via de weg. In Neeroeteren bestaat de mogelijkheid voor vrachtvervoer tot 1.000 ton via de Zuid-Willemsvaart. De steenbakkerij Schouterden (Terca) situeert zich als één regionaal bedrijf op het terrein langs de N78. Renkoven (4 ha bouwrijp), Klein-Root (7 ha bouwrijp) en Hooggeistersveld (0 ha aanbod) zijn als industriegebied niet van strategisch belang voor het economisch knooppunt.

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

Kleinhandel dient in de kleinstedelijke gebieden gebundeld te worden. Kleinhandelsconcentraties sluiten aan bij stedelijke gebieden of economische knooppunten en moeten complementair zijn met het stedelijk weefsel.

De kleinstedelijke gebieden hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. In alle gemeenten van het buitengebied zijn nieuwe bedrijven van een beperkte omvang mogelijk als ze worden verweven in het woongebied en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

Maaseik behoort tot 3 deelruimten van de gewenste landbouwstructuur:

1. **Maasvallei**, waar de grondgebonden en beheerslandbouw een belangrijke rol heeft als structurerend en versterkend element van het open valleilandschap, ten zuiden van Maaseik vooral in open-ruimtecorridors. In de uiterwaarden is er ruimte voor beheerslandbouw, overstromingsgevoelige teelten zijn ongewenst. Recreatief medegebruik van het landbouwgebied is in het hele Maasvallei belangrijk.
2. **Bos- en Heidegordel (vallei van de Bosbeek)**, landbouw is in deze deelruimte bijna afwezig en wordt meestal ontwikkeld in functie van natuurverweving, beheerslandbouw of extensief beheer van open plekken in het bos- en heidelandschap.
3. **Noordoost-Limburg**, welke een dynamische landbouwstreek is met de grondgebonden veehouderij als ruimtelijke drager en de openlucht groenteteelt ondersteunend. Grondloze veehouderij en intensieve varkens- en pluimveeteelt blijven best gesitu-



eerd in de huidige lokatiezones. De landbouwproductie wordt gediversifieerd. Bijzondere aandacht gaat naar duurzaam agrarisch waterbeheer, naar buffering van beekvalleien en naar functionele integratie in het landbouwsysteem van te herstellen houtkantlandschappen.

Toerisme en recreatie

Maaseik is geselecteerd als een toeristisch-recreatief gemeente type I. In Maaseik is nog grootschalige bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk binnen de ruimtelijke context en de gewenste ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen steeds aan te sluiten bij de kernen of bij bestaande infrastructuur. Er worden randvoorwaarden opgelegd aan de ontwikkeling. Heerenlaak wordt geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt type IIa en Waterloo als toeristisch-recreatief knooppunt type IIb. Toeristisch-recreatieve knooppunten type II zijn bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen gelegen in het buitengebied. Heerenlaak mag verder uitbreiden, Waterloo niet. Te Waterloo is een permanent terrein voor gemotoriseerde sporten.

Het Kempisch Plateau is geselecteerd als toeristisch-recreatief verwevingsgebied van provinciaal niveau en de bijhorende steilrand als toeristisch-recreatieve overgang met ter hoogte van Oetervallei-Bergerven mogelijkheden voor nieuwe hoogdynamische ontwikkelingen. De Zuid-Willemsvaart werd als toeristisch-recreatief lijnelement aangeduid.

Lijninfrastructuur

De Zuid-Willemsvaart heeft een bepaalde functie voor goederentransport. Deze functie dient maximaal geïntegreerd te worden met de recreatieve, de landschappelijke, de natuurlijke en de waterwinningsfunctie.

De N78 en N78b van de Stationsstraat tot de E314 te Maasmechelen - knooppunt 33 zijn geselecteerd als secundaire as (type nader te bepalen). De N773 vanaf de Stationsstraat tot de Gremelsloweg is geselecteerd als ontsluitende secundaire weg (type II).

Maaseik is gelegen op het verbindend provinciaal net (niveau B) via de snelbuslijnen Leopoldsburg-Hechtel-Bree-Maaseik en Lanaken-Maasmechelen-Maaseik. Naar openbaar vervoer toe wordt Maaseik bijgevolg als B-knooppunt geselecteerd. Tot het verbindend intergemeentelijk net (niveau C) behoren de buslijnen Kinrooi-Maaseik, Genk-Maaseik en Maaseik-Maasmechelen. Gewenste lijn van dit type is de lijn Maaseik-Sittard (B-niveau).

Landschappelijke structuur

De vlakte van Bocholt (met Brand en Jagersborg), bos- en heidegordel (Bosbeekvallei) en Maasvallei worden geselecteerd als complex gaaf landschap. De open ruimte dient er maximaal behouden te worden. Landschappelijke relictten en ankerplaatsen dienen er behouden en versterkt te worden.

Het stedelijk gebied Maaseik en de groeven ten noorden van Maaseik worden geselecteerd als complex nieuw landschap. In stadslandschappen dient er een versterkte aandacht voor identiteitsversterkende architectuur te zijn. In groevelandschappen is er nood aan landschapsopbouw.

De Maas, Bosbeek, Itterbeek en Zuid-Willemsvaart worden als structurerend hydrografisch element beschouwd. Er dient een samenhangende ontwikkeling van vallei en omgeving nagestreefd te worden door gedifferentieerde typologieën en concepten.



De Kempische steilrand is een structurerend reliëfelement. Zijn herkenbaarheid in het landschap dient gevrijwaard te blijven. De oostelijke bosrand van de Hoge Kempen is een markante terreinovergang. Het beleid is er gericht op het behoud van de zichtbaarheid van de overgang.

Het historisch stadscentrum van Maaseik wordt als baken geselecteerd, waarbij de zichtrelatie met het zuiden belangrijk is.

Tussen Maaseik en Elen, tussen Opitter en Waterloo, tussen Neeroeteren en Opoeteren en tussen Opoeteren en Dorne komen belangrijke open-ruimteverbindingen voor. Nieuwe bebouwing dient er zoveel mogelijk geweerd te worden en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden dient gewaarborgd.

2.1.3 Structuurplannen

Onderstaande besproken structuurplannen zijn niet te verwarren met voorliggend gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Zij zijn op een actualiteitswaarde getoetst en de delen die nog beleidsrelevantie hebben, kunnen later eventueel integraal opgenomen worden in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

‘t Kramelt

Het gebied wordt begrensd door de N757, de Dennenstraat, de Elerweg, de Langerenstraat en de Sint-Lambertuskerkstraat en beslaat ongeveer 25 ha. Dit gebied werd op basis van vroeger gemaakte woonbehoeftenstudies weerhouden voor de uitbouw van een woonbuurt, centrumondersteunend voor het centrum van Neeroeteren en aansluitend bij de bestaande sociale woonwijk Kleeskensveld langs de N757.

‘t Kramelt ‘Deel Elerweg’

Voor een klein deel van het woonuitbreidingsgebied rond de volledig uitgeruste Elerweg werd volgend structuurplan opgesteld. Deze regelde de uitbouw van het gebied (met een diepte van 50 m langs beide zijden van de weg) in de functie van een achttal bouwplaatsen en een reservatiezone met erfdiensbaarheden, rekening houdend met zichtlijnen op de kerk, de Bosbeek en de geklasseerde Neermolen.

Heerenlaak

Dit structuurplan, goedgekeurd door de gemeenteraad in november 1994, geeft de nabestemming weer voor de ontgrondingsgebieden te Aldeneik. Deze nabestemming bestaat uit kampeerterrinen, een watergebonden ambachtelijk bedrijf, verblijfsrecreatie, een verblijfsgebouw met voorzieningen voor de kampeerterrinen zoals een superette, indoorsport, restaurant, café, een openluchtstrand met bijhorend gebouw, een vis- en kweekvijver, openluchtsportvelden, een Maashaven, een gedeelte natuuroever langs de Maas, een watersportkamp van de Bloso en een landbouwbedrijf met uitgestrekte weiden. Op de watervlaktes kunnen mechanische watersporten uitgeoefend worden. Het hele gebied krijgt een semi-openbaar karakter met een uitgewerkte landschapsbouw, wandelpaden en verblijfs- en verpozingsmogelijkheden en de nodige in het landschap ingewerkte parkeervoorzieningen.

Groenstructuurplan Bosbeek

Het document dateert van 1990 en beperkt zich tot de direct omgeving van de waterloop.



Een algemeen beleidskader wordt gegeven voor het valleigebied van de Bosbeek met betrekking tot landbouw, waterbeheersing, recreatie en bewoning. Dit wordt aangevuld met algemene inrichtings- en beheersmaatregelen in verband met natuur en landschap. De ruimtelijke relevante elementen worden kort besproken.

Binnen de vallei wordt geen schaalvergroting van de landbouw toegelaten. Er wordt gestreefd naar extensievere landbouwvoering. Bijkomende inplantingen van landbouwbedrijven en drainagewerken zijn niet gewenst. De marginale landbouwgronden dienen uit productie genomen en geïntegreerd te worden in het natuurgebied.

Met betrekking tot de recreatieve structuur dient een verbod uitgevaardigd op het permanent verblijven in weekendverblijven. Uitbreidingen van recreatiegebieden en nieuwvestigingen van recreatie zijn niet gewenst. Bij het vrijkomen van recreatiepercelen dienen zij opnieuw geïntegreerd te worden in het landschap. Bestaande legale weekendverblijven dienen landschappelijk geïntegreerd te worden. Infrastructuur voor harde recreatie (zwembaden, voetbal, tennis, ...) in strijd met het gewestplan wordt niet getolereerd. Kwetsbare ecotopen dienen beschermd te worden.

Ongeacht het kader van het gewestplan is nieuwe bewoning niet gewenst. Uitbreiding van infrastructuur (wegen, ondergrondse leidingen, ...) wordt niet toegelaten.

Deze randvoorwaarden worden verfijnd voor 7 zones die gelegen zijn in de stad Maaseik: Dorne, Dorne-Opoeteren, Opoeteren-Ketelstraat, Neeroeteren 1-2-3 en Wurfeld

Verruimde binnenstad Maaseik

Het plangebied omvat het gehele gebied binnen de historische omwalling. De structuurvisie bevat belangrijke acties naar wonen, handel, voorzieningen en groenvoorzieningen. Het BPA Kolonel Aertsplein is een uitwerking van deze visie. Voor de verkeersstructuur wordt verwezen naar de beschrijving van het mobiliteitsplan.

Naar wonen dient in het gebied aan inbreiding gedaan te worden. Er wordt in het bijzonder gedacht aan de Stationsomgeving, Dekenskamp, terrein van de Lijn, de randzone Zuidelijke Stadswallen, achterliggend gebied Slachthuisstraat en hoek Bosmolenstraat / Acht Meilaan. Ook de woonkwaliteit moet verhoogd worden, o.a. door stimuleren wonen boven winkels en een aangename openbare ruimte inrichten. Het centrum dient bereikbaar voor de bewoners te zijn. Aangezien Maaseik zich in een tweede schil heeft ontwikkeld, dient de begrenzing van het centrum aangepast te worden.

Naar handel dient de bestaande oost-westas (Bleumerstraat – Markt – Bospoort) versterkt te worden. Handelsontwikkelingen langs de Koning Albertlaan tot het Stationsplein dienen ondersteund te worden. (Middel)grote distributiebedrijven moeten zich kunnen vestigen in Maaseik.

In tegenstelling tot het handelsapparaat is inzake voorzieningen een noord-zuidas (sportcentrum – scholen). De noord-zuidas dient richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen in de dienstensector.

De gehele binnenstad dient te vergroenen. Stedelijke hoofdassen dienen een laankwaliteit te krijgen. Het betreft: Maastrichtersteenweg, K. Albertlaan, Acht Meilaan, Venlosesteenweg en Van Ecklaan. Andere concrete aandachtspunten zijn; de groenstructuur langs de ring, herstel van de wallenstructuur, vormgeving van axiale wandellanen en een promenade langsheen de Maas.



Herinrichting ring en terreinen Dragetra

Maaseik had de behoefte aan een algemene visie voor het volledige gebied tussen het historisch centrum en de Maas. De doelstelling van deze studie is een totaalvisie te geven en een streefbeeld op te maken voor de Ringlaan en zijn ruimere omgeving.

Voor het volledige projectgebied zijn een aantal ontwerpelementen voorop gesteld omtrent ruimtelijke ordening.

De geplande ruimtelijke ontwikkelingen dienen te kaderen in een duurzaam mobiliteitsbeleid. Voor Maaseik zijn dit op korte termijn de ontwikkeling van BPA Kloosterbempden, de stedelijke invulling van de voormalige brekerij Dragetra, de herlokalisering van het ziekenhuis, de ontwikkeling van het bejaardentehuis, het transferium omgeving Maasbrug, de vormgeving van de Maasboulevard, het ontwikkelen van parkeerplaats Maas-zuid en het ruimtelijk vertalen van de poorten.

Voor deze ontwikkelingen dient vanuit milieu en landschappelijke context ingegrepen te worden op de volgende aspecten: visuele beleving, maximale benutting van landschappelijke kwaliteiten, infrastructurele barrièrewerking, verkeersemmissies en geluidshinder.

Neeroeteren-centrum

De structuurvisie dateert van januari 2003. Doelstelling is te komen tot een herwaardering van het centrum van Neeroeteren.

Het centrum dient een eigen identiteit te krijgen gekoppeld aan de bestaande structuren en elementen van het weefsel. Om de relatie tussen een aantal ruimten te bekomen dient een binnengebied ingevuld te worden. De winkelstraten dienen omgevormd te worden tot een aantrekkelijke winkelomgeving o.a. door het herinrichten van het openbaar domein. Op wandelafstand van het commercieel centrum dienen voldoende parkeerplaatsen ter beschikking te zijn. Het Scholtisplein dient tot een echt dorpsplein uitgebouwd te worden. Daarnaast dient een verbeterde relatie verwezenlijkt te worden tussen De Borg, 't Eilandje en het centrum.

Relevante concepten zijn:

- Uitbreiding van het woongebied met hoge woondichtheid en multifunctionele buitenruimte (omgeving sporthal-Bambi)
- Witbeek en Bosbeek gebruiken als groene vingers in de dorpskern, waarbij een ruimtelijke en ecologische verbinding tussen beide beken ontstaat.
- Verminderen van de doorstroombuncties op het Scholtisplein en het versterken van de pleinstructuur
- Mogelijkheden bieden voor uitbreidingen van het rusthuis Park en het ontmoetingshuis de Koepel
- Inrichten van poorten bij het binnenkomen van het centrumgebied
- Inrichten van een park-speelruimte aan woonwijken 't Kramelt en Kleeskensveld
- Herinrichting van de Borg als totaalconcept met koppeling tussen de Borg, 't Eilandje en Bergerven met een herlocatie van de sporthal naar de Borg.
- Herinrichting van Spilstraat en Sint-Lambertuskerkstraat en omgeving als winkelomgeving.



2.2 Juridische beleidsdocumenten

2.2.1 Gewestplan

Kaart 1: Gewestplan anno 2001

Gewestplan anno 1980

De gemeente Maaseik is gesitueerd op **het gewestplan Maasland KB 01/09/1980**. Hierna is het gewestplan globaal opgenomen in oppervlakte, absolute cijfers en percentages.

Maaseik kent een weinig versnipperde agrarische structuur. De totale oppervlakte ervan bedraagt 3.797,7 ha, waarvan 2.407,2 ha agrarisch gebied en 1.390,5 ha landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden situeren zich in het noorden van Maaseik ter hoogte van Brand, Jagersborg en de Tösch, alsook in het zuiden ter hoogte van Dorne. Agrarische gebieden treft men rondom de kernen van Dorne, Opoeteren, Neroeteren en Maaseik. Agrarische gebieden met ecologisch belang komen voor in het noorden en in het midden van het grondgebied van de stad.

Natuurgebieden komen verspreid voor over de ganse stad. Bosgebieden komen voor in het zuiden van Maaseik, het betreft de bossen van Dorne.

Tabel 1: Bestemming en oppervlakte gewestplan

<i>Bestemming</i>	<i>opp/ha</i>	<i>%</i>
Agrarische gebieden	2.407,2	31,29
Natuurgebieden	1.392,4	18,10
Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	1.390,5	18,08
Woongebieden	469,5	6,10
Woongebieden met landelijk karakter	410,9	5,34
Agrarische gebieden met ecologisch belang	356,5	4,63
Bosgebieden	268,5	3,49
Ontginningsgebieden	258,8	3,36
Woonuitbreidingsgebieden	177,9	2,31
Industriegebieden	80,9	1,05
Bestaande waterwegen	69,6	0,90
Recreatiegebieden	66,1	0,86
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	62,7	0,82
Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en natuurreservaten	52,2	0,68
Gebieden voor ambachtelijk bedrijven of gebieden voor KMO	49,9	0,65
Parkgebieden	46,4	0,60
Gebieden voor dagrecreatie	42,0	0,55
Woongebied met cultureel-historische waarde	30,7	0,40
Bufferzones	27,7	0,36
Groengebieden	16,0	0,21
Woonparken	8,8	0,11
Gebieden voor jeugdcamping	4,2	0,05
Pleisterplaats voor nomaden en woonwagens	2,8	0,04
TOTAAL	7.692,2	100,00

Bron: AROHM.



In de gemeente is 1.100,6 ha (14,31%) bestemd voor wonen. Woonuitbreidingsgebieden beslaan 177,9 ha (2,31%). De woongebieden met landelijk karakter bedragen 410,9 ha. De woongebieden spreiden zich uit over de kernen: Maaseik, Neroeteren en Opoeteren. Vlekvormig herkent men verder nog de kernen: Waterloo, Dorne, Wurfeld en Aldeneik. Woonuitbreidingsgebieden liggen verspreid over de gemeente. Een woonpark treft men in Opoeteren. Woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde treft men in het centrum van Maaseik, Neroeteren en Aldeneik.

De in het gewestplan voorziene gebieden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen bedragen in totaal 62,7 ha (0,82%). In Maaseik zijn de opvallendste gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen gesitueerd ter hoogte van het scholencomplex van St.-Jansberg, het sportcentrum en cultureel centrum. Opvallend is ook nog het ziekenhuis en het bejaardentehuis te Maaseik. In Neroeteren en Opoeteren is er een gespreid voorkomen van deze gebieden.

In Maaseik treft men twee industriegebieden, nl. Jagersborg en Renkoven. De verschillende gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's liggen verspreid over de stad. Het betreft de gebieden Hooggeistersveld, Klein-Root, Renkoven en Steenfabriek Terca. Een ontginningsgebied vindt men te Heerenlaak, in de oostelijke top de van de gemeente.

Het gewestplan voorziet in een aantal gebieden voor 'recreatie', 'dagrecreatie' en 'jeugdcampings'. Zij beslaan een oppervlakte van totaal respectievelijk 66,1 ha (0,86%), 42 ha (0,55%) en 4,2 ha (0,05%). Deze recreatiegebieden liggen verspreid over de stad. Het gebied voor jeugdcampings treft men ter hoogte van Siemkensheuvel.

Het gewestplan vermeldt als bestaande waterwegen de Zuid-Willemsvaart. Langs beide zijden is een reserveringsstrook opgenomen. De Maas is bevaarbaar stroomafwaarts Aldeneik.

In de stad zijn in de omgeving van de Witbeek, te Waterloo en in het gehucht Gremelslo beschermingszones voor waterwingebieden afgebakend. In functie van industriële, ambachtelijke of agrarische ontwikkelingen gelden in de beschermingszones restrictieve bepalingen. Ook naar particuliere bewoning kunnen maatregelen voorgesteld worden (bijv. opslag stookolie, aanleg zinkputten, infiltratie regenwater, ...).

Gewestplanwijzigingen

Er werden voor wat betreft Maaseik t.o.v. het originele gewestplan van 1980 een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- De reserveringszone voor ontubbeling van de N78 werd niet meer weerhouden en werd van het gewestplan geschrapt. De onderliggende bestemmingen werden hoofdbestemming;
- De reserve-ontginningszone De Bek, De Wateringen en de Armenbos met nabestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, landbouw en natuurgebied werd omgevormd naar een landbouw- en natuurgebied;
- Het gebied Bergerven, effectieve ontginningszone met nabestemming recreatie, reserve ontginningsgebied met nabestemming recreatie en recreatiegebied werd omgevormd naar natuurgebied;
- Ten noorden van het gebied Bergerven rond de oude zandgroeve Warredal werd ontginningsgebied met nabestemming recreatie (jeugdcamping), recreatiegebied en natuurgebied omgevormd naar recreatiegebied en natuurgebied.

De gewestplanwijziging van 13 juli 2001 wijzigt de Dragetraterreinen van een buffergebied naar een gebied voor stedelijke ontwikkeling. Ter hoogte van Heerenlaak worden



langsheen de Maas een natuurontwikkelingsgebied, en een ontgrondingsgebied met nabestemming recreatie en een landschappelijk waardevol agrarisch gebied voorzien ten vervanging van ontgrondingsgebied met nabestemming landbouw. Het deel dat landschappelijk waardevol agrarisch gebied is (Klauwenhof) werd achteraf door de Raad Van State geschorst. Het gebied moet een nieuwe bestemming krijgen in samenspraak met de provincie. Ten slotte gebeurt te Heppeneert een wijziging van landschappelijk en ecologisch waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied en ecologisch waardevol agrarisch gebied.

2.2.2 RUP's

PRUP De Leeuwerik en Leeuwerikhof

Bij besluit van 5 juli 2002 heeft de Vlaamse regering het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Leeuwerik(hof)-Maaseik' goedgekeurd. Door goedkeuring van het provinciaal structuurplan (12/2/2003) heeft het oorspronkelijk gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een statuut van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het voorziet in een gebied voor openluchtrecreatieve bedrijven voor het zonevreemd gelegen kampeerterrein van De Leeuwerik ten westen van de Leeuwerikstraat met een toegang langsheen de Linnerweg, een zijstraat van de Houtweg.

Gewestelijk RUP - Jagersborg - De Brand

Voor het RUP werd in februari 2003 de formele procedure opgestart. Het plangebied is gelegen tussen de Kinrooiersteenweg en de Itterbeek. De procedure werd stopgezet.

Dit ruimtelijke uitvoeringsplan verbindt een aantal verspreide natuurgebieden tot een samenhangend ruimtelijke geheel. Het gaat om percelen die voor een groot gedeelte reeds in beheer zijn als natuurreservaat.

Gewestelijk RUP - Leidingenstraat Dilsen-Lommel

Voor het RUP werd in februari 2003 de formele procedure opgestart.

Het RUP voorziet in het tracé van een gasleiding. Deze passeert in het zuiden van de gemeente, ter hoogte van de Wouterbron dwarst het tracé de Bosbeek om dan tussen De Houw en Dorne richting Dilsen te gaan.

2.2.3 BPA's

Kaart 2: Situering van de BPA's

Dorperveld

Dit BPA werd bij KB van 21/02/1968 goedgekeurd en is gelegen in Neeroeteren. Het BPA was een verfijning van het gewestplan en werd intussen volledig uitgevoerd door het bouwen van woningen. Het BPA is intussen vervallen verklaard met uitzondering van het deel Iduna (school Kruisheren) waar uitbreiding mogelijk gemaakt wordt door het BPA.



Neeroeteren-centrum¹

Het BPA werd goedgekeurd bij KB van 19/07/1974 en kreeg tweemaal een toelating tot wijziging bij MB van 18/10/1984 en 01/06/1987. Het geeft een detaillering van de bouwwijze in het centrum van Neeroeteren.

Het BPA-deel art 17, goedgekeurd bij K.B. van 19/07/1974 wordt al jaren niet meer gebruikt en is niet meer van toepassing. De wijziging van het originele BPA art. 16, goedgekeurd bij M.B. van 01/03/1987 en dus van na de goedkeuring van het gewestplan blijft van toepassing. Het BPA - deel Pier de Smid, goedgekeurd bij M.B. van 25/09/1992, blijft tevens van toepassing.

Dekenskamp

Het BPA is de juridische uitwerking van het structuurplan Dekenskamp. Hierbij werd een zone voor dagrecreatie omgevormd tot een woonzone zonder verdere invulling met stedenbouwkundige voorschriften zoals dit het geval is bij de inplanting van sociale woonwijken volgens toenmalig artikel 17 van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. Het BPA werd goedgekeurd bij M.B. van 16/01/1991.

Sportlaan

Het BPA dat op 24/04/1997 de ministriële goedkeuring kreeg, behandelt de ontwikkeling van een gebied van 3 ha (woonzone / woonuitbreidingsgebied) onder de vorm van een bebouwing met vijf meergezinswoningen (29 appartementen) en drie eengezinswoningen in open bebouwing. In dit BPA wordt eveneens een adequate ontsluiting voorzien voor het aanliggende sportpark 'Sint-Jans-Loperbenden' met een drietal voetbalpleinen, een schaatshal, een sporthal, een zwembad, een beach-volleybalplein,...

Neeroeteren - Ongel Root

Het BPA werd goedgekeurd bij MB van 04/06/1986 en werd opgesteld ten einde de voetbalclub 'Waterloos VV' in de mogelijkheid te stellen twee bijkomende voetbalterreinen aan te leggen en een passende accommodatie uit te bouwen.

Berg - Het Gehucht

Het BPA werd bij ministrieel besluit van 22/01/90 goedgekeurd en gaf de stedenbouwkundige voorwaarden voor de uitbouw van een vroegere zandgroeve met een oppervlakte van ca. 20,5 ha naar een recreatiegebied met een verblijfsaccommodatie voor jongeren, gekoppeld aan een jongerenwerkboerderij voor dagbezoek en meerdaags verblijf. Dit initiatief - in de streek gekend als 'Het Warredal' - doofde door een faillissement van de uitbating in 1993 uit waarna door de eigenaar naar een overnemer werd gezocht. Deze werd gevonden in de eigenaar/uitbater van het recreatiepark Molenheide die het geheel als een recreatiepark onder de naam 'Park Hoge Kempen' wilde uitbouwen. Deze laatste verkocht het goed aan de bvba Schelfthout uit Molenbeersel, die het geheel als een paardenacademie en jeugdbivak (gekoppeld aan stages met paarden) wil uitbouwen.

Om dit laatste mogelijk te maken is er in 1995 een gewestplanwijziging doorgevoerd waarbij er herschikkingen en ruilingen werden gedaan inzake de zoneringen bestemd

¹ Werd in herziening gesteld – uitwerking structuurschets



voor recreatie en natuurgebied. Gelijktijdig werd een herziening van het BPA 'Berg - Het Gehucht' opgestart om het nieuwe initiatief rond het 'Park Hoge Kempen' stedenbouwkundig in te kaderen en inhoudelijk te omschrijven, namelijk een uitbouw van 450 verblijfseenheden onder de vorm van bungalows, hotel en appartementen; openluchtaccommodatie zoals minigolf, go-carting; speeltuin, sportvelden, ...; overdekte accommodatie zoals zwembaden, bowling, squash, ...; diverse nutsvoorzieningen voor gasten zoals superette, shops, horeca, ...; feest- en vergaderzalen, evenementen hal, ... Deze laatste versie van het BPA werd goedgekeurd bij M.B. van 23/11/1998.

Siemkensheuvel

Dit BPA werd bij MB goedgekeurd op 22/11/2000.

Het BPA is gelegen langs de N78. Op het BPA worden de bestaande bestemmingen (agrarisch gebied en woonwagenvak) omgevormd tot een feitelijke zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De nieuwe zone voor gemeenschapsvoorziening zal de gesubsidieerde bouw mogelijk maken van een dagverblijf voor 20 niet schoolgaande (of niet schoolbare) zeer ernstig mentaal gehandicapte kleuters en kinderen en een nursingtehuis voor 20 zwaar zorgbehoevende volwassen gehandicapten.

Kolonel Aertsplein

Dit BPA werd bij MB goedgekeurd op 14/01/2002.

Het BPA omvat de Bospoort, een verkeersknooppunt aan de rand van de binnenstad met aanpalend plein en een gedeelte van de voormalige stadsomwalling. Als ruimtelijke uitgangspunten worden geformuleerd:

- Huidige parking dient ondergronds voorzien te worden opdat een attractief evenementenplein ter ontlasting van de Grote Markt kan ontwikkeld worden. Dit plein situeert zich op het noordelijk deel van het huidige Kolonel Aertsplein;
- Voor het parkeren en de complexe verkeerssituatie rond de Bospoort dient een oplossing gevonden te worden. Er wordt aanbevolen om een rotonde aan de Bospoort te ontwikkelen. Deze werd reeds gerealiseerd;
- Nieuwe ontwikkelingen op dit plein dienen ruimtelijk aan te sluiten op de morfologische structuur van de binnenstad, nl. het aansluiten van een nieuw commercieel project met middelgrote winkeloppervlaktes gesitueerd op het zuidelijk deel van het huidige Kol. Aertsplein en het gebied tussen Aertsplein en Maastrichtersteenweg, op de winkelas van de Bosstraat;
- Herwaarderen van de voormalige stadsomwalling ter hoogte van de stelplaats van de Lijn en de integratie van het Kolonel Aertsplein in deze historische structuur.



Kloosterbempden

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 27/06/2002. Het BPA is gelegen tussen het centrum van Maaseik, de ringlaan en de Heppersteenweg. Het BPA beoogt een gestructureerde afwerking van het zuidoostelijk stadsrandgebied. Belangrijke elementen die het BPA voorziet zijn:

- Inplanting van een project voor handel, horeca en appartementen. Dit project krijgt een aparte bovenlokale ontsluiting naar de ringlaan.

- Inplanting van winkels en woningen ten zuidoosten van de Hepperpoort;

Projectontwikkelaars zijn bereid op korte termijn hier te investeren.

Er wordt ook een voorstel voor herinrichting van de N78 gedaan ter hoogte van het BPA. Het voorstel bestaat uit:

- Herinrichting van de Bleumerpoort als rotonde;
- Herinrichting van de Koning Boudewijnlaan, met afslagstrook naar het projectgebied, éézijdig fiets- en voetpad;
- Herinrichting van kruispunt Heppersteenweg-noord met K. Boudewijnlaan als 3-taksrotonde;
- Herinrichting van kruispunt Heppersteenweg-zuid met K. Boudewijnlaan als T-aansluiting;

Binnenstad (in opmaak)

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad dd 29/9/2003. Het BPA werd definitief aangenomen door de gemeenteraad op 24 mei 2004.

Dit BPA moet toelaten om in de binnenstad aan verdichting te doen. Belangrijke inhoudelijke elementen zijn het stimuleren van wonen boven winkels en inbreiding in het gebied begrensd door Bosstraat, Kolonel Aertsplein, Markt en Boomgaardstraat.

Na het maken van verschillende studies, is in opdracht van de Ontwikkelingsmaatschappij Binnenstad Maaseik het idee gegroeid om voor het bouwblok tussen de Bosstraat, de Prinsenhoflaan, de Boomgaardstraat en de Markt een nieuw concept te realiseren. Het idee resulteerde in een basisplan dat als onderlegger diende voor de opmaak van een BPA met onteigeningsplan. Met het project wil men wonen, winkelen en recreëren volgens algemeen geldende bouwvoorschriften in de binnenstad versterken.

In zijn huidige situatie wordt het bouwblok gekenmerkt door een versnipperde invulling van verschillende ruimtes. De uitgangspunten voor het nieuwe concept zijn het herstellen van het wonen boven winkels in de Bosstraat, het wonen in de Boomgaardstraat te herstellen en het wonen in binnengebieden te realiseren. Het nieuwe concept gaat in de eerste plaats uit van een hoogwaardige invulling van het gebied waarin men de stijl van hofjes en begijnhoven wil integreren. Tegelijkertijd met de invulling van het binnengebied zijn er ook invullingen in de 3 straatwanden voorzien, die het straatbeeld zullen verbeteren. De binnenkoer zal toegang krijgen vanuit verschillende richtingen.

Voor het ontwikkelde project is een stedenbouwkundig attest II verleend.

Leemhoek

BPA in opmaak. In latere fase wordt dit BPA uitvoeriger beschreven.



2.2.4 Beschermde monumenten, stads-, dorpsgezichten en landschappen

Op het grondgebied van Maaseik liggen **drie geklasseerde landschappen**: het stads-landschap in het centrum van Maaseik, de Tösch en de Sloot.

Verder dient opgemerkt te worden dat het herwaarderingsgebied 'Tussen Bleumer- en Hepperpoort' beschermd is bij M.B. van 22/02/1984. Het is gelegen in het centrum van Maaseik en is begrensd door ten noorden Grote Kerkstraat; ten oosten de Ringlaan; ten zuiden de Wal en ten westen de markt en de Walstraat. Het herwaarderingsgebied is goedgekeurd door een gemeenteraadsbeslissing van 27.03.1984.

Daarnaast treft men een stadsgezicht beschermd bij M.B. 16/12/1991.

2.2.5 Habitatrictlijn-en vogelrichtlijngebieden

Te Maaseik treft men een vogelrichtlijngebied in noord-zuidelijke richting gaande van De Brand, over Jagersborg, Tösch, Schootsheide naar Dilsen. De habitatrictlijngebieden in Maaseik komen grotendeels overeen met dit vogelrichtlijngebied. Men treft nog een aantal kleinere habitatgebieden verspreid over het grondgebied.

Kaart 3: Habitatrictlijngebieden en EU-vogelrichtlijngebieden

2.2.6 VEN-IVON

Binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk werden op grondgebied Maaseik volgende gebieden aangeduid: Hoge Kempen, Brand-Jagersborg, Ruiterskuilen-Oudsberg-Solterheide, Middenloop Bosbeek, Bovenloop Bosbeek, Bergerven, Zanderbeek en Grensmaas-Noord.

Kaart 4: VEN-IVON



2.2.7 Natuureservaten en natuurinrichtingsgebieden

In het kader van het KB van 3/2/1981 tot regeling van het Vlaams Gewest van de erkenning en de subsidiëring van natuureservaten werden **volgende natuureservaten erkend**:

- Natuurgebied 'De Brand', beheerd door Natuurpunt;
- Natuurgebied 'De Bosbeek', oppervlakte 22ha op 07/02/1994, beheerd door Natuurpunt;
- Natuurgebied 'Jagersborg', beheerd door Vlaams Gewest;
- Natuurgebied 'De Tösch', oppervlakte 35 ha op 31/12/1993, beheerd door Stichting Limburgs Landschap;
- Natuurgebied 'Bergerven', beheerd door Stichting Limburgs Landschap;
- Natuurgebied 'De Oudsberg', beheerd door Vlaams Gewest.

Het natuureservaat Bergerven is een natuurinrichtingsgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 2 mei 2001. Het projectgebied betreft een gebied ten westen van de Zuid-Willemsvaart dat halfmaanvormig begrensd wordt door de steile hellingen van het Kempisch Plateau. Hierin komen twee grindplassen voor die in functie van natuur dienen te worden ingericht. Recreatief medegebruik dient mogelijk te blijven.

2.2.8 Europees verdrag inzake bescherming van archeologisch erfgoed

Het Europees verdrag van Valetta van 16 januari 1992 heeft tot doel het archeologisch erfgoed te beschermen als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het werd afgesloten binnen de Raad van Europa. België ondertekende het verdrag op 30 januari 2001. Het dient echter nog geratificeerd te worden.

Artikel 2 bepaalt o.a. dat er een inventaris wordt opgemaakt het archeologisch erfgoed. De relevante elementen van artikel 5 bepalen dat er gestreefd wordt naar:

- afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening door het betrekken van archeologen bij planningsprocessen en ontwikkelingsprojecten;
- Een waarborg dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelstelmatig met elkaar overleggen;
- Een waarborg dat MER's en de daaruit voortvloeiende beslissingen ten volle rekening houden met archeologische vindplaatsen en hun context.
- Zorg voor de bestanddelen van het gevonden erfgoed gedurende bouwwerkzaamheden en voor hun behoud - indien mogelijk in situ.



2.3 Sectorale beleidsdocumenten

2.3.1 Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan

Belangrijk is de bevindingen en resultaten van het GNOP over te nemen in het structuurplan om op die manier een overeenstemming te verkrijgen tussen de verschillende plannen die opgemaakt worden voor de gemeente. Het GNOP resulteert in het omschrijven van een aantal concrete acties die de gemeente de volgende jaren dient uit te voeren. Aangezien het GNOP geen juridische basis heeft, is er geen garantie dat het actieplan effectief uitgevoerd zal worden. Het is dan ook de bedoeling in het structuurplan dit actieplan tegenover de noden vanuit andere sectoren te plaatsen en na te gaan welke acties geïntegreerd kunnen worden binnen het structuurplan.

Het GNOP Maaseik, dat opgesteld werd door het Regionaal Landschap Kempen en Maasland in samenwerking met de stad Maaseik, werd na het doorvoeren van de geijkte procedure **op de gemeenteraad van 1 juli 1996 goedgekeurd**. Dit GNOP heeft de bedoeling om op gemeentelijk niveau een planmatig beleid te ontwikkelen voor de sector natuur. Omwille van de landschapsecologische benadering wordt in het GNOP ook het aspect landschap mee in beschouwing genomen. Na een inventaris, de afbakening van opties en doelstellingen bestaat het GNOP uit een actieplan, waarin de stad haar intenties voorziet. De algemene doelstellingen worden verwoord in een onderdeel ecologische hoofdstructuur en een onderdeel ecologische infrastructuur. De ecologische hoofdstructuur wordt tweeledig opgebouwd, nl. op basis van een streefbeeld per landschappelijke component en op basis van het ruimtelijk streefbeeld om de open ruimte onder de vorm van grote open gebieden ook daadwerkelijk 'open' te houden. Dit laatste doet men aan de hand van de prioritaire kernen, de open ruimte met hoge ecologische kwaliteiten en de open ruimte met basis-ecologische kwaliteit.

De vier streefbeelden van het GNOP zijn:

- De zandgronden van het plateau;
- Venige beekdalen;
- De grindrijke riviervlakte;
- De waterrijke vlakte.

Voor de natuur buiten de grote landschappelijke eenheden (= ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van ecologische infrastructuur belangrijk.

Uiteindelijk wordt in het GNOP het **stedelijk actieplan (meerjarenplan)** voorgesteld waarin een aantal mogelijke acties opgenomen zijn en wordt overgegaan naar een concrete invulling van deze acties.



2.3.2 Milieubeleidsplan 2001 - 2005

Relevante acties uit gemeentelijk milieubeleidsplan zijn:

- Stimuleren van het aanleggen van een groene buffer op en rond bedrijventerreinen;
- Opstellen en uitvoeren van een landschapsherstelplan van de zandgroeves 'Swenters', 'Cillen' en 'Nijs' ten oosten van Dorne. Hierbij dient eveneens de nabestemming van de IVVVA-groeve als bos onderzocht te worden ;
- Afbouwscenario voor illegale weekendverblijven;
- Opheffen van versnippering van de Bosbeek door het afsluiten van de Vossenstraat en de doorsteek aan de Schans (Opoeteren) voor gemotoriseerd verkeer ;
- Natuurontwikkeling rond de monding van de Bosbeek;
- Bosuitbreiding door aankoop;
- Opstellen van een recreatief zoneringsplan Bergerven (Park Hoge Kempen –BPA Berg het gehucht);
- Opstellen ruimtelijk richtplan van de omgeving van de watermolen, kerk en kasteelpark van Wurfeld tot behoud van het landelijk karakter en de versterking van de nog aanwezige natuur- en landschapswaarden. De doortocht van de Bosbeek wordt betrokken in het plan. De oeverzone van de Bosbeek in de woonwijk Gasthuisveld dient gepast ingericht te worden en het openbaar domein dient behouden te blijven.

2.3.3 Landinrichtingsproject Noordoost Limburg

Maaseik behoort tot het landinrichtingsproject Noordoost Limburg. In het richtplan wordt een visie uitgewerkt op het gebied. Maaseik behoort tot drie deelgebieden:

- Verstedelijkte westrand langs de Zuid-Willemsvaart

De verstedelijkte westrand langs de Zuid-Willemsvaart omvat op grondgebied Maaseik de zone tussen Opitter en Neeroeteren. Er dienen sterke contrasten uitgewerkt te worden tussen verstedelijkte zones en de open ruimte. De Zuid-Willemsvaart is een aparte ruimtelijke structuur omwille van haar transport en recreatie-functie. Natuurontwikkeling dient de vormgeving naar de omgeving te verbeteren. De plateauwand van het Kempisch Plateau dient verder bebost te kunnen worden.

- Centrale groene as

De centrale groene as wordt gevormd door een noord-zuid opeenvolging van een aantal gebieden met hoge landschappelijke en ecologische waarde. Jagersborg, de Brand, Langeren-Tösch zijn de gebieden op het grondgebied Maaseik. De relatie tussen de verschillende natuurgebieden dient te worden versterkt. Rond Jagersborg dienen de randzones een bufferfunctie te vervullen: dit zijn het landschap van Hof ter Heide en de Geisterse Heide aan de westelijke zijde en het bedrijventerrein Jagersborg en het gebied Gremelslo aan de oostzijde. In het gebied de Brand dient de Ifterbeek visueel gemarkeerd te worden.

- Oostelijk landbouwgebied

Het oostelijk landbouwgebied is een open gebied met uitgesproken landbouwfunctie en komt overeen met het gebied tussen de Maas en de Centrale Groene As. In grote lijnen valt het samen met de afgewerkte ruilverkaveling Kinrooi en Ophoven en het gebied ten westen van de weg Kinrooi-Maaseik. De landbouwfunctie dient te blij-



ven primeren. Aan een deel van de stadsrandgebieden kan landbouw een tegendruk vormen voor verstedelijking (vb Gremelslo). Binnen deze structuur dienen dragers van de landschapsstructuur ontwikkeld te worden; o.a. valleistrukturen, bosrandzones en kleine landschapselementen.

Er zijn verschillende vervolprojecten van toepassing. Hier worden de ruimtelijk relevante elementen vermeld:

- ❑ Inrichting De Brand en omgeving
Centraal in het gebied loopt van west naar oost de Itterbeek. Enkel het gebied ten zuiden van de beek is grondgebied Maaseik. Aansluitend bij de Itterbeek dient op deze oever een houtwalgebied in een spinnenwebstructuur ontwikkeld te worden. Dit centrale gebied dient gebufferd te worden naar de omgeving. Aanleg van nieuwe verhardingen (o.a. recreatief) zijn niet toegelaten.
- ❑ Uitbreiding irrigatieproject
Op grondgebied Maaseik situeert het project zich tussen het bos Jagersborg, de N773 (Maaseik – Neeroeteren) en de N762 (Maaseik-Kinrooi); het gebied het Gremelslo. Binnen dit gebied moeten irrigatiewerken mogelijk zijn. Recreatief medegebruik moet mogelijk zijn.
- ❑ Inrichtingsplan natuurontwikkeling Zuid-Willemsvaart
Langsheen de oevers van de Zuid-Willemsvaart dienen herinrichtingswerken mogelijk te zijn om aan natuurontwikkeling langsheen de Zuid-Willemsvaart te doen.
- ❑ Groenstructuurplan Wurfeld
Het structuurplan Wurfeld, opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij is een groenstructuurplan waarin aan landschaps- en ecologische natuurbouw wordt gedaan en waarbij ook toeristische accenten gelegd worden (wandelpaden, rustbanken en zithoekjes). Naar het noorden wordt het gebied begrensd door de Diestersteenweg, naar het oosten door de stad Maaseik, in het zuiden door de N78 en in het westen door de Tösch. Een maximale oppervlakte van 14 ha wordt voorzien als te bebossen in het bijzonder in de stedelijk randzone. Zanderbeek en Bosbeek zijn belangrijke ruimtelijke dragers.
- ❑ Inrichtingsplan Langeren – Tösch
Het gebied wordt begrensd door Neeroeteren en de Zuid-Willemsvaart, de N773, Wurfeld en de Zanderbeek. Centraal in het gebied stroomt de Bosbeek van west naar oost. In het gebied Langeren dient het cultuurhistorisch boccagelandschap hersteld te worden. De Bosbeek en de Witbeek dienen in het gebied als landschappelijke dragers versterkt te worden. In het gebied Tösch dient de natte natuur hersteld te worden. Recreatief medegebruik dient mogelijk te zijn. Werken in functie van waterhuishouding dienen mogelijk te zijn. Er wordt tevens een visie gegeven op de omgeving van de Neermolen te Neeroeteren.
- ❑ Inrichtingsplan Opitter
Dit project situeert zich in Maaseik ten westen en noordwesten van Neeroeteren-Neerhoven. De maatregelen hebben een beperkte invloed op de ruimte te Maaseik. Waterloo ligt net buiten het plangebied. In het bijzonder dient de overgangzone tussen Tongerlo en de Brand versterkt te worden.
- ❑ Inrichtingsplan functioneel fietsroutenetwerk



Acties die hierbij van belang zijn, zijn het voorzien van een fietspad langsheen de Brugstraat te Neeroeteren (uitgevoerd 2001), de Neeroeterenstraat/Opoeterseweg (uitgevoerd 2002) en de N757 tussen Neeroeteren en Rotem (uitvoering 2004).

2.3.4 Toeristisch-recreatieve visie op het grindplassengebied

Deze visie werd gezamenlijk door de gemeenten Maaseik en Kinrooi uitgewerkt. De visie geeft de onderbouwing voor de nabestemming van de grindplassen rond Heerenlaak.

Voor het plandeel van Maaseik – Heerenlaak – wordt geopteerd om hier hardere watersport toe te laten. Voorbeelden zijn waterski, speedboten en waterscooters. Het gebied moet samen met de Spaanjerd als een centrum met bovenlokaal karakter worden uitgebouwd. Recreatief medegebruik van de open ruimte dient de bindende schakel te zijn.

Het Marinecentrum dient op termijn te verdwijnen. Op de huidige Dragetra-terreinen wordt woningbouw voorzien. Hier dient een passantenhaven ontwikkeld te worden. De relatie tussen Aldeneik en Heerenlaak dient kwaliteitsvol vorm gegeven. Aldeneik kan als aantrekkingspool ontwikkeld worden. Jeugdbivak gecombineerd met watersportaccommodatie werd voorzien in het plan en intussen gerealiseerd in de omgeving van de Windstar. Ter ontsluiting van het gebied wordt een nieuwe ontsluitingsweg in het noorden voorzien in het verlengde van de Houtweg. De Heerenlaakweg die de relatie legt tussen de dorpskern van Aldeneik en Heerenlaak wordt terug aangelegd na ontgrinding tot fietsersas. De zone tussen Aldeneik en het ontgrindingsgebied wordt aangeduid als zone voor sportinfrastructuur

2.3.5 Mobiliteitsplan Maasland

Gezien de gelijkaardige situatie en problematiek van de verschillende Maasgemeenten werd beslist een gemeenschappelijk mobiliteitsplan op te stellen. Tot de regio behoren de gemeenten Maaseik, Kinrooi², Dilsen-Stokkem, Maasmechelen en Lanaken. Elk van deze gemeenten heeft op zijn grondgebied enkele bedrijventerreinen. Verder zijn de ontgrindingsgebieden kenmerkend voor de regio en de vele toeristische attractiepolen, waarvan de meeste gericht zijn op de Maas. Alle betrokken gemeenten sloten met het Vlaams Gewest en De Lijn het moederconvenant en de bijakte 1 af. Daarnaast werd samen een bijakte aan bijakte 1 opgesteld voor het mobiliteitsplan van het Maasland.

Er wordt gewerkt rond vier thema's: de N78, de Zuid-Willemsvaart, het afstemmen op elkaar van het recreatieve fietspadennet en dat van het woon-schoolverkeer en de knelpunten rond de ontsluiting van industrieterreinen.

De bestaande mobiliteitsproblemen zijn af te leiden uit de oriëntatienota:

- de gerichtheid op gemotoriseerd verkeer;
- N78 (Kessenich-Maasbrug) wordt zwaar belast, tevens als sluikroute voor de overvolle E25 op Nederlands grondgebied;
- de functionele fietsroutes zijn onveilig;
- het Maasland is zowel intern als extern onvoldoende ontsloten door het openbaar vervoer

De gemeentelijke mobiliteitsplannen dienen te kaderen binnen het mobiliteitsplan Maasland en worden opgevolgd door de auditcommissie.

² Kinrooi heeft zich teruggetrokken uit het proces in 2003



2.3.6 Gemeentelijk Mobiliteitsplan

De stad Maaseik beschikt over een beleidsplan van het mobiliteitsplan. Dit werd goedgekeurd door de auditcommissie op 02/11/2000.

Het mobiliteitsplan gaat uit van de ontwikkeling van een nieuwe gebundelde dienstzone die enkel ontsloten wordt naar de N78 via de Maastrichtersteenweg, het versterken van de oost-west handelsas en de aanwezigheid van de recreatieve pool Heerenlaak en de verweving van diensten binnen het stedelijk weefsel.

Aan de Bospoort dient een knooppunt van openbaar vervoer ontwikkeld te worden en aan de dienstzone langsheen de Maastrichtersteenweg, aan de Bleumerpoort en op het kruispunt van N757 en de N773 te Neeroeteren dienen hoofdhalttes voor openbaar vervoer ontwikkeld te worden. Al deze knooppunten worden ondersteund door knooppunten van fietsroutes. De hoofdas voor OV dient de N78-N78b-Weertersteenweg te zijn. Nevenassen met een goede doorstroming dienen de N773 en N757-N721 en de N78 te zijn. Er worden twee belbuszones voorzien: het gebied Neeroeteren tot Heppeneert en het gebied ingesloten door stedelijk Maaseik, Jagersborg en de Maas.

Tabel 2: Categorisering van lokale wegen volgens mobiliteitsplan

<i>Lokale weg I</i>	<i>Lokale weg II</i>	<i>Lokale weg III</i>
Koningin Astridlaan-Diestersteenweg	N780	Overige wegen
Maaseikerlaan (N773)	Bleumerstraat	
Kanaalstraat-Brugstraat-Opoeterseweg-Neeroeterenstraat	Eikerstraat	
Fortstraat-Hoevenstraat-Kasteelstraat-Weg naar As-Nielerstraat	Heppersteenweg	
Gruitroderlaan-Dilserweg (N771)	Burgemeester Philipslaan	
Kinrooiersteenweg-Ophovenstraat-Rotemerlaan (N757)	Van Eycklaan	
Breeërweg (N721)	Gremelsloweg	
	Houtweg met verlenging	
	Ketelstraat	

De selectie van wegen is terug te vinden in bovenstaande tabel. Een duidelijke visie over de ontsluiting van de stad Maaseik naar de ringlaan rekening houdend met recente projecten is in opmaak in het streefbeeld van de N78. Voor het goederenvervoer worden eveneens vrachtroutes aangeduid. Belangrijk is de uitbouw van een bestaande weg tot nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Jagersborg richting Weertersteenweg.



2.4 Synthese

De stad Maaseik heeft reeds een lange planningstraditie en bezit heel wat bovenlokale beleidselementen. Bijzonder kaderstellend zijn het provinciaal ruimtelijk structuurplan en de inrichtingsplannen van het landinrichtingsproject. De lokale planningstraditie wordt onder meer aangetoond door de vele BPA's en structuurschetsen. Dit uit zich in een uitgebreide planningscontext.

De stad Maaseik beschikt dan ook reeds over een belangrijk aantal documenten (mobiliteitsplan, andere sectorale studies) ter onderbouwing van de ruimtelijke visie van het structuurplan. Anderzijds dienen toch nog een aantal studies uitgevoerd te worden in functie van het GRS. We denken hierbij aan de woonbehoefte studie en voorstudies rond zonevreemde bedrijven, recreatie, woningen en weekendverblijven.



3. Deelstructuren

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente beschreven aan de hand van sectoren. Binnen de deelstructuren wordt een onderscheid gemaakt tussen de woon-, de open-ruimte-, de landschappelijke, de vervoers- en verkeers- en de toeristisch-recreatieve structuur. Het geheel wordt afgesloten met een syntheseskaart van de deelstructuren waaruit ruimtelijk samenhangende gehelen kunnen afgeleid worden.

3.1 Woonstructuur

Volgende typologie kan binnen de Maaseikse woonstructuur onderscheiden worden:

- Stedelijke kernen:
Concentraties van stedelijke woonvormen aan stedelijke dichtheden en voorzieningen met een bovenlokaal karakter. Een stedelijke kern heeft een duidelijk herkenbaar centrum. De concentratie is opgebouwd rond meer dan één weg als ruimtelijke drager.
- Landelijke hoofdkernen
Concentraties van landelijke woonvormen aan landelijke dichtheden en een hoge graad van uitrusting met lokale voorzieningen. Een landelijke hoofdkern heeft een duidelijk herkenbaar centrum. De concentratie is opgebouwd rond meer dan één weg als ruimtelijke drager.
- Landelijke nevenkernen (gehuchten)
Beperkte concentraties van landelijke woonvormen aan landelijke dichtheden met een lage graad van uitrusting met lokale voorzieningen, mogelijk ontbreken lokale voorzieningen. Een landelijke nevenkern heeft een duidelijk herkenbaar centrum. De concentratie kan opgebouwd zijn uit slechts één weg die als ruimtelijke drager voor de nevenkern fungeert.
- Woonstrips
Een woonstrip is een gebied met een dichte ‘verspreide’ bebouwing. Zij zijn een verzameling van veelal kleinere woonlinten en verspreide woningen die ruimtelijk een correlatie hebben. Zij liggen vaak in een halfopen landschap waarbij de zichten beperkt worden door de woningen. Commerciële ontwikkelingen komen meestal niet voor.
- Woonlinten
Een woonlint is een concentratie van landelijke woonvormen aan landelijke dichtheden waarbij slechts één weg als ruimtelijke drager fungeert. Een duidelijke centrum ontbreekt. Er dient een minimumaantal woningen in voor te komen en er dient een ruimtelijke relatie te zijn tussen de woningen van het lint.



□ Verspreide bewoning

Woningen komen verspreid voor. Binnen een ruimtelijk samenhangende geheel wordt niet het minimum aantal woningen gehaald om over een woonlint te spreken. Dit is een restklasse waarvoor aangegeven wordt waar de meeste verspreide woningen voorkomen.

Hier wordt een selectie binnen de bestaande ruimtelijke structuur aan de hand van deze typologie doorgevoerd. Er wordt waar nodig meer uitleg gegeven bij de selectie. Voor een analyse op microniveau van de kernen (stedelijke en landelijke) wordt verwezen naar de uitwerking van de deelruimten.

Kaart 5: Bestaande ruimtelijke structuur - woonstructuur

3.1.1 Stedelijke kernen

Enkel de stad Maaseik kan als stedelijke kern worden onderscheiden. De stedelijke kern kent een concentrische structuur met als belangrijke ruimtelijke dragers een radiaal en tangentieel wegennet. Als tangenten kunnen onderscheiden worden: de ringlaan, een lokale westelijke ringweg (Maastrichtersteenweg – Stationsstraat – Van Eycklaan – Venlosesteenweg) en de Burg. Philipslaan. Als radiale assen dienen de Diestersteenweg, de Weerstersteenweg, delen van de Venlosesteenweg en de Maastrichtersteenweg herkend worden. De kern kent lagere woondichtheden in het centrum ten gevolge van de aanwezigheid van belangrijke bovenlokale voorzieningen in het centrum. De hoogste concentraties woondichtheden komen voor ten noordwesten van het centrum. Naar de randen van de stad neemt de woondichtheid af. Het centrum van de stad wordt gedragen door twee loodrechte assen die elkaar kruisen op de Markt: Bosstraat-Bleumerstraat en Eikerstraat-Hepperstraat.

In de nabijheid van de kern van Maaseik komt een woonwagenterrein voor met een twintigtal vaste standplaatsen.

3.1.2 Landelijke hoofdkernen

Als landelijke hoofdkernen kunnen onderscheiden worden: Neeroeteren en Opoeteren.

Neeroeteren kent een bandvormige structuur langsheen de bundel van Zuid-Willemsvaart en de N757 (Rotemerlaan-Ophovenstraat-Kinrooiersteenweg). Het is een aaneengroeien van Neeroeteren met de vroegere gehuchten Geisteren en Neerhoven. Het herkenbare centrum is echter gelegen in Neeroeteren en bestaat uit de Spilstraat als lokaal commercieel centrum en het Scholtisplein (administratief centrum Neeroeteren, cultureel centrum). De hoofdkern is laddervormig opgebouwd waarbij loodrecht op de eerder vernoemde as de Diestersteenweg en de Maaseikerlaan als ruimtelijke dragers voorkomen.

Opoeteren is asymmetrisch ontwikkeld hoofdzakelijk ten noorden van de Bosbeek. Het centrum bevindt zich langsheen en in de omgeving van de N771 (Dilsersweg-Grutroderlaan). Langsheen de N771 komen geconcentreerd enkele winkels voor. Er is eveneens een ontmoetingshuis aanwezig. De woonwijken hebben zich hoofdzakelijk in de noordelijke hoek van het kruispunt Neeroeterenstraat-N771 ontwikkeld. Ten zuiden van de Bosbeek komen nog twee villaparken aan weerszijden van de N771 voor op de valleiwand.



3.1.3 Landelijke nevenkernen

Als landelijke nevenkernen kunnen onderscheiden worden: Aldeneik, Heppeneert, Siemkensheuvel, Wurfeld, Dorne, Voorshoven, Schootsheide en Waterlooos. Aldeneik, Heppeneert, Wurfeld, Dorne en Waterlooos zijn historische kernen. Siemkensheuvel is ontstaan als een grotere verkaveling en lintbebouwing langs de N78 in de jaren '60.

Het centrum van Aldeneik is gelegen langsheen de Bosbeek. De kern is morfologisch vergroeid met Maaseik via de bebouwing langsheen de Hamontweg –Bloesemweg. Het centrum is duidelijk herkenbaar door de kerk. Uitlopers van de kern hebben zich ook ontwikkeld langsheen de Leeuwerikstraat en de Javannastraat.

Heppeneert heeft zich lintvormig ontwikkeld langs de Heppersteenweg. Het is echter geen woonlint omdat er een duidelijk herkenbaar centrum rond de kerk voorkomt. De kern bestaat in hoofdzaak uit oude boerderijen.

Siemkensheuvel heeft zich langs en ten westen van de N78 ontwikkeld. De N78 vervult er een centrum-rol. Langsheen de N78 komen enkele voorzieningen voor. Meer westwaarts overheersen woningen in open bebouwing. Er komt ook een Medisch Pedagogisch Instituut voor.

Wurfeld heeft zich lintvormig ontwikkeld langs de Wurfelderweg en de Diestersteenweg. Een duidelijk herkenbaar centrum is de omgeving van de kerk. De kern bestaat uit een menging van nieuwe en historische woningen.

Dorne heeft zich asymmetrisch hoofdzakelijk ten oosten van de Weg naar As ontwikkeld tegen de valleiwand van de Bosbeek. Het centrum wordt gevormd door de Weg naar As, waarlangs de kerk en enkele voorzieningen voorkomen. Het is een vrij grote kern.

Voorshoven en Schootsheide zijn morfologisch aaneengegroeid met Neeroeteren. Voorshoven heeft een zeer herkenbaar centrum op een zessprong van wegen en heeft eigen recreatieve voorzieningen. Schootsheide bestaat uit een rechthoekig stratenpatroon met in hoofdzaak open bebouwingen.

Waterloos heeft zich lintvormig ontwikkeld langsheen de Waterlozeweg.

3.1.4 Woonstrips

Er kunnen twee woonstrips onderscheiden worden:

- Schootsheide
- Oostelijk Dorne

3.1.5 Woonlinten

Binnen de woonlinten wordt een onderscheid gemaakt tussen woonlinten als uitlopers van de kern en geïsoleerde woonlinten. Er zijn uitlopers te Maaseik, Neeroeteren, te Opoeteren en te Dorne. Als uitlopers van Maaseik worden de historische steenwegen herkend: Venlosesteenweg, Weertersteenweg, Diestersteenweg en Maastrichtersteenweg. Te Neeroeteren zijn de uitlopers: Diestersteenweg, de Opoeterseweg, Bergerstraat-Ziepstraat-Kanaalstraat en Tienderstraat-Veestraat. Waterlooos vormt een bijzonder lintvormige uitloper. De uitlopers te Opoeteren zijn: Neeroeterenstraat, Kasteelstraat-Hoevenstraat en Schoolstraat-Rietstraat. Te Dorne zijn in het bijzonder de woonlinten aan weerszijden van de kern langsheen de Weg naar As van belang.



Geïsoleerd in de open ruimte komen volgende woonlinten voor:

Duivelsbrugweg, Ven, Stenenbrugweg, Wurfeldermolenweg, Solterweg, Solterbosstraat, Beemdstraat, Roosterbergstraat, Nielerlochstraat, Bergeindestraat, Diestersteenweg en Weertersteenweg.

3.1.6 Verspreide bewoning

De verspreide bebouwing komt hoofdzakelijk voor ten noorden en ten zuiden van Maaseik in een open landbouwlandschap bestaande uit (oude) boerderijen. Daarnaast komen rond de verschillende kernen ook verspreide woningen voor.



3.2 Open ruimte

Om de bestaande structuur helder in beeld te brengen, wordt eerst het fysisch systeem beschreven bestaande uit reliëf en waterlopen. Vervolgens wordt de natuurlijke en agrarische structuur die aan het fysisch systeem ophangt besproken.

Kaart 6: Bestaande ruimtelijke structuur - open ruimte

3.2.1 Fysisch systeem en overstromingsgebieden

Maaseik is gelegen **aan de rand van het Kempisch Plateau**. Het plateau gaat via een **steilrand** gevormd door de Feldbissbreuk over naar de Maasvallei. Plaatselijk hebben een aantal beken een erosiegeul in het Kempisch plateau ingesneden. De vallei van de Bosbeek-Witbeek tussen Opoeteren en Neroeteren vormt hiervan een sprekend voorbeeld.

Hydrografisch situeert Maaseik zich in het Maasbekken. De belangrijkste natuurlijke waterlopen zijn:

- Maas – vormt de grens met Nederland
- Bosbeek – vormt deels de grens met Oplabbeek
- Witbeek³
- Itterbeek – vormt de grens met Bree
- Zanderbeek – vormt de grens met Dilsen-Stokkem

Daarnaast komen er nog een aantal belangrijke oppervlaktewateren voor:

- Bergerven
- grindplassen van Heerenlaak.

Op grondgebied Maaseik komt er natuurlijk overstroombaar gebied (NOG) voor langsheen de Maas, de benedenloop van de Zanderbeek, de bovenloop van de Bosbeek en de Itterbeek. Delen van Heerenlaak en de omgeving van Heppeneert zijn bovendien recent overstroomd (ROG).

Kaart 7: Watertoets

3.2.2 Natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur is grotendeels gekoppeld aan de fysische structuren. De Maasvallei, de ruime rand van het Kempisch Plateau, en de Bosbeekvallei zijn de voornaamste dragers van de natuurlijke structuur.

Ook op het grindplateau van het Terras van Maasmechelen ligt er op de as Brand-

³ Plaatselijk ook Kleinebeek of Zwartwater genoemd.



Wateringen een brede band van bijna aaneengesloten waardevolle natuurgebieden die van noord naar zuid parallel loopt tussen de Maas en het Kempisch plateau.

Maasuitwaarden

Gans het winterbed van de Grensmaas heeft tussen Maastricht en Maasbracht een belangrijke (potentiële) natuurwaarde doordat de scheepvaartfunctie op dit traject van de Maas overgenomen wordt door het Julianakanaal. De open ruimte langs de Maas wordt in het westen grofweg begrensd door de bebouwing, de dorpskernen en de steden langs de Maastrichtersteenweg (N78.) In het Oosten wordt de grens gevormd door een aantal Nederlandse dorpen, de verbindingswegen tussen deze dorpen en het Julianakanaal.

Langs de Maas werden talrijke grindbanken uitgegraven. Ten noorden van Maaseik (Aldeneik) wordt de hierdoor ontstane grote plas voor recreatieve doeleinden gebruikt.

Behalve de E314 ter hoogte van Stein is de Maasbrug ter hoogte van Maaseik de enige doorgaande infrastructuur tussen Maastricht en Maasbracht die het winterbed van de Maas dwarst.

Samen met het hierop aansluitende gebied van het Bichterweerd, Booien en het Molenveld in Dilsen-Stokkem is het graslandencomplex van Elen-Heppeneert in het winterbed van de Maas ten zuiden van de stadskern van Maaseik de belangrijkste uiterwaard in zijn soort in het Grensmaasgebied. Ter hoogte van Maaseik wordt het gebied begrensd door de ringlaan (omleiding van de N78 rond het centrum van Maaseik.)

Ruime rand van het Kempisch Plateau

Het Bergerven met de zandgroeve is een coherent en belangrijk gebied van 500 ha natuur, net ten zuiden van Neeroeteren op de steilrand van het Kempisch Plateau. De grote zand- en grindgroeve die zich aan de voet van de steilrand bevindt is in afwerkingsfase (natuurontwikkeling). Door de toevloed van kwelwater zijn hier belangrijke, spontane natuurontwikkelingsprocessen te verwachten. De vijvers van het ven bezitten reeds een grote natuurwaarde.

In het oosten wordt het gebied begrensd door de Zuid-Willemsvaart. Aan de overzijde van dit kanaal sluit een belangrijk openruimtegebied (de Bek-Armenbos-Wateringen) aan op het gebied rond het Bergerven.

De bossen van het Bergerven sluiten aan op vergelijkbare bossen op de rand van het Kempisch Plateau in Dilsen-Stokkem.

Ook ten noorden van Neeroeteren lopen de bossen op de rand van het Kempisch plateau door (Gruitroderbos en de Solterheide.)

Bosbeekvallei

Van aan de dorpskom van As in het westen tot aan de gemeentegrens van Maaseik wordt de vallei van de Bosbeek gekenmerkt door een afwisseling van bos, weiland en talrijke vijvers. Langs beide zijden wordt de vallei hier geflankeerd door een lint van (open) bebouwing.

Door de aanwezigheid van het Kempisch Plateau heeft de Bosbeek op het grondgebied van Maaseik een voor de streek uitzonderlijk groot verval en zijn de wanden van de vallei erg steil. Hierdoor zijn grote delen van de valleiwand onbebouwd gebleven en niet geschikt voor landbouw.

Zo is er ter hoogte van de gemeentegrens Maaseik-Opglabbeek (tussen de Slagmolen en het Schanskasteel) wel nog een belangrijke open-ruimteverbinding met de noordelijke bossen van het Kempisch Plateau (Gruitroderbos) Dit gebiedje wordt de Oudsberg ge-



noemd. Ook het valleitje van de Busselzijk, een zijtak van de Bosbeek, kan met z'n talrijke vijvers een belangrijke rol spelen in deze open-ruimteverbinding.

Ook op de zuidelijke flank van de vallei is er, tussen Opoeteren en Berg-Neeroeteren, nog een belangrijke open-ruimteverbinding naar de bossen van het Kempisch plateau ten zuiden van de Bosbeekvallei (te Dilsen-Stokkem).

De Bosbeek stroomt vervolgens tussen de bebouwing van Neeroeteren door naar de Schootsheide en de omgeving van het kasteel Wurfeld, waar ze aansluit bij de as van natuurgebieden Brand – Wateringen. Tenslotte stroomt ze langs het centrum van Maaseik en bedrijventerrein Maaseik-Renkoven om ten noordoosten van de stad in de Maas uit te monden. Deze doortocht is geselecteerd als provinciale natuurverbinding.

Belangrijke knelpunten zijn de chaotische ruimtelijke ontwikkeling (verspreide bewoning, weekendverblijven, ...) en de intensivering van de landbouw. Daarnaast dwarsen een relatief groot aantal wegen de Bosbeek.⁴ Bovendien wordt de beek onderdoor de Zuid-Willemsvaart gesifonneerd.

As Brand – Wateringen

Op het grindplateau tussen de steilrand van het Kempisch plateau en het winterbed van de Maas vinden we vijf aaneensluitende gebieden terug die samen één grote as vormen:

- **Den Brand**, het gebied ten zuiden van de Itterbeek;

Den Brand is een uitzonderlijk gaaf landschappelijk (coulissenlandschap) en ecologisch waardevol geheel dat in het zuiden aansluit op een bosgebied rond het kasteeldomein 'De oude kuil' (ca. 30 ha.). Naar het noordwesten sluit het aan bij de natuurlijk waardevolle gebieden van het land van Bocholt. Knelpunten zijn de schaalvergroting in het landschap (verdwijnen van kleine landschapselementen zoals houtkanten en bomenrijen) en de uitbreiding van de populierenteelt.

- **Jagersborg**;

Het is overwegend een groot boscomplex. Naar het noordwesten sluit het aan bij het kasteeldomein 'De oude kuil'. Naar het noordoosten met de monding van de Itterbeek. Naar het westen gaat het gebied over naar de Geisterse Heide en wordt landbouw een belangrijke functie. Rond de vijvers van Gremelslo komt een concentratie weekendverblijven voor.

- **Langeren - de Tösch**;

De Tösch is een zeer nat gebied (broekbossen) langs de Bosbeek. Het gebied Langeren is een kleinschalig cultuurlandschap. Grootste knelpunt is hier de intensivering van de landbouw. Stroomafwaarts langs de Bosbeek sluit het kasteeldomein van Wurfeld aan op het gebied.

- **Wateringen**;

Het grootste deel van dit gebied bevindt zich op grondgebied van Dilsen-Stokkem. Samen met 'Armenbos' vormt dit gebied landschappelijk een zeer waardevol geheel van graslanden, loofbossen, naaldbossen en populierenaanplantingen. De aanwe-

⁴ Tussen de gemeentegrens met As en het centrum van Opoeteren zijn dit respectievelijk de Slagmolenstraat, Dorpermolenstraat, Kasteelstraat, Vossenstraat, Bergendijk, Dorpermolenstraat en de Dilsersweg. Tussen Opoeteren en Neeroeteren zijn dit de Volmolenstraat, Kettelstraat en Ziepstraat. Te Neeroeteren de Rotemerlaan, Kleeskensveld, Elerweg en de Verbindingsstraat-Kleinbeekstraat. Tussen Neeroeteren en Maaseik de Grotlaan, Wurfelderbroekweg en Kapelweg. Te Maaseik de Koningin Astridlaan, Weertersteenweg, A. Claesensweg, Venlosteenweg, Koningin Fabiolalaan, de Hamontweg en de Broekenstraat.



zigheid van een uitgebreid slotenstelsel met kanaalwater schept heel wat mogelijkheden voor natuurontwikkeling.

- **Armenbos**, het deelgebied 'De Bek' (tegen de Zuid-Willemsvaart);

Het deelgebied 'De Bek' behoort tot Maaseik. Het bestaat uit de hoek gevormd door de Zuid-Willemsvaart en de N757. Samen met de Zanderbeek en het slotenstelsel van de Wateringen vormt deze de drager van één van de laatste openruimteverbindingen tussen het winterbed van de Maas (Heppeneert) en het Kemisch Plateau (Bergerven en Schootshei.)

3.2.3 Agrarische structuur

De landbouw in Maaseik laat zich ruimtelijk typeren in **een zestal (aaneengesloten) zones**: het noordoostelijk deel, het zuidoostelijk deel, het gebied van de Bek, de Wateringen en het Armenbos, het zuidelijk deel Dorne en omgeving, het kleinschalige landbouwlandschap en het gebied aansluitend bij de Vlakte van Bocholt.

Noordoostelijk landbouwgebied

Het noordoostelijk deel is een **groot aaneengesloten landbouwgebied gelegen ten noordoosten** van de stad Maaseik, voornamelijk gelegen ten westen van de Venlosesteenweg en ten noorden van de Diestersteenweg, aan beide zijden van de Weertersteenweg. Dit landbouwgebied (736 ha) strekt zich verder uit op het grondgebied van de gemeente Kinrooi. (cfr. Ruilverkaveling Ophoven, Landinrichtingsproject). In dit gebied komen de landbouwzetels (totaal: 36) voornamelijk voor langs de Weerter- en Venlosesteenweg en de Krekershofweg.

Dit gebied is weinig aangetast door woonbebouwing en vertoont een goede perceelsstructuur. Het is een gebied dat voornamelijk bestaat uit akkers. Het is het belangrijkste landbouwgebied op het grondgebied van de stad en de opvolgingsperspectieven en toekomstwaarde (stabiliteit) worden hoog ingeschat. In dit gebied werden geen noemenswaardige knelpunten vastgesteld.

In het gebied gebeurt een omvorming naar groenteteelt onder invloed van Noliko te Bree.

Zuidoostelijk landbouwgebied

Dit landbouwgebied **gelegen ten zuidoosten** van de stad Maaseik, voornamelijk tussen de Diestersteenweg in het noorden, Wurfelderbroekweg in het westen en de Maas in het oosten. Dit landbouwgebied (822 ha) strekt zich verder uit op het grondgebied van de gemeente Dilsen. In dit gebied komen de landbouwzetels (totaal: 31) voornamelijk voor in Heppeneert (13 van de 31), Waaierhofstraat, en Wurfeld.

Dit gebied is beperkt aangetast door woonbebouwing en vertoont naargelang men zuidelijker in het gebied gaat een grotere perceelsstructuur. Het zuidoostelijk landbouwgebied is op zijn beurt te typeren door een deelgebied gelegen tussen Koning Boudewijnlaan en Maaseik en een deel ten zuiden van de Koning Boudewijnlaan met aansluitend de uiterwaard. Verder is er nog een deelgebied ten westen van de Maastrichtersteenweg omgeving Wurfeld). Het is een belangrijk landbouwgebied voor de stad. Op termijn vormen uitbreiding van de stad en ontginning van grind hypotheek op dit gebied. Verder werden er geen noemenswaardige knelpunten gesignaleerd.

Belangrijk is het behoud van het volledige gebied als open ruimte met basis-ecologische kwaliteit als corridor tussen Kempen en Maasland en waterrijke vlakte.



De open ruimte buiten het winterbed van de Maas is een overwegend akkerbouwgebied (met een toenemend belang van fruitteelt.)



Gebied van de Bek, de Wateringen en het Armenbos

Dit is een **landbouwgebied (485 ha) gelegen ten zuiden en ten zuidoosten van Neeroeteren**. Het zuidoostelijke deel sluit aan bij de vallei van de Bosbeek tussen Diestersteenweg en Grotlaan. Het zuidelijke deelgebied strekt zich verder uit op het grondgebied van de gemeente Dilsen-Stokkem. In dit gebied komen de landbouwzetels (totaal 7) voornamelijk verspreid voor.

Dit gebied is weinig aangetast door woonbebouwing en vertoont een goede perceelsstructuur. Het is een gebied dat voornamelijk bestaat uit graslanden. Het is een landbouwgebied waarvan de landbouwkundige waarde, voor een moderne bedrijfseconomische uitbating, gering is.

Net zoals voor het zuidoostelijk landbouwgebied is het behoud van het volledige gebied als open ruimte met basis-ecologische kwaliteit als corridor tussen Kempen en Maasland en waterrijke vlakte belangrijk.

Zuidelijk deel Dorne en omgeving

Dit is een **landbouwgebied gelegen in het zuidwesten** van het grondgebied van de stad Maaseik (tot. 918 ha in landbouwgebruik). Een eerste deelgebied ervan is de omgeving van de Dorerstationsstraat en de Nielerlochsstraat. Een tweede deel ligt tussen Dorne en 'De Houw.' Het is beperkt versnipperd. In dit gebied komen de landbouwzetels (totaal 29) voornamelijk voor langsheen de Houwstraat, Dorerheide en in de omgeving van Dorne oost.

Dit gebied is beperkt aangetast door woonbebouwing en vertoont een versnipperde perceelsstructuur. Het is een landbouwgebied met geringe landbouwwaarde. Het is een gemengd gebied dat bestaat uit zowel akkers als graslanden. Het stort van Dorne is een knelpunt. Potenties zijn gelegen op het vlak van natuurverweving in de Bosbeekvallei en aansluitend op de bossen van Dorerheide, Driebeukenbos, Schootshei, enz.

Kleinschalige landbouwlandschap

Dit is een **kleinschalig landbouwgebied gelegen op de noordelijke grens** van de stad Maaseik, voornamelijk gelegen ten noordwesten van de Kinrooiersteenweg. Dit landbouwgebied (724 ha) strekt zich verder uit op het grondgebied van de gemeente Kinrooi. Naar het zuiden sluit het gebied aan bij het gebied van de Bek, Wateringen – Armenbos. Centraal in het gebied ter hoogte van de Kinrooiersteenweg komt een vrij open landbouwgebied voor. In dit gebied komen de landbouwzetels (totaal 23) voornamelijk voor langsheen Solterbosstraat, Voorshoventerweg en Heikantweg.

Dit gebied is weinig aangetast door woonbebouwing en vertoont een kleinschalige perceelsstructuur. Het is een gebied dat voornamelijk bestaat uit graslanden. Het gebied heeft belangrijke potenties op vlak van natuurverweving. In dit gebied werden geen knelpunten gesignaleerd.



Gebied ten westen van de Zuid-Willemsvaart

Dit is een **landbouwgebied gelegen in het noordwesten** van het grondgebied van de stad Maaseik, gelegen tussen de Steilrand van het Kempisch plateau in het oosten en ten westen van de Zuid-Willemsvaart. Het betreft de voormalige communautaire akker van Neeroeteren. Dit landbouwgebied (557 ha) strekt zich verder uit op het grondgebied van de gemeente Bree richting Nederland. In dit gebied komen de landbouwzetels (totaal 17) voornamelijk voor langsheen de Solterweg en Spreeuwerstraat. Het betreft een groot aaneengesloten akkercomplex op plaggen.

Dit gebied is weinig aangetast door woonbebouwing en vertoont een goede perceelsstructuur. Het is een gemengd gebied dat bestaat uit zowel akkers als graslanden. Een mogelijks toekomstige hypotheek op dit gebied zou de ingebruikname van het waterwinningsgebied zijn.



3.3 Toeristisch-recreatieve structuur

De toeristisch-recreatieve structuur wordt beschreven aan de hand van toeristisch-recreatieve elementen (van bovenlokaal en gemeentelijk niveau), aan de hand van verblijfsrecreatie in het buitengebied en aan de hand van recreatieve netwerken.

Kaart 8: Bestaande ruimtelijke structuur – toerisme en recreatie

3.3.1 Toeristisch-recreatieve elementen

Bovenlokaal niveau

Toeristisch-recreatieve elementen van bovenlokaal niveau zijn voorzieningen van toeristisch-recreatieve aard die als marktgebied tot de omliggende gemeenten reiken of een groter marktgebied hebben wat een afweging op bovengemeentelijk niveau noodzakelijk maakt. Deze elementen functioneren ook op lagere schaalniveaus.

Toeristisch-recreatieve elementen van bovenlokaal niveau te Maaseik zijn:

□ Recreatief stedelijk Maaseik

Twee elementen zijn binnen het stedelijk Maaseik van belang: het historisch patrimonium in centrum Maaseik (cultuurtoerisme) en de sport- en cultuurvoorzieningen voor een beperkter ommeland.

Het historisch patrimonium is grosso modo gelegen binnen het stadscentrum van Maaseik. Het bestaat uit een belangrijke concentratie historische gebouwen, andere monumenten en musea. Het geheel wordt ondersteund door een goed uitgebouwde horeca.

De sport- en cultuurvoorzieningen komen geconcentreerd voor langs de Van Eycklaan. De concentratie bestaat o.a. uit het zwembad, ijshal, sporthal, voetbalterreinen, tennisterreinen.

□ Watertoeristische elementen;

Twee locaties zijn hierbij van belang: Heerenlaak aan de Maas en 't Eilandje aan de Zuid-Willemsvaart. Heerenlaak vormt een onderdeel van een grensoverschrijdende concentratie aan watersport van internationaal niveau. Er komen 470 ligplaatsen voor. 't Eilandje heeft 50 ligplaatsen in een oude arm van de Zuid-Willemsvaart.

□ Motorcross-circuit te Waterlooos – geluidssport;

□ Verblijfsrecreatie in het buitengebied.

De verblijfsrecreatie in het buitengebied bestaat uit campings en jeugdbivakplaatsen. Deze worden in een aparte paragraaf behandeld.



Gemeentelijk niveau

Op gemeentelijk niveau wordt een onderscheid gemaakt tussen toeristisch-recreatieve clusters en geïsoleerde elementen. Toeristisch-recreatieve clusters zijn verzamelingen van toeristisch-recreatieve elementen van gemeentelijk of wijkniveau. Zij komen ruimtelijk geconcentreerd voor of hebben een verwantschap doordat zij ophangen aan dezelfde ruimtelijke structuur. Geïsoleerde elementen zijn de overblijvende toeristisch-recreatieve elementen. Zij worden opgesplitst naar hun gebondenheid aan de woonstructuur, recreatieve structuur en hun voorkomen in de open ruimte.

Als clusters kunnen onderscheiden worden:

- ❑ Park Hoge Kempen;
Het park is gelegen tussen het Bergerven en de Zuid-Willemsvaart op de rand van het Kempisch Plateau in een voormalige zandontginning. Het bestaat uit o.a. een zandspeeltuin, speekasteel, minigolfbaan, miniboerderij, rijhal voor paarden en barbecue;
- ❑ Sport- en cultuurcluster Neeroeteren 'De Borg' - sporthal;
Deze cluster is vlakbij het centrum van Neeroeteren gelegen, tussen het centrum en de Zuid-Willemsvaart. Het cultureel centrum komt er voor, naast sportfaciliteiten voor voetbal en tennis. De sporthal van Neeroeteren ligt op wandelafstand van deze concentratie en wordt tot de cluster gerekend.
- ❑ Sportcluster Opoeteren 'Dorperheide'.
De cluster te Opoeteren ligt geïsoleerd ten opzichte van het centrum bovenop het Kempisch Plateau. Er komt het stedelijk sportpark voor en het schuttersterrein van Opoeteren.

Als geïsoleerde elementen gebonden aan de woonstructuur kunnen aangeduid worden:

- ❑ Jeugdlokalen
- ❑ Speelpleinen
- ❑ Voetbalterrein Wurfeld SL, Kapelweg, gekoppeld aan Wurfeld
- ❑ Hondenclub De Herder, Driebekenstraat (Jagersborg)
- ❑ Voetbalterrein Waterloos VV, gekoppeld aan Waterloos
- ❑ Voetbalterrein Voorshoven VV, gekoppeld aan Voorshoven
- ❑ Voetbalterrein KWB Voorshoven, gekoppeld aan Voorshoven
- ❑ Voetbalterrein FC Berg en schuttersterrein Berg, gekoppeld aan woonlint.

Als geïsoleerde elementen in de open ruimte kunnen aangeduid worden:

- ❑ Manège Volmolen, gelegen in Bosbeekvallei;
- ❑ Visvijvers: Flamingo, Bergeinde;
- ❑ Voetbalterreinen Flandria Dorne en Schuttersterrein Dorne;
- ❑ Voetbalterrein veteranen Dorne
- ❑ Voetbalterrein Dilsersbaan – SK Neeroeteren
- ❑ Ven VV

Te Heppeneert komt een bedevaartsoord voor. Deze activiteit heeft een seizoensgebonden karakter. In het bijzonder tijdens de maanden mei en augustus zijn er piekdagen naar bezoekers.



3.3.2 Verblijfsrecreatie in het buitengebied

Kampeerterreinen

Maaseik telt 8 verschillende kampeerterreinen. Zij zijn gebonden aan het Kempisch Plateau (Wouterbron, 't Eilandje en Bergerven) en aan het watersportgebied Heerenlaak (Heerenlaak 1 en 2 en De Leeuwerik). Hieronder wordt een typering geschetst:

- Camping Zavelbos (vroeger “In 't Woud”) (3,41 ha) is gelegen op de grens tussen Opglabbeek, Meeuwen-Gruitrode en Maaseik. Het geheel is gelegen in recreatiegebied. Een beperkt deel in Opglabbeek (0,04 ha) is zonevreemd⁵. Het geheel wordt omgeven door kwetsbare gebieden (nabijheid Kattebeek als onderdeel van Bosbeekvallei, natuurreservaat, GEN en habitatrictlijngebieden). Het betreft een toeristisch-recreatieve voorziening van provinciaal niveau. Het terrein telt 129 eenheden, hoofdzakelijk standplaatsen voor stacaravans en overwegend niet-toeristisch. Door eigen investeringen (o.a. nieuwe horecafaciliteiten) en het promoten van nabije toeristische infrastructuur (o.a. fietsroutenetwerk, wandelroutenetwerk Gruitroderbos, diverse bivakplaatsen in de buurt) zal de camping zich onderscheiden in de dagrecreatieve markt. Verder voorziet de directie in de nabije toekomst de ombouw van een sanitair gebouw (grondgebied Opglabbeek) tot twee vakantieverblijven en de uitbreiding van het aantal staanplaatsen met 35 eenheden (binnen huidig recreatiegebied).
- *Heerenlaak I en II* (8,76 ha in recreatiegebied) zijn twee kampeerterreinen gelegen aan de Maas en de grindplassen te Aldeneik. Deze kampeerterreinen worden uitgebaat door de intercommunale Marec. Heerenlaak telt 343 eenheden waarvan het merendeel niet-toeristisch gebruikt wordt. Het betreft overwegend standplaatsen voor stacaravans en gewone standplaatsen. Aansluitend aan beide kampeerplaatsen ligt een jachthaven met een totale capaciteit van 470 ligplaatsen voor boten. Het betreft een toeristisch-recreatieve voorziening van provinciaal niveau.
- De cluster Leeuwerikstraat bestaat uit vier kampeerterreinen langs de Maas die in elkaar overlopen en door vier families uitgebaat worden. Gezamenlijk worden deze als van provinciaal niveau beschouwd. Het betreft:
 - De Leeuwerik (3,00 ha in recreatiegebied). De camping heeft hoofdzakelijk vaste constructies en telt 137 eenheden.
 - Leeuwerikhof (2,66 ha recreatiegebied). De camping bestaat uit 115 - overwegend niet-toeristische – eenheden. Vaste constructies zijn dominant.
 - Boomgaard 1 (2,10 ha in recreatiegebied). Het terrein bestaat in hoofdzaak uit standplaatsen voor stacaravans en vaste constructies. Het betreft praktisch enkel niet-toeristische eenheden. Er komen 74 eenheden voor. Boomgaard II is zonevreemd gelegen en er wordt een uitdovingsbeleid gevoerd.
 - Meinekom (0,70 ha in recreatiegebied). Het terrein bevat 34 eenheden hoofdzakelijk bestaande uit trekkershutten en vaste constructies.
- Het *Eilandje* (2,74 ha in recreatiegebied) is gelegen op een eiland tussen een oude en een nieuwe arm van de Zuid-Willemsvaart te Neeroeteren en biedt naast enkele dagrecreatie-initiatieven (kinderspeeltuin, minigolf, kayak- en kanovaren, ...) 50

⁵ Camping Zavelbos is geselecteerd door de Provincie Limburg als een toeristisch recreatief knooppunt type 2b. Een regularisatie van het zonevreemde deel kan onderzocht worden.



eenheden aan, hoofdzakelijk standplaatsen voor stacaravans zonder toeristisch gebruik. Het betreft een lokale camping.

- Bergerven (5,5 ha) heeft een openlucht zwembad, speeltuin en sportterreinen. Er komen 165 eenheden voor met een variatie aan mogelijkheden (kampeerweide, stacaravans, tenten, vaste constructies) waarvan ca. de helft voor toeristische doeleinden. Het betreft een toeristisch-recreatieve voorziening van provinciaal niveau.

Er zijn tevens twee boerderijen met hoevertoerisme (Sint-Janshoeve en Hoeve Moskou). Sporta biedt eveneens groepsaccommodatie aan in de gemeente.

Jeugdlogies – bivakplaatsen

Er gebeurde een aparte deelstudie met betrekking tot bivakplaatsen. Hiervoor wordt verwezen naar de deelstudies verderop in het document. Een belangrijke concentratie komt voor rond Opoeteren.

Weekendverblijven

Een uitvoerige ruimtelijke analyse van de weekendverblijven is terug te vinden bij de deelstudies.

3.3.3 Toeristisch-recreatieve netwerken

Maaseik is gelegen binnen het fietsroutenetwerk Regionaal Landschap Kempen en Maasland. Dit fietsroutenetwerk is grensoverschrijdend en bestaat uit knopen en assen. De knopen van het fietsroutenetwerk te Maaseik zijn: Heppeneert, Leeuwerik (Aldeneik), Bleumerpoort, Siemkensheuvel, Gremelslo, Neeroeteren, Opoeteren en Dorne. De belangrijkste aders binnen het fietsroutenetwerk zijn de spoorbedding Maaseik – As, het tracé parallel aan de Maas en het fietspad langsheen de Zuid-Willemsvaart.

Daarnaast beschikt Maaseik ook nog over andere fiets- en wandelroutes, o.a.:

- Natuurwandeling door het moerasgebied en natuurreservaat De Tösch;
- Wandeling door de bossen van het Kempisch Plateau startend te Bergerven;
- Wandeling door de natuurgebieden van de Bosbeekvallei;
- Wandeling langs de landduinen van de Oudsberg;
- Wandeling langs de grindplas te Bergerven waar aan natuurontwikkeling wordt gedaan.



3.4 Ruimtelijk-economische structuur

Binnen de bestaande ruimtelijk-economische structuur wordt een onderscheid gemaakt tussen industriële bedrijventerreinen, kantoren, ontginningsgebieden en de commerciële structuur.

Kaart 9: Bestaande ruimtelijke structuur – economie

3.4.1 Industriële bedrijventerreinen

Maaseik beschikt over volgende bedrijventerreinen: Hooggeistersveld, Jagersborg, Klein-Root, Renkoven en een aantal andere kleinere bedrijventerreinen. Enkel Jagersborg kan gezien worden als een regionaal bedrijventerrein in functie van het stedelijk gebied. Daarnaast heeft de stad Maaseik nog twee historisch gegroeide regionale bedrijven zijnde ATM en de steenfabriek Terca-Schouterden. De overige terreinen zijn lokale bedrijventerreinen.

Tabel 3: Toestand van de bedrijventerreinen (01/01/2002)

<i>Terreinnaam</i>	<i>Opp volgens gewestplan (ha)</i>	<i>Bezet (ha)</i>	<i>Bouwrijp markt (ha)</i>	<i>Bouwrijp niet markt (ha)</i>	<i>Uit te rusten (ha)</i>	<i>Niet realiseerbaar (ha)</i>
Hooggeistersveld	16,50	16,50				
Heirweg	4,23	4,23				
Jagersborg	73,88	55,61	5,22	2,50	10,55	
Javanastraat	1,00			1,00		
Kapelweg	1,28	1,28				
Klein-Root	18,07	15,88	1,85	0,34		
Plantage	0,54	0,54				
Renkoven	6,07	5,89	0,18			
Schouterden	7,85	7,52		0,33		
Weertersteenweg	1,41	1,41				

Bron: Inventaris GOM, 1/1/2002.

Er dient opgemerkt te worden dat de bezette oppervlakte bedrijventerrein uit bovenstaande tabel geen uitspraak doet over het al of niet bebouwd zijn van het terrein. Terreinen die verkocht zijn aan bedrijven, maar nog steeds onbebouwd zijn staan als bezet aangeduid.

Er werd in functie van het structuurplan een micro-analyse van de bedrijventerreinen Jagersborg en Klein-Root uitgevoerd. Op basis van deze analyse komt men tot gelijkwaardige resultaten.

Kaart 10: Bestaande ruimtelijke structuur – inbreiding bedrijventerreinen

Het grootste bedrijventerrein van Maaseik (74 ha), **Jagersborg** bevindt zich ten westen van Maaseik-centrum. Het industriegebied heeft zich ontwikkeld omheen de Witbeekstraat, Schoorstraat, Driebekenweg en Jagersborgweg. Het gebied wordt doorsneden door de Gremelsloweg. Het betreft een gemengd regionaal bedrijventerrein. Het bedrijventerrein ligt geïsoleerd ten opzichte van de stad Maaseik en grenst aan een belangrijk natuurcomplex Jagersborg. De nog te ontwikkelen zone van het bedrijventerrein bevindt zich langs het natuurcomplex.





Daarnaast zijn er nog enkele lokale bedrijventerreinen:

- **Renkoven** (6 ha), bevindt zich in het oosten van de stad Maaseik langsheen de ringlaan. Het wordt ontsloten door de Koningin Fabiolalaan.
- De ambachtelijke zone **Klein Root** (18 ha) bevindt zich in Neeroeteren. De zone is gelegen langsheen de Maaseikerlaan, tussen de Maaseikerlaan en de Diestersteenweg.
- De ambachtelijke zone **Hooggeistersveld** (17 ha) is tevens gevestigd te Neeroeteren, ten noordwesten van Klein Root. De zone wordt doorsneden door de Breeërweg. Ze wordt omringd door het Oude Kanaalarm en de Zuid-Willemsvaart. Er komen twee bedrijven voor. Geen enkel bedrijf maakt gebruik van het water als transportmodus.

Historisch gegroeide regionale bedrijven zijn Terca (8 ha) en ATM. Zij komen geïsoleerd ten opzichte van andere bedrijvigheid voor in de ruimte en worden daarom als eilandbedrijven beschouwd. Ten noorden en noordwesten van Maaseik-centrum treft men nog drie eiland-bedrijventerreinen. Ze zijn gelegen langsheen de Venlosesteenweg, Heirweg en de Diestersteenweg.

3.4.2 Kantoren

Kantoren komen in hoofdzaak verspreid voor binnen de woonweefsels van Maaseik, Neeroeteren en in mindere mate Opoeteren. Concentratie van kantoren komt enkel in Maaseik voor op een beperkte schaal. Er komt één concentratie voor rond de Bleu-empoor. Deze bestaat enerzijds uit administratieve diensten die samenhangen met het arrondissement en kanton Maaseik en anderzijds uit expeditiebedrijven van transportfirma's.

3.4.3 Ontginningsgebieden

Het grindplassengebied Heerenlaak is gelegen ten oosten van het kerkdorp Aldeneik en strekt zich uit vanaf de brekerij Dragetra (omgeving Maasbrug) in het zuiden, tot de Broekstraat/Leeuwerikstraat/Maas in het noorden. De terreinen van Dragetra zijn intussen vrijgekomen en kunnen dienst doen voor andere functies.

Binnen het ontgrindingsgebied zijn in het verleden reeds heel wat grondaanvullingen gerealiseerd, met als nabestemming recreatie. Het overgrote deel is echter waterplas gebleven. In en rond de huidige waterplas liggen momenteel reeds enkele belangrijke recreatiepolen en aanverwante voorzieningen.

Een vroegere ontginning komt voor ter hoogte van het Bergerven. Hier is een nabestemming natuur en recreatie gerealiseerd.

Ten oosten van Dorne komt nog een bestaande ontginning voor in afbouw.



3.4.4 Commerciële structuur

Het kernwinkelgebied van *Maaseik* bestaat uit de Bosstraat en de Markt, in de Bosstraat voornamelijk winkelpanden en op de markt overwegend horecazaken en banken. In de aanleunende straten zoals de Bleumerstraat, de Eikerstraat, de Hepperstraat en de Grote Kerkstraat liggen tevens handelspanden. Deze hebben voornamelijk een winkel- of dienstenfunctie. Buiten dit gebied, waar de rest van de handelspanden is gelegen, overwegen de dienstverlenende activiteiten.

Maaseik heeft een groot aanbod aan horecagelegenheden, voor wat betreft de cafés en restaurants. De cafés en restaurants in Maaseik zijn aantrekkelijk verspreid over het winkelgebied met een concentratie rondom de Markt. Buiten de Markt wordt enige winkelondersteunende horeca in de Bosstraat aangetroffen. Binnen de overige horeca wordt bovendien veel variatie aangetroffen (diverse soorten en kwaliteiten accommodaties).

Het winkelgebied van *Neeroeteren* bestaat uit het Scholtisplein, de Maaseikerlaan, de Spilstraat, de St. Lambertuskerkstraat en de Ophovenstraat. In Neeroeteren is gelet op de omvang een redelijk aantal horecazaken aanwezig.

Het winkelgebied van *Opoeteren* is beperkt tot de Dilsersweg, de Neeroeterenstraat, de Fortstraat en het Kerkplein. In Opoeteren is slechts een zeer beperkt aantal cafés en is er een hotel.



3.5 Verkeers- en vervoersstructuur

Om een duidelijk inzicht te krijgen in de verkeers- en vervoersstructuur worden eerst de voornaamste verkeersgeneratoren in Maaseik beschreven. Vervolgens worden de lijnelementen (de wegen, fietswegen, openbaar vervoersstructuur en waterwegen) beschreven.

Kaart 11: Bestaande ruimtelijke structuur - verkeer en vervoer

3.5.1 Verkeersgeneratoren

Om een duidelijk zicht te bekomen op de bestaande lijninfrastructuur en de gewenste ruimtelijke structuur is het van belang inzicht te krijgen in welke vandaag de verkeersgeneratoren zijn binnen de stad Maaseik. Binnen de verkeersgeneratoren dient een onderscheid gemaakt te worden tussen bovenlokale en lokale.

Bovenlokale verkeersgeneratoren in Maaseik zijn:

- Maasbrug
- Stad Maaseik door haar rol als toeristisch centrum, als administratief centrum en als verzorgingscentrum voor de omliggende gemeenten (scholen, sport en cultuur, gezondheidszorg, ...);
- Heerenlaak, Bergerven en Waterlooos crossterrein als toeristische knooppunten;
- Jagersborg als regionaal bedrijventerrein.

Als lokale verkeersgeneratoren kunnen de kernen van Neeroeteren en Opoeteren onderscheiden worden met er al of niet aan gekoppelde lokale bedrijventerreinen en lokale recreatieve structuren. Heppeneert heeft seizoensgebonden een belangrijke betekenis als bedevaartsoord.

3.5.2 Wegenstructuur

Er loopt geen autosnelweg doorheen Maaseik. In de onmiddellijke omgeving van Maaseik treft men de E25-autosnelweg (Maastricht-Eindhoven) op Nederlands grondgebied. Ter hoogte van Maaseik komt op de E25 een op- en afrittencomplex voor. Daarnaast wordt Maaseik via de N78 ontsloten naar het verkeerscomplex van de E314 te Maasmechelen.

Als verbinding op mesoniveau zijn zes wegen in het bijzonder van belang:

- N78 (Maastrichtersteenweg) als verbinding tussen Maaseik en Maasmechelen en Maaseik en Roermond.
- N762 (Weertersteenweg) als verbinding tussen Maaseik en Kinrooi;
- N773 als verbinding tussen Maaseik en As via Neeroeteren en Opoeteren;
- N757 als verbinding vanuit Neeroeteren naar Rotem en Kinrooi;
- N721 als verbinding tussen Neeroeteren en Bree via Opitter;
- N771 als verbinding vanuit Opoeteren naar Dilsen en Gruitrode.



Op microniveau dient hieraan toegevoegd te worden de combinatie Van Eycklaan – Bosmolenlaan – Stationsstraat die het doorgaand verkeer door Maaseik naar de N78 leidt.

Als ontsluitingswegen zijn van belang: de Burgemeester Philipslaan als ontsluiting van het centrum van Maaseik, de weg tussen Bleumerpoort en het verkeerscomplex van de E25, de Houtweg als ontsluiting van Heerenlaak en de Gremesloweg als ontsluiting van het bedrijventerrein Jagersborg.

Sluikroutes komen voor in het landbouwgebied van Dorne, Gremesloweg, Kapelweg, Lijsterbessenstraat en Kinrooierdijk.

Het bedrijventerrein Jagersborg is momenteel slecht ontsloten naar het hoofdweggenet. De ontsluiting zorgt voor verkeersonleefbaarheid in de Stationsstraat. Bovendien vormt het vrachtverkeer richting Noord-Limburg eveneens een probleem. Dit wordt momenteel via Neeroeteren geleid of via de Koningin Astridlaan en de Bosmolenlaan naar de Weertersteenweg.

De sport- en cultuurcluster te Maaseik functioneert duidelijk op bovenlokaal niveau. Het verkeer vanuit Dilsen-Stokkem gebruikt de Maastrichtersteen weg en de Stationsstraat om er te geraken. Om het verkeer via de Stationsstraat te milderen en een kwalitatieve ontsluiting voor de cluster te krijgen, kan een nieuwe ontsluiting overwogen worden.

3.5.3 Fietswegen

Binnen de fietswegenstructuur dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de functionele en toeristisch-recreatieve structuur. Als verbindende functionele fietswegen zijn in het bijzonder van belang de fietspaden langsheen de verbindende lokale wegen.

Het recreatief-fietsverkeer werd reeds besproken bij de toeristisch-recreatieve netwerken. De belangrijkste aders binnen het fietsroutenetwerk zijn de spoorbedding Maaseik – As, het tracé parallel aan de Maas en het fietspad langsheen de Zuid-Willemsvaart.

Gevaarlijke wegvakken en kruispunten in de stad zijn: kruispunt Van Eycklaan/Weertersteenweg/Bosmolenlaan, kruispunt ring-Venlosesteenweg, kruispunt Venlosesteenweg-Van Eycklaan, wegvak Burg. Philipslaan te hoogte van de schoolpoort, kruispunt Eikerpoort, kruispunt Rozenboomgaardstraat/Kaartridderstraat, wegvak Kerkstraat en wegvak Derde Straat.

De N78 heeft over het gehele traject tussen Venlosesteenweg en Maastrichtersteenweg een grote barrièrewerking voor zacht verkeer. In het bijzonder stelt zich dit op de doortocht doorheen het stedelijk weefsel en op de Maasbrug.



3.5.4 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer wordt nog te weinig gezien als een volwaardig alternatief voor de auto. Dit komt enerzijds door feitelijke minpunten ten opzichte van het individueel vervoer, anderzijds kampt het openbaar vervoer met een imago probleem en onbekendheid van het publiek met dit vervoerssysteem.

De lijnen die Maaseik ontsluiten zijn **streeklijnen**. Sommige van deze lijnen hebben een vaste dienstregeling, andere zijn volledig afgestemd op de scholengemeenschappen. De streeklijnen volgen de hoofdstructuur. Het betreft de volgende lijnen:

- Lijn 11: Genk-As-Neeroeteren-Maaseik (vrij regelmatig)
- Lijn 11S: Hasselt – Genk – Lanklaar – Maaseik (niet-regulier)
- Lijn 14: Leopoldsburg-Bree-Maaseik (beperkt aantal maal per dag – complementair met 302)
- Lijn 15: Maaseik-Kinrooi-Molenbeersel-Stramproy (vrij regelmatig)
- Lijn 16: Maaseik-Kinrooi-Meeuwen-Gruitrode-Hasselt (vrij regelmatig – tot Helchteren)
- Lijn 45: Maaseik-Maasmechelen-Genk-Diepenbeek LUC-Hasselt (snelbus - vrij regelmatig)
- Lijn 61: Maaseik-Tongeren: (vrij regelmatig)
- Lijn 178: Maaseik-Houthalen-Leuven (vrij regelmatig)
- Lijn 302: Maaseik-Leopoldsburg-Geel (vrij regelmatig)

Een aantal gebieden is gelegen buiten het invloedsgebied van het openbaar vervoer. De aanvaardbare loopafstand naar een halte wordt hier overschreden. De verbindingen met Hasselt en Genk scoren zwak. Er is tevens een gebrek aan grensoverschrijdend openbaar vervoer naar Nederland: Roermond, Susteren en Weert. Naar Sittard werd in 2002 een buslijn operationeel.

Te Maaseik komt ook vraagafhankelijk openbaar vervoer voor via het belbussysteem. Het betreft twee systemen:

- Belbus Kinrooi-Maaseik: Deze maakt te Maaseik een lus richting Heppeneert om via de Venlosesteenweg (met Aldeneik) richting Geistingen (Kinrooi) te gaan.
- Belbus Dilsen-Maaseik: Deze heeft een V-vorm vanuit Maaseik met een omweg via Heppeneert naar Elen-Rotem-Dilsen en dan terug naar Neeroeteren en Voorschoven.

3.5.5 Waterwegen

Maaseik beschikt over 82,2 km waterlopen, waarvan 6,5 km bevaarbaar en 75,7 km onbevaarbaar. De Maas is bevaarbaar stroomafwaarts Aldeneik.

De Zuid-Willemsvaart loopt in noord-zuidrichting doorheen Neeroeteren. Op grondgebied Maaseik zijn er twee oude kanaalarmen van het kanaal. In de zuidelijke kanaalarm komt de jachthaven van 't Eilandje voor.



3.6 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur wordt beschreven aan de hand van de traditionele landschappen en de ankerplaatsen. Ankerplaatsen zijn samenhangende relictzones, lijnrelicten en puntrelicten.

Kaart 12: Bestaande ruimtelijke structuur – landschap

3.6.1 Traditionele landschappen

Maaseik behoort tot de traditionele landschappen ‘Vlakte van Bocholt’, ‘Kempisch Plateau’ en ‘Maasvlakte, Terrassenland en Limburgse Maas’. Binnen elk van deze traditionele landschappen zijn nog relicten herkenbaar.

Vlakte van Bocholt

Het landschap dat tot de Vlakte van Bocholt gerekend wordt strekt zich uit van Siemkensheuvel over Wurfeld naar Jagersborg en over de vallei van de Itterbeek richting Bree. Dit vlakke gebied met een hoogteligging van ca 35 meter is door een gebrekkige natuurlijke ontwatering van nature moerassig. Vroeger bestond het gebied uit moerasbossen, natte heides en vennen (Vandermaelen).

Thans is het nog steeds een vochtig gebied met enkele resten van vennen, doorsneden door de Bosbeek en de Itterbeek en vele kunstmatig gegraven afwateringskanalen (de zijpen.)

Daar het gebied vroeger een uitgestrekt moerasgebied was, betreft het een relatief jong cultuurlandschap met uitzondering van De Brand. Volgende delen kunnen binnen Maaseik onderscheiden worden:

- ❑ *De Brand* is een uniek, zeer kleinschalig weidelandschap met kleine bosjes. (Het betreft het meest intacte voorbeeld van oude boccage in Vlaanderen, dit ondanks kavelvergroting tijdens de jaren '70.)
- ❑ Jagersborg en Harenne: bosgebied en natuurreservaat met rechtlijnig afwateringspatroon, deels historisch stabiel bos.
- ❑ Geisterseheide: 19de eeuwse heideontginning met regelmatig ontsluitings- en ontwateringspatroon. Zeer fraai voorbeeld van een neo-boccage.
- ❑ Tösch: kleinschalig valleilandschap van de Bosbeek en haar zijloop, de Kleine beek, met mozaïek van natuur en extensieve landbouw.
- ❑ Voorshoven: restant van communautaire akker op plaggen langsheen straatdorp.

Vermeldenswaardig in functie van inzicht in de groene gemeentegrensoverschrijdende as zijn:

- ❑ De Basdonk (Bree): Zandige hoogte in een moerassig terrein.
- ❑ De Simpel – Dijken (Kinrooi): gebied met restantjes historisch stabiel bos.



Kempisch Plateau

Het Kempisch Plateau strekt zich uit ten noordwesten en zuidwesten van Neeroeteren. Volgende delen spelen voor het grondgebied van de Stad Maaseik een rol:

- Paraboolduin van Opglabbeek:
Te Waterloo en tussen Dorne en Opoeteren komen grensoverschrijdend met respectievelijk Meeuwen-Gruitrode en Opglabbeek nog kleine oppervlakten relict voor van de paraboolduin van Opglabbeek.
De paraboolduin heeft het kortste been langsheen de Bosbeekvallei, omarmt Louwel en strekt zich westelijk uit tot op het militair domein. Zowel de paraboolduin als het omliggende heidelandschap werden tijdens de 19e eeuw bebost hetgeen aanleiding gaf tot een zeer uitgestrekt boscomplex dat reikt tot aan de rand van het Kempisch Plateau. Bij het Gruitroderbos en Solterheide gebeurde de bebossing volgens een strakke geometrie. Het gebied wordt door recreatie en intensieve landbouw aangetast.
- Vallei van de Bosbeek:
De vallei van de Bosbeek is tussen zijn oorsprong en Neeroeteren geomorfologisch interessant door zijn diepe en asymmetrische insnijding in terrassen waardoor een variatie aan abiotische omstandigheden ontstaat. Deze asymmetrische dalwand kent bovendien uitgesproken droogdalen: te Maaseik zijn dit de Houw en Dorne. De Bosbeek heeft zijn sterke meandering relatief goed bewaard. Op de Bosbeek is een toposequentie van watermolens gelegen tussen As en Opoeteren.
Enkele verstoringen niet te na gesproken (weekendhuisjes, intensieve landbouw) heeft de Bosbeekvallei haar kleinschalig natuurlijk bodemgebruik behouden. De Houw is een uniek voorbeeld van een straatgehucht in een droog zijdal met eeuwenoude bosrelict en een intacte historische percelering.
Dorne is een kleine landbouwenclave eveneens gelegen in een droogdal. Het betreft een kleinschalig gesloten landschap. Meerdere oude kleine langgevelhoeven uit de 18e eeuw komen in deze gebieden nog voor; tijdens de 19e eeuw werd het landbouwareaal van Dorne zeer sterk vergroot door planmatige ontginning van de heide volgens een dambordpatroon. Typische bebossing komt voor tussen Niel en Dorne.

Maasvlakte, Terrassenland en Limburgse Maas

- Vooral de omgeving van Heppeneert (gemeentegrensoverschrijdend met Elen (Dilsen-Stokkem)) is een typisch relictgebied. Het betreft historisch permanente graslanden met intacte uiterwaarden met historisch permanent grasland en stabiele percelering. Kronkelwaardgeulen ontstaan door het buitenwaarts verschuiven van de Maasbedding.
Heppeneert is een straatdorp dat reeds goed herkenbaar was op de Ferrariskaart. De oude Maasmeanders bepalen het ontsluitings- en kavelpatroon.
- Wateringen–Armenbos
Het betreft het belangrijkste deel van de puinkegel van de meest westelijke Oude Maas. Het gebied bestaat uit drie subgebieden: de Beek (kleinschalige vallei), Wateringen en De Bek en het Bergerven (natuurgebied met heiderelicten).
De Wateringen en De Bek waren op de Ferrariskaart volledig heidegebied ('Nederheyde'). Naar aanleiding van de hongersnood in 1846-1847 en de nood aan hooi voor de paarden van het kamp van Beverlo werden hier twee vloeiveiden aangelegd. Deze wateringen zijn nog vrij intact, alhoewel niet meer functioneel.
- Gremelslo
Het betreft een gebied ten noorden van stadscentrum rond de Weertersteenweg,



grensoverschrijdend met Kinrooi. Het gebied wordt gekenmerkt door verspreide plaggenbodems en wordt doorsneden door de vallei van de Witbeek. Het akkergebied was ten tijde van Ferraris omgeven door hagen en is thans groot-schalig en open, maar met talrijke hoeven die reeds terug te vinden zijn op de Ferriskaart.

3.6.2 Relictelementen

Als relictzones kunnen herkend worden: Kern van Vlake van Bocholt, Gremelslo, Heppeneert-Elen, Wateringen-Armenbos, Bosbeekvallei, Paraboolduin Opglabbeek, Communautaire akker Opoeteren. Alle relictzones zijn nog zeer intact met uitzondering van de communautaire akker Opoeteren en Gremelslo.

Als lijnrelicten worden herkend: Bosbeek, asymmetrische dalwand van de Bosbeekvallei, steilrand Bergerven, steilrand tussen Kempisch Plateau en Vlake van Bocholt, Zuid-Willemsvaart, Oud spoor tussen As en Maaseik, Itterbeek, Oude Maasmeander (Sint-Janslooperbeemden), Maastalud ten noorden van Maaseik, Napoleonweg (N78 buiten Ringlaan), Heppeneert en Oude Maasmeander tussen Heppeneert en Elen.

De puntrelicten bestaan uit een geheel van watermolens langsheen de Bosbeek (Dorpermolen, Volmolen, Leverenmolen, Klaaskensmolen, Neermolen, Langerenmolen, Wurfelder molen, Bosmolen, Aldeneikermolen), een verzameling historische hoeves in de Maasvallei (Kraaienhof, Nuchelenhof, Ergerhof, Geenvoorthof, Steenbrughof, Oudenhof, Nieuwenhof, Coolenhof en Vennerhof) en enkele religieuze relicten (Sint-Aldagondakerk (Opoeteren), Sint-Annakerk (Aldeneik), Sint-Jacobuskerk (Kruisheren). De molens doen respectievelijk dienst als restaurant, molen, manège-restaurant, woning, molenmuseum, geen functie, woning, woning, restaurant en woning). Bijkomend dienen ook het Kasteel te Wurfeld, De Schans te Opoeteren en De Oude Kuil te Voorschoven als puntrelict vermeld te worden.

Als ankerplaatsen kunnen aangeduid worden: de gebieden De Brand, Jagersborg, Den Tösch-Langeren-Wurfeld, Maasvallei van Stokkem tot Heppeneert, Maasterrassen en Schootsheide, Vallei van de Bosbeek en De Houw en de duinengordel van Opglabbeek-Gruitrode.

3.6.3 Nieuwe landschappen

Als nieuwe landschappen kunnen enkele woonparken, recreatiecomplexen van Heerenlaak, Bergerven en het bedrijventerrein Jagersborg herkend worden.



3.7 Synthese bestaande ruimtelijke structuur

De stad Maaseik bestaat uit drie grote kernen: Maaseik, Opoeteren en Neeroeteren. De woonstructuur is in sterke mate gekoppeld aan de vallei van de Bosbeek. De Bosbeek, die ontspringt in de gemeente As, stroomt over quasi haar volledige lengte door Maaseik en mondt ten noordoosten van Aldeneik uit in de Maas. Langs deze beek bevinden zich van hoog naar laag achtereenvolgens de kernen Dorne, Opoeteren, Berg, Neeroeteren, Wurfeld, Maaseik en Aldeneik.

Fysisch-geografisch ligt het oostelijk deel van Maaseik in de Maasvallei, terwijl het westelijk deel tot het Kempisch Plateau behoort. De grens tussen beide reliëfs-eenheden wordt gevormd door een steilrand, die in Maaseik wel minder opvallend is dan in de zuidelijkere gemeenten Dilsen-Stokkem en Maasmechelen.

De belangrijkste waterlopen zijn de Maas, de Zuid-Willemsvaart, de Bosbeek en de Isterbeek. De natuurlijke structuur is gekoppeld aan het Kempisch Plateau, een groene gordel aaneengesloten natuurcomplexen en de Maasvallei. De landbouw in Maaseik laat zich ruimtelijk typeren in een zestal (aaneengesloten) zones: het noordoostelijk deel, het zuidoostelijk deel, het gebied van de Bek, de Wateringen en het Armenbos, het zuidelijk deel Dorne en omgeving, het kleinschalige landbouwlandschap en gebied aansluitend bij de Vlakte van Bocholt.

De stad Maaseik beschikt over één regionaal bedrijventerrein Jagersborg. Grotere lokale bedrijventerreinen komen voor rond Neeroeteren en grote regionale en kleinere lokale bedrijventerreinen komen verweven voor in het stedelijk weefsel van Maaseik.

Het kernwinkelgebied van Maaseik-centrum bestaat uit het gebied tussen de Bospoort en de Markt. In de Bosstraat wordt de grootste concentratie van alle handelspanden aangetroffen. Het betreft met name winkel- en horecapanden. Neeroeteren beschikt over een kleiner commercieel apparaat.

De stad Maaseik is voor toeristen een aantrekkelijke bestemming welke wordt gekarakteriseerd door een historische kern, de Maas met bijhorende plassen en groen- en natuurgebieden in Neeroeteren en Opoeteren. Maaseik bezit een scala aan kleine aantrekkelijke bezienswaardigheden (musea, molens en kerken) die haar tot een complete eendagsbestemming maken. Naast het dagtoerisme is Maaseik ook een bestemming voor verblijfsrecreatie. Zowel Maaseik, Neeroeteren en Opoeteren bezitten voorzieningen voor verblijfsrecreatie.

De twee belangrijkste infrastructuurassen staan dwars op de vallei van de Bosbeek: de Zuid-Willemsvaart in het westen, aan de voet van het Kempisch Plateau, en de gewestweg N78 in het oosten door de Maasvallei. Qua verkeersinfrastructuur is de oude spoorlijn Genk-Maaseik (op Maaseiks grondgebied vlakbij de N78 lopend, nu in gebruik als fietspad) vermeldenswaardig.

Binnen de synthese van bestaande ruimtelijke structuur kunnen een aantal ruimtelijk samenhangende gebieden onderscheiden worden. In de eerste plaats is er het onderscheid tussen enkele hoogdynamische activiteiten (stad Maaseik, Jagersborg, Heerenlaak) in het oosten van de gemeente en haar omgeving. Deze structuur wordt in het noorden en zuiden omgeven door landbouwlandschappen en in het westen door natuurlandschappen. Rond de Zuid-Willemsvaart heeft zich een dynamisch gebied ontwikkeld met als belangrijkste pool Neeroeteren. Ten westen van de Zuid-Willemsvaart vormt het Kempisch Plateau met de bovenloop van de Bosbeek een ander ruimtelijk samenhangend geheel.



Kaart 13: Bestaande ruimtelijke structuur - synthese



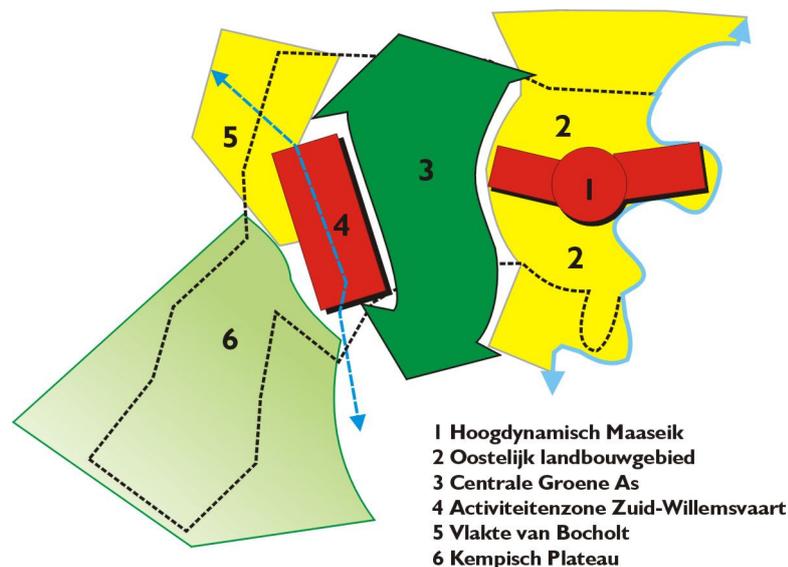
4. Deelruimten

Een andere aanpak betreffende de analyse van de bestaande toestand bestaat erin dat de ruimte van Maaseik ingedeeld wordt in een aantal deelruimten en/of subdeelruimten. Deze manier van werken maakt het grondgebied op een andere manier meer inzichtelijk en hanteerbaar. Daar waar deelstructuren meer de nadruk leggen op samenhang in de ruimte, krijgt men door het werken met deelruimten meer oog voor diversiteit. Deelruimten zijn aparte entiteiten met typische ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties. Zij hebben zich ruimtelijk anders ontwikkeld dan hun omgeving. Tevens wordt de aandacht erop gevestigd dat het werken met deelruimten geen doel op zich is, maar een middel om het ruimtelijk functioneren van bepaalde gebieden beter te begrijpen nu en in de toekomst. Verder dwingt het tot een discussie en visievorming rondom bepaalde thema's in een bepaald gebied. Een deelruimte aanpak behoeft niet altijd een exacte geografische afbakening. De aanduiding van een deelruimte is afhankelijk van de schaal en het doel van het onderzoek.

Er kunnen naar bestaande ruimtelijke structuur zes deelruimten onderscheiden worden: Hoogdynamisch Maaseik (1), Oostelijk landbouwgebied (2), Centrale Groene As (3), Activiteitszone Zuid-Willemsvaart (4), Vlakte van Bocholt (5) en Kempisch Plateau (6).

De Maas wordt niet als aparte deelruimte op lokaal niveau beschouwd omwille van het ontbreken van ruimtelijke samenhang op lokaal niveau. Er bestaat juist een sterke ruimtelijke differentiatie tussen het noordelijk deel dat hoogdynamisch en geënt op de stad is en het zuidelijk deel waar open ruimte overheerst. Op bovenlokaal niveau vormt de Maasvallei wel een belangrijk ruimtelijk samenhangend geheel.

Figuur 1: Deelruimten



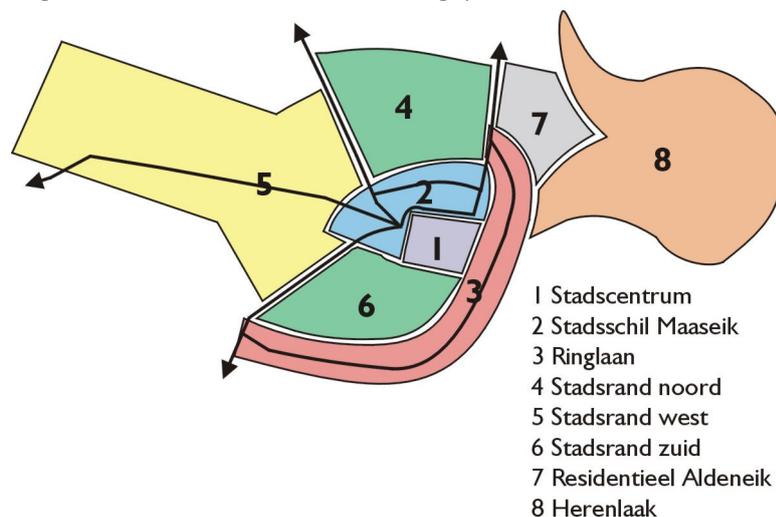


4.1 Hoogdynamisch Maaseik

Binnen het stedelijk gebied kan er nog een belangrijke differentiatie gemaakt worden naar bestaande en gewenste ruimtelijke structuur tussen verschillende gebieden. De verschillende subdeelruimten zijn: Stadscentrum (1), Stadsschil Maaseik (2), Ringlaan (3), Stadsrand noord (4), Stadsrand west (5), Stadsrand zuid (6), Residentieel Aldeneik (7) en Heerenlaak (8).

Kaart 14: Bestaande ruimtelijke structuur – hoogdynamisch Maaseik

Figuur 2: Subdeelruimten van hoogdynamisch Maaseik



Stadscentrum

Binnen het stadscentrum zijn buiten de woonfunctie twee belangrijke assen te onderscheiden: een commerciële oost-west as en een 'blauwe' noord-zuid as bestaande uit tal van gemeenschapsvoorzieningen. Beide assen kruisen elkaar op de Markt van Maaseik die centraal gelegen is. Als ontsluiting voor het stadscentrum functioneren de Burg. Philipslaan en de Ringlaan. Vanaf de Burg Philipslaan gebeurt de ontsluiting naar de Markt via de Bosstraat en de Eikerstraat (enkele richting). De ontsluiting naar de ringlaan vanuit het centrum en vice versa gebeurt via de Heppersteenweg en de Bleumerstraat.

De 'blauwe' as bestaat in hoofdzaak uit scholen die aan weerszijden van de commerciële as voorkomen en bestuurlijke diensten die in de nabijheid van de Markt voorkomen. In het noordoostelijk deel van het stadscentrum komt ook een concentratie van diensten met betrekking tot gezondheidszorg (bejaardentehuis en ziekenhuis) en administratieve functies voor. Voor het ziekenhuis dient een nieuwe locatie gezocht te worden. De vrijgekomen ruimte in het centrum kan o.a. worden gebruikt voor het uitbreiden van het bejaardentehuis. Daarnaast is er ook een ruimtevrage van in het centrum gelegen scholen die ten gevolge van fusies en de erbijhorende reorganisaties op zoek zijn naar een extra locatie.

De bestaande commerciële as bestaat hoofdzakelijk uit de Bosstraat, Markt, Bleumerstraat en hun omgeving. Ten westen komt deze as uit op een belangrijk knooppunt van wegen N78b - N773 - N770 - Burg. Philipslaan. Aan dit kruispunt komt momenteel het



Kolonel Aertsplein voor waarop parkings voorkomen. Aan de oostzijde loopt de commerciële as uit op de ringlaan (Koningin Fabiolalaan) aan de Bleumerpoort. Deze laan vormt er de scheiding tussen de Maas met de Maasbrug naar Nederland en het commerciële centrum. Beide uitlopers zijn strategische plaatsen die potenties hebben ter versterking van het stadscentrum. Ter hoogte van de Bleumerpoort kunnen ontwikkelingen versterkt worden door de uitbouw met commerciële activiteiten in het gebied Kloosterbempden. Op deze commerciële as komen ook de meeste historisch-toeristische elementen voor die de stad rijk is.

Het stadscentrum werd aan redelijk hoge dichtheden volgebouwd, maar er resten nog steeds een aantal binnengebieden (zie verwerking woonbehoefstenstudie - A7, A9, A10). Qua typologie betreft het een geheel van gesloten bebouwing hoofdzakelijk in drie bouwlagen. Wonen gebeurt er in stedelijke dichtheden.

Aandachtspunten voor de subdeelruimte 'Stadscentrum' zijn ontwikkelingen aan het Kolonel Aertsplein en in de buurt van de Maasbrug (Kloosterbempden), de verdichting van het stadscentrum, het vormgeven van de Burg. Philipslaan, het terug vormgeven van een waterfront aan de Maas, de bereikbaarheid van het stadscentrum en het optimaliseren van het stedelijk voorzieningenaanbod.

Kaart 15: Bestaande ruimtelijke structuur – stadscentrum

Stadsschil Maaseik

De stadsschil Maaseik is gelegen tussen de Venlosesteenweg en de Maastrichtersteenweg. De eigenheid van het gebied bestaat uit randstedelijke functies zoals wonen in hoge dichtheden, recreatie, grootschaligere handel en ontsluitingsinfrastructuur. De grens met het stadscentrum bestaat uit de Burg. Philipslaan. De Koning Albertlaan vormt een uitloper van de commerciële as in het stadscentrum. Langsheen deze as komen middelgrote handelsactiviteiten voor. Andere middelgrote handelsactiviteiten komen voor langsheen de Maastrichtersteenweg (houthandel, garages, Aldi, ...) en de Burg Philipslaan (CARREFOUR).

Centraal in het gebied vormt de combinatie van Stationsstraat – Bosmolenlaan – Van Eycklaan een westelijke ringweg om het doorgaand verkeer via de Venlosesteenweg en de Maastrichtersteenweg naar de bovenlokale N78 te leiden. Op dit systeem zit een centrifugale ontsluitingsstructuur voor het stadscentrum geënt die momenteel bestaat uit Venlosesteenweg, Acht-Meilaan, Koning Albertlaan en Maastrichtersteenweg.

De Bosbeek doorsnijdt het gebied van west naar oost omringd door Van Eycklaan en Burg. Philipslaan. De directe omgeving van de beek bestaat hier uit commerciële activiteiten en scholen op de zuidelijke oever en bebouwing op de noordelijke oever; deze komt in hoogbouw voor in dit gebied. In de directe nabijheid van de Bosbeek komen er nog aan weerszijden van de beek verschillende inbreidingsgebieden voor (o.a. voormalige stationsomgeving). Bovendien bestaat de mogelijkheid om binnen dit gebied kleinere ontsluitingsmazen te ontwikkelen voor zacht verkeer (fietsers en voetgangers).

Rond de Van Eycklaan heeft zich in de buurt van het sport- en cultureel centrum hoogbouw ontwikkeld. De sport- en cultuur cluster functioneert op bovenlokaal niveau (intercommunaal zwembad, sporthal, voetbal, ijshal, ...). Langsheen de twee uitvalsassen van de deelruimten – de Weerter- en de Venlosesteenweg – komen geïsoleerde bedrijventerreinen voor van respectievelijke regionale bedrijven ATM en de steenbakkerij Terca. Er zijn potenties voor een rechtstreekse ontsluiting van de aangrenzende sport- en cultuurcluster naar de N78.



Belangrijke aandachtspunten zijn de ontwikkeling en ontsluiting van de stedelijke recreatiepool aan de Van Eycklaan, het inrichten van de Bosbeekvallei, het invullen van enkele inbreidingsprojecten (rond Bosbeek en voormalige stationsomgeving) en het optimaliseren van de ontsluiting van stadscentrum en verkeersafwikkeling via de westelijke ringweg.

Kaart 16: Bestaande ruimtelijke structuur – stadsschil Maaseik

Ringlaan

De deelruimte Ringlaan verloopt vandaag door verschillende landschappen: een stedelijk landschap in het noordelijk deel en een buitengebiedlandschap in het zuidelijk deel. Vandaag vormt de ringlaan een moeilijk oversteekbare en scheidende infrastructuur. De scheidende werking van de infrastructuur is een knelpunt bij de doorgang door het stedelijk weefsel. Strategische punten binnen het stedelijk weefsel zijn het gebied tussen Bleumerpoort en Hepperpoort en de aansluiting van de ringlaan met de westelijke ontsluitingsring (zie Stadsschil Maaseik) en in het buitengebied de kruising van ringlaan en Maastrichtersteenweg. De ring scheidt Maaseik van potentiële kernversterkers als de Maas en Heerenlaak. Belangrijke aanliggende verkeersgeneratoren zijn het ziekenhuis en het bejaardentehuis, het centrum van Maaseik, het toekomstige project van Kloosterbempden, de Dragetraterreinen en de bedrijventerreinen Renkoven en steenbakkerij Terca. Andere verkeersgeneratoren zijn Heerenlaak, de sport- en cultuurcluster, Heppenert (seizoensgebonden) en doorgaand verkeer via de westelijke ringweg.

Aandachtspunten zijn het vrijwaren van het landschap in het gebied tussen de Ringlaan en het stadscentrum, het wegnemen van het scheidend karakter van de N78 binnen het stedelijk deel, het aantakken van de westelijke ontsluitingsring op de ringlaan en het potentieel ontwikkelen en ontsluiten van nieuwe activiteiten in het westelijk deel van de subdeelruimte.

Kaart 17: Bestaande ruimtelijke structuur – Ringlaan

Stadsrand noord

Deze subdeelruimte ligt ingesloten tussen de N78 (Venlosesteenweg) en de N762 (Weertersteenweg) en vormt de overgang tussen de Stadsschil Maaseik en het buitengebied. Ruimtelijke drager is de Oude Ophoverbaan. De hoofdfunctie binnen de deelruimte is wonen. In het zuidelijk deel zit een wijk geklemd tussen de sportcluster en St-Jansberg. Meer noordwaarts loopt de woonwijk uit in twee takken waarrond veelal open bebouwing voorkomt: de Javannastraat en de Oude Ophoverbaan. Direct ten zuiden van de Javannastraat komt de vallei van de Oude Beek voor. Deze vallei vormt de noordelijke grens voor de sport- en cultuurcluster..

Kaart 18: Bestaande ruimtelijke structuur – Stadsrand noord



Stadsrand west

De subdeelruimte Stadsrand west bestaat uit twee ruimtelijke dragers: de Weertersteenweg en de Diestersteenweg (N733). Zij bestaat in hoofdzaak uit de woonfunctie en op verdere afstand van het centrum komen langsheen de dragers nog grootschalige andere functies voor. Langsheen de Diestersteenweg betreft het het regionaal bedrijventerrein Jagersborg en langsheen de Weertersteenweg het scholencomplex St-Jansberg.

Het gebied rond de Weertersteenweg bevat geen potenties meer voor inbreiding op onbebouwde kavels. Mogelijk kunnen wel een aantal bebouwde kavels verdicht worden. Rond de Diestersteenweg zijn er enkel nog inbreidingsmogelijkheden in het zuiden. (A6, A12, D1). De Bosbeek loopt van west naar oost door deze deelruimte en doorsnijdt de hoek tussen Diestersteenweg en Maastrichtersteenweg in twee min of meer gelijke delen. De subdeelruimte sluit langs de Diestersteenweg direct aan op de kern van Wurfeld. Op de andere plaatsen gebeurt er een overgang naar het agrarisch gebied. Het wonen bestaat er uit een aantal wijkvormige ontwikkelingen van open bebouwingen en langs de uitvalswegen komt een dichtere bebouwing voor.

Het regionaal bedrijventerrein Jagersborg ligt min of meer geïsoleerd. Er is slechts drie kwart ingevuld; het meest oostelijk deel dient nog te worden ingevuld. Naar het zuiden wordt het bedrijventerrein begrensd door de N773, naar het noorden en oosten door landbouw en naar het westen door een natuureservaat. De zuidelijke en westelijke grens zijn harde grenzen waarnaar geen uitbreiding mogelijk is. Ten noorden van het industriegebied komt het Zwartwater voor en een aantal biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden aan het Nieuwenhof en Oudenhof. Het gebied ten oosten van Jagersborg - tussen Jagersborg en de andere subdeelruimten - bevat nog plaggenbodems en er komen nog twee historische hoeven (Hazepadhof en Stadshof) in voor. Dit gebied heeft echter een lage bodemgeschiktheid voor grondgebonden landbouw. De ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein verloopt via een secundaire ontsluitingsweg door het stadscentrum van Maaseik.

Voor Jagersborg dienen de aandachtspunten te zijn het bufferen van de industrie naar de omgeving en de ontsluiting van het gebied. Voor de overige delen dienen de aandachtspunten inbreiding te zijn, de doortocht van de Bosbeek door de deelruimte en de overgang bebouwd gebied/open ruimte (vnl. afwerking van achterkanten).

Kaart 19: Bestaande ruimtelijke structuur – Stadsrand west

Stadsrand zuid

Stadsrand zuid bestaat vandaag aangrenzend aan het stadscentrum uit een woonruimte aan lagere dichtheid. Het overige deel van het gebied tot aan de ringlaan bestaat uit een landbouwgebied. De Maastrichtersteenweg en de eraan opgehangen ruimtelijke structuur vormt de westelijke grens.

Het gebied heeft een lage biologische waarde. De bodem is in de subdeelruimte goed geschikt voor grondgebonden landbouw, maar wordt voor een groot deel ingenomen door hobbylandbouw. In het bijzonder heeft het oostelijk deel een hoge landschappelijke waarde omwille van het prachtige zicht dat men van hieruit heeft op het stadscentrum. Hiermee zou rekening moeten gehouden worden bij nieuwe ontwikkelingen. De grens tussen oostelijk en westelijk gebied wordt bepaald door het verlengde van de Tweede Straat richting Koning Boudewijnlaan (ringlaan). Het gebied kan zeer goed ontsloten worden. Het gebied heeft kernversterkende potenties door haar ligging nabij het centrum en een aantal belangrijke verkeersaders (Maastrichtersteenweg en N78).



Kaart 20: Bestaande ruimtelijke structuur – Stadsrand Zuid

Residentieel Aldeneik en Heerenlaak

Aangezien het bovenlokaal karakter van Heerenlaak wordt deze deelruimte tezamen met residentieel Aldeneik behandeld. Bovendien is dit noodzakelijk om in het richtinggevend deel ontwikkelingen te Aldeneik af te stemmen op die van Heerenlaak.

Het centrum van Aldeneik is historisch waardevol; het betreft één van de oudste delen van de stad Maaseik. De woonfunctie in lage dichtheden overheerst in de deelruimte. De Bosbeek doorloopt deze subdeelruimte van zuid naar noord. Het centrum is gelegen langsheen de Bosbeek. Morfologisch sluit Aldeneik aan bij het centrum van Maaseik via de combinatie van Bloesemweg en Hamontweg en via het bedrijventerrein Renkoven. Door de aanleg van de Ringlaan (Koningin Fabiololaan) is de relatie met Maaseik functioneel en morfologisch verzwakt. Aldeneik heeft mede hierdoor haar landelijk karakter kunnen behouden. Tussen het centrum van Aldeneik en de Dragetraterreinen ligt restruimte. Buiten het centrum hebben zich ook woonontwikkelingen voorgedaan langsheen de Javannastraat en de Leeuwerikstraat. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot restruimten tussen deze straten en Aldeneik. Eén van de restruimten kan een op te waarden deel van Bosbeekvallei zijn. De Leeuwerikstraat geeft uit op de camping De Leeuwerik behorende tot de deelruimte Heerenlaak.

Aandachtspunten voor de subdeelruimte 'Aldeneik' zijn de relatie met Maaseik optimaliseren (in het bijzonder de grens tussen de lokale bedrijvigheid en de kern van Aldeneik, de vormgeving van het waterfront van de Bosbeek en het bewaren van het landelijk karakter van de kern.

Heerenlaak omvat een recreatiegebied van bovenlokaal belang. Het betreft een jachthavencomplex op een bestaande grindgroeve met daaraan gekoppeld verblijfsrecreatie. Momenteel is de relatie tussen Heerenlaak en het stadscentrum zeer zwak. Potenties zijn er via de Dragetraterreinen. De Houtweg functioneert als ontsluitingsweg. Bewoning komt praktisch niet voor in deze subdeelruimte. Luxueuze woonvormen in nieuw aan te snijden gebieden te Aldeneik zouden afgestemd kunnen zijn op de waterontwikkelingen.

Aandachtspunten voor deze subdeelruimte zijn het optimaliseren van de verbinding met de stad Maaseik en Aldeneik, de herbestemming en inrichting van de verlaten delen van de groeve.

Kaart 21: Bestaande ruimtelijke structuur – Aldeneik en Heerenlaak



4.2 Oostelijk landbouwgebied

De grens tussen het Oostelijk Landbouwgebied en de Centrale Groene As bestaat in het zuiden ruw geschetst uit de oude spoorwegbedding en in het noorden uit de as Jagersborg - Gremelslo. Het gebied kan grosso modo in vier kamers onderverdeeld worden die elk gescheiden worden door een belangrijke infrastructuur. Het betreft in het noorden de kamers Ven, Gremelslo, omgeving Wurfeld en het landbouwgebied Heppeneert – Siemkensheuvel – Elen. Zij worden respectievelijk van elkaar gescheiden door de Weertersteenweg (N773), de Diestersteenweg (N762) en de Maastrichtersteenweg (N78). Ven, Gremelslo en het zuidelijke landbouwgebied zijn zeer open en aangesloten landbouwgebieden. De omgeving van Wurfeld is een kleinschalig waardevol landbouwgebied en scheidt twee zeer open landbouwgebieden. Dit is de reden waarom Gremelslo en Ven als één subdeelruimte wordt behandeld.

Kaart 22: Bestaande ruimtelijke structuur – Oostelijk landbouwgebied

Ven-Gremelslo

Structuurbepalende elementen zijn de Venlosesteenweg, de Weertersteenweg, de Diestersteenweg, de Witbeek en de landbouwgebieden.

Het onderscheid tussen de landbouwgebieden ten oosten en westen van de Weertersteenweg komt voort uit de ruilverkaveling van het oostelijk deel. Het westelijk deel bevat nog landschappelijk waardevolle elementen, zoals een cluster oude hoeves en de vallei van de Witbeek met een eraan gekoppelde natuurlijke structuur.

In deze deelruimte komt geen kern voor, maar beperkt de bebouwing zich tot verspreide bebouwing, bestaande uit agrarische bedrijfsgebouwen en zonevreemde woningen. Een belangrijke drager van woningen is de as Ven-Gremelsloweg die een tangentiële weg vormt op de historische steenwegen. Hier komt ook een voetbalterrein voor.

Omgeving Wurfeld

Structuurbepalende elementen zijn de Diestersteenweg en de Maastrichtersteenweg die de subdeelruimte naar het noorden en zuiden begrenzen, de Bosbeek en het fietspad op de oude spoorwegberm.

Een uitgestrekt gebied van weiden en akkers op een plaggenbodem bepaalt het uitzicht van het oostelijk deel van Wurfeld. Na de bouw van een watermolen werden in de omgeving een aantal hoeven opgetrokken van waaruit het omliggende terrein ontgonnen werd. De Siemkensheuvel is een restant van een door erosie grotendeels genivelleerde landduin en aldus nog moeilijk in het landschap herkenbaar.

De kernen Wurfeld en Siemkensheuvel behoren tot de subdeelruimte. Bouwplaatsen te Wurfeld en Siemkensheuvel zijn vaak gevraagd omwille van de nabijheid van de stad Maaseik en het landelijk wonen. De verkeersleefbaarheid van Siemkensheuvel staat onder druk ten gevolge van de aanwezigheid van de N78. Gekoppeld aan Siemkensheuvel ligt een bos dat als speelbos fungeert. De Diestersteenweg – Kapelweg – Wurfeldermolenweg vormt een sluiptweg als kortsluiting tussen Diester- en Maastrichtersteenweg. Wurfeld is momenteel een straatdorp.



Landbouwgebied Heppeneert – Siemkensheuvel - Elen

Het gebied is gelegen in het overstromingsgebied van de Maas. Een steilrand van ca. 3 meter lokaliseert de westelijke limiet van de Holocene overstromingsvlakte. Deze bevindt zich ter hoogte van de N78.

Belangrijke natuurconcentraties zijn de Maasuiteerwaarden en de vallei van de Zanderbeek op de grens van Maaseik en Dilsen-Stokkem. De Zanderbeek doorkruist het landschap in oostelijke richting en is één van de weinige die nog een open verbinding hebben tussen Maaslandse Kempen en alluviale vlakte. Aan De Sloot, zoals de beekmonding genoemd wordt, getuigt een kademuur van de rol die Maaseik vroeger als haven speelde. Van de 15de tot de 19de eeuw was de Maas immers nog een belangrijke waterweg voor het transport van goederen. Het nabij gelegen huis Labaer was toen een pleisterplaats voor schippers.

De vrij snelstromende Grensmaas met haar sterk wisselende waterstanden beschrijft nog steeds grote meanders. De Maasbedding zelf is omwille van de uiterst lage zomerdebieten in deze sectie één van de weinige toegankelijke en zichtbare nog natuurlijke beddingen van grote rivieren. De oude dijken zijn waardevol binnen de natuurlijke structuur. De smalle, langgerekte strook tussen de zomer- en winterdijken wordt de uiterwaarden genoemd. De meest gave uiterwaarden zijn o.a. gelegen te Heppeneert (De Sloot, Catharinaweerd en Elerweerd). Het vroegere landschap bleef verder behouden in omhaagde boomgaarden, kleinschalige velden en uitzonderlijk bloemenrijke weiden. De gebieden die onttrokken werden aan het overstroombare deel van de Maasvallei, neigen echter steeds meer naar een open landschap van aaneengesloten akkergronden.

Na de tweede wereldoorlog evolueerde het grondgebruik naar meer intensieve teelten. Intensieve akkerbouw, bemeste graasweiden en laagstamfruitplantages nivelleerden het microreliëf en verdrongen meer en meer de traditionele kleinschaliger akkers, de weiden en natte hooilanden, hier doorgaans als weerd aangeduid. Een gedeelte van de houtige landschapselementen (boomgaarden, hakhoutbosjes, hagen en heggen, houtkanten, enz.) ging stilaan mee voor de bijl, terwijl populierenaanplantingen uitbreidden.

Het straatgehucht Heppeneert heeft zijn landelijk karakter goed bewaard. Dicht bij elkaar en beschut achter de dijk liggen enkele grotere boerderijen met ertussen oude kleine langegeveltypes, meestal omgebouwd tot woningen. Kerkwegels, oude paden en brugjes voeren naar de hoeves in de omgeving. Het bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Rust trekt veel bezoekers aan, die in het stemmige kerkje en het park erachter verpozing zoeken. De ontsluiting van het bedevaartsoord verloopt problematisch in het bijzonder in de maanden mei en augustus. Verspreid over het gebied liggen opmerkelijke hoeves.



4.3 Centrale Groene As

De Centrale Groene As is noord-zuid georiënteerd en bevindt zich tussen Neeroeteren en Maaseik. Ruimtelijke dragers zijn de Bosbeek en de Itterbeek met respectievelijk Langeren-Tösch en Brand als natuurgebieden eraan gekoppeld. Beide beken lopen evenwijdig van west naar oost. De eraan ophangende natuurgebieden worden op grondgebied Maaseik begrensd door respectievelijk de N773 (Diestersteeweg) en de N757 (Kinrooiersteeweg). Tussen beide wegen is het natuurcomplex van Jagersborg gelegen. Het gebied Langeren-Tösch gaat richting grondgebied Dilsen-Stokkem over in het gebied De Wateringen – Bek – Armenbos.

Er komen slechts enkele boerderijen voor. Recreatiepolen ontbreken in dit gebied; enkel recreatief medegebruik en verblijfsrecreatie komt op dit moment voor.

Bedreigend voor deze subdeelruimte is de nabijheid van het bedrijventerrein Jagersborg en de concentratie weekendverblijven aan de vijvers van Gremelslo.

Aandachtspunten zijn het afstemmen van landbouw en natuur op elkaar en recreatief medegebruik, het aaneenschakelen van de natuurgebieden, het afstemmen van natuur en landbouw op elkaar in de Itterbeekvallei en het landschapen van de N773 en de N757 bij doortocht door deze subdeelruimte.

Brand

De landelijke omgeving rond de Brand is gelegen in het grensgebied van de gemeenten Bree, Kinrooi en Maaseik. Ten noorden loopt de Itter- of Tongerloose Beek als een centrale as doorheen het gebied. In feite verdeelt zij het gebied in een noordelijk deel, behorend tot De Basdonk (Bree) en De Simpel (Kinrooi), en een zuidelijk deel dat samenvalt met De Brand (Maaseik). Oostelijk wordt het landschap begrensd door de Kinrooiersteeweg (N757). In zuidelijke richting sluit het aan tegen de dorpskern van Neeroeteren. Het wegennet in het gebied is beperkt en woningbouw haast onbestaande.

Om het gebied te ontwateren en in cultuur te brengen werd een veelheid van grachten en meestal kunstmatige zijbeken aangelegd. De beekvalleien op en rond het Kempens Plateau werden van oudsher als hooi- en weiland in cultuur gebracht. Behalve op de perceelsgrenzen en op enkele moerassige plaatsen kwam er zo goed als geen opgaand hout voor. Houtwallen, die typisch bij de akkers hoorden, waren zeldzaam in de beekvalleien. In de vallei van de Itterbeek ten noorden van Neeroeteren bestond niettemin een dicht netwerk van veelal op wallen ontwikkelde houtkanten. De ophogingen dienden als perceelsafbakening, veekering of ter bevordering van de ontwatering. De wallen werden immers aangelegd met aan weerszijden grachten, plaatselijk ook graven genoemd. De begroeiing bestond uit twee etages: tussen het hakhout liet men mooie rechte opstaanders doorgroeien. De landschappelijke structuur van de houtwallen wordt beschreven als een spinnenweb met een geordende opbouw rond centrale knooppunten, willekeurig verdeeld langsheen geomorfologische patronen.

Mede door zijn geïsoleerde ligging tegen de Itterbeek als natuurlijke grens bleef De Brand al die tijd vrij gaaf behouden.

Het relict-bocagelandschap wordt gekenmerkt door een fijnmazige mozaïek van graslandpercelen, brede houtwallen, houtkanten en bossen. De afwisseling met heiderelicten en moeras is bovendien ecologisch interessant. De best bewaarde houtopstanden situe-



ren zich in de kern van het gebied. Verspreid komen verder solitaire bomen, knotbomen, bomengroepen en -rijen of struwelen voor.

Jagersborg

Het domein Jagersborg is gelegen op de grens tussen Maaseik en Neeroeteren. Noordelijk en oostelijk sluit het omgevende landschap aan tegen de dorpskern van Kinrooi en het gehucht Gremelslo. In zuidelijke en westelijke richting wordt het begrensd door de Diestersteenweg (N773) en de Kinrooiersteenweg (N757). Recente woningbouw is er haast onbestaande.

Omwille van het zwak reliëf en de daarmee gepaard gaande gebrekkige ontwatering is het gebied van nature drassig. Om het gebied te ontwateren werd een veelheid van grachten en meestal kunstmatige zijbeken aangelegd.

Het regelmatig en blokvormig wegenpatroon wijst trouwens op een jonge ontginning. Tegen het einde van de 19de eeuw was Jagersborg grotendeels bebost. Sinds de jaren 1970 bleef het bodemgebruik nagenoeg ongewijzigd en werd het 200 ha grote boscomplex door de overheid aangekocht. De sociaal-culturele functie van het domein is beperkt, maar niettemin is het voor wandelrecreanten toegankelijk op de aangeduide wegen. Daarbuiten kunnen voor groepen op aanvraag begeleide wandelingen plaats vinden.

Het landschap ten zuiden van de hoeve Hof ter Heide (aan Kinrooierdijk), richting Jagersborg, wordt nog steeds gekenmerkt door een blokvormig patroon van natte graslanden. In dit coulissenlandschap laten bomenrijen en ijle houtkanten doorkijk toe. Wellicht komt het overeen met het uitzicht van de oorspronkelijke ontginningen. Noordelijker primeert het open vochtig grasland van de Geisterse Heide, waar waardevolle landschapselementen grotendeels verdwenen zijn. Dat zou in grote mate het gevolg zijn van de ruilverkaveling die in 1985-86 stroomafwaarts langs de Itter heeft plaatsgevonden.

De Tösch, Langeren en Wurfeld

Het gebied strekt zich uit langs de Bosbeek tussen Neeroeteren en Maaseik. In het noorden wordt het begrensd door de Diestersteenweg en in het zuiden grosso modo door de gemeentegrens met Elen.

Het vlakke reliëf werd plaatselijk gediversifieerd door latere zandverstuivingen en de vorming van landduinen zoals bij Siemkensheuvel.

De bedding van de Bosbeek tussen Neeroeteren en Maaseik werd waarschijnlijk gedurende de 13de en/of de 14de eeuw gegraven met de bedoeling om de Maaseiker stadswallen van voldoende water te voorzien en om enkele molens, o.a. de Wurfeldermolen en de Langerenmolen te laten draaien. De gegraven Bosbeek bevindt zich tussen Neeroeteren en Maaseik plaatselijk hoger dan het maaiveld. Waarschijnlijk is de nu aanwezige meandering achteraf op natuurlijke wijze ontstaan en werden de dijken voortdurend aangepast en bijgewerkt. Door de dijkenaanleg werd een moerasgebied gevormd ten zuiden van de beek en ten oosten van de Staart en Schootsheide.

Ook op morfologische basis kan de loop van de Bosbeek als artificieel beschouwd worden. De natuurlijke loop zou dan zuid-noord geïntendeerd geweest zijn, ongeveer gelijklopend met de gemeentegrens Neeroeteren-Maaseik. Hier bevindt zich namelijk een brede ondiepe depressie.

Het beoogde landschap vormt een belangrijke schakel in een landschappelijk waardevolle zone die zich uitstrekt tussen Kinrooi en Lanaken.



Centraal in het gebied ligt de zogenaamde Tösch, een nat terrein met grote percelen ten zuiden van de Bosbeek. Van noord naar zuid komt achtereenvolgens open moeras, riet, wilgenstruweel en elzenbroekbos en eiken-berkenbos op de hoger gelegen delen voor.

Schootsheide

Het landschap bevindt zich in het grensgebied van Elen, Neeroeteren en Rotem, in de overgangszone van het Kempens Plateau naar de Maasvallei. Dergelijk overgangsgebied wordt gekenmerkt door een eigen dynamiek. Omwille van het merkwaardige reliëf en het gevarieerde cultuurlandschap is het in verschillende opzichten uitzonderlijk. De woningbouw is in het gebied nog beperkt.

Bomenrijen langs de jaagpaden accentueren de Zuid-Willemsvaart in het landschap. Langs weerszijden ligt ook een moerassige zone t.g.v. doorsijpelend water. Aan de rechteroever van het kanaal in Neeroeteren ligt de gerestaureerde en operationele Klaaskensmolen. Het is thans een voor Vlaanderen zeldzame houtzaagmolen op waterkracht. Behalve de ecologisch en landschappelijk waardevolle oude kanaalarm (met voetgangersbrug) bevinden zich langs de Zuid-Willemsvaart nog tal van tapsluizen, die het grachtenstelsel van de wateringen in de omgeving voeden. Eén ervan is in oorspronkelijke staat. Bovendien worden de Zanderbeek en zijn zijtakken niet alleen gevoed door aan de oppervlakte komend grondwater van het Kempens Plateau (kwelwater) maar ook door het kanaalwater. Het bekenstelsel doorkruist het landschap in noordoostelijke richting en is één van de weinige die nog een open verbinding hebben tussen Maaslandse Kempen en alluviale vlakke.

Er komt een lappenpatroon voor van afwisselend groot- en kleinschalig grondgebruik, dat in zijn geheel een compartimentenlandschap benadert. Gesloten naaldhoutcomplexen of populierenaanplantingen variëren met uitgestrekte landschappen van weiden en akkers, waarin een scala van lineaire en vlakvormige landschapselementen aanwezig is. De Wateringen van Neeroeteren zijn thans de meest gaaf bewaarde. Het patroon van de landwegen hangt met de ontginningsgeschiedenis samen. De belangrijkste verbindingen zijn veelal door bomenrijen afgelijnd of aangelegd als dreven.

Het gebied is educatief bijzonder interessant en leent zich tot zachte recreatie. Wandellussen werden er uitgestippeld. De spoorwegzate As-Maaseik maakt deel uit van een uitgebreid fietsroutenetwerk.

Kaart 23: Bestaande ruimtelijke structuur – Centrale Groene As



4.4 Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart

De activiteitenzone Zuid-Willemsvaart bestaat uit de kern Neeroeteren met daarmee samenhangend enkele bedrijventerreinen en lokale recreatiepolen.

De kern Neeroeteren is gelegen aan de Zuid-Willemsvaart en heeft zich parallel aan het kanaal ontwikkeld. Tot deze deelruimte worden ook de kernen van Voorshoven en Berg gerekend. In het zuiden wordt de subdeelruimte begrensd door de natuurgebieden De Bek en De Wateringen. Naar het noorden en het oosten komt een zeer diffuse overgang voor naar landbouw die gepaard gaat met afnemende woondichtheden aan de randen. De grens naar het westen bestaat voor het grootste deel uit de Zuid-Willemsvaart. Een uitzondering hierop is een beperkte uitbreiding van de kern richting Waterloo en Berg. Deze beperkte uitbreiding gebeurde in een landschappelijk en biologisch waardevol gebied. Langs de Zuid-Willemsvaart bestaan duidelijke begrenzingen: in het noorden de KMO-zone Hooggeistersveld en in het zuiden 't Eilandje.

Hogere dichtheden komen voor in de kern van Neeroeteren die decentraal in het zuidelijk deel van het woonweefsel is gelegen. Neeroeteren beschikt nog over verschillende aansnijdbare binnengebieden (E1) en woonuitbreidingsgebieden (E2 - E7, F1, F2, G1 en G2) om aan kernverdichting te doen. Woonlinten komen op drie plaatsen geconcentreerd voor: in het westelijk deel (Waterlozeweg, Drievekkenweg, Monenweg, Leverenweg, Ziepstraat, Bergerstraat, Brugstraat en Opoeterseweg), het noordoostelijk deel (Voorshoverterweg, Vennendijk, Ervenstraat, Derstraat, Tienderstraat, Tismanweg en Heikantweg) en in het zuidoosten (Elerweg, Langerenstraat en Grotlaan).

Te Neeroeteren komt het commercieel apparaat geconcentreerd voor in de Spilstraat, het Scholtisplein (gelegen op de N757) en de verbindingsstraten tussen beide. De Bosbeek doorkruist de kern ten zuiden van het commercieel centrum. Ten zuiden van de Bosbeek, gelegen tegen het kanaal, komt er een groot sportcentrum voor. Op de grens met de open ruimte komt er langs tussen de Maaseikerlaan (N773) en de Diestersteenweg eveneens een KMO-gebied voor (Klein-Root).

De kern wordt van noord naar zuid doorsneden door de N757 waardoor de kern een goede verbinding heeft met Dilsen-Stokkem en Kinrooi. Voor het oost-westverkeer is in het zuiden de as Maaseikerlaan - Kanaalstraat - Brugstraat - Opoeterseweg belangrijk voor de verbinding met Maaseik en Opoeteren en in het noorden de Breeërweg voor de verbinding met Bree. Beide wegen kruisen de N757.

Aandachtspunten zijn het afgrenzen en het verdichten van de kern, de goede ontsluiting van de kern, het uitbouwen van een aantrekkelijk lokaal commercieel centrum en het ontwikkelen van dynamische recreatiepolen.

Kaart 24: Bestaande ruimtelijke structuur –Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart



4.5 Vlake van Bocholt

Deze deelruimte bestaat in hoofdzaak uit landbouw. Waterlooos ligt op de rand van deelruimte Het bedrijventerrein Hooggeistersveld en het recreatieterrein 't Eilandje zijn poorten voor de Zuid-Willemsvaart bij de scheiding tussen kanaal binnen nederzettingsstructuur en kanaal binnen de open ruimte. Het 'open ruimte' gebied heeft een zeer geschikte bodem voor akkerbouw. Er komen geen biologisch waardevolle gebieden voor. De directe omgeving van het kanaal bestaat uit groen met een verhard jaagpad op de rechteroever. Het jaagpad doet hier dienst als een druk bereden toeristisch fietspad. De Zuid-Willemsvaart kent ter hoogte van Neeroeteren drie autobruggen op ca 1,3 kilometer afstand. Recreatiepolen komen in het 'open ruimte'-deel niet voor.

Parallel aan de Zuid-Willemsvaart loopt te Neeroeteren de N757 van het zuiden tot aan het kruispunt met de Diestersteenweg (rechteroever) en de N721 vanaf dit kruispunt naar het noordwesten (linkeroever).

Kaart 25: Bestaande ruimtelijke structuur - vlakte van Bocholt



4.6 Kempisch Plateau

Het Kempisch Plateau kan als deelruimte worden opgesplitst in een aantal subdeelruimten: Bosbeekvallei, Opoeteren, Dorne, landbouwgebied De Houw-Dorne-As, landbouwgebied Neeroeteren-Opoeteren en de rand van het plateau.

Kaart 26: Bestaande ruimtelijke structuur - Kempisch Plateau

Bosbeekvallei

Structuurbepalende elementen zijn de Bosbeek, Busselziep en de eraan gebundelde verbindingsweg As – Opoeteren – Neeroeteren en Opoeteren – Louwel via Bergeindestraat. De subdeelruimte wordt gekenmerkt door een smalle vallei die op het grondgebied van Maaseik diep ingesneden is in het Kempisch Plateau. De asymmetrie van de vallei uit zich op verschillende manieren, met o.a. een complexe noordwestelijke en een zeer steile zuidoostelijke valleiwand. Richting Neeroeteren verbreedt de vallei. Ter hoogte van Opoeteren komt de Busselziep met de eraan gekoppelde natuurlijke structuur uit in de Bosbeek.

Aan de Bosbeek en Busselziep hangt een waardevolle natuurlijke structuur op die op een aantal plaatsen verstoord wordt. Verstoringen komen vanuit enkele recreatiepolen, de kern van Opoeteren, lintbebouwing aan de rand van de vallei, verspreide bebouwing en enkele dwarsende infrastructuren.

Qua infrastructuur in de open ruimte zijn de twee structuurdragende infrastructuur verbindingsweg Opoeteren – Louwel en As – Neeroeteren relevant. Deze infrastructuur worden op een tweetal plaatsen verbonden door relatief grote infrastructuur: Dilsersweg en Kasteelstraat. Daarnaast zijn er nog maasverkleiningen in functie van bestemmingsverkeer en langzaam verkeer. In het bijzonder zijn dit de Berkendijk en de Volmolenstraat.

Naar bebouwing toe is de doortocht door Opoeteren te vermelden. Daarnaast komt lintbebouwing voor aan de Bergeindestraat, de Neeroeterenstraat, Rietstraat en de Hoevenstraat. Kasteel de Schans en Dorpermolen, Volmolen en Leverenmolen vormen waardevolle zonevreemde gebouwen in de vallei. In de nabijheid van molens en nederzettingen werden historisch vijvers gegraven ten behoeve van de viskweek.

In de directe nabijheid van de Bosbeek komen ook enkele recreatiepolen voor: de Wouterbron (camping en zwembad) en visvijvers Bergeinde. Ook komen enkele concentraties weekendverblijven voor in Bosbeekvallei en Busselziep. Parallel aan de Bosbeek loopt via de Zandstraat het toeristisch-recreatief fietsroutenetwerk.

Opoeteren

Structuurbepalende elementen zijn de Bosbeek, de Gruitroderlaan-Dilsersweg en de combinatie Neeroeterenstraat, Fortstraat-Hoevenstraat en de Schoolstraat-Bergeindestraat en de oostelijke valleiwand van het Kempisch Plateau.

Het centrum van Opoeteren bevindt zich in de omgeving van het kruispunt van Neeroeterenstraat en Dilsersweg – Gruitroderlaan. De historische kern Opoeteren is gelegen in een verbreding van de vallei van de Bosbeek op de linkeroever van de waterloop ten gevolge van de aantakking van de Busselziep op de Bosbeek. De vallei is hier asymmetrisch met de steilste helling aan de rechteroever en de zwakste helling aan de linkeroever. De laatste decennia heeft zich villabouw voorgedaan op de rechteroever van de



Bosbeek tegen de valleiwand deels aansluitend op de kern en deels geïsoleerd. Te Opoeteren komen de lokale wegen vanuit Dilsen, Gruitrode, Neeroeteren en As tezamen. De N771 Gruitrode - Dilsen snijdt de kern in twee moeilijk overbrugbare delen. De kern beschikt nog over drie aansnijdbare woonuitbreidingsgebieden H1, H2 en H3. In het noorden en westen wordt de kern omgeven door landbouw en in het zuiden en westen komt een versnipperd patroon voor van bossen en landbouw. Woonlinten komen voor langs de Neeroeterenstraat, Hermesstraat, Niesstraat en de Houwstraat.

Buiten de kern – op het plateau – is de recreatiepool in functie van de kern gelegen.

Aandachtspunten zijn de afwerking van de kern (kerkplein), de verkeersleefbaarheid langs en de oversteekbaarheid van de N771 in het centrum, het voorkomen van verdere aantasting van de rechteroever met bebouwing, het beheersen van recreatieve activiteiten, in het bijzonder het ontsluiten van de recreatieve polen en het tegengaan van lintbebouwing.

Dorne

Structuurbepalende elementen zijn de Weg naar As, de orthogonale wegstructuur, de valleiwand van de Bosbeek en de historische verbindingsweg Dorne – Dilsen (Dornerstationsstraat).

Op het contact tussen Kempisch Plateau en de Bosbeekvallei komt de kern van Dorne voor. De kern heeft nog één aansnijdbaar woonuitbreidingsgebied dat aan de oostzijde van de kern gelegen is. Dit gebied is echter weinig prioritair om aan te snijden. De kern wordt op sommige plaatsen gescheiden van de loop van de Bosbeek door landbouw.

Recreatieve voorzieningen in functie van de kern komen geïsoleerd in de open ruimte van het plateau voor. De kern heeft een beperkt aantal commerciële en gemeenschapsvoorzieningen. Het centrum bevindt zich in de omgeving van het kruispunt Dornerstationsstraat-Weg naar As.

Landbouwgebied De Houw – Dorne – As

Binnen het landbouwgebied De Houw-Dorne-As zijn het aaneengesloten landbouwgebied, de Houwstraat en de Dornerstationsstraat structuurbepalende elementen.

Het landschap is bijzonder interessant voor wat betreft de historische nederzettingen-geografie en de daarmee gepaard gaande evolutie van het bodemgebruik. Vanaf de 7de en 8ste eeuw zijn er aanwijzingen dat men de nederzettingen aan de rand van de beekdalen optrok. Vanuit deze woonkernen werden de vallei en het Kempens plateau steeds verder ontgonnen via een net van parallelle wegen die beide met elkaar verbonden. Het gehucht De Houw is daar een voorbeeld van.

Het gehucht De Houw heeft een langgerekte vorm en ligt in een zijdal van de Bosbeekvallei. Het kleinere gehucht Aartshouw is geconcentreerd langs de verkeersweg As-Opoeteren aan de voet van de valleihelling. De permanente aanwezigheid van water was bij de vestiging een belangrijke voorwaarde. Opmerkelijk zijn ook de kapelletjes en kruisen, die voorkomen in de gehuchten.

Het huidige bodemgebruik op het plateau bestaat uit een mozaïek van naaldbossen, weiden en akkers, waarvan sommige omzoomd, met houtkanten of -wallen. Rond de gehuchten zijn historisch stabiele bosjes behouden. Deze kunnen stapstenen vormen om de bosgebieden van de rand van het Kempisch Plateau te verbinden met de Bosbeek. Er kunnen twee dergelijke systemen onderscheiden worden: één tussen De Houw en Dorne en één ten zuiden van Dorne.



In het gebied komt een stort voor dat zich in de afwerkingsfase bevindt en binnen enkele jaren verlaten zal worden. Ook komt er een ontgrinding voor aansluitend bij Dorne.

Landbouwgebied Neeroeteren-Opoeteren

Structuurbepalende elementen zijn de Neeroeterenstraat, Gruitroderlaan, de kern van Opoeteren, de vallei van de Busselziep, de valleiwand van de Bosbeek en de aanwezige landbouw. Het gebied strekt zich voor een stukje uit op grondgebied Meeuwen-Gruitrode.

De kern van Opoeteren, de vallei van de Busselziep en de omgeving van de Roosterberg zijn belangrijke structuren die loodrecht op de landbouwstructuur staan.

Rand plateau

Het Kempisch Plateau steekt boven de andere deelruimten uit en wordt gescheiden van de Maasvallei door een steile helling. De rand van het Plateau wordt gekenmerkt door boscomplexen. Deze subdeelruimte kent in hoofdzaak bossen maar op biologisch minder waardevolle stukken komt landbouw voor.

Recreatie komt veelvuldig voor. Recreatiepolen van lokaal belang komen eerder voor in het gebied Opoeteren - Dorne. Het betreft het Stedelijk sportpark Dorperberg (Opoeteren), de schuttersterreinen van Opoeteren en Dorne, het voetbalterrein van Flandria Dorne 2.

De ontsluiting van de deelruimte gebeurt door de N771 en de Dornerstationsstraat. De Fabrieksweg is op dit moment in het bijzonder van belang voor de ontsluiting van het afvalstort te Dorne.

Te Neeroeteren ligt het smalle interfluvium tussen de valleien van de Maas en de Bosbeek. Het meest noordelijke punt De Warre is gescheiden van het plateau door een steilrand van meer dan 10 m, die deel uitmaakt van de noordoostrand van het plateau en samenvalt met de Feldbissbreuk..

Aan de voet van het Kempisch Plateau komt een vroegere ontgrinding voor. Deze heeft potenties voor natuurontwikkeling.

Aandachtspunten zijn het maximaal afstemmen van recreatiepolen met een regionale betekenis op bestaande netwerken en andere recreatiepolen, het herlokaliseren van geïsoleerde recreatiepolen van lokaal belang naar de directe omgeving van een kern, het behoud en zo mogelijk versterken van bestaande bos- en natuurcomplexen en het afbouwen van de stortactiviteiten te Dorne.



5. Deelstudies

5.1 Demografie

In dit deel wordt nagegaan hoe het bevolkingsaantal gedurende de laatste jaren is geëvolueerd, in welke mate de bevolking is toegenomen of afgenomen en in welke mate de migraties daarin een rol spelen. Vervolgens wordt de leeftijdsstructuur van de bevolking beschouwd, in het bijzonder de gezinssamenstelling. Belangrijk in het kader van de woonbehoeften zijn niet enkel de actuele cijfers en de evoluties in het verleden maar ook de prognoses van het aantal inwoners en vooral het aantal gezinnen naar de toekomst toe.

5.1.1 Bevolkingsgrootte, -spreiding en -samenstelling

Maaseik heeft op **1 januari 2000 22.852 inwoners**, waarvan **11.516 (50,4%) mannen en 11.336 (49,6%) vrouwen**. Dit is reeds meer dan de 22.416 inwoners die in het RSPL als (gesloten) bevolkingsprognose voor 2007 naar voren wordt geschoven.

In het begin van 1991 telde Maaseik 21.326 inwoners. In 1997 waren dit er 22.463. In 1997 woont 45,2 % van de inwoners in de deelgemeente Maaseik, 38,8 % in Neeroeteren en 15,7 % in Opoeteren. Het grootste aantal inwoners in de deelgemeente Maaseik vindt men terug in de statistische sectoren in Het Hamont (1.719 inwoners) en in Maaseik-Centrum (1.521 inwoners). Het grootste aantal inwoners in de deelgemeente Neeroeteren vindt men terug in de statistische sectoren Kramelt-Schootsheide (1.769) en in Voorshoven (1.091). Het grootste aantal inwoners in de deelgemeente Opoeteren vindt men terug in de statistische sectoren Opoeteren-Centrum (958) en in Het Leu (519).

De afwijking ten opzichte van het cijfer van het RSPL wordt in belangrijke mate verklaard door inwijking van Nederlanders voor Neeroeteren en Maaseik.

Volgende tabel geeft ons een beeld van de evolutie van het aantal vreemdelingen in de stad. In 1997 bedraagt het totaal aantal vreemdelingen **1.954 personen**. Het aantal vreemdelingen nam in alle deelgemeenten van Maaseik alsmear toe tussen 1981 en 1997. In de deelgemeente Maaseik kwamen er sinds 1981 414 vreemdelingen bij. In deze deelgemeente vindt men 72,3 % van alle vreemdelingen. In Neeroeteren kwamen er tussen 1981 en 1997 181 vreemdelingen bij, in Opoeteren waren dit er 46. In Neeroeteren vindt men 19,9 % van alle vreemdelingen. Het is opvallend dat de stad Maaseik geconfronteerd wordt met een grote **inwijking van Nederlanders**.

Vooraf rijke Nederlanders kwamen aan de rand van de kern Maaseik wonen in open bebouwingen. In Neeroeteren heeft aantrek gekend van de modale Nederlander onder invloed van de Nederlandse belastingwetgeving waarbij rentelasten aftrekbaar waren in Nederland.

Opoeteren heeft vooral groei gekend van Belgen o.a. door sociale woningbouw.



Tabel 4: Evolutie van het aantal vreemdelingen per deelgebied

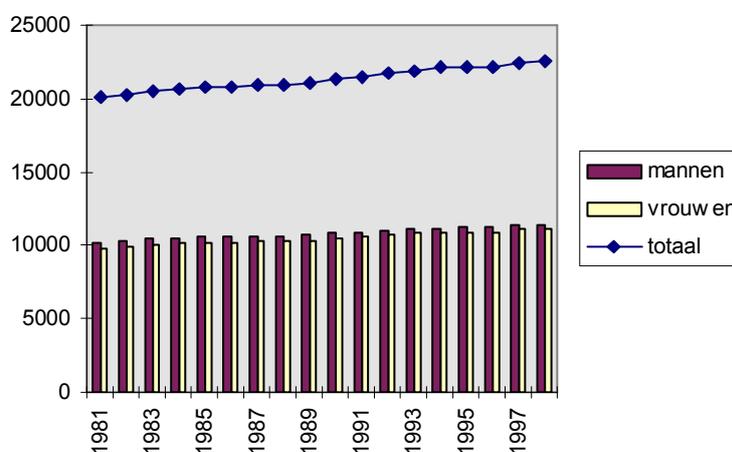
Vreemdelingen	1981	1991	1997
Maaseik	998	1.060	1.412
Neeroeteren	208	228	389
Opoeteren	107	111	153
Stad Maaseik	1.318	1.401	1.954

Bron: NIS en verwerking iris consulting.

5.1.2 Evolutie van de bevolking

Volgende figuur geeft de evolutie van de bevolking weer.

Tabel 5: Bevolkingsevolutie



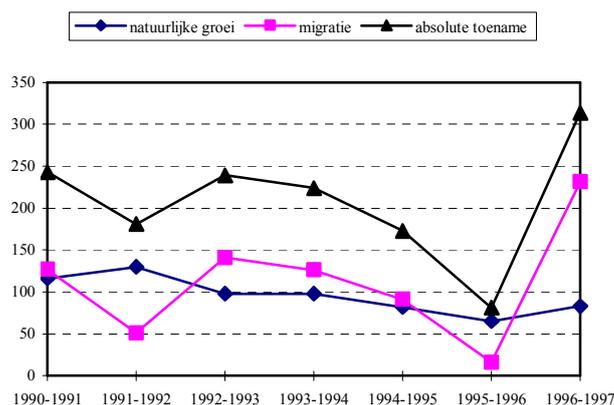
Bron: Stad Maaseik en verwerking iris consulting.

Maaseik telt op 1 januari 1997 1.137 inwoners meer dan op 1 januari 1991. Tussen 1991 en 1997 heeft Maaseik te maken met een aangroei van de bevolking. De natuurlijke groei van de bevolking (geboorten - sterften) kende een lichte stijging tussen 1990 en 1991. Sinds 1991 nam de natuurlijke groei steeds af. Enkel sinds 1996 kent deze terug een lichte stijging. Naast de geboorten wordt hierbij ook gekeken naar het migratiecijfer (= immigratie - emigratie). In 1996 heeft men de grootste migratie (231 mensen komen erbij) in Maaseik. Tussen 1992 en 1995 daalde het migratiecijfer.

Tabel 11: Bevolkingsevolutie van Maaseik

periode	nat. groei	migratie	abs. toename
1990-1991	116	127	243
1991-1992	130	51	181
1992-1993	98	141	239
1993-1994	98	126	224
1994-1995	82	91	173
1995-1996	65	16	81
1996-1997	83	231	314
groei '90-'97	672	783	1.455
groei gem.	96	112	208

Bron: NIS en verwerking iris consulting.





Volgende tabel geeft ons een beeld van de evolutie (van 1981 tot 1997) van de bevolkingsdichtheid per ruimtelijke eenheid.

Tabel 6: Evolutie van de bevolkingsdichtheid in Maaseik, deel- en buurgemeenten en hogere niveaus (1981-1997)

	<i>inv/km² 1981</i>	<i>inv/km² 1991</i>	<i>inv/km² 1997</i>
Stad Maaseik	261	277	292
• Deelgem. Maaseik	361	379	397
• Deelgem. Neeroeteren	234	252	264
• Deelgem. Opoeteren	164	179	197
Bree	205	211	212
Meeuwen-Gruitrode	116	126	135
Kinrooi	185	198	211
Dilsen-Stokkem	243	258	270
Maasmechelen	441	448	465
Arr. Maaseik	212	229	242
Prov. Limburg	296	310	322
Vlaams Gewest	416	427	436

Bron: NIS en verwerking iris consulting.

De **dichtheid** in Maaseik is **toegenomen** door de jaren heen. In 2000 bedraagt de dichtheid 297 inwoners per km². De dichtheid nam tevens toe in alle deelgemeenten. De **grootste bevolkingsdichtheid** vindt men terug in de **deelgemeente Maaseik**. De stad Maaseik heeft in vergelijking met buurgemeenten een iets hogere dichtheid dan het gemiddelde van de buurgemeenten. In vergelijking met de hogere niveaus scoort Maaseik qua dichtheid hoger dan het arrondissement, maar heeft een lagere bevolkingsdichtheid dan op provinciaal en Vlaams niveau.

5.1.3 Leeftijdsopbouw van de bevolking

De stad Maaseik heeft een **evenwichtige leeftijdsopbouw**: 25,2 % jongeren, 62,8 % volwassenen en 11,9 % senioren. In de tabel is de leeftijdsopbouw weergegeven voor 1997. De seniliteitscoëfficiënt* werd berekend om een beter beeld van de bevolking te krijgen. Maaseik heeft een seniliteitscoëfficiënt van 0,65. Dit coëfficiënt ligt hoger dan het niveau van het arrondissement (0,077 hoger), maar lager dan het gemiddelde van de provincie (0,087 lager) en van Vlaanderen (0,265 lager).

Tabel 7: Leeftijdsopbouw 1997

	<i>absoluut</i>	<i>% van tot. bevolking</i>
<i>Jongeren (0-19 jaar)</i>		
mannen	2967	13,2
vrouwen	2701	12,0
totaal	5668	25,2
<i>Volwassenen (20-64 jaar)</i>		
mannen	7249	32,3
vrouwen	6862	30,5
totaal	14111	62,8
<i>Senioren (65+ jaar)</i>		
mannen	1151	5,1
vrouwen	1533	6,8
totaal	2684	11,9
Algemeen totaal	22463	100,0

Bron: NIS en verwerking iris consulting.



5.1.4 Gezinssamenstelling

Onderstaande tabel geeft ons een vergelijking tussen 1981 en 1991 van de particuliere huishoudens. Men merkt duidelijk dat Maaseik te kampen heeft met **een gezinsverdunning**. Deze gezinsverdunningsfactor wordt onder meer bepaald door:

- ❑ de tendens tot later huwen;
- ❑ de vermindering van het gemiddeld aantal kinderen per gezin ten gevolge van de dalende nataliteit;
- ❑ de toename van de groep van de alleenstaande jongeren;
- ❑ de toename van het aantal echtscheidingen;
- ❑ de stijging van het aantal bejaarden ten gevolge van de combinatie van een aantal factoren zoals de langere levensverwachting, de vergrijzing van de bevolking en de voorkeur voor het langer zelfstandig wonen.

Het aantal gezinnen nam op tien jaar toe met 23 %. Dit geldt ook voor het aantal kinderloze koppels (+37 %) en het aantal alleenstaanden (=alleenstaande vrouwen en mannen + personen die geen familiekern vormen). De koppels met kinderen namen af (-6 %), alsook de gemiddelde gezinsgrootte.

De gezinsgrootte in Maaseik is in 1991 groter dan in Vlaanderen (+ 0,3) en het Rijk (+0,4).

Tabel 8: Evolutie van een aantal gegevens omtrent de particuliere huishoudens

	1981	1991	Evolutie (1981=100 %)
aantal gezinnen	6109	7517	123
alleenstaanden	740	1390	188
kinderloze koppels	1199	1648	137
koppels met kinderen	3986	3763	94
gemiddelde gezinsgrootte	3,3	2,9	88

Bron: NIS.

Op 1 januari 1998 telde de gemeente Maaseik **8.430 particuliere huishoudens**, wat overeenkomt met een **gemiddelde gezinsgrootte van 2,68**. 21,6% van de gezinnen zijn eenpersoonsgezinnen. Dit is boven het Limburgs gemiddelde (ca. 20%) wat niet onlogisch is voor een deels stedelijke gemeente, maar nog ver onder de 26% van Vlaanderen als geheel. Het aantal grote gezinnen (5 personen en meer) ligt met 7,6% wel rond het Vlaams gemiddelde, en ver onder dat van Limburg (9,4%). Dit laatste gemiddelde wordt wel in niet geringe mate beïnvloed door de traditioneel grote gezinnen van de migrantenpopulatie in de voormalige mijn gemeenten.

Ten opzichte van 1991 kwamen er **913 gezinnen bij**. Aangezien de bevolking in diezelfde periode met 'slechts' 1.293 inwoners toenam, daalde de gemiddelde gezinsgrootte van 2,83 tot 2,68. Het gezinsverdunningstempo lag in Maaseik beduidend hoger dan het Vlaams gemiddelde.

Ook op het niveau van de verschillende woonkernen valt de kloof op tussen Maaseik-centrum en de andere woonkernen. Maaseik-centrum heeft een echt stedelijk gezinsprofiel, met 28% alleenstaanden, terwijl het aandeel alleenstaanden in de andere woonkernen (ruim) onder de 20% blijft. De meeste **grote gezinnen** (4 of meer personen) komen voor in **Aldeneik (39%) en Berg (35%)**, niet toevallig de woonkernen met de



jongste bevolking (veel gezinnen met twee of meer kinderen). Heppeneert heeft na Maaseik-centrum het laagste percentage grote gezinnen (weinig kinderen).

5.1.5 Prognose - taakstelling

Kleinstedelijk gebied Maaseik

Een gedeelte van Maaseik wordt in het *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen* aangeduid als een *kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau*. In het richtinggevend deel van het ontwerp van Ruimtelijk Structuurplan Limburg (p. 346) wordt aan het klein stedelijk gebied Maaseik voor de periode 1993-2008 een (maximale) taakstelling opgelegd van *1335 woningen*.

De exacte afbakening van het kleinstedelijk gebied is nog niet gebeurd, maar vooruitlopend op dit proces kan ervan uitgegaan worden dat het stedelijk gebied zich zal beperken tot de deelgemeente Maaseik, en normaliter zelfs tot de woonkern Maaseik-centrum (dus zonder Aldeneik, Heppeneert en Wurfeld). In de taakstelling van 1335 woningen voor het kleinstedelijk gebied Maaseik, hier dus gelijkgesteld aan de woonkern Maaseik, zit ook de natuurlijke groei vervat. Deze werd geschat op 642 gezinnen/woningen. Daar bovenop zouden dus (maximaal) nog eens 693 woningen moeten gerealiseerd worden. Na aftrek van de effectieve groei tussen 1993 en 1998 (256 gezinnen) blijft er voor de planperiode 1998-2008 een behoefte over van *1079 woningen*.

Als kanttekening dient vermeld te worden dat een taakstelling van 1335 woningen aanzienlijk is in verhouding tot de huidige omvang van de stedelijke kern Maaseik. Deze telde immers in 1993 maar 3000 gezinnen, en zou dus met maar liefst 45% moeten groeien tegen 2008. Ten opzichte van 1998 (3256 gezinnen) gaat het om een toename met 33% (ruim 3% groei per jaar !).

Buitengebied

De acht andere woonkernen van Maaseik worden verondersteld te behoren tot het buitengebied. Op basis van een evenredige verdeling van de natuurlijke aangroei hebben zij samen een woonbehoefte van 1020 woningen. Voor de periode 1998-2008 levert dit *613* te realiseren *woningen* op (tussen 1993 en 1998 kwamen er in het buitengebied van Maaseik immers reeds 407 gezinnen bij, 45 meer dan op basis van de natuurlijke aangroei verwacht werd).

In het **informatief** gedeelte van het RSPL Limburg (p. 226-227) wordt voor het buitengebied van Maaseik een cijfer van 883 bijkomende woningen vooropgesteld voor de periode 1992-2007. Dit cijfer ligt dus 137 eenheden lager dan de door ons opgestelde prognose. Bij het cijfer van het RSPL Limburg kan evenwel de volgende bemerking gemaakt worden. De totale natuurlijke woonbehoefte van Maaseik (stedelijk en buitengebied samen) lag reeds 282 eenheden lager dan in onze prognose. De natuurlijke toename van het aantal gezinnen die geschat wordt voor heel Limburg (43.744 eenheden) ligt overigens ook veel lager (maar liefst 35% lager) dan het cijfer vooropgesteld in het RSV (67.524 eenheden) !

Maaseik claimt 137 eenheden van de reservepot van de provincie voor haar buitengebied.

In de periode 1998-2003 kende de gemeente een groei van aantal gezinnen van 8430 naar 9036. Dit recent cijfer is echter niet opgesplitst naar stedelijk gebied en buitengebied omdat er geen gegevens per statistische sector voorkomen.





5.2 Huisvesting

In dit onderdeel worden twee luiken onderscheiden. Enerzijds een analyse van de kwantiteit en kwaliteit van de bestaande wooneenheden, met inbegrip van het aantal leegstaande woningen en de realisaties van de sociale bouwmaatschappijen. De analyse van de woningvoorraad is enigszins verouderd, aangezien ze noodgedwongen gebaseerd is op de volkstellingsgegevens van 1991.

In het tweede luik wordt, op basis van de inventaris van de onbebouwde percelen in woon- of woonuitbreidingsgebied, het aantal potentiële wooneenheden bepaald. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de percelen langs uitgeruste wegen en die in woonprogrammatiegebieden (binnengebieden).

5.2.1 Bestaande woningen - kwantitatief en kwalitatief onderzoek

De stad Maaseik telde bij de volkstelling van 1991 7.362 woningen. Dit getal ligt 2% *lager* dan het aantal huishoudens (7.517), wat eigenlijk onlogisch is, aangezien elk huishouden per definitie een woning moet hebben en er dus méér woningen dan huishoudens zouden moeten zijn, rekening houdend met de leegstand*. In volkstellingen wordt het woningbestand echter steeds systematisch onderschat. Uitgaande van een frictieleegstand van 2 à 3%, telt Maaseik momenteel (1998) ca. 8.600 woningen.

Bewonerstitel en woningtype

Het percentage ééngezinswoningen in 1991 in Maaseik (83%) ligt iets hoger dan op het niveau van de provincie (82,9%) en het Vlaams Gewest (78,5%). Op arrondissementeel niveau ligt het aantal ééngezinswoningen iets hoger (86,4%) dan Maaseik. 83% van de ééngezinswoningen wordt bewoond door de eigenaar, wat wederom identiek is aan het Limburgs (83%) en zich iets hoger dan het Vlaams gemiddelde (79%) bevindt. De open gebouwde ééngezinswoningen zijn in Maaseik in de meerderheid (54%), t.o.v. 65,5% in het arrondissement, 49,1% in de provincie en 34,2% in het Vlaams Gewest. Het percentage aan appartementen of studio's in Maaseik (16,9%) ligt hoger dan op arrondissementeel niveau (+3,6%), veel lager dan op het niveau van het Vlaams Gewest (-4,4%) en is hetzelfde dan op het niveau van de provincie. Bij de appartementen ligt het percentage eigenaars op 32%, en deze waarde ligt tussen het Vlaams gemiddelde (29%) en dat van Limburg (34%).

In alle woonkernen is open bebouwing bij eengezinswoningen zwaar dominant, behalve in Maaseik zelf, waar er een vrij evenredige verdeling tussen open, halfopen en gesloten bebouwing is. Wurfeld, Neeroeteren, Voorshoven en Aldeneik tellen relatief veel woningen in halfopen bebouwing. Heppeneert, Berg, Opoeteren en Dorne kennen omzeggens geen gesloten bebouwing en ook weinig halfopen bebouwing.

**Tabel 9: Particuliere woningen naar bewoningstype in 1991**

Plaats	Eengezinswoning						Appartement/ Studio		Ander type		Totaal
	open gebouwd	%	half- open	%	aaneen- gesloten	%		%		%	
Maaseik	3978	54	1146	15,6	986	13,4	1244	16,9	8	0,1	7362
Arr.	43804	65,5	8673	13	5278	7,9	8923	13,3	17	0,0	66856
Maaseik										3	
Prov.	125932	49,1	54222	21,2	32423	12,7	43209	16,9	489	0,2	256275
Limburg											
Vlaams Gewest	732290	34,2	388077	18,1	560167	26,2	457183	21,3	3840	0,2	2141557

Bron: NIS, 1991.

Ouderdom van de woningen

In onderstaande tabel worden de woningen naar ouderdom bekeken per deelgebied. Van de woningen in 1991 waarvan de bouwperiode gekend was, dateerde 7% van vóór 1919, 9% uit de periode 1919-45, 21% uit 1946-61, 17% uit 1962-70, 28% uit 1971-80 en 18% uit 1981-91. 33,8% van de woningen werd gebouwd voor 1962. 57,9% van de woningen werd gebouwd na 1962, wat wijst op een jonger woningbestand dan op hogere niveaus. Van ca. 8% van de woningen was de ouderdom niet precies gekend; logischerwijs gaat het in het merendeel van de gevallen om oudere woningen.

In vergelijking met Vlaanderen telt Maaseik **weinig oude woningen** (van voor WO II), maar de stad is wel vergelijkbaar met Limburg als geheel. Zoals in gans Vlaanderen is de periode 1971-80 het sterkst vertegenwoordigd. Maaseik telde in 1991 in vergelijking met de hogere administratieve niveaus wel veel woningen uit de jaren '80 (vrij hoge bouwactiviteit in een periode met een globaal slechte bouw-conjunctuur).

Op het niveau van de woonkernen komen woningen van voor WO II het meest voor in Aldeneik en Heppeneert, de twee landelijke woonkernen langs de Maas. In tegenstelling tot Heppeneert kende Aldeneik een aanzienlijke bouwactiviteit in de jaren '80. Maaseik-centrum telt enerzijds vrij veel oude woningen (geconcentreerd in de historische binnenstad), maar anderzijds zeer veel recente woningen, vooral uit de jaren '70. Neeroeteren heeft een vergelijkbare woningensamenstelling, m.u.v. het aandeel oude woningen. Globaal genomen heeft Wurfeld het oudste woningpatrimonium. Berg, Voorshoven, Opoe-teren en Dorne zijn sterk vergelijkbaar met elkaar en nemen een tussenpositie in.

Om de **evolutie van het woningpatrimonium sinds 1991** in kaart te brengen, werd een beroep gedaan op de bouwstatistieken van het NIS. Volgens deze statistieken werden in de jaren 1991 t.e.m. 1997 in Maaseik **1.289 nieuwe of volledig wederop gebouwde woningen** gerealiseerd in de stad (17,2% van het woningenbestand in 1991). Deze periode was een periode van **hoogconjunctuur** in de woningbouwsector in heel Vlaanderen, en dus ook in Maaseik. De bouwactiviteit lag bovendien in Maaseik beduidend hoger dan die in alle omliggende gemeenten m.u.v. Opglabbeek en dan het arrondissement, provinciaal en Vlaams gemiddelde (in verhouding tot het aantal woningen in 1991). De gemiddelde bouwactiviteit schommelde rond 150 à 170 woningen per jaar, met 1995 als grote uitschieter, met maar liefst 400 nieuwe woningen. Deze zeer hoge waarde werd vooral bepaald door de toenmalige *Domus Flandria*-campagne.

Tabel 10: Ouderdom van het woningbestand

Plaats	aantal woningen	voor 1919	1919- 1945	1946- 1970	1971- 1980	na 1981	% voor 1962	% na 1962
--------	--------------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------	----------------	--------------



Plaats	aantal woningen	voor 1919	1919- 1945	1946- 1970	1971- 1980	na 1981	% voor 1962	% na 1962
Maaseik	3.454	318	303	1070	878	511	34,4	54,7
Centrum	654	179	63	144	49	73	50,9	26,8
resterend gedeelte	2.800	139	240	926	829	438	30,6	61,3
Neeroeteren	2.801	96	213	1078	744	498	33,8	53,6
centrum	340	18	33	135	66	62	39,1	53,2
resterend gedeelte	2.461	78	180	943	678	436	33	61
Opoeteren	1.106	53	62	440	278	206	32	61,9
centrum	308	14	16	146	68	23	33,8	58,8
resterend gedeelte	798	39	46	294	210	183	31,3	63,2
Maaseik tot.	7.362	467	578	2.588	1.900	1.216	33,8	57,9
arr. Maaseik	66.856	3.367	5.291	25.698	16.648	11.801	34,5	59,5
prov. Lim- burg	256.275	16.214	27.670	98.442	57.458	36.405	39,9	52,3
Vlaams Gewest	2.141.557	242.079	316.964	717.764	395.746	230.790	46,4	42,5
België	3.748.164	633.132	560.082	1.115.717	596.495	315.333	50,3	35,6

Bron: NIS, 1991.

Alhoewel de bouwstatistieken niet gedifferentieerd zijn naar het subgemeentelijk niveau, kan op basis van de bevolkingsevolutie sinds 1991 gesteld worden dat de trends van de jaren '80 voortgezet zijn. De bevolkingsgroei in de jaren '90 vertoont op het niveau van de woonkernen immers een sterke correlatie met de bouwactiviteit in de jaren '80, met Aldeneik (sterkste groei) en Heppeneert (afname van de bevolking) als uitersten.

Wooncomfort en oppervlakte van de woningen

Net als in de rest van Limburg ligt het percentage **woningen zonder klein comfort** (WC met waterspoeling, bad of douche en stromend water) **zeer laag** (7%) in vergelijking met de rest van Vlaanderen, en ligt ook onder het gemiddelde van Limburg. Ook het percentage woningen met klein comfort (14%) is laag naar Limburgse en zeker naar Vlaamse normen. Maaseik telt daarentegen naar verhouding **zeer veel woningen met middelmatig comfort** (24%) **en met groot comfort** (56%, 4% boven het Limburgs en 14% boven het Vlaams gemiddelde). Er is een duidelijk verband vast te stellen tussen ouderdom en comfortniveau van het woning-patrimonium.

De meest landelijke woonkernen Heppeneert en Wurfeld tellen niet toevallig het hoogste aandeel woningen zonder klein comfort (13%). De historische stadskern van Maaseik (sector A00) haalt 11%. De woonkern Berg heeft globaal genomen het laagste comfortniveau: het telt weliswaar minder woningen zonder klein comfort dan Heppeneert en Wurfeld, maar opvallend veel woningen met enkel klein comfort en het laagste percentage woningen met groot comfort (49%). Aldeneik scoort op dit vlak het hoogst met 61%, maar het hoogste gemiddeld comfortniveau komt voor in Neeroeteren.

Er dient opgemerkt te worden dat er in Maaseik sinds 1991 zeer veel is verbouwd en gerenoveerd, waardoor het comfortniveau in de meeste woonkernen aanmerkelijk is verbeterd.



Tabel 11: Alle bewoonde particuliere woningen naar wooncomfort (1991)

1991	Groot comfort	%	Middelmatig comfort	%	Klein comfort	%	Zonder klein comfort	%	Totaal aantal woningen
Maaseik	3.441	56	1.302	21	875	14	461	7	6.110
Arr. Maaseik	33.263	57	10.520	18	9.726	16	4.001	6	57.755
Prov. Limburg	130.569	50	49.022	19	52.946	20	22.286	8	256.275
Vlaams Gewest	733.993	43	204.714	12	475.229	28	255.095	15	1.680.534

Bron: NIS, 1991.

In 1995 heeft men een lager percentage aan woningen zonder comfort (6,82%), t.o.v. het arrondissement (6,85%), de provincie (8,7%) en Vlaanderen (14,59%). In Maaseik zijn er 1,15% sociale huurappartementen, wat hoog (+0,77%) ligt t.o.v. het arrondissement en laag is t.o.v. de provincie (-0,27%) en Vlaanderen (-1,24%).

Tabel 12: Kansarmoedegegevens in Maaseik (1995)

1995	Sociale huurappartementen	%	Bestaansminimum-trekkers	%	Woningen zonder comfort	%
Maaseik	85	1,15	42	0,19	502	6,82
Arr. Maaseik	255	0,38	418	0,2	4.578	6,85
Prov. Limburg	3.649	1,42	2.172	0,28	22.286	8,7
Vlaams Gewest	51.177	2,39	24.456	0,42	296.211	14,59

Bron: Stativaria, 15, september 1996.

De **gemiddelde oppervlakte** per woning (**94,6 m²**) ligt iets boven het Limburgs gemiddelde (93 m²) en duidelijk boven het Vlaams gemiddelde (88 m²). Amper 4% van de woningen in Maaseik heeft een vloeroppervlakte van minder dan 45 m², en ook het percentage woningen van meer dan 125 m² (15%) ligt boven het Limburgs en het Vlaams gemiddelde.

De woonkern met veruit de **meeste grote woningen** is **Aldeneik** (26% is groter dan 125 m²), niet toevallig de woonkern met het hoogste inkomensniveau (veel villa's). De landelijke woonkernen Heppeneert, Wurfeld en Dorne worden eveneens gekenmerkt door veel grote woningen. Logischerwijze zijn kleine woningen het meest talrijk aanwezig in Maaseik-centrum (26% is kleiner dan 65 m², in de historische binnenstad oplopend tot 35%). Merkwaardig genoeg telt ook Wurfeld opvallend veel kleine woningen (23%), vooral voorkomend langs de Diester-steenweg.

Evolutie van de woning- en bouwgrondmarkt

In de **periode 1994-1998** werden in Maaseik **817 woningen**, waaronder 193 appartementen, en 596 bouwkavels **verkocht**. 1998 was daarbij een topjaar met 204 woningen (158 huizen en 46 appartementen) en 128 bouwkavels. Om te kunnen vergelijken met andere gemeenten en gebieden werden de cijfers van 1998 gerelateerd tot het aantal inwoners. Daaruit blijkt dat de verkoopsintensiteit van vastgoed in Maaseik ook relatief gezien hoog was, zowel in vergelijking met de buurgemeenten (m.u.v. Dilsen-Stokkem, dat vergelijkbare cijfers haalde) als met de hogere echelons (arrondissement Maaseik, provincie Limburg en Vlaams gewest).

De **gemiddelde prijs** van een huis of appartement bedroeg in **1998 3,8 miljoen BEF**. Deze prijzen zijn vergelijkbaar met die in 1997, maar ten opzichte van 1994 was er wel een stijging met ruim 55%. De woningprijzen lagen in Maaseik in 1998 ca. 10% boven die in de buurgemeenten Bree, Oplabbeek en Dilsen-Stokkem en meer dan 20% hoger



dan in Kinrooi, Meeuwen-Gruitrode en As. Ze lagen 22% boven de gemiddelde prijzen in Limburg en ca. 10% hoger dan het Vlaams gemiddelde. In 1994 waren huizen en appartementen in Maaseik nog iets goedkoper dan in Limburg als geheel.

De **gemiddelde bouwka­vel** kostte in Maaseik in 1998 **1,3 miljoen BEF**; hier was de stijging t.o.v. 1994 minder spectaculair. Maaseik zit op dit vlak dichtbij het Limburgs gemiddelde, maar ver onder dat van Vlaanderen als geheel (2,1 miljoen BEF). De **gemiddelde oppervlakte van een bouwka­vel** bedroeg in Maaseik **1.243 m²** en de **gemiddelde prijs per m²** dus **1.034 BEF**. De gemiddelde kavelgrootte is vergelijkbaar met het Limburgs en het Vlaams gemiddelde en met die in de meeste buurgemeenten. De prijs per m² is vergelijkbaar met het Limburgs gemiddelde, maar ligt ver onder het Vlaams gemiddelde (1.711 BEF/m²), dat sterk beïnvloed wordt door de hoge grondprijzen rond Brussel en Antwerpen. Wat de buurgemeenten betreft: de bouwgrond is in alle gemeenten (veel) goedkoper dan in Maaseik, behalve in Op­glab­beek.

Een **gemiddelde kavelgrootte van 1.243 m²** komt overeen met een **netto-woningdichtheid van 8 woningen per ha**. Dit ligt zeer ver onder de richtcijfers van het RSV voor de stedelijke gebieden (25 per ha *bruto*) en zelfs voor de kernen van het buitengebied (15 per ha).

Leegstand en verkrotte gebouwen en/of woningen

Een inventaris van de leegstaande woningen en gebouwen (1/1/'99) werd ter beschikking gesteld door het stadsbestuur. De volgende **vier categorieën** werden hierbij samengenomen: onbewoonbaar verklaarde woningen, ongeschikt verklaarde woningen, leegstaande woningen en gebouwen en vervallen woningen en gebouwen. Het gaat hierbij dus enkel om **langdurig leegstaande en/of verkrotte gebouwen** die in aanmerking komen voor leegstandstaks. De werkelijke leegstand, waaronder een belangrijk deel frictieleegstand, ligt ongetwijfeld veel hoger. De **frictieleegstand** wordt doorgaans geschat op 2,5 à 3%, wat in het geval van Maaseik zou overeenkomen met ca. **250 leegstaande woningen**.

Tabel 13: Structurele leegstand per woonkern (1999)

<i>Woonkern</i>	<i>Aantal</i>	<i>Woonkern</i>	<i>Aantal</i>
Maaseik	30	Berg	1
Aldeneik	0	Voorshoven	1
Heppeneert	2	Opoeteren	1
Wurfeld	4	Dorne	0
Neeroeteren	3	totaal	42

Bron: Stad Maaseik.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat **structurele leegstand** in Maaseik vooral een zaak is voor de stedelijke woonkern Maaseik zelf, met 30 van de **42 gevallen**, en in mindere mate voor Wurfeld (Diestersteenweg). 18 van de 30 langdurig leegstaande en/of verkrotte gebouwen in Maaseik-centrum bevinden zich bovendien in de historische stadskern. In de andere woonkernen is leegstand een quasi marginaal fenomeen.



Vervangings- en renovatiebehoeften

Aangezien het woningpatrimonium van Maaseik doorgaans vrij jong is, is **niet echt sprake van een urgente vervangingsbehoefte**. De landelijke kernen Aldeneik, Heppe-neert en Wurfeld en de kernstad Maaseik hebben het oudste patrimonium. Deze woonkernen hebben dus ook normaliter de hoogste vervangings- en renovatiebehoeften, maar terzelfdertijd ook de beste mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen binnen het bestaand patrimonium.

Sociale huisvesting

In Maaseik zijn **twee sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam**:

- *C.V. Ons Dak* (Maastrichtersteenweg 33, 3680 Maaseik) : 828 sociale huurwoningen (588 eengezinswoningen en 240 appartementen), waarvan 146 intussen verkocht aan de huurder (uitsluitend eengezinswoningen);
- *C.V. Landwaarts* (Marktplein 7, 3910 Neerpelt) : 219 sociale koopwoningen en 49 sociale kavels.

Tabel 14: Aantal sociale woningen naar type en ouderdom, per woonkern

Woonkern	huurwoning	koopwoning (1)	sociale kavel	éénggezinswoning	appartement	jaren '70 of ouder	jaren '80	jaren '90 (2)	totaal
Maaseik	463	153	28	426	218	273	155	216	644
Neeroeteren	113	166	11	268	22	159	82	49	290
Voorshoven	59	9	-	68	-	51	17	-	68
Opoeteren	47	37	10	94	-	-	50	44	94
Totaal	682	365	49	856	240	483	304	309	1096

Bron: Sociale huisvestingsmaatschappijen Ons Dak en Landwaarts ((1): inclusief verkochte huurwoningen; (2): inclusief de woningen gebouwd in 1998 of 1999).

Ca. 15% van het woningpatrimonium van Maaseik bestaat uit sociale woningen.

Nagenoeg 60% van de sociale woningen bevindt zich in de woonkern Maaseik, waar huurwoningen duidelijk domineren (72%) en naar verhouding veel sociale appartementen voorkomen (34% van de sociale woningen). De woonkern Neeroeteren neemt ruim een kwart van de voorraad voor haar rekening, maar hier zijn de huurwoningen in de minderheid (39%) en het aantal appartementen ligt onder de 10%. Voorts zijn er op beperktere schaal nog sociale woningen in Voorshoven en Opoeteren (enkel éénggezinswoningen).

Het sociale woningenbestand van Maaseik is vrij jong: slechts 33 sociale woningen dateren van vóór de jaren '70. De jaren '70 en begin jaren '80 kenden (zoals elders in Vlaanderen) de grootste activiteit op het vlak van sociale woningbouw, met vooral een aantal grootschalige projecten (o.a. Relindis en Gasthuisveld in Maaseik en Dorperveld in Neeroeteren, met telkens meer dan 100 huurwoningen). Sinds 1994 was er een heropleving, maar meer onder de vorm van kleinschalige projecten (vaak inbreiding of renovatie), met vooral appartementen en minder éénggezinswoningen. Een 70-tal woningen werd gebouwd in 1998 of 1999 (dus na de referentiedatum voor zowel de bepaling van de vraag als het aanbod).

De twee sociale huisvestingsmaatschappijen hebben nog de volgende voorziene projecten en grondreserves voor de toekomst:

- *c.v. Ons Dak*: in Maaseik 24 huizen in de Sint-Elisabethstraat en 14 bejaardenwoningen in de Sionstraat; in Neeroeteren 31 huizen in het Kramelt (dossier geblokkeerd door ontbreken bouwvergunning) en 9 appartementen in het oud postkantoor;



- ❑ *c.v. Landwaarts*: nog een 90-tal vrije kavels in Neeroeteren (Groot Root), waarvan 13 woningen op te starten begin 2001, en nog een 35-tal in Opoeteren (Centrum).

Om enigszins zicht te krijgen op de vraag naar sociale woningen, werd bij beide maatschappijen de grootte van de wachtlijsten van kandidaat-huurders/kopers opgevraagd (toestand begin juni 2000):

- ❑ *c.v. Ons Dak*: onafhankelijk van de voorziene projecten 222 kandidaat-huurders voor een sociale woning in de deelgemeente Maaseik, 131 voor Neeroeteren en 68 voor Opoeteren (sommigen zijn voor meer dan één deelgemeente ingeschreven);
- ❑ *c.v. Landwaarts*: 36 kandidaten voor de 13 voorziene koopwoningen in Neeroeteren-Groot Root (nochtans nog geen aanbestedingsprocedure opgestart) en 12 kandidaten voor Opoeteren-centrum (zelfs nog geen concreet project); het gaat telkens om kandidaat-kopers die de nodige inschrijvingskosten hebben betaald.

Kortom, er is een aanzienlijke vraag naar sociale huisvesting in Maaseik, zowel naar huur- als naar koopwoningen, die beduidend groter is dan het aanbod (grondreserves van de maatschappijen). De vraag komt zowel vanuit Maaseik zelf als vanuit andere gemeenten, inclusief Nederland.

5.2.2 Potentiële woningvoorraad

In onderstaande tabel worden de **volgende categorieën onderscheiden**:

- ❑ woningen in goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen;
- ❑ woningen in woongebied, landelijk woongebied of woonpark langs uitgeruste wegen;
- ❑ woningen in woongebied of landelijk woongebied gelegen in binnengebied;
- ❑ woningen in woonuitbreidingsgebied.

Voor de woonkern Maaseik werd bij het bepalen van het potentieel aantal woningen een stedelijke dichtheid van 25 woningen per ha gehanteerd, voor de acht andere woonkernen een landelijke dichtheid van 15 woningen per ha, in afwachting van de exacte afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik. Bij het gebied voor stedelijke ontwikkeling wordt uitgegaan van een woondichtheid van ca. 20 woningen per ha. Dit is dus lager dan de minimumnorm voor stedelijk gebied, maar dit komt omdat in een dergelijke bestemmingszones ook niet-woonfuncties mogelijk zijn.

Aanbod langs uitgeruste wegen

Maaseik beschikt in totaal over 1728 potentiële woningen die kunnen gerealiseerd worden op bouw kavels langs uitgeruste wegen en/of in goedgekeurde verkavelingen. Zoals gezegd wordt aangenomen dat in een periode van 10 jaar normaliter ca. 30% van alle juridisch beschikbare kavels langs uitgeruste weg op de markt komen, zonder specifieke stimulerende maatregelen van de overheid, en 40% van de kavels in goedgekeurde verkavelingen.

Over de periode 1998-2008 zouden aldus 588 woningen beschikbaar komen.

Er wordt geopteerd voor een hogere realisatiegraad voor kavels in goedgekeurde verkavelingen omwille van het bestaan van een gemeentebelasting op onbebouwde kavels in goedgekeurde verkavelingen.



Aansnijdingsmogelijkheden van de woonprogrammatiegebieden in (landelijk) woongebied

Het aantal woningen dat kan gerealiseerd worden in woonprogrammatiegebieden gelegen in (landelijk) woongebied bedraagt in Maaseik **645 woningen**. Dit stemt overeen met slechts 15% van de totale voorraad, verspreid over 11 woonprogrammatiegebieden, die in omvang variëren tussen 15 en 144 woningen (in theorie).

De theoretische woningvoorraad in woonprogrammatiegebieden is zeer ongelijkmatig verdeeld over de verschillende woonkernen: bijna **89% situeert zich in Maaseik-centrum**; daarbuiten is er slechts één binnengebied, dat overigens perifeer gelegen is binnen de woonkern Neeroeteren.

Tabel 15: Aansnijdingsmogelijkheden van woonprogrammatiegebieden in (landelijk) woongebied

	Pot. woningen	ligging (afstanden in vogelvlucht)	ontsluiting	opmerkingen
A1	24	300 m ten NNO van het stadhuis	wellicht probleemloos: via een bestaand zij-straatje van de Burgemeester Philipslaan	gebied in het N begrensd door de Bosbeek; één bestaand gebouw (stal); onteigeningsproblematiek
A2	50	650 m ten WNW van het stadhuis	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Acht Meilaan en de Bos-molenlaan	hogere dichtheid wenselijk (ca 50 appartementen)
A3	16	1200 m ten WNW van het stadhuis; in het N grenzend aan het kerkhof	wellicht problematisch: enkel via een bestaand padje, uitkomend op de Koningin Astridlaan	klein binnengebiedje met ongunstige vorm
A4	35	1200 m ten NW van het stadhuis	problematisch: enkel via een bebouwd perceel (boerderij) naar de Weertersteenweg	centraal deel van het binnengebied wordt ingenomen door een bebouwd perceel (grote stal: hobbylandbouw); Z deel bestaat uit diepe tuinen
A5	73	550 m ten N van het stadhuis; in het O en NO grenzend aan KMO-zone (steenbakkerij), in het NW aan recreatiegebied	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Rode Kruisstraat en de Dirk Boutsstraat	Mogelijk in te breiden
A6	144	900 m ten W van het stadhuis; gedeeltelijk bestaand uit blauwe zone (voormalige spoorweg); gelegen in BPA Leemhoek in opmaak	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Stationsstraat, aan de Kempenweg en aan een zijstraatje van de Maas-trichtersteenweg	gebied wordt doorsneden door het tracé van de voormalige spoorweg; één bestaand gebouw (hangar 'Ons Dak'); terrein eigendom van stad, 'Ons Dak'; BPA voorziet ca 150 woon-eenheden
A7	92	250 m ten Z van het stadhuis; in het O grenzend aan de ringweg; gelegen in BPA Kloosterbempden	in principe probleemloos: via een bestaand zij-straatje van de Heppersteenweg	BPA voorziet winkelcomplex en 35 à 40 appartementen en penthouses
A8	103	450 m ten NW van het stadhuis	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Van Eycklaan en aan de Slachthuisstraat	gebied wordt volledig doorsneden door de Bosbeek; voormalig slachthuis in O deel (te saneren terrein); serres in het ZW deel en huisje langs de beek; terrein eigendom van één privé-eigenaar van 92 jaar
A9	80	400 m ten W van het stadhuis; grotendeels gelegen in BPA Kolonel Aertsplein	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Maastrichtersteenweg, de Prinsenhoflaan, de Rozenboomgaardstraat en de Eerste Straat	BPA-gebied omvat Kol. Aertsplein (parking), de oude stadswal, gebouwen van De Lijn en andere bestaande gebouwen (o.a. villa Dandoy); BPA voorziet een plein, een park, een winkelcomplex en 50 à 55 woningen;
A10	40	150 m ten W van het stadhuis – onderdeel BPA Binnenstad	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Boomgaardstraat	hogere dichtheid wenselijk (ca. 30 woningen?); bestaande bebouwing grotendeels leefstaand en/of verkrot
E1	72	1000 m ten ZO van de kerk van Neeroeteren; in het Z grenzend aan natuurgebied;		vijftal bestaande gebouwen (woning, loodsen en stallen);

Bron: Iris consulting.

Het aantal woningen is een schatting voor de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden. Afwijkingen zijn mogelijk.



Aansnijdingsmogelijkheden van de woonuitbreidingsgebieden

Maaseik telt daarnaast **23 gebieden gelegen in woonuitbreidingsgebied**, met een gezamenlijke **potentie van 1.849 woningen**, goed voor 44% van de totale potentiële woningvoorraad. De woonuitbreidingsgebieden zijn, in tegenstelling tot de binnengebieden in woongebied, wel **vrij evenwichtig verdeeld over het grondgebied**. De woonkern met de grootste voorraad op dit vlak is Neeroeteren (653 potentiële woningen, 35% van het totaal), gevolgd door Maaseik (489), Voorshoven (218), Berg (199), Opoeteren (110), Wurfeld (93) en Dorne (87). De kleinste woonkernen Aldeneik en Heppeneert hebben geen woonuitbreidingsgebieden (binnengebieden in woongebied evenmin). De grootte van de woonuitbreidingsgebieden varieert van amper 0,6 ha (10 woningen, gebied H1 in Opoeteren) tot maar liefst 16 ha (239 woningen, gebied E3 in Neeroeteren). In een aantal gevallen, met name de gebieden A11, A12 en A14 in Maaseik-centrum en H1 en H2 in Opoeteren, gaat het om restanten van grotendeels reeds aangesneden woonuitbreidingsgebieden.

Tabel 16: Aansnijdingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden

	<i>Pot.won- ngen</i>	<i>ligging (afstanden in vogelvlucht)</i>	<i>ontsluiting</i>	<i>opmerkingen</i>
A11	51	1400 m ten W van het stadhuis; in het W grenzend aan agrarisch gebied	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan Gasthuisveld + via doortrekken Izevenstraat	restant van grotendeels aangesneden WUG; gebied wordt doorsneden door de Bosbeek; Z deel: speelweide; beleidsoptie om gebied te behouden als groene vinger
A12	29	1300 m ten W van het stadhuis	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Sint-Elisabethstraat + via voorziene zijtak van Gasthuisveld	restant van grotendeels aangesneden WUG; 24 sociale huurwoningen voorzien door sociale huisvestingsmaatschappij 'Ons Dak' (in uitvoering)
A13	197	800 m ten WZW van het stadhuis; in het ZW en ZO grenzend aan agrarisch gebied	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Eerstestraat (wel nog uit te rusten)	beleidsoptie om gebied te bestemmen als zieken-huis- of schoolcampus
A14	52	1300 m ten NW van het stadhuis	wellicht probleemloos: via doorsteken naar de Hendrik van Veldekestraat of de Frederik Maldersstraat	restant van grotendeels aangesneden WUG (sociale wijk van 'Land-waarts'); gebied op verkavelingsplan ingete-kend als groenzone
A15	59	1200 m ten NW van het stadhuis	in principe probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Weertersteenweg	bestaande bebouwing in het N (stallen); O deel bestaande uit tuinen; W deel (ontsluiting) smal terrein ingenomen door een vijver (opvang water-overlast); groenzone in BPA
A16	18	800 m ten NNW van het stadhuis; in het W grenzend aan KMO-zone; gelegen in BPA Sportlaan	probleemloos: via doorsteken naar de Meidoorn-weg en de Sportlaan	mogelijke wateroverlast; zeer perifeer gelegen
A17	78	1600 m ten N van het stadhuis	wellicht probleemloos: het gebied wordt door-sneden door de Boekweyterweg (nog uit te rusten)	Aan rand centrum Maaseik
D1	93	direct ten ONO van de kerk van Wurfeld en 1900 m ten WNW van het stadhuis; in het W grenzend aan sportterrein	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Wurfelderweg + via doortrekken Gebroeders Crollstraat	
E2	58	1300 m ten NNW van de kerk van Neeroeteren en 750 m ten Z van de kerk van Voorshoven; in het W grenzend aan KMO-zone	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Breeërweg en wordt doorsneden door de Processieweg (nog uit te rusten)	in W en N begrensd door taluds (kanaal en brug); nabijheid industrie langs kanaal
E3	239	1000 m ten N van de kerk van Neeroeteren en 900 m ten ZZO van de kerk van Voorshoven	probleemloos: twee doorsteken voorzien naar de Canadastraat (niet-goed-gekeurd BPA Op de Egde)	afwateringsproblematiek
E4	113	650 m ten N van de kerk van Neeroeteren; in het ZW grenzend aan het kerkhof	probleemloos: doorsteken voorzien naar de Spilstraat en de Rooterweg (niet-goedgekeurd BPA Het Groot Root)	eigendom van 'Land-waarts' ('Groot Root', 90-tal kavels voorzien)
E5	68	400 m ten WNW van de kerk van Neeroeteren	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Kanaalstraat en wordt doorsneden door het Bollenstraatje	---



E6	54	250 m ten ONO van de kerk van Neeroeteren	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Kleinbeekstraat	---
E7	121	direct ten Z van de kerk van Neeroeteren; in het ZW grenzend aan een parkgebiedje	probleemloos: het gebied wordt doorsneden door de Elerweg + via door-steken naar het Raadshof en de Zavelstraat	globaal urbanisatieplan met 143 woningen, waar-van 1e fase in ZW met 31 sociale huurwoningen door 'Ons Dak'; deel ten O van Elerweg reeds verkaveld en bebouwd (10 woningen); gebied in het N begrensd door de Bosbeek
F1	139	100 m ten O van de kerk van Voorshoven en 2100 m ten N van de kerk van Neeroeteren	probleemloos: het gebied wordt doorsneden door de Stappenvekkenweg	---
F2	79	200 m ten ZW van de kerk van Voorshoven en 2000 m ten NNW van de kerk van Neeroeteren; in het ZW grenzend aan KMO-zone	probleemloos: doorsteek voorzien naar de Schef-fersweg (niet-goedgekeurd BPA Geysterveld)	O helft van het gebied ingenomen door sport-terreinen; nabijheid industrie langs kanaal
G1	76	direct ten ZO van de kerk van Berg en 1100 m ten W van de kerk van Neeroeteren	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Brugstraat en het kerk-plein	goegekeurde verkaveling langs Brugstraat hypo-thekeert aansluiting gebied
G2	123	100 m ten ZW van de kerk van Berg en 1400 m ten W van de kerk van Neeroeteren	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Levenweg (2 plaatsen) en de Smeetsberg en wordt doorsneden door een veldweg	---
H1	10	400 m ten N van de kerk van Opoeteren	probleemloos: het gebied ligt rond een reeds aan-gelegde pijpekop van de Gerriskapelstraat	restant van grotendeels aangesneden WUG; zie ook H2
H2	46	700 m ten NNW van de kerk van Opoeteren; in het ZO grenzend aan recreatiegebied (voetbal-veld)	probleemloos: het gebied wordt doorsneden door de Drie Eikenstraat	restant van grotendeels aangesneden WUG; eigendom van sociale huisvestingsmaatschappij 'Landwaarts' (35-tal kavels voorzien)
H3	54	700 m ten N van de kerk van Opoeteren; in het O grenzend aan agrarisch gebied	probleemloos: het gebied grenst rechtstreeks aan de Vogelstraat	---
I1	42	direct ten ZO van de kerk van Dorne en 3600 m ten ZW van de kerk van Opoeteren	wellicht probleemloos: via een doorsteek naar de Hoogveldstraat + gebied doorsneden door Sepsstraat (nog uit te rusten)	---
I2	45	150 m ten NO van de kerk van Dorne en 3300 m ten ZW van de kerk van Opoeteren	wellicht probleemloos: via grote onbebouwde percelen langs de Dorners-stationsstraat	moeilijk bebouwbaar omwille van reliëf (valleities)

Bron: Iris consulting.

Recent werd de toelating gegeven tot aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden van Kramelt (E7) en Wurfeld (D1).

Aansnijdingsmogelijkheden van het gebied voor stedelijke ontwikkeling (A21)

Het terrein van de brekerij Dragetra, met als nabestemming *gebied voor stedelijke ontwikkeling*, heeft een oppervlakte van ongeveer 10 ha. Rekening houdend met het feit dat niet de volledige oppervlakte zal ingenomen worden door woningen, wordt uitgegaan van een bruto-woondichtheid van ca. 20 woningen per ha, overeenkomend met een 200-tal woningen. Het gebied ligt (op zijn dichtste punt) op amper 450 m van het stadhuis van Maaseik. Het strekt zich uit tussen de oostelijke Ring en de Maas, net ten noorden van de brug over de Maas. De ontsluiting is voorzien via de Maasweg, aansluitend op de Ring, en eventueel via de Aldeneikerweg en Bleumerhoven. In het gebied bevinden zich de gebouwen en opslagruimte van de brekerij Dragetra en enkele woonhuizen langs de Maasdijk.



Synthese

Tabel 17: Aantal potentiële woningen per woonkern

woonkern	in goedgekeurde verkaveling	woongebied - langs uitgeruste weg	woongebied - in binnengebied	in woonuitbreidingsgebied	in gebied voor stedelijke ontwikkeling	totaal
Maaseik	151	259	A1: 24 (1,0 ha) A2: 50 (0,6 ha) A3: 16 (0,6 ha) A4: 35 (1,4 ha) A5: 73 (1,9 ha) A6: 144 (5,8 ha) A7: 92 (3,7 ha) A8: 103 (4,1 ha) A9: 80 (3,2 ha) A10: 40 (0,6 ha) <i>totaal: 657</i>	A11: 51 (2,0 ha) A12: 29 (1,2 ha) A13: 197 (7,9 ha) A14: 52 (2,1 ha) A15: 59 (2,6 ha) A16: 18 (0,7 ha) A17: 78 (3,1 ha) <i>totaal: 484</i>	A21: 200 (10,0 ha)	1751
Aldeneik	38	66	0	0		104
Heppeneert	12	16	0	0		28
Wurfeld	23	49	0	D1: 93 (6,2 ha)		165
Neeroeteren	136	167	E1: 72 (4,8 ha)	E2: 58 (3,9 ha) E3: 239 (16,0 ha) E4: 113 (7,5 ha) E5: 68 (4,5 ha) E6: 54 (3,6 ha) E7: 121 (8,1 ha) <i>totaal: 653</i>		1028
Voorshoven	73	118	0	F1: 139 (9,2 ha) F2: 79 (5,3 ha) <i>totaal: 218</i>		409
Berg	70	112	0	G1: 76 (5,1 ha) G2: 123 (8,2 ha) <i>totaal: 199</i>		381
Opoeteren	104	140	0	H1: 10 (0,7 ha) H2: 46 (3,1 ha) H3: 54 (3,6 ha) <i>totaal: 110</i>		354
Dorne	87	107	0	I1: 42 (2,8 ha) I2: 45 (3,0 ha) <i>totaal: 87</i>		281
totaal	694	1034	645	1849	100	4401

Bron: Berekeningen iris consulting o.b.v. inventaris onbebouwde percelen.

Kaart 27: Situering van de woonprogrammatiegebieden



5.2.3 Confrontatie tussen vraag en aanbod

De behoefte aan bijkomende woningen in de periode 1998-2008 is conform de prognose als volgt verdeeld:

- kleinstedelijk gebied Maaseik: 1079 woningen;
- buitengebied: 613 woningen;
- in totaal: 1692 woningen.

De totale voorraad aan bouw kavels volstaat dus in theorie ruimschoots om aan de woningbehoefte tot 2008 te voldoen. In het (voorlopig afgebakend) kleinstedelijk gebied Maaseik is het theoretisch aanbod (1672 wooneenheden) ca. 1,5 keer groter dan de taakstelling. In het buitengebied is het aanbod (2750) maar liefst 4,5 keer groter dan de vraag (613).

Evenwel zullen niet alle geïnventariseerde bouw kavels even vlot beschikbaar komen voor bebouwing. Ook kan de aansnijding van bepaalde kavels of gebieden om bepaalde redenen niet gewenst zijn of moeilijk te realiseren vallen.

Bij het afwegen van het aanbod ten opzichte van de vraag, het bepalen van de graad van prioriteit en de fasering van het aansnijden van bepaalde gebieden, moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- de visie op de ruimtelijke ontwikkeling;
- de gewenste differentiatie van het woning- en bouw kavelaanbod naar prijs- en grootteklasse, deels in functie van specifieke doelgroepen (bv. bejaarden);
- de praktische haalbaarheid om bepaalde gebieden op korte of middellange termijn aan te snijden (eigendoms- en percelingsstructuur).

In het buitengebied komen 450 kavels langs uitgeruste weg en in goedgekeurde verkaveling vrij in de periode 1998-2008 en dienen 163 kavels in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden gezocht te worden om aan de berekende behoefte te voldoen. In het stedelijk gebied komen er in de periode 138 bouw kavels langs uitgeruste weg en in goedgekeurde verkaveling en dienen er 941 in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden gezocht te worden.

Tabel 18: Confrontatie tussen vraag en aanbod per woonkern

<i>Woonkern</i>	<i>woonbehoefte 1998-2008 (2)</i>	<i>beschikbare kavels langs uitgeruste wegen (1)</i>	<i>saldo 1998-2008 (2)</i>
SG Maaseik	1079	138	-941
Buitengebied	613	452	-161
Aldeneik	33	35	2
Heppeneert	17	10	-7
Wurfeld	36	24	-12
Neeroeteren	216	105	-112
Voorshoven	78	65	-13
Berg	77	62	-15
Opoeteren	105	84	-21
Dorne	51	67	+16
TOTAAL	1692	590	-1102

(1): uitgaande van realisatiegraad van 30% op 10 jaar voor uitgeruste weg en 40% op 10 jaar voor goedgekeurde verkaveling ; (2) inclusief de extra woningen t.g.v. rol als kleinstedelijk gebied



Bron: Iris consulting.



5.2.4 Prioriteiten voor aansnijding van binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

In het kleinstedelijk gebied Maaseik moet in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden ruimte gevonden worden voor in totaal 941 woningen. Als al de geïnventariseerde gebieden voor 100% voor woningbouw gerealiseerd worden, volstaat de beschikbare voorraad van 1162 woningen om deze taakstelling op te vangen. Echter: het merendeel van de binnengebieden in Maaseik is niet louter voor woonfunctie voorbestemd. Ook andere functies zijn wenselijk en voorzien (handel en diensten, groen,...), cfr. verweving van functies. In de volgende paragrafen worden de binnengebieden geëvalueerd. De volgende categorieën worden daarbij onderscheiden:

- de binnengebieden die kunnen en moeten aangesneden te worden om aan de woonbehoeften tot 2008 te voldoen;
- de binnengebieden die om praktische redenen niet kunnen gerealiseerd worden, of althans niet op korte termijn (binnen de voorziene beleidsperiode);
- de binnengebieden waarvan aansnijding niet wenselijk is (andere beleids-opties).

Deze evaluatie gebeurt dus op grond van ruimtelijke en praktische criteria; het feit of een gebied in woongebied dan wel in woonuitbreidingsgebied (of gebied voor stedelijke ontwikkeling) gelegen is, wordt dus niet in rekening gebracht. Aan de eventuele realisatie van woonuitbreidingsgebieden worden wel achteraf bijkomende eisen gesteld:

- ze zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswooningbouw/sociale woningbouw tenzij de overheid daar anders over beslist in het kader van een goed-gekeurd BPA (RUP);
- het tijdstip, de fasering en de modaliteiten worden beslist door de overheid.

Er wordt gewezen op het bestaan van het rondschrijven van 24 januari 2003 van de minister naar de gemeenten in verband met de woonuitbreidingsgebieden.

Tabel 19: Aansnijdingsprioriteiten binnengebieden kleinstedelijk gebied Maaseik

<i>resterende behoefte 1998-2008</i>	<i>(wellicht) realiseerbaar 1998-2008</i>	<i>(wellicht) niet realiseerbaar vóór 2008</i>	<i>aansnijding niet wenselijk</i>
Maaseik: 911	A2: 50 A5: 73 A6: 50 A7: 40 A8: 103 A9: 55 A10: 40 A12: 29 A15: 63 A21: 200	A1: 24 A3: 16 A4: 35 A17: 78	A11: 51 A13: 197 A14: 52 A16: 18
911	703	153	318



Gebieden waarvan de aansnijding prioritair is en (wellicht) op korte termijn haalbaar is

- **A2:** Dit zeer strategisch gelegen en gemakkelijk realiseerbaar gebied is geschikt voor appartementsbouw, wat een veel hogere woondichtheid toelaat, waardoor het plaats biedt aan ca. 50 i.p.v. 16 woningen.
- **A5:** De steenbakkerij plant hier een project van ca. 73 wooneenheden. Een deel zal gebruikt worden als kijkdorp op korte termijn en kan op lange termijn op de markt komen.
- **A6:** Dit gebied omvat het voormalig station van Maaseik en het tracé van de voormalige spoorweg. Vanwege zijn ligging is het gebied geschikt voor diverse stedelijke functies; monofunctioneel wonen is zeker niet aangewezen. Het BPA *Leemhoek in opmaak* voorziet minimaal 40 appartementen op een deel van het terrein (theoretische voorraad: 144 woningen).
- **A7:** Ook dit gebied, gelegen direct ten ZW van de historische stadskern en grenzend aan de stadsring, is multifunctioneel. Het BPA *Kloosterbempden* voorziet een winkelcomplex en een 40-tal appartementen en penthouses (theoretische voorraad: 92 woningen).
- **A8:** Dit gebied biedt in theorie plaats aan 103 woningen. Bij realisatie moet zeker de groene as van de Bosbeek gerespecteerd blijven. Het oostelijk deel, samenvallend met het terrein van het voormalig slachthuis, zal wellicht problemen opleveren i.v.m. bodemsanering. Lagere dichtheden in het centrale (Bosbeek) en zuidelijke deel kunnen gecompenseerd worden langs de Van Eycklaan (appartementen). Realisatie op zeer korte termijn wordt in de weg wordt gestaan doordat de (85-jarige) eigenaar weigert te verkopen.
- **A9:** Net als bij A6 en A7 gaat het om een gebied met multifunctionele stedelijke potenties. Het BPA *Kolonel Aertsplein* voorziet in een plein, een parkje rond de oude stadswal, een winkelcomplex en ca. 55 woningen (wonen boven winkels). De theoretische woningvoorraad van het gehele gebied bedraagt 80 woningen.
- **A10:** Dit gebied omvat een sterk verkrotte straatwand langs de Boomgaardstraat en het achterliggend binnengebied, gelegen in het historisch stadscentrum. Net als bij A2 is een hogere woondichtheid mogelijk en wenselijk (grotendeels appartementen): b.v. 40 woningen i.p.v. 15.
- **A12:** Dit is het restant van een grotendeels aangesneden woonuitbreidings-gebied. Het is eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij 'Ons Dak' die er 31 sociale huurwoningen voorziet (i.p.v. theoretisch 29).
- **A15:** Het oostelijk deel van dit gebied wordt ingenomen door tuinen en stallingen. Het resterende westelijk deel biedt in theorie plaats aan ca. 40 woningen (25 per ha). In realiteit zullen er ca. 59 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- **A21:** Gezien de ligging onmiddellijk ten oosten van de stadskern en de mogelijkheid die het biedt om een verbinding te vormen tussen het historisch centrum en het toeristisch complex van Aldeneik/Herenlaak, geniet de realisatie van het gebied voor stedelijke ontwikkeling een hoge prioriteit, uiteraard van zodra de huidige bedrijfsactiviteiten stopgezet zijn en het terrein bouwklaar gemaakt is. Er worden een 200-tal woningen voorzien.



Gebieden waarvan de aansnijding prioritair maar (wellicht) niet haalbaar op korte termijn

- **A1:** Dit gebied is weliswaar gunstig gelegen (vlak ten noorden van het historisch stadscentrum) maar zal ten gevolge van onteigenings- en ontsluitingsproblemen normaliter de eerste tien jaar niet kunnen ontwikkeld worden (24 potentiële woningen).
- **A3:** De aansnijding van dit gebied is vanwege zijn geringe afmetingen (0,6 ha, 16 woningen), onregelmatige vorm en moeilijke ontsluiting wellicht weinig rendabel. Daarom wordt aansnijding ten vroegste voor de periode 2008-2013 voorzien.
- **A4:** Dit gebied (35 potentiële woningen) is quasi niet ontsluitbaar en wordt grotendeels ingenomen door bestaande bebouwing (grote hangar van hobbylandbouwer) en door diepe tuinen (onteigeningsproblemen).
- **A17:** Omwille van de perifere ligging van dit binnengebied en de afwateringsproblemen is de aansnijding van dit gebied niet prioritair. Indien het aangesneden wordt is een dichtheid van maximaal 15 woningen per ha aangewezen, gelet op de lage woondichtheid in de omgeving (grote villapercelen).

Gebieden waarvan aansnijding niet mogelijk, niet toegelaten of niet wenselijk is

- **A11:** Dit gebied met 51 potentiële woningen, gelegen aan de rand van het stedelijk gebied en langs weerszijden van de Bosbeek, moet behouden blijven als onderdeel van de 'groene vinger' die langs de Bosbeek het stedelijk gebied binnendringt.
- **A13:** Dit grote woonuitbreidingsgebied (197 potentiële woningen) is een geschikte locatie voor een nieuwe ziekenhuiscampus. Het huidige ziekenhuis kampt met plaatsgebrek en een verouderde infrastructuur, en zou bij uitvoering van dit project omgevormd worden tot bejaardentehuis. Een andere optie voor het gebied is een nieuwe scholencampus (vooral gericht op technisch onderwijs). In ieder geval wordt ervoor geadviseerd om dit gebied de bestemming gemeenschapsvoorzieningen te geven i.p.v. een woonfunctie.
- **A14:** Dit gebied, eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij 'Landwaarts', is op het verkavelingsplan (Artikel 17) ingetekend als groenzone (theoretisch: 52 woningen).
- **A16:** Dit gebiedje (18 potentiële woningen) wordt volgens het goedgekeurd BPA *Sportlaan* voorbehouden voor een tuin en vijver die noodzakelijk is i.v.m. de waterhuishouding van de omgevende wijken (intussen aangelegd).



Bijkomend te creëren oppervlakte voor huisvesting

De binnengebieden waarvan aansnijding vóór 2008, het aflopen van de plannings-termijn van het structuurplan, realistisch is, kunnen maar 68% van de resterende woonbehoefte van het kleinstedelijk gebied Maaseik opvangen (tekort van 238 woningen). Zelfs als ook de binnengebieden waarvan aansnijding enkel op langere termijn plausibel is, zouden meegeteld worden, is er nog een tekort van 85 woningen.

Om toch aan taakstelling van het RSPL Limburg te kunnen voldoen, moeten zones die momenteel geen woonbestemming hebben op het gewestplan via een RUP of gewestplanwijziging omgezet worden naar gebieden die geheel of gedeeltelijk voor huisvesting bestemd zijn (in navolging van gebied A21). De meest evidente zone voor uitbreiding van het stedelijk woongebied is het gebied tussen de huidige bebouwing en de zuidelijke stadsring, dat momenteel een agrarische bestemming heeft (A22). Het totale onbebouwde gebied binnen de ring heeft een oppervlakte van ruim 90 ha, en biedt dus in theorie plaats aan meer dan 2250 woningen, zowat vijf maal het benodigde aantal. Het oostelijke deel, dat het dichtst aansluit op de huidige woonkern, komt eerst in aanmerking tot omzetting naar woongebied.

5.2.5 Woonkernen in het buitengebied

De woonbehoefte voor de acht kernen van het buitengebied bedraagt over de periode 1998-2008 bedraagt 613 woningen. Er zal na aftrek van hetgeen reeds opgevangen kan worden in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste weg, nog een tekort overblijven van 163 woningen. In theorie kan dit aantal deels opgevangen worden in binnengebieden in woongebied (capaciteit: 72 woningen). Deze volledige capaciteit bevindt zich echter in één enkel binnengebied in Neeroeteren dat zeer perifeer gelegen is ten opzichte van de dorpskern en volledig aansluit op de open ruimte.

Aldus kan verantwoord worden waarom de voorraad in woonuitbreidingsgebied toch aangesproken moet worden. Daarenboven gaat het om de uitbreiding of voltooiing van sociale huisvestingsprojecten in reeds aangesneden woonuitbreidingsgebieden. Alle reeds uitgevoerde of voorziene projecten vertegenwoordigen samen 83 woningen. Daarnaast dienen nog 80 kavels in andere projecten ontwikkeld worden.

Tabel 20: Aansnijdingsprioriteiten binnengebieden buitengebied Maaseik

<i>resterende behoefte 1998-2008</i>	<i>te realiseren 1998-2008</i>	<i>niet te realiseren vóór 2008</i>	<i>aansnijding niet haalbaar of wenselijk</i>
(Aldeneik: -2)	E4 (ged): 10+20	E1: 25-30	E2: 58
Heppeneert: 7	E7 (ged) : 31+10	E3: 239	F1: 139
Wurfeld: 12	H2 (ged): 12	E4 (ged): 66	F2: 79
Neeroeteren: 112	D1: 93	E5: 68	G1: 76
Voorshoven: 13		E6: 54	G2: 123
(Berg: 15)		E7 (ged): 70	H3: 54
Opoeteren: 21		H1: 10	I1: 42
(Dorne: -16)		H2 (ged): 34	I2: 45
163	176	477	616



Gebieden waarvan de aansnijding prioritair is i.f.v. woonbehoefte en kernversterking tot 2008

- **E4 (gedeeltelijk):** Dit woonuitbreidingsgebied is eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij 'Landwaarts', die er sociaal huisvestingsproject ('Het Groot Root') voorziet met 96 koopwoningen, waarvan er reeds 10 in 1999 werden gerealiseerd (theoretische voorraad: 113 woningen). Van de 86 overige loten zijn er 20 voorzien in een eerste fase (2000-2001) en 66 in een tweede fase, die pas op lange termijn (na 2008) voorzien is.
- **E7 (gedeeltelijk):** Het zuidwestelijk deel van dit gebied is eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij 'Ons Dak', die er 31 sociale huur-woningen voorziet (project 'Het Kramelt'), als logische voortzetting van de bestaande sociale woonwijk ten westen ervan. Dit dossier is reeds ver gevorderd. Het gedeelte van gebied E7 ten oosten van de Elerweg is reeds verkaveld in een tiental grote bouwkavels. In totaal geldt er dus prioriteit voor de realisatie van 41 woningen.
- **H2 (gedeeltelijk):** Hier worden/werden 12 sociale woningen gepland voor 2001 door 'Landwaarts'.
- **D1:** Als Wurfeld niet opgenomen wordt in het kleinstedelijk gebied Maaseik, is er op basis van de woonbehoeften van het buitengebied behoefte tot aansnijding om tot een betere spreiding te komen van initiatieven.

Gebieden waarvan de aansnijding niet prioritair is (na 2008)

- **E1:** Dit is het enige binnengebied in woongebied van Neeroeteren. Omwille van de perifere ligging binnen de woonkern geniet het echter geen prioriteit. Omwille van de nabijheid van natuurgebied voorziet het ontwerp-BPA *Oude Kerkweg* een gemengd natuur- en woongebied met een veel lagere woondichtheid dan theoretisch mogelijk is: 25 à 30 woningen i.p.v. 72.
- **E3:** Dit is een zeer uitgestrekt (239 potentiële woningen) en eerder perifeer gelegen gebied, dat als een lange termijn-reserve kan beschouwd worden. Daarbij is het in ieder geval aangewezen om slechts een deel van het gebied aan te snijden (bij voorkeur het westelijk deel).
- **E4 (resterend deel):** Resterend deel van het sociaal huisvestingsproject 'Het Groot Root' van 'Landwaarts', met 36 koopwoningen.
- **E5:** Hoewel dit gebied met 68 potentiële woningen het meest centraal gelegen binnengebied van Neeroeteren is en dus qua kernversterking de meeste potentie heeft, is aansnijding niet prioritair gelet op de beperkte woonbehoeften.
- **E6:** Dit gebied (54 potentiële woningen) ligt eveneens dicht bij het centrum van Neeroeteren, maar is evenmin noodzakelijk om aan de woon-behoeften tot 2008 te voldoen, en aansnijding is dan ook niet prioritair.
- **A7 (resterend gedeelte):** Gelet op de beperkte woonbehoefte geniet de aansnijding van het centrale deel van A7 (ca. 70 potentiële woningen) evenmin prioriteit, ondanks de centrale ligging.
- **H1 en H2 (resterend gedeelte):** restanten van het grotendeels afgewerkt woonuitbreidingsgebied van Opoeteren; aansnijding is toch niet prioritair omwille van de te lage woonbehoeften.



Gebieden waarvan aansnijding niet mogelijk, niet toegelaten of niet wenselijk is

- **E2:** Dit gebied is vrij moeilijk te ontsluiten, wordt aan twee zijden begrensd door taluds (kanaaldijk en brug) en ligt vlakbij het industrie-terrein op het eilandje tussen de twee armen van de Zuid-Willemsvaart. Aansnijding is daarom niet wenselijk (58 potentiële woningen).
- **F1, F2, G1 en G2:** Deze woonuitbreidingsgebieden (resp. 139, 79, 76 en 123 potentiële woningen) zijn gelegen in de landelijke woonkernen Voorshoven en Berg waarvan de groei niet gestimuleerd hoeft te worden. Gelet op de grote potentiële woningvoorraad in Neeroeteren zelf, zal aansnijding ook op lange termijn normaliter niet nodig zijn.
- **H3:** Dit gebied, dat theoretisch plaatsbiedt aan 54 woningen, ligt perifeer t.o.v. de dorpskern van Opoeteren en wordt aan twee zijden begrensd door open ruimte. In functie van de vrijwaring van de open ruimte is aansnijding niet wenselijk.
- **I1 en I2:** Aansnijding van deze gebieden (resp. 42 en 45 potentiële woningen) is niet wenselijk vanwege de ligging in de landelijke woonkern Dorne, en bovendien technisch moeilijk te realiseren vanwege het reliëf.



5.3 Zonevreemde woningen

Voor de zonevreemde woningen wordt eerst een globale inventarisatie opgemaakt. Daarna dient een onderscheid gemaakt te worden tussen een concentratie zonevreemde woningen en verspreide zonevreemde woningen. Dit gebeurt door een meetkundige analyse die kwalitatief geëvalueerd wordt. De concentraties vormen de basis voor woonkorrels in het richtinggevend deel.

5.3.1 Algemene inventarisatie

In totaal kent Maaseik 462 zonevreemde woningen. Deze zijn in hoofdzaak in agrarisch gebied gelegen (399 woningen). Voorts komen er 25 in natuurgebied (NG), & in bosgebied, 13 in recreatiegebied, 10 in buffergebied, 4 in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, 7 in ontginningsgebied en 3 in parkgebied voor. Er komen 43 zonevreemde woningen voor in 'kwetsbare' gebieden.

De niet vergunde werden niet behandeld. Enkel indien blijkt dat een concentratie van vergunde zonevreemde woningen wordt opgenomen als woonkorrel, kan mogelijk een niet-vergunde woning die in het gebied ligt - mits het betalen van planbaten en een transactiesom - in aanmerking komen om mee in de woonkorrel te worden opgenomen.

Allereerst wordt onderzocht welke van deze zonevreemde woningen tot een concentratie zonevreemde woningen worden gerekend en welke als verspreide zonevreemde woningen bestempeld worden. De verspreide zonevreemde woningen worden aan de hand van deelruimten beschreven.

5.3.2 Concentraties zonevreemde woningen

Meetkundige analyse

De concentraties van zonevreemde woningen worden eerst meetkundig vastgesteld op basis van een afstand tussen twee zonevreemde woningen van maximaal 130 meter. Deze afstand wordt berekend op basis van de KADSCAN-punten voor de percelen waarop de woningen gelegen zijn. Bovendien moeten er minstens 5 zonevreemde woningen binnen een cluster gelegen zijn om te spreken over een concentratie.

Kaart 28: Concentraties van zonevreemde woningen - meetkundig

**Tabel 21: Concentraties van zonevreemde woningen - meetkundig**

Nr	Naam	AG	LWAG	GGV	GSO	NG	RG	BUF	Deelruimte
1	Heppersteenweg		5						OL
2	Duivelsbrugweg	6							OL
3	Bleumerhoven			1	4				HM
4	Ven	5							OL
5	Stenenbrugweg	3	1			1			OL
6	Wurfelderdermolenweg	9							OL
7	Diestersteenweg		5						CGA
8	Solterbosstraat	6							VB
9	Solterweg	16							VB
10	Warstraat	12							A ZWV
11	Sparstraat – Kampstraat	2						4	A ZWV
12	Beemdstraat – Neeroeterenstraat		7						A ZWV
13	Roosterbergstraat	7							KP
14	Rietstraat	9							KP
15	Houwstraat	5	13						KP
16	Weg naar As	9				2	2		KP
17	Daalstraat	5							KP
18	Nierlerlochstraat		6						KP
	Totaal	94	37	1	4	3	2	4	

OL: Oostelijk landbouwgebied, HM: Hoogdynamisch Maaseik, CGA: Centrale Groene As, VB: Vlake van Bocholt, A ZWV: Activiteitszone Zuid-Willemsvaart, KP: Kempisch Plateau

Kwalitatieve evaluatie

De maat van 130 meter is relatief. In een zeer open gebied is dit een logische maat omdat er effectief een visuele band tussen de woningen. In een gesloten landschap kan het nodig zijn deze afstand te verkleinen. Bovendien kan het zijn dat toevallig zonevreemde woningen die geen enkele correlatie hebben als concentratie uit de meetkundige analyse naar voren komen. Om deze verbanden te detecteren werden alle concentraties van zonevreemde woningen op terrein bezocht. In deze paragraaf wordt gemotiveerd waarom bepaalde concentraties aan zonevreemde woningen niet langer als concentratie worden beschouwd of waarom bepaalde aanpassingen nodig zijn.

Tabel 22: Concentratie van zonevreemde woningen - evaluatie

Nr.	Naam	Bespreking
3	Bleumerhoven	Gedeelte van de woningen is gelegen binnen projectgebied voor Dragetraterreinen. Weinig ruimtelijke samenhang. Daarom wordt concentratie niet langer beschouwd.
5	Stenenbrugweg	Ontbreken ruimtelijke samenhang
7	Diestersteenweg	Ontbreken ruimtelijke samenhang
8	Solterbosstraat	Ontbreken ruimtelijke samenhang
10	Warstraat	Ontbreken ruimtelijke samenhang
11	Sparstraat – Kampstraat	Ontbreken ruimtelijke samenhang – wel apart gebiedsgericht RUP Sparstraat-Kampstraat noodzakelijk
12	Beemdstraat – Neeroeterenstraat	Slechts deel Beemdstraat blijft behouden al concentratie, deel Neeroeterenstraat beperkt aantal woningen die ruimtelijk geen samenhang vertonen met Beemdstraat.
17	Daalstraat	Ontbreken ruimtelijke samenhang – enkel straat als bindend element



Bespreking concentraties

Afgaand op voorgaande analyse wordt een **concentratie zonevrije woningen** gedefinieerd als het voorkomen van minstens 5 zonevrije woningen waarbij elke woning op basis van de KADSCAN-punten binnen de 130 meter één woning van de concentratie heeft liggen en het geheel van woningen een ruimtelijk samenhangend geheel vormt.

Er dienen bijgevolg 11 concentraties van zonevrije woningen besproken te worden. De concentraties zijn overwegend in agrarisch gebied in brede zin gelegen. Extra aandachtspunten naar het uit te werken beleid toe dienen te zijn: het regelen van het aantal bijgebouwen, het toelaten van kantoorfuncties en winkels in zonevrije woningen. Alle concentraties zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

Tabel 23: Concentraties van zonevrije woningen - bespreking

<i>Nr</i>	<i>Naam</i>	<i>Bespreking</i>
1	Heppersteenweg	Het betreft een lineaire concentratie van historische hoeves waartussen opvulling in de jaren '70 gebeurde. In totaal komen er 3 historische hoeves voor en 2 villa's. Naar stijl komen er verschillen voor ten gevolge van de verschillende bouwperiode en rooilijn. Zij vormen de uitloper van Heppeneert. De woningen zijn langsheen de dijkweg gelegen. De woningen liggen binnen een open landbouwlandschap. Enkel langsheen de weg komen hoogstambomen voor die het landschap deels sluiten. Het is geen aaneengesloten geheel.
2	Duivelsbrugweg	De concentratie is zeer compact en bestaat uit 6 historische boerderijen. De stijl is gelijkend. De woningen zijn gelegen op een kruispunt. De woningen liggen in een open landbouwlandschap tussen Heppeneert en de Zanderbeek. Het complex wordt bestempeld als een historisch oeuvre.
4	Ven	5 woningen (4 aan noordzijde en 1 aan zuidzijde) komen langsheen de weg Ven voor. Het betreft 4 woningen van vóór 1962 en één nieuwbouwwoning. Het is geen aaneengesloten geheel. De woningen zijn in een zeer open landbouwlandschap gelegen.
6	Wurfelder molenweg	De concentratie bestaat uit 7 woningen. Eén van de woningen is de Wurfelder molen. Daarnaast komen enkele historische landbouwbedrijven voor, één woning uit de jaren '70 en één ferme bij een landbouwbedrijf. Het geheel heeft een kleinschalig karakter omwille van de slingerende weg. De concentratie is gelegen in halfopen landschap.
9	Solterweg	Het betreft 16 woningen waartussen enkele verkavelingen voorkomen. Enkel de woningen ten zuiden van de Solterweg worden tot de concentratie gerekend. Het geheel strekt zich uit langsheen twee weggedelen. Het zuidelijk deel omvat enkele achterliggende boerderijen. Het geheel is gelegen in een halfopen landschap met waardevolle kleinschalige landbouwelementen.
12	Beemdstraat	Het betreft 4 woningen en een verkaveling met 2 woningen. Het betreft drie oude woningen en één villa die van vóór het gewestplan dateert. Het geheel is gelegen op de rand van de Bosbeekvallei in een halfopenlandschap.
13	Roosterbergstraat	Het betreft 7 woningen ten oosten van de Roosterbergstraat en achterliggende percelen. Eén van de woningen behoort bij een jeugdbivakplaats. Het betreft woningen van vóór het gewestplan. De stijl van de woningen is erg verschillend. Naar het westen komt een beboste depressie voor. Voor het overige is het geheel in een halfopen landschap gelegen bestaande uit blokbossen en wisselend reliëf.



14	Rietstraat	De concentratie bestaat uit 7 woningen en is lineair ontwikkeld vanuit het centrum van Opoeteren. De woningen bestaan uit verschillende stijlen. Het betreft een uitloper van de woonkern. Aangrenzend komen er in het noordelijk deel enkele weekendverblijven voor. Het geheel is in de vallei van de Busselziep gelegen.
15	Houwstraat	Het geheel bestaat uit 17 woningen en is lineair ontwikkeld langsheen de Houwstraat in een droog valleitje. Het deel ten westen bestaat uit een historische kern van hoeves en het deel ten oosten bestaat uit recentere fermettes. In het westelijk deel zijn enkele woningen achterin gelegen.
16	Weg naar As	9 woningen ontwikkelden zich in hoofdzaak lineair langsheen de vroegere weg tussen Dorne en Opoeteren. Centraal komt een doodlopende weg voor waarlangs nog één woning van de concentratie gelegen is. Het zuidelijk deel van de woningen zijn van de weg gescheiden door een talud. De concentratie dateert van vóór het gewestplan. Het geheel is gelegen op de oostelijk valleiwand van de Bosbeek in een gesloten bebost landschap.
18	Nierlerlochstraat	De concentratie is gelegen op een kruispunt van wegen. Ten noorden bevindt zich momenteel een ontginningsput. Het betreft enkele historische boerderijen waartussen opvulling met fermettes gebeurde. Het geheel is gelegen op de rand van een droog valleitje.

Kaart 29: Concentraties zonevreemde woningen - definitief

5.3.3 Verspreide zonevreemde woningen

De verspreide zonevreemde woningen zijn vergunde zonevreemde woningen buiten een concentratie van zonevreemde woningen. Zij worden aan de hand van deelruimten besproken.

Tabel 24: Zonevreemde woningen - verspreid

<i>Deelruimte</i>	<i>Niet kwetsbaar</i>	<i>Kwetsbaar</i>
Hoogdynamisch Maaseik	Deze woningen komen voor aan de rand van het stedelijk weefsel. Het betreft hoofdzakelijk het radiaal wegenpatroon, de omgeving van Sint-Jansberg en Aldeneik.	Zonevreemde woningen komen enkel voor binnen het recreatiegebied van Heerenlaak. Zij zijn bedrijfswoningen en conciërgewoningen. Bijgevolg zijn zij enkel potentieel zonevreemd.
Oostelijk landbouwgebied	Structuurdragers zijn Ven, de waardevolle hoeves in Gremelslo, de Heppersteenweg en Siemkensheuvel.	Het betreft het Kasteel van Wurfeld en telkens één woning in Gremelslo en Siemkensheuvel.
Centrale Groene As	Structuurdragende elementen voor verspreide woningen zijn de Diestersteenweg, de woonstrip Schootsheide, N757 en het landbouwgebied tussen Jagersborg en Neeroeteren.	Enkele woningen liggen in Jagersborg en De Brand.
Activiteitzone Zuid-Willemsvaart	De verspreide woningen komen enkel aan de rand van de bebouwde ruimte voor.	Enkele zonevreemde woningen liggen in het recreatiegebied van 't Eilandje en de sportcluster Neeroeteren.
Vlakte van Bocholt	Structuurdrager is de Spreeuwerstraat te Waterloo.	
Kempisch Plateau	Structuurdragers zijn de Warstraat, de Busselziep, Driepaalhoeveweg, de woonstrip Dorne-Oost en de woon-	Structuurdrager is de Bosbeekvallei.



	kern Dorne.	
--	-------------	--

5.3.4 Waardevolle zonevreemde gebouwen

Binnen de bestaande ruimtelijke structuur komen volgende waardevolle zonevreemde gebouwen voor:

- Kapellen: Kapel Dorne, Kapel langs Neeroeterenstraat, Kapel langs de Solterweg, kapel langs de Taemweg, Grot OLV-van-Lourdes te Neeroeteren, Kapel Sint-Jansberg, Kapel Duivelsbrugweg, Kapel Heppersteenweg
- Kastelen: Kasteel de Schans, De Oude Kuil-kasteel te Voorshoven, Kasteel Wurfelfeld,
- Molens: Klaaskensmolen, Langerenmolen, Wurfeldermolen, Leverenmolen, Neermolen, Dorpermolen
- Overige beeldbepalende: Kerk en pastorie te Aldeneik, School Siemkensheuvel, schoolgebouw Ven.



5.4 Bedrijven

5.4.1 Zonevreemde bedrijven

Door de aanduiding van verschillende bestemmingszones op het gewestplan zijn een aantal bestaande bedrijven niet of niet volledig in een geschikte bestemmingszone opgenomen. Andere bedrijven zijn spontaan of organisch ontwikkeld of zijn door groei of functiewijziging zonevreemd geworden. Hierdoor zijn de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van deze activiteiten beperkt.

Omwille van de rechtsonzekerheid van zonevreemde bedrijven en de beperkte ontwikkelingsperspectieven is de wetgeving herhaaldelijk aangepast. De laatste decretale wijziging is goedgekeurd op 9 juli 2002. Zonevreemde bedrijven kregen hierdoor het basisrecht om steeds te verbouwen binnen het bestaande volume. De milieuvergunning kan steeds verlengd worden. Het herbouwen van bedrijfsgebouwen kan wanneer deze bedrijven niet in kwetsbaar gebied gesitueerd zijn.

In dit ruimtelijk structuurplanningsproces worden de zonevreemde bedrijven nader onderzocht en worden de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling bepaald. De ruimtelijke afweging die de basis vormt voor het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven wordt bepaald door de ligging in een deelruimte, de aard van de bedrijvigheid en de impact op de omgeving. De gewenste ontwikkeling van de deelruimte biedt een breed kader, de omgeving duidt randvoorwaarden aan voor het behoud of de uitbreiding van activiteiten. Hiertoe worden mobiliteitsaspecten, de natuur- en landschapswaarden en de relatie tot functies in de omgeving onderzocht.

Zonevreemde bedrijventerreinen die ruimtelijk inpasbaar zijn in de gewenste ruimtelijke structuur kunnen, wanneer nodig, opgenomen worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit plan biedt juridische rechtszekerheid en bepaalt de randvoorwaarden voor het behoud en verdere ontwikkeling van de economische activiteiten.

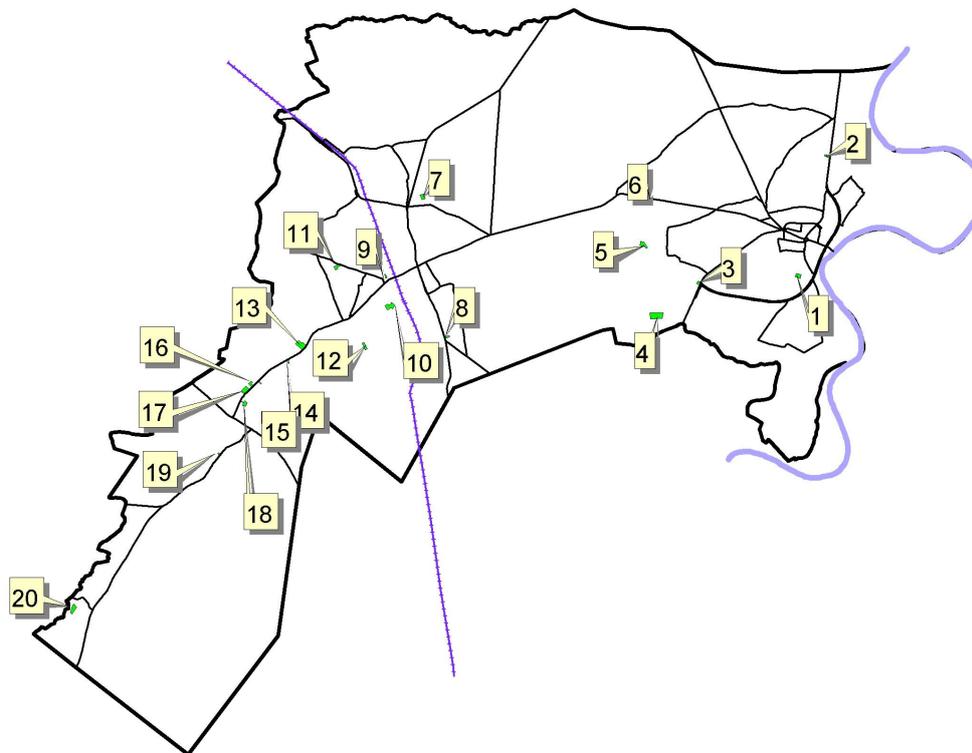
Inventarisatie

Te Maaseik zijn er 20 zonevreemde bedrijven. Hiervan zijn er 7 volledig gelegen in agrarisch gebied in brede zin, 2 volledig in natuurgebied en 1 volledig in buffergebied. Daarnaast zijn er bedrijven die in een woongebied gelegen zijn, maar deels in een agrarisch gebied (7 bedrijven), natuurgebied (1 bedrijf) of parkgebied (1 bedrijf) komen. De problematiek van zonevreemde bedrijven is dus gefocust op zonevreemde bedrijven in de open ruimte. Eén bedrijf is gelegen in woongebied met landelijk karakter, maar er zijn aanwijzingen dat de draagkracht er wordt overschreden.

Kaart 30: Zonevreemde bedrijven – gewestplan



Figuur 3: Zonevreemde bedrijven – situering



Tabel 25: Zonevreemde bedrijven

Nr	Locatie	Activiteit	Opp (ha)	Juridisch ⁶	OPM
1	Leurs Vloer- en tegelwerken, Derde straat 12	Vloer- en tegelwerken	0,57	WG / AG	
2	Geelissen, Venlosesteenweg	Aannemer	0,20	WGLK/PG	
3	Carrosserie Sterkendries	Carrosserie	0,29	AG	
4	Verstappen Peter, Glazentrapstraat	Houtverwerking	2,03	AG	
5	Franssen Peter, Wurfelderbroekweg 7	Fabricage houten meubelen	0,72	AG	
6	Kessels Christiaan, Diestersteenweg 352	Aannemer	0,08	WGLK/AG	
7	Neyens – Hormans Jozef, Diestersteenweg	Opslagplaats	0,51	AG	Milieu
8	Meyssen, Rotemerlaan 59	Verkoop bouwmaterialen	0,21	WGLK/AG	
9	Geron, Drievékenweg 2/A	Garage	0,12	WG/ AG	
10	Swennen Jos, Ziepstraat 4	Groothandel in hout	1,09	WGLK/AG	
11	Geussens Karel, Waterloozeeweg 59	Grondwerken	0,50	WGLK	Draagkracht
12	Meuwis-Vandewal, Bergerstraat 63	Schrijnwerkerij	0,42	BUF	
13	Nemaco, Neeroeterenstraat 103	Grondwerken	1,42	AG	
14	Bouwond. Thijs en zonen, Neeroeterenstraat 94	Bouwonderneming	0,14	WGLK/NG	
15	Heymans Henricus, Neeroeterenstraat 56	Carrosserie en laadbakkenfabrikant	0,08	NG	
16	Coenen, Neeroeterenstraat 47a	Houtbewerking	0,40	WGLK/AG	
17	Eurosol trading, Neeroeterenstraat 43	Rolluiken – zonnewering	0,89	AG	
18	Knoops Robert, Neeroeterenstraat	Meubelen	0,45	NG	
19	Vandewal Renier, Hoenstraat 3	Ketel- en reservoirbouw	0,09	WGLK/AG	
20	Schreurs Paulus, Slagmolenstraat 3	Groothandel in hout	0,89	LWAG	

⁶ Gewestplanbestemmingen: BUF=bufferzone; AG=agrarisch gebied; NG=natuurgebied; WGLK=woongebied met landelijk karakter; RG=recreatiegebied; WG=woongebied; GGV=gebied voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.



Afweging op mesoschaal

Tabel 26: Afweging op mesoniveau

Nr	Locatie	
1	Leurs Vloer- en tegelwerken	Gebonden aan hoogdynamisch Maaseik - onderzoek op microschaal noodzakelijk
2	Geelissen, Venlosesteenweg	In lint gelegen – onderzoek op microschaal noodzakelijk
3	Carrosserie Sterkendries	In lint gelegen – onderzoek op microschaal noodzakelijk
4	Verstappen Peter	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
5	Franssen Peter	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
6	Kessels Christiaan	In lint gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
7	Neyens – Hormans Jozef	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
8	Meysen	Op rand kern en open ruimte gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
9	Geron	Op rand kern en open ruimte gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
10	Swennen Jos	Op rand kern en open ruimte gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
11	Geussens Karel	Op rand kern en open ruimte gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
12	Meuwis-Vandewal	Op rand kern en open ruimte gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
13	Nemaco	In lint gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
14	Bouwond. Thijs en zonen	In lint gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
15	Heymans Henricus	In lint gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
16	Coenen	In lint gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
17	Eurosol trading	In lint gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
18	Knoops Robert	In lint gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
19	Vandewal Renier	In lint gelegen - onderzoek op microschaal noodzakelijk
20	Schreurs Paulus	Onderzoek op microschaal noodzakelijk

Bespreking op microniveau

Binnen deze deelstudie worden enkel de terreinen die een dringende problematiek kennen behandeld. Aangezien het huidig decreet vrij veel mogelijkheden geeft aan zonevreemde bedrijven, werden enkel die met uitbreidingsbehoeften besproken. Om de uitbreidingsbehoeften te kennen, werden alle zonevreemde bedrijven gecontacteerd in januari 2003. Er is slechts één bedrijf gekend met uitbreidingsplannen: Swennen Jos.

10	Swennen Jos	<p>Het bedrijf Swennen Jos is gelegen aan de Ziepstraat 4 te Neeroeteren. Het bedrijf is een groothandel in hout. Het betreft hier deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied. Het bedrijf is gelegen in het groenstructuurplan Bosbeek. Momenteel zijn geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling gekend. Uitbreidingsbehoeften zijn niet gekend. Er zijn twee PV's bekend: één van 1992 voor het bouwen van loodsen en bedrijfsgebouwen zonder vergunning en één van 2001 voor het bouwen loodsen, opslag van hout, woongebouw, stapelen van materialen en aanleggen verhardingen zonder vergunning.</p> <p>Het bedrijf bestaat sinds 1982 maar verhuisde naar de Ziepstraat in 1990. Het heeft 3 werknemers (zaakvoerder en kinderen, die ter plaatse wonen). Jaarlijks leveren 12 vrachtwagens een lading boomstammen vanuit de streek van Florenville, Bouillon, afkomstig uit openbaar verkocht staatsbossen. Ze worden vervolgens verzaagd, in openlucht gestapeld en gedroogd. Verder nemen tot 10 camionettes per week en enkele particulieren de ruwe planken af. Het betreft geen productiezagerij.</p> <p>Conclusie: Uitbreiding naar de open ruimte van de Bosbeekvallei is niet gewenst vanwege aansnijden aaneengesloten open ruimte van Bosbeekvallei</p>
----	-------------	---



5.4.2 Ruimtebehoefte lokaal bedrijventerrein

De belangrijkste randvoorwaarde bij het kiezen van een locatie voor een lokaal bedrijventerrein is de gewenste oppervlakte.

De behoefte voor bijkomende oppervlakte bedrijventerrein kan op basis van drie elementen:

- Uitbreiding van bestaande bedrijven (= endogene groei)
- Nieuwe bedrijven
- Herlokalisatie van bedrijven

De eerste twee elementen zijn het moeilijkste te bepalen. Voor de behoeftebepaling van bedrijventerreinen op lokaal niveau voor nieuwe bedrijven bestaan weinig zinvolle methoden. Een parameter die vaak gebruikt wordt is de vraag naar bedrijventerrein die de gemeente krijgt. Ervaring leert dat bedrijven vaak shoppen en dat slechts enkele procenten van de vragen leiden tot daadwerkelijke vestiging in de gemeente.

Een ruwe inschatting van de ruimtebehoefte aan lokale bedrijvigheid kan gegeven worden door de verhouding van het voorspelde aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd in 2007 (14161) ten opzichte van werkelijk aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd in 1998 (13941) te vermenigvuldigen met het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen (131 ha in 1998). Rekening houdend met de verdeling tussen regionale en lokale bedrijventerreinen (64% - 36%) wordt berekend dat er een vraag naar bijkomend lokaal bedrijventerrein is van ongeveer 2 ha. Hiervoor worden de cijfers van een gesloten bevolkingsprognose gebruikt.

Er is een aantoonbare behoefte voor de herlocatie van één zonevreemd bedrijf. Voor dit bedrijf wordt er maximaal 0,5 ha voorzien.

De noodzakelijk ijzeren voorraad wordt gerekend aan driemaal de aangetoonde behoefte op korte termijn (d.i. 2,5 ha = dringende herlocatie + groei bestaande en nieuwe bedrijven). Een ijzeren voorraad van 7,5 ha is noodzakelijk.

Rekening houdend met het feit dat de problematiek van zonevreemde bedrijvigheid zich enkel toespitste op dringende gevallen, wordt verwacht dat er op middellange termijn nog bedrijven met uitbreidingsbehoeften zich zullen wensen te vestigen op het lokaal bedrijventerrein. Deze behoefte wordt geschat op ca. 1,5 ha.

Er kan geconcludeerd worden dat het realistisch is een oppervlakte van ca. 9 ha lokaal bedrijventerrein te voorzien in Maaseik.

5.4.3 Mogelijkheden op bestaande terreinen

Op de bestaande terreinen dient in de eerste plaats naar mogelijkheden gezocht te worden voor 6 ha lokaal bedrijventerrein. Op Jagersborg is nog voldoende ruimte, maar deze is in functie van regionale bedrijven. Op Klein-Root ligt nog een oppervlakte van 1 ha onbebouwd.

De opdracht bestaat erin nog 5 ha lokaal bedrijventerrein te bestemmen.



5.4.4 Principes RSV en bepalen locatie

Het gehele grondgebied werd onderzocht op nieuwe locaties voor lokale bedrijvigheid. Hierbij werden de principes van het RSV gehanteerd.

De volgende principes gelden uit het RSV voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe lokale bedrijventerreinen en zijn relevant voor Maaseik:

- ontwikkeling is mogelijk in een hoofddorp;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente en in het bijzonder op het hoofddorp; vermits in een gemeente meerdere hoofddorpen kunnen voorkomen zijn meerdere lokale bedrijventerreinen mogelijk mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- de oppervlakte moet worden beperkt tot 5 ha per hoofddorp. De beperking tot 5 ha is daarbij richtinggevend en kan niet worden opgevat als norm;
- de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven;
- geen zuivere kleinhandelsbedrijven op lokale bedrijventerreinen;
- aansluiting bij de kern of een bestaand bedrijventerrein;
- ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen.

Vanuit de gemeente worden bijkomende criteria opgelegd:

- Een nieuw bedrijventerrein kan enkel als uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De gemeente wenst bundeling na te streven eerder dan verschillende kleinere ontwikkelingen;

Indien deze eis niet wordt opgelegd komen bijkomend de locaties in de omgeving van N78-Ven (noordelijk stedelijk gebied) en kruispunt N78-N78b (zuidelijk gebied) in beeld. Gezien de andere ruimtevragen in deze gebieden en de verspreide ontwikkelingen die aldus ontstaan, zijn deze zoekzones niet wenselijk. De andere ruimtevragen zijn respectievelijk de geruilverkavelde landbouw in het noorden en de open-ruimtecorridor en gewenste stadsuitbreiding (wonen en voorzieningen) in het zuiden.

- Er wordt naar slechts één terrein gezocht.

Op basis van deze principes is een lokaal bedrijventerrein enkel mogelijk te Maaseik of Neroeteren en wel in de omgeving van:

- Klein-Root: Klein-Root wordt begrensd door de Diestersteenweg en de Maaseikervlaan in het oosten en zuiden en door de oprukkende sociale woningen in het westen. Ten noorden komt nog een binnengebied voor dat niet aangesneden wordt vóór 2008. Hier komt een mogelijke ruimte voor uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein.
- Hooggeistersveld: Hooggeistersveld wordt begrensd door harde grenzen nl. Zuid-Willemsvaart en Oude arm Zuid-Willemsvaart. Het wordt hierdoor gescheiden van een grote aaneengesloten open ruimte in het westen en woningen van de woonkern Voorshoven in het noorden, oosten en zuiden. Er kan geen ruimte voor uitbreiding gevonden worden.



- ❑ Renkoven: Dit bedrijventerrein wordt begrensd door de N78, de woonkern van Al-deneik en de Bosbeek. Het betreft harde grenzen. Er kan geen ruimte voor uitbrei-ding gevonden worden omdat de bestaande open ruimten fungeren als buffer.
- ❑ Jagersborg: Aansluitend bij het regionale bedrijventerrein Jagersborg zijn er geen duidelijke grenzen richting stedelijk Maaseik. Aan de westzijde komt het natuurge-bied Jagersborg voor, aan de zuidzijde de Diestersteenweg en aan de noordzijde het landbouwgebied dat voorzien werd in functie van irrigatie. Deze elementen vormen ten noorden, westen en zuiden harde grenzen die een ontwikkeling van het bedrij-venterrein in de weg staan. Er blijft enkel een mogelijke ontwikkeling in oostelijke richting en beprjete in noordelijke richting mogelijk.

Twee locaties zijn het overwegen waard: Klein-Root Noord en Jagersborg Oost. Vol-gende pro's en contra's worden in rekening gebracht:

<i>Terrein</i>	<i>Pro</i>	<i>Contra</i>
Jagersborg Oost en Zuid	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Aansluitend regionaal bedrijven-terrein met veel aanwezige lokale bedrijven ❑ Ontsluiting kan verbeterd worden samen met regionaal bedrijven-terrein 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Grens van belangrijke agrarische structuur
Klein-Root Noord	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Economische ontwikkeling Neer-oeteren 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Ingesloten tussen woningen – moeilijk verweefbaar ❑ Ontsluiting is niet optimaal



5.5 Zonevreemde sport en recreatie

Door de aanduiding van verschillende bestemmingszones op het gewestplan zijn een aantal bestaande sport- en recreatiegebieden niet of niet volledig aangeduid. Hierdoor werden de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van deze activiteiten beperkt. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen niet meer verleend worden. In het kader van het structuurplanningsproces zijn deze terreinen onderzocht. De wenselijkheden en mogelijkheden van verdere ontwikkeling worden bepaald door de sportieve en recreatieve behoeften en de ruimtelijke situering.

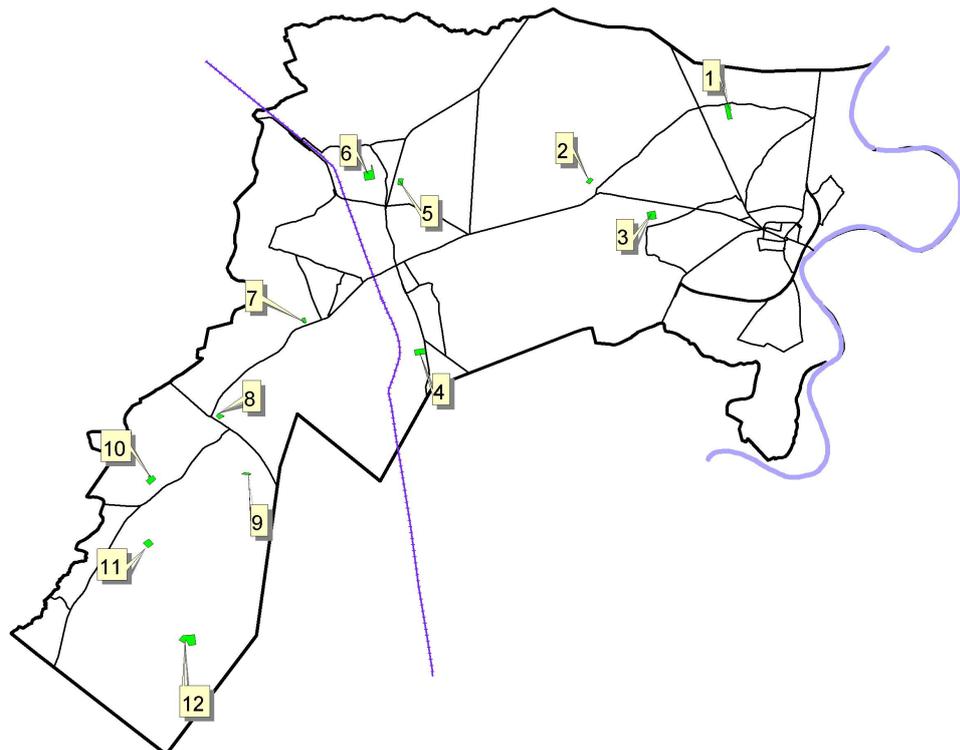
De ruimtelijke situering wordt bepaald door de ligging in een deelruimte en de situering en directe omgevingsfactoren. De gewenste ontwikkeling van de deelruimte biedt een breed kader, de omgevingsfactoren bepalen randvoorwaarden voor de concrete invulling.

Zonevreemde sport- en recreatieterreinen die ruimtelijk inpasbaar zijn in de gewenste ruimtelijke structuur komen in aanmerking om opgenomen te worden in ruimtelijk uitvoeringsplannen. Dit uitvoeringsplan zal op basis van de gewenste ruimtelijke structuur, de visie voor de deelruimte en de concrete ligging van het terrein de randvoorwaarden bepalen voor behoud en verdere ontwikkeling van de sportieve en recreatieve activiteiten.

5.5.1 Inventarisatie

In Maaseik komen 12 zonevreemde recreatieterreinen voor. Hiervan liggen er 6 in een agrarisch gebied, 2 in natuurgebied en 1 in industriegebied. Daarnaast liggen er 2 deels zonevreemd en ligt er één binnen een BPA

Figuur 4: Zonevreemde sport- en recreatie – spreiding





Kaart 31: Zonevreemde sport en recreatie – gewestplan

Tabel 27: Zonevreemde recreatie (zie ook voetnoot)

Nr	Locatie	Opp (ha)	Juridisch ⁷	Deelruimte
1	Voetbalterrein Ven VV	0,59	AG	Oostelijk landbouwgebied
2	Hondenclub De Herder	1,73	IG	Hoogdynamisch Maaseik
3	Voetbalterrein Wurfeld SL	0,46	RG / WUG	Hoogdynamisch Maaseik
4	Voetbalterrein VC Neeroeteren	1,64	AGEW	Centrale Groene As
5	Voetbalterrein KWB Voorshoven	0,80	AG	Activiteitenzone ZWV
6	Voetbalterreinen Voorshoven	2,07	WUG	Activiteitenzone ZWV
7	Voetbalterrein FC Berg	1,31	AG/WGLK	Activiteitenzone ZWV
8	Visvijver Flamingo	3,38	NG	Kempisch Pateau
9	Schuttersterrein Opoeteren	0,39	BOS	Kempisch Pateau
10	Visvijver Bergeinde	1,31	NG	Kempisch Pateau
11	Voetbalterrein Veteranen Dorne	0,68	LWAG	Kempisch Pateau
12	Flandria Dorne – schutterij Dorne	2,47	RG/BOS	Kempisch Pateau

Bron: Iris consulting en stedelijke diensten.

5.5.2 Bespreking op mesostructuur

Op basis van de mesostructuur worden 4 terreinen niet verder behandeld. Het betreft de hondenclub De Herder, voetbalterrein VC Neeroeteren, Voetbalterrein Veteranen Dorne en voetbalterrein Flandria Dorne.

Tabel 28: Zonevreemde recreatie -mesostructuur

Nr	Locatie	Afweging op mesoschaal
1	Voetbalterrein Ven VV	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
2	Hondenclub De Herder	Recreatie te midden van bedrijventerrein is niet gewenst
3	Voetbalterrein Wurfeld SL	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
4	Voetbalterrein VC Neeroeteren	Recreatie geïsoleerd in belangrijke natuurwaarden is niet gewenst
5	Voetbalterrein KWB Voorshoven	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
6	Voetbalterreinen Voorshoven	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
7	Voetbalterrein FC Berg	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
8	Visvijver Flamingo	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
9	Schuttersterrein Opoeteren	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
10	Visvijver Bergeinde	Onderzoek op microschaal noodzakelijk
11	Voetbalterrein Veteranen Dorne	Recreatie geïsoleerd in belangrijke natuurwaarden is niet gewenst
12	Flandria Dorne - Schutterij	Recreatie geïsoleerd in belangrijke natuurwaarden is niet gewenst

⁷ Gewestplanbestemmingen: BUF=bufferzone; AG=agraris gebied; NG=natuurgebied; WGLK=woongebied met landelijk karakter; RG=recreatiegebied; WG=woongebied; GGv=gebied voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.



5.5.3 Bespreking op microstructuur

Tabel 29: Zonevreemde recreatie - microstructuur

1	Voetbalterrein Ven V.V.	<p>De (voetbal)terreinen van Ven V.V. zijn gelegen aan de Venweg z/n te Maaseik. Het terrein is te midden een open en aaneengesloten landbouwgebied gelegen.</p> <p>De terreinbezetting bestaat uit 2 competitievoetbalterreinen en twee lokalen. De totale oppervlakte is 2,06ha.</p> <p>De club speelt in competitieverband.</p> <p>Er is geen enkel stedenbouwkundige vergunning bekend. De gronden zijn privé-eigendom. Zij zijn volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.</p> <p>Conclusie: Niet behouden</p>
3	Wurfeld S.L.	<p>De (voetbal)terreinen van Wurfeld S.L. zijn gelegen aan de Kapelweg z/n te Maaseik. Het terrein is gelegen in het centrum van Wurfeld aan de kerk. Het vult een binnengebied gedeeltelijk in. Het terrein wordt aan drie zijden begrensd door woonstraten.</p> <p>De terreinbezetting bestaat uit 2 competitievoetbalterreinen en clublokaal. Infrastructuur bevindt zich gekoppeld aan de overige bebouwing in de buurt. De totale oppervlakte is 1,7 ha.</p> <p>De club speelt in competitieverband en de toekomstwaarde wordt hoog ingeschat. De gebouwen zijn vergund. De gronden zijn eigendom van de stad.</p> <p>Zij zijn volgens het gewestplan deels gelegen in recreatiegebied en in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>Conclusie: behouden</p>
5	K.W.B. Voorshoven	<p>De (voetbal)terreinen van K.W.B. Voorshoven zijn gelegen aan de Kinrooiersteenweg te Neeroeteren. De terreinbezetting bestaat uit 1 recreatievoetbalveld en een kantine, maar geen sanitaire voorzieningen. De kantine is gekoppeld aan de bebouwing langsheen de Kinrooiersteenweg. De totale oppervlakte is 0.7 ha. De club speelt in recreatief verband en de toekomstwaarde wordt hoog ingeschat. Betreffende de vergunningstoestand kan momenteel geen uitspraak worden gedaan. De gebouwen zijn niet vergund. De gronden zijn privé-eigendom. Zij zijn volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.</p> <p>Conclusie: niet behouden, bundelen aan voetbalterreinen Voorshoven</p>
6	Voetbalterrein Voorshoven	<p>Op dit terrein komen twee voetbalterreinen voor. Het geheel ligt omgeven door bebouwing. Enkel aan de westzijde komt tussen kanaal en voetbalterreinen nog een restruimte voor die agrarisch gebruik kent. Het terrein is via een perceel langsheen de Tismansweg bereikbaar. In het verlengde van de oprijlaan met aansluitend parking komen twee hoofdgebouwen voor. Aan de inkom staat een klein gebouw. Langsheen het veld komen enkele schuilhokken voor. Het terrein het dichtst bij het kanaal heeft verlichtingspalen. Het project is vlakbij het centrum van Voorshoven gelegen en werkt kernversterkend.</p> <p>Conclusie: behouden</p>
7	F.C. Berg	<p>De (voetbal)terreinen van FC Berg zijn gelegen aan de Moonenweg te Neeroeteren. De terreinbezetting bestaat uit 1 recreatievoetbalveld, een klein trainingsveld, een clublokaal met kleedkamers. De totale oppervlakte is 0,4ha. De club speelt in recreatief verband en de toekomstwaarde wordt hoog ingeschat. Betreffende de vergunningstoestand kan momenteel geen uitspraak worden gedaan. De gebouwen zijn niet vergund. De gronden zijn privé-eigendom. Zij zijn volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied (speelvelden) en deels woongebied met landelijk karakter (gebouwen). Het geheel ligt ingesloten door bebouwing. Enkel</p>



		aan de noordzijde gaat het terrein in landbouwgebied over. Conclusie: niet behouden, bundelen aan Waterlooos
8	Visvijver Flamingo	De terreinen zijn gelegen aan de Neeroeterenstraat in het centrum van Opoeteren. De terreinen liggen langsheen de Bosbeek. Het betreft één visvijver met een hoofdgebouw gekoppeld aan de woningen langsheen de Neeroeterenstraat. Een aantal kleine bijgebouwen komt voor rond de Vijsvijver. Het geheel is toegankelijk via de oprit van een handelswoning. Aan de oostzijde komt een openbaar wandelpad voor dat een verbinding vormt tussen de straat en de Bosbeek. Het geheel is in privé-eigendom. Conclusie: behouden mits bundeling van gebouwen aan woningen langs Neeroeterenstraat en het verzekeren van een openbare doorgang naar het terrein en parkeermogelijkheden.
9	Schuttersterrein Opoeteren	De terreinen van de Schuttersclub zijn gelegen aan de Dorperberg te Opoeteren. De totale oppervlakte is 0,5ha. De toekomstwaarde van de club wordt hoog ingeschat. De gronden zijn van de stad Maaseik, de gebouwen en infrastructuur zijn privé-eigendom. Zij zijn volgens het gewestplan gelegen in zone voor bosgebied (Schietvelden) en in dag-recreatiegebied (alle vaste constructies) . Het terrein is gelegen aansluitend bij recreatiecluster. Het gebouw ligt in recreatiegebied. De recreatiecluster ligt geïsoleerd in open ruimte. Het terrein bestaat uit ca. 12 schietstanden en 1 gebouw van goede kwaliteit (in baksteen opgetrokken). Een niet-verharde weg verzorgt de ontsluiting. Het gebouw en parking liggen geïsoleerd ten opzichte van andere gebouwen. Het geheel ligt op de grens van een groot boscomplex en een open landbouwlandschap. Conclusie: Behouden, maar mogelijkheden onderzoeken voor bundeling van gebouwen, parkings op terrein. Geen bijkomende gebouwen, ontsluiting verbeteren
10	Visvijver Bergeinde	De Visvijver is gelegen tussen de lintbebouwing van de Bergeindestraat en de Bosbeek. Het geheel is afgegrensd. Er komt één gebouw voor dat dienst doet als cafetaria. Dit gebouw komt tegen de Bosbeek voor. Het geheel wordt ontsloten via een niet verharde weg. Het geheel is niet gekoppeld aan een kern. Conclusie: niet behouden

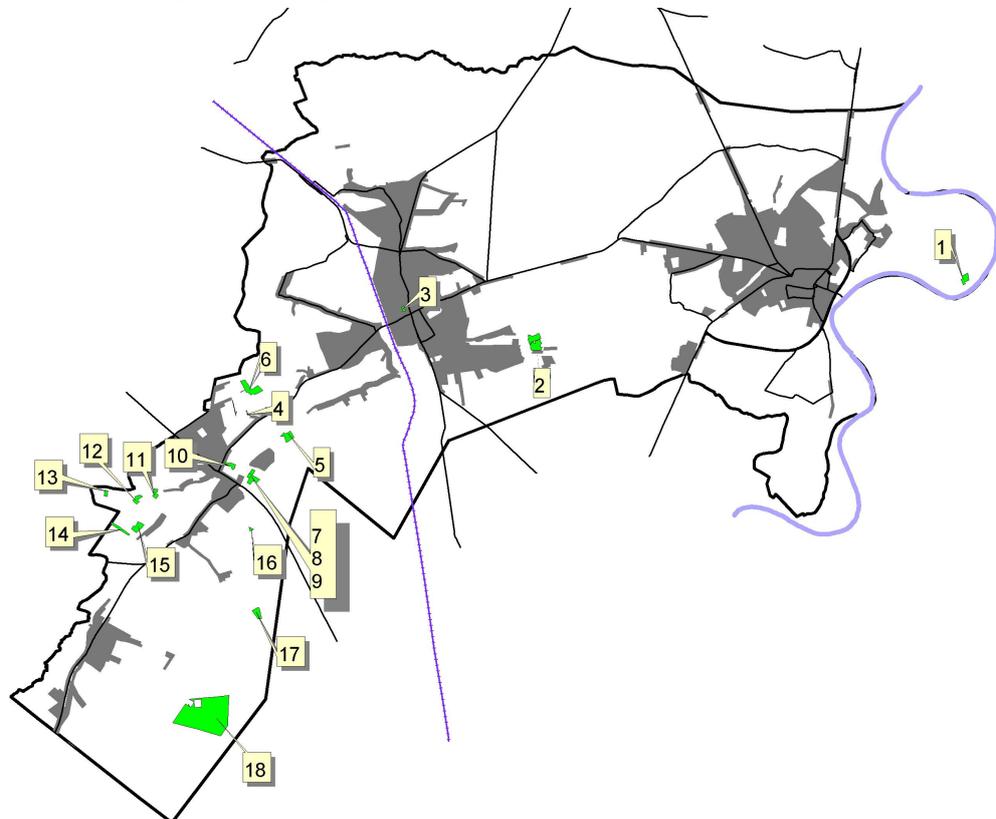


5.6 Bivakplaatsen

5.6.1 Inventarisatie

Bivakplaatsen komen in het bijzonder in de omgeving Opoeteren voor. Eén is gelegen in recreatiegebied, drie liggen deels in recreatiegebied en deels in de open ruimte. Zes bivakplaatsen liggen in een agrarisch gebied en vijf in natuurgebied. Eén ligt deels in natuurgebied en deels in agrarisch gebied. Eén ligt deels in woongebied en deels in natuurgebied en één ligt enkel in het woongebied. De problematiek van bivakplaatsen situeert zich sterk in de open ruimte. Het chiroheem Neeroeteren (WG - woongebied) en Houtenveld (RGJC – recreatiegebied voor jeugdcamping) worden niet verder behandeld omdat er geen juridisch-planologische problemen zijn.

Figuur 5: Bivakplaatsen – spreiding



**Tabel 30: Bivakplaatsen**

<i>Nr</i>	<i>Naam</i>	<i>Bestemming*</i>	<i>Opp (ha)</i>	<i>Opmerkingen</i>
1	Sporta Klauwenhof	AGEW/ nabest. RG	1,36	Gebouw is intussen leeg
2	Start	AG/EWAG	4,15	
3	Chiroheem Neeroeteren	WG	0,52	
4	Houtenveld	RGJC	3,74	
5	Weide buurt Volmolen	NG	1,80	
6	Driege	AG	3,49	
7	Wouterbos 1	NG	0,05	Geen gebouwen
8	Wouterbos 2	NG	0,38	Geen gebouwen
9	Weide Assenbergs	NG	0,47	Geen gebouwen
10	Chiroheem Opoeteren	WGLK/NG	0,93	
11	Riet	AG	0,87	Woning met schuur
12	Flipper	AG	0,99	Gebouwen
13	Meuren	AGEW	0,46	Geen gebouwen
14	Lijstersnest	NG	1,18	
15	Zandhoek	AG/NG	1,76	
16	Schutterij Sint-Dionysios	RG	0,22	
17	Berkenhof	AG/LWAG	1,56	
18	Schutterslokaal Dorne	RG/BOS	37,70	

AGEW: agrarisch gebied met ecologische waarde; RG: recreatiegebied; WG: woongebied; RGJC: recreatiegebied voor jeugdcamping; NG: natuurgebied; WGLK: woongebied met landelijk karakter; (LW)AG: (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied; BOS: bosgebied

Kaart 32: Zonevreemde bivakplaatsen - gewestplan

5.6.2 Afweging op mesostructuur

Enkel de zonevreemde terreinen worden hier verder behandeld. Op basis van een afweging op mesostructuur kan enkel BLOSO Klauwenhof worden doorverwezen naar provincie wegens ligging in het recreatief knooppunt Heerenlaak. De overige terreinen dienen op microniveau te worden onderzocht.

Tabel 31: Bivakplaatsen – afweging op mesostructuur

<i>Nr</i>	<i>Naam</i>	<i>Resultaat afweging op mesoniveau</i>
1	Sporta Klauwenhof	Op provinciaal niveau af te wegen
2	Start	Verder onderzoek op microniveau omwille van ligging op rand Bosbeekvallei (zie tabel 32)
5	Weide buurt Volmolen	Geïsoleerd gelegen binnen belangrijk natuurcomplex, niet gewenste ontwikkeling
6	Driege	Verder onderzoek op microniveau (zie tabel 32)
7	Wouterbos 1	Verder onderzoek op microniveau omwille van ligging op rand Opoeteren (zie tabel 32)
8	Wouterbos 2	Verder onderzoek op microniveau omwille van ligging op rand Opoeteren (zie tabel 32)
9	Weide Assenbergs	Verder onderzoek op microniveau omwille van ligging op rand Opoeteren (zie tabel 32)
10	Chiroheem Opoeteren	Verder onderzoek op microniveau omwille van ligging op rand van Opoeteren en rand Bosbeekvallei (zie tabel 32)
11	Riet	Verder onderzoek op microniveau omwille van rand vallei Busselziep (zie tabel 32)
12	Flipper	Verder onderzoek op microniveau omwille van rand vallei



13	Meuren	Busselziep (zie tabel 32) Geïsoleerd gelegen binnen belangrijk natuurcomplex, niet gewenste ontwikkeling
14	Lijstersnest	Verder onderzoek op microniveau omwille van rand duinencomplex (zie tabel 32)
15	Zandhoek	Verder onderzoek op microniveau omwille van rand duinencomplex (zie tabel 32)
16	Schutterij Sint-Dionysios	Geen probleem
17	Berkenhof	Verder onderzoek op microniveau (zie tabel 32)
18	Schutterslokaal Dorne	Verder onderzoek op microniveau omwille van koppeling aan bestaande recreatie. (zie tabel 32)

5.6.3 Bespreking op microniveau

Tabel 32: Bivakplaatsen – bespreking op microniveau

<i>Nr</i>	<i>Naam</i>	<i>Bespreking</i>
2	Start	<p>Het betreft een oude vrij grote boerderij in open landbouwgebied tussen clusters woningen. Het terrein sluit aan bij de Bosbeek. Het gebouw is een 100 à 200 meter van de straat gelegen. De toegang bestaat uit een dreef vanaf de Grotlaan. Ten westen van de dreef komt een terrein met jumpingtoestellen voor. Ten oosten van het gebouw komt een voetbalterreintje voor. De ontsluiting verloopt via een uitgeruste weg. De gebouwen dienen ook in functie van bosklassen.</p> <p>Conclusie: Bivakplaats is mogelijk, maar seizoenaal karakter dient behouden te blijven, recreatieve activiteiten dienen buiten directe omgeving van de Bosbeekvallei blijven, geen bijkomende losse constructies gewenst. Kan ontwikkeld worden als natuureducatief centrum gezien de nabijheid Tösch</p>
6	Driege	<p>De bivakplaats is in het noordwesten gekoppeld aan een woonkorrel Roosterbergstraat op de westelijke valleiwand van de Bosbeek. De gebouwen zijn gelegen in een open landbouwlandschap aan de noordkant en groen aan de zuidoostkant. Het is een vrij groot complex bestaande uit ca. 4 gebouwen van redelijke kwaliteit ('barakken') die geïntegreerd in het landschap zijn en een weide. Het geheel is gekoppeld aan een bestaande landbouwzetel.</p> <p>Conclusie: behouden</p>
7	Wouterbos 1	<p>In het gebied komen geen gebouwen voor. Het betreft weiden tussen de kern van Opoeteren en het woonpark die in de zomer dienst doen als plaats voor tenten op te slaan. De weiden zijn gelegen aan de rand van een sterk beboste omgeving. Het geheel is bereikbaar via een uitgeruste weg. Het gebruik als recreatie tast de rust in het gebied aan. Overtreding van het KB van 28/12/1972 betreffende inrichting en toepassing (ontwerp)gewestplannen.</p> <p>Conclusie: niet behouden</p>
8	Wouterbos 2	
9	Weide Assenbergs	
10	Chiroheem Opoeteren	<p>De bivakplaats is in het centrum van Opoeteren gelegen, tussen de Neeroeterenstraat en de Bosbeek. Langs de straatzijde komt een bakstenen gebouw voor van zeer goede kwaliteit. Aan de zijde van de Bosbeek komt een bakstenen verzorgde barak voor. Het perceel loopt af van de straatzijde naar de Bosbeek. Ter hoogte van het houten gebouw komt een parking voor. Het geheel is gelegen langs de straatzijde in een lint langs de Neeroeterenstraat met 1 onbebouwd perceel ten noorden van het beschouwde terrein. Het achterliggende is gelegen in een vrij natuurlijke omgeving.</p> <p>Conclusie: behouden, voorwaarde om achterliggend gebouw niet te behouden en te koppelen aan bestaand bakstenen gebouw. . Deels in overtreding van het KB van 28/12/1972 betreffende inrichting</p>



		en toepassing (ontwerp)gewestplannen.
11	Riet	<p>Het betreft een oude hoeve met bijgebouwen van zeer goede kwaliteit. Het geheel is gekoppeld aan een woonlint langsheen de Rietstraat. Naar het noorden – aan de overzijde van de weg - komt een gesloten omgeving voor bestaande uit de vallei van de Busselziep. Naar het zuiden komt een open landbouwlandschap voor. Het geheel is gelegen langs een uitgeruste weg waar langs het fietsroutenetwerk RLKM passeert.</p> <p>Conclusie: behouden</p>
12	Flipper	<p>Het gebouw is langs de Rietstraat gelegen op de uitloper van de bebouwing langsheen de straat. De gebouwen hebben een lage kwaliteit (hout en golfplaten). Er komt een hoofdgebouw voor en een klein gebouwtje (toiletten). Aan de overzijde van de straat is de vallei van de Busselziep gelegen. Ten zuiden komt een open landbouwlandschap voor. Het geheel is gelegen langs het fietsroutenetwerk RLKM.</p> <p>Conclusie: niet behouden</p>
14	Lijstersnest	<p>Het betreft 1 gebouw in L-vorm, opgetrokken in baksteen. Het geheel heeft een goede kwaliteit. Het gebouw is midden een bebost duingebied gelegen. Het betreft een gesloten landschap. De weg is niet verhard. . Overtreding van het KB van 28/12/1972 betreffende inrichting en toepassing (ontwerp)gewestplannen.</p> <p>Conclusie: niet behouden</p>
15	Zandhoek	<p>Het betreft 1 gebouw geïsoleerd ten opzichte van de lintbebouwing langsheen de Bergeindestraat. Het geheel is omheind. Een open terrein scheidt het gebouw van het lint. Het geheel heeft een goede kwaliteit. De toegangsweg is verhard. Deel overtreding van het KB van 28/12/1972 betreffende inrichting en toepassing (ontwerp)gewestplannen.</p> <p>Conclusie: behouden deel buiten natuurgebied</p>
16	Schutterij Sint-Dionysios	<p>Het terrein is gelegen aansluitend bij recreatiecluster. Het gebouw wordt reeds bij zonevreemde recreatie behandeld. De recreatiecluster ligt geïsoleerd in open ruimte. Het terrein bestaat uit ca. 12 schietstanden en 1 gebouw van goede kwaliteit (in baksteen opgetrokken). Een niet-verharde weg verzorgt de ontsluiting. Het gebouw en parking liggen geïsoleerd ten opzichte van andere gebouwen. Het geheel ligt op de grens van een groot boscomplex en een open landbouwlandschap.</p> <p>Conclusie: Behouden, maar mogelijkheden onderzoeken voor bundeling van gebouwen, parkings op terrein. Geen bijkomende gebouwen, ontsluiting verbeteren</p>
17	Berkenhof	<p>De bivakplaats is geïsoleerd gelegen in de open ruimte op enige afstand van de weg. Het betreft een oude hoeve bestaande uit drie gebouwen. Het hoofdgebouw bestaat uit een woning. Een bijgebouw van goede kwaliteit doet dienst als centrale ruimte voor bivak. Daarnaast is er nog een stalletje. De weiden tussen de weg en de woning wordt eveneens gebruikt. Het geheel heeft een zeer goede verzorgd uitzicht en is gelegen in een zeer open en vlak landbouwgebied aan de rand van bossen. De ontsluiting gebeurt via een verharde weg.</p> <p>Conclusie: behouden</p>
18	Schutterslokaal Dorne	<p>Dit gebouw ligt aan de rand van een groot boscomplex, gekoppeld aan de voetbalterreinen van Flandria Dorne. Het geheel komt geïsoleerd in de open ruimte voor. De terreinen zijn gelegen langs de</p>



Dornerstationsstraat. Het geheel is vrij verzorgd. Het terrein komt aan bod bij zonevreemde recreatie.

Conclusie: niet behouden wegens ligging te midden open ruimte

4 terreinen worden niet behouden, maar dienen te herlokalisieren.



5.7 Weekendverblijven

De vergunde en niet vergunde zonevreemde weekendverblijven worden geïnventariseerd. Reden hiervoor is het situeren van de problematiek van de zonevreemde weekendverblijven tussen zonevreemde woningen (enkel vergunde) en zonevreemde recreatie (vergunningstoestand minder van belang). Enkel concentraties van zonevreemde (buiten geëigende zone en permanent bewoonde) weekendverblijven worden onderzocht. Verspreide niet-vergunde zonevreemde weekendverblijven komen niet in aanmerking voor een planinitiatief.

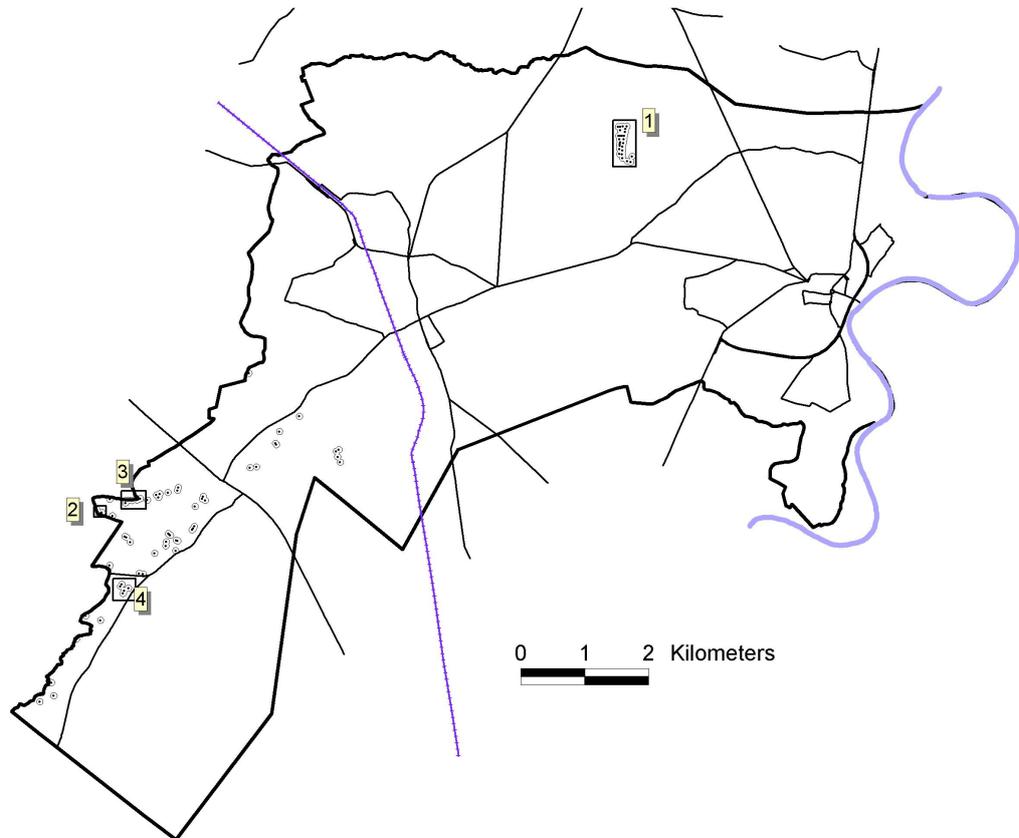
De deelstudie rond weekendverblijven heeft als finaliteit te bepalen welke terreinen in een RUP kunnen worden opgenomen en welke terreinen moeten herlokalisieren. Dit veronderstelt het gebruik van een afwegingskader dat in het richtinggevend deel wordt opgebouwd.

Van de concentraties weekendverblijven werd een inventaris opgemaakt. Deze concentraties worden vervolgens aan de visie op mesoschaal getoetst. Er wordt o.a. bepaald wie binnen het subsidiariteitsprincipe verantwoordelijk is voor het onderzoek. Op basis van deze confrontatie wordt een eerste uitspraak over de terreinen gedaan. Voor de resterende terreinen binnen lokale ruimtelijke structuren wordt een gedetailleerd onderzoek op microniveau gedaan. Er wordt een ruimtelijk, milieukundig, mobiliteits- en maatschappelijk profiel opgesteld. Deze profielen leiden via een multicriteria-analyse tot een uitspraak over behoud of herlokalisatie van de terreinen. Voor de overige terreinen wordt enkel een suggestie gedaan aan de hogere overheid.

5.7.1 Algemene inventarisatie

De gemeente heeft in totaal 94 weekendverblijven buiten campings. Hiervan komen er 2 in recreatiegebied voor en 92 zijn in de open ruimte gelegen. Ze zijn in hoofdzaak in natuurgebied gelegen. Voorts komen er 1 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (LWAG) en 2 in parkgebied (PG) voor. Geen enkel weekendverblijf wordt permanent bewoond.

Kaart 33: Weekendverblijven - gewestplan

**Figuur 6: Weekendverblijven – spreiding**

5.7.2 Selectie concentraties zonevreemde weekendverblijven

De concentraties van zonevreemde weekendverblijven worden eerst meetkundig vastgesteld op basis van een afstand tussen twee weekendverblijven op basis van kadscanpunten van maximaal 50 meter. Bovendien moeten er minstens 5 weekendverblijven binnen een cluster gelegen zijn om te spreken over een concentratie en moest er sprake zijn van ruimtelijke samenhang.

Een afstand van 100 meter tussen de weekendverblijven leidt binnen deze methodiek niet tot andere beleidsresultaten.

Voor de afstand tussen weekendverblijven liggen geen strikte maten op. Indien andere relevante maten gebruikt zouden worden, zou het beleid niet wijzigen.

Tabel 33: Concentraties van weekendverblijven - meetkundig

<i>Nr</i>	<i>Naam van de concentratie</i>	<i>NG</i>	<i>Habitatrichtlijn</i>	<i>Deelruimte</i>
1	Gremelslo (Jagersborg)	26	3	Centrale Groene As
2	De Zavel	5	5	Kempisch Plateau
3	Busselziep	7	4	Kempisch Plateau
4	Wouterbron – omgeving Bosbeek	5	5	Kempisch Plateau
Totaal		43	17	



Bespreking mesostructuur voor concentraties

Tabel 34: Concentraties weekendverblijven - afweging op mesoschaal

<i>Nr</i>	<i>Concentratie</i>	<i>Type omgevende ruimtelijke structuur</i>	<i>Toetsing aan mesoschaal</i>	<i>Motivatie</i>
1	Gremelslo (Jagersborg)	Vlaams	Mogelijk	
2	De Zavel	Vlaams	Mogelijk	
3	Busselziep	Lokaal	Mogelijk	
4	Wouterbron – omgeving Bosbeek	Provinciaal	Niet gewenst	Te midden natuurlijke structuur

Bespreking concentraties - lokaal

Tabel 35: Concentraties weekendverblijven lokaal – typering, juridisch en ruimtelijke positionering

<i>Nr</i>	<i>Concentratie</i>	<i>Bespreking</i>
3	Busselziep	De concentratie is gelegen in de vallei van de Busselziep. Deze vallei is een belangrijke natuurverbinding tussen de Bosbeekvallei en de bossen van het Kempisch Plateau. Zij wordt in twee delen gesplitst door het recreatief fietspad dat de vallei loodrecht doorsnijdt. De verblijven zijn in een gesloten landschap gelegen (bebost gebied). De bereikbaarheid is weinig kwalitatief. De weekendverblijven zijn bereikbaar via niet verharde wegen.

Suggesties concentraties weekendverblijven – regionaal

Tabel 36: Suggesties concentraties weekendverblijven - regionaal

<i>Nr</i>	<i>Concentratie</i>	<i>Suggestie</i>
1	Gremelslo (Jagersborg)	Gezien de aantasting van het gebied Jagersborg is de stad voorstander van het afbouwen van deze concentratie
2	De Zavel	Gezien de aantasting van het duinengebied van Opglabbeek is de stad voorstander van het afbouwen van deze concentratie.
4	Wouterbron – omgeving Bosbeek	Gezien de aantasting van de natuurlijke structuur gekoppeld aan de Bosbeekvallei is de stad voorstander van het afbouwen van deze concentratie.



6. Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Hierna worden een aantal knelpunten, kwaliteiten en potenties geschetst die naar voor zijn gekomen tijdens de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, technische werkgroepen, bevoorrechte getuigen en terreinbezoeken.

6.1 Woonstructuur

Knelpunten

Veel open bebouwing	In alle woonkernen is open bebouwing bij eengezinswoningen zwaar dominant, behalve in Maaseik zelf. Wurfeld, Neeroeteren, Voorshoven en Aldeneik tellen relatief veel woningen in halfopen bebouwing. Hepeneert, Berg, Opoeteren en Dorne kennen omzeggens geen gesloten bebouwing en ook weinig halfopen bebouwing.
Zonevreemde woningen en bouwwerken	Momenteel zijn 462 zonevreemde woningen gekend in de gemeente. Daarnaast zijn aantal waardevolle gebouwen zonevreemd gelegen.
Inwijking van Nederlanders	Zoals in alle andere grensgemeenten (m.u.v. Maasmechelen) wordt de vreemde bevolking in Maaseik sterk gedomineerd door Nederlanders (maar liefst 72% van de vreemdelingen en 6,5% van de totale bevolking). Het aandeel vreemdelingen neemt af naarmate de afstand tot de Nederlandse grens groter wordt.
Aanwezigheid van een groot aantal vrije open kavels	Knelpunt is de aanwezigheid van een groot aantal vrije (open) kavels langs uitgeruste weg en in goedgekeurde verkaveling.
Leegstand bovenverdiepingen winkels	Een aantal verdiepingen boven winkels staat momenteel leeg. De leegstand komt overwegend voor in en rond Bosstraat.
Onzekerheden	De afbakening van het stedelijk gebied Maaseik is een taak van de provincie Limburg. De afbakening dient nog te gebeuren. Dit is een essentieel element om een woonbeleid te voeren.



Kwaliteiten

Eigenheid van de verschillende kernen

Maaseik beschikt over een aantal wijken met een eigen karakter. De woonkernen Neeroeteren en Opoeteren hebben ieder hun eigenheid. Doorgaans wordt de stad ervaren als een aangename woonstad met vrij veel open ruimte op geringe loopafstand. Het weefsel bestaat uit voornamelijk open bebouwing op ruime kavels.

Kwaliteitsvol en beeldbepalend in de stad zijn de kerken, klooster, ...

Vrij jong sociaal woningbestand

Het sociale woningenbestand van Maaseik is vrij jong: slechts 33 sociale woningen dateren van vóór de jaren '70. Een 70-tal woningen werd gebouwd in 1998 of 1999 (dus na de referentiedatum voor zowel de bepaling van de vraag als het aanbod).

Aantrekkelijk woonaanbod

Het percentage woningen zonder klein comfort ligt zeer laag in vergelijking met de rest van Vlaanderen, en ligt ook onder het gemiddelde van Limburg. Maaseik telt daarentegen naar verhouding zeer veel woningen met middelmatig comfort en met groot comfort.

De leegstand in Maaseik ligt in vergelijking met het Vlaams gemiddelde niet zo hoog.

Maaseik als handelscentrum

Het centrum van de stad Maaseik heeft zich anno 2000 ontwikkeld tot een competitief koopgebied met een ruim assortiment aan goederen, geconcentreerd in het centrum van Maaseik rondom de Bleumerstraat, Markt, de Bosstraat en het Kolonel Aertsplein.



Potenties

Voorstel afbakening	<p>De stad Maaseik kan een voorstel tot afbakening stedelijk gebied uitwerken ter onderbouwing van haar visie op de afbakening. Deze kan als input dienen voor het overleg met de provincie over de afbakening. Het voorstel is essentieel om het woonbeleid uit te werken voor de gemeente.</p> <p>De afbakening van het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau Maaseik biedt een aantal mogelijkheden. Potenties hierin zijn de sturing en ontwikkelingsrichting van de stad.</p>
Wonen boven winkels	<p>De woonfunctie in belangrijke winkelstraten is absoluut noodzakelijk teneinde een voldoende draagvlak voor de voorzieningen te vrijwaren. De woonfunctie kan tevens bijdragen tot het verhogen van de sociale controle.</p>
Maaseik, dynamische stad met stedelijk vernieuwingsbeleid	<p>De stad Maaseik heeft een attractief imago. Dit imago kan worden versterkt door de ontwikkeling van het project Kloosterbempden en het project Kolonel Aertsplein. Deze projecten voorzien zowel in woon- als winkelgelegenheid. Hiernaast profileert de stad zich binnen de regio als een onderwijs- en verzorgingscentrum.</p>
Mogelijke kernversterking	<p>De aansnijding van een aantal woonuitbreidingsgebieden en binnengebieden gelegen nabij de centra kunnen bijdragen tot het kernversterkend werken. Hierin zal het woonbeleid een fasering voorstellen. De lintbebouwing dient beperkt te worden om aan inbreiding te doen via het aansnijden van woonprogrammatiegebieden. Aansluiting van Heerenlaak op het centrum van Maaseik kan eveneens kernversterkend werken.</p>
Nieuwe ziekenhuis- en scholencampus	<p>De vraag naar een nieuwe locatie voor het ziekenhuis en de bijkomende ruimte voor scholen zou in stedelijk Maaseik moeten kunnen opgevangen worden.</p>
Zonevreemde woningen en gebouwen	<p>Voor zonevreemde woningen dienen ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt te worden. Door een gebiedsgericht beleid kan er een effectief beleid worden gevoerd. Ook de waardevolle zonevreemde gebouwen kunnen hierbij betrokken worden.</p>
Aanleg van een stadsbos en/of stadspark	<p>Een recreatief landschapspark in de nabijheid van de kern kan de harde stedelijke ontwikkelingen compenseren en voorzien in de recreatienood van de stedeling.</p>



6.2 Open ruimte

Knelpunten

Druk op open ruimte door verspreide bebouwing

Gezien de verspreide bebouwing is de druk op de open ruimte aanzienlijk. Mogelijkheden van verdichting dienen aangewend om deze druk te doen afnemen. Zonevreemde woningen, recreatieterreinen, weekendverblijven, bivakplaatsen en bedrijven zijn belangrijke elementen die de open ruimte kunnen verstoren.

Versnipperde open ruimte

Te Maaseik ontbreekt een samenhangende natuurlijke en agrarische structuur. De natuurlijke structuur bestaat uit versnipperde en van elkaar gescheiden fragmenten. De doortochten van beekvalleien door kernen zijn vaak moeilijk herkenbaar.

Ook dient duidelijk aangegeven te worden waar grote aaneengesloten landbouwgebieden in de toekomst dienen voorzien te worden.

Belasting van landbouwgebieden voor natuurlijke structuur

De landbouwgebieden in de valleien vormen momenteel een belasting voor het milieu. Op vlak van verweving, natuurontwikkeling en het afsluiten van vrijwillige beheersovereenkomsten zijn hier mogelijkheden. Het (veelvuldig) aanwezig zijn van een aantal hobbylandbouwers betekent (soms) een kwaliteit voor de open ruimte.

Verdwijnende landbouw

Ondanks de dalende werkgelegenheid in de landbouw, werkt de landbouw in een aantal gebieden structurerend. De opvolgingsperspectieven in de werkgelegenheid in de landbouw gaan volgens bevoorrechte getuigen, erg achteruit in Maaseik.

Kwaliteiten

Enorm potentieel aan natuur- en bosgebieden

Naast de valleien, beschikt de stad ook over een enorm potentieel aan natuur- en bosgebieden (De Brand, Jagersborg, Tösch, Dornerheide). Deze zijn zowel vanuit natuurstandpunt als toeristisch-recreatief standpunt een belangrijke troef.

Belang van de landbouw

De landbouwkundige waarde van de bodem scoort vrij hoog in het oostelijk deel van de stad. De gemeente beschikt over grote aaneengesloten oppervlakten landbouw aangepast aan de noden van de moderne landbouw. Dynamische landbouwbedrijven komen voor.

Aanwezigheid van een ruilverkaveling

De gerealiseerde ruilverkaveling en het irrigatieproject hebben een belangrijke dynamiek teweeggebracht. Hier werd een goede agrarische structuur gerealiseerd door ontsluiting, ontwatering en kavelinrichting.

Potenties

Uitwerken netwerk-

De natuurlijke structuur functioneert optimaal als een netwerk. Dit



structuur voor natuurlijke structuur	netwerk kan vorm krijgen aan de hand van basisgebieden en groencorridors die de basisgebieden verbinden.
Fysisch systeem als drager	De Bosbeek, de Maas en het Kempisch Plateau kunnen de dragers vormen waaraan een belangrijk deel van de ruimtelijke structuur ook in de toekomst wordt opgehangen.
Integraal waterbeheer	Randvoorwaarden vanuit ruimtelijke ordening inzake integraal waterbeheer kunnen onderdeel uit maken van de gewenste openruimtestructuur.
Ontwikkelen van een afwegingskader voor zonevreemde activiteiten	Zonevreemde activiteiten zijn vooral binnen de open ruimte gesitueerd in Maaseik. Een goed uitgebouwde visie op de open ruimte kan de basis vormen van een afwegingskader voor zonevreemde activiteiten.
Aanpak van doortochten van waterlopen	De Bosbeek heeft een doortocht door Maaseik waarlangs nog vele 'lege' ruimtes (braakliggende terreinen) voorkomen. Ontwikkelingen in deze ruimtes dienen afgestemd te zijn op waterloop. Ook doorheen Neeroeteren verdient het waterfront van de Bosbeek aandacht.
Landbouw	Kansrijke gebieden voor de toekomstige landbouw kunnen aangeduid worden. Daarnaast dienen randvoorwaarden aan de landbouw gesteld te worden in meer kwetsbare gebieden.

6.3 Toeristisch-recreatieve structuur

Knelpunten

Zonevreemde recreatie	Tal van sport- en recreatievoorzieningen zijn gesitueerd in volgens het gewestplan een verkeerde zone. De stad Maaseik kent verschillende zonevreemde bivakplaatsen en weekendverblijven. Ook het kasteel van Wurfeld ligt zonevreemd en heeft momenteel geen uitbreidingsmogelijkheden.
Heppeneert	De ontsluiting en in het bijzonder de parkeermogelijkheden te Heppeneert vormen een knelpunt.
Versnipperde recreatie	Alhoewel er verschillende sportclusters voorkomen, functioneren de meeste overige recreatiepolen op zich.



Kwaliteiten

Gediversifieerd aanbod	Maaseik heeft een ontzettend groot pallet aan toeristisch-recreatieve mogelijkheden: cultuurtoerisme, motorsport, watertoerisme, sociaal toerisme, sport, plattelandstoerisme, verblijfsaccommodatie, ...
Clustering van activiteiten	Bestaande recreatievormen komen reeds geclusterd voor. Zo beschikken Maaseik, Neeroeteren en Opoeteren elk over een dergelijk cluster.
Iedere kern voorzien met eigen sportvoorzieningen	De stedelijke kern en de landelijke hoofdkernen beschikken over een ruim aanbod aan recreatierreinen.
Uitgebouwde netwerken	Maaseik beschikt over een zeer goed uitgebouwd fiets- en wandelroutenetwerk. Overkoepelend hierin is het fietsroutenetwerk van het regionaal landschap Kempen en Maasland.

Potenties

Recreatief medegebruik en natuurgericht toerisme	Toerisme en recreatie zijn sterk afhankelijk van en verweven met functies uit het landelijk gebied. Een streven naar het harmonisch samengaan van functies wordt vooropgesteld. De grens van recreatief medegebruik wordt bepaald door de draagkracht van het gebied. De soort toeristische activiteit, intensiteit en frequentie waarmee ze plaatsvindt, zijn bepalend.
Rand van het Nationaal Park Hoge Kempen	Op het grondgebied van Maaseik kan een zogenaamde toegangspoort zich ontwikkelen, bijvoorbeeld ter hoogte van Opoeteren of Neeroeteren (omgeving Park Hoge Kempen).
Zonevreemde recreatie	Voor zonevreemde recreatie dienen ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt te worden. Door een gebiedsgericht beleid kan er een effectief beleid worden gevoerd. Voor de herlokalisatie van bivakplaatsen kan gedacht worden aan de concentratie van deze op één plek of meerdere centrale plekken. Hierbij kunnen dan ook ondersteunende voorzieningen goed uitgebouwd worden.
Naar een gedifferentieerd beleid	Binnen Maaseik komt recreatie en toerisme van verschillende schaalniveaus voor. Bovenlokale elementen vragen om een ander beleid als lokale of wijk elementen.



6.4 Ruimtelijk-economische structuur

Knelpunten

Zonevreemde bedrijven	Maaseik beschikt over een aantal zonevreemde bedrijven. Potenties dienen onderzocht te worden teneinde een aantal van deze bedrijven te kunnen herlokalisieren.
Verspreide ligging van voorzieningen	De verspreide ligging van een aantal voorzieningen en verzorgingsinfrastructuren kan vermeld worden als knelpunt. Langsheen een aantal wegen is een ontwikkeling van handelszaken te merken die niet in het centrum gewenst zijn wegens hun grootschaligheid.
Tekort aan lokaal bedrijventerrein	De lokale bedrijventerreinen van Maaseik zijn praktisch volledig ingenomen. Verdichtingsmogelijkheden zijn schaars. Daarnaast is er wel een ruimtebehoefte aan lokaal bedrijventerrein.
Isolatie Jagersborg	Het regionale bedrijventerrein Jagersborg ligt geïsoleerd ten opzichte van het stedelijk woongebied en wordt omgeven door open ruimte. Ook naar ontsluiting levert het bedrijventerrein problemen. De ontsluiting verloopt in hoofdzaak via de onmiddellijke omgeving van het centrum van Maaseik.

Kwaliteiten

Iedere kern zijn voorzieningenapparaat	Zowel Maaseik, Neeroeteren als Opoeteren beschikken over een fijnmazig handels- en voorzieningennet waarbij iedere gebruiker voor dagelijkse producten in zijn eigen omgeving terecht kan.
Regionaal verzorgingscentrum	Maaseik is een regionaal verzorgingscentrum met een administratieve, een commerciële en een onderwijsfunctie.
Aanbod regionaal bedrijventerrein	Maaseik heeft met de terreinen op Jagersborg een aanbod aan regionaal bedrijventerrein.



Potenties

Versterking van detailhandel mogelijk in deelgemeente Maaseik	Het winkelapparaat in Maaseik is behoorlijk. De kern van Maaseik biedt ruimtelijk nog mogelijkheden voor de versterking van de detailhandel. De openbare ruimte op de as Kolonel Aertsplein, Bospoort, Bosstraat, Markt, Bleumerstraat en Bleumerpoort heeft nog mogelijkheden om het verblijfsklimaat gevoelig te verbeteren.
Bestendiging van huidige beleid ten overstaan van autogerichte handelszaken	Voor grootwinkelbedrijven kunnen alternatieve locaties ontwikkeld worden ter hoogte van het Kolonel Aertsplein en Kloosterbempden. Hiernaast kan de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om op bepaalde plaatsen juridisch afdwingbare zekerheden te scheppen, m.b.t. het winkelvrij houden van bepaalde wegvakken.
Watergebonden activiteiten	Er zijn momenteel mogelijkheden tot aanleg van watergebonden activiteiten op de Zuid-Willemsvaart ter hoogte van het Hooggeistersveld.
Zonevreemde bedrijven	Voor zonevreemde bedrijven dienen ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt te worden. Door een gebiedsgericht beleid kan er een effectief beleid worden gevoerd.
Lokaal bedrijventerrein	Een nieuw lokaal bedrijventerrein zou gezocht moeten worden enerzijds voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven, maar anderzijds ook voor nieuwe lokale bedrijven.
Heroriëntatie Jagersborg	Jagersborg heeft nog een bestemde, niet ingenomen oppervlakte bedrijventerrein. Deze sluit aan bij het natuurgebied Jagersborg. Deze kan verplaatst worden naar de oostzijde van het bedrijventerrein. De stad kan hiervoor een suggestie aan de provincie doen.
Herbestemmingen verlaten economische zones	Een aantal grindactiviteiten werden reeds afgebouwd, één zone zal op middellange termijn worden afgebouwd. Een herbestemming van deze gebieden kan potenties bieden voor de realisatie van zeer strategisch invullingen.



6.5 Vervoers- en verkeersstructuur

Knelpunten

Aantasting van verkeersleefbaarheid en -veiligheid door vrachtverkeer	Het vrachtverkeer van en naar de bedrijventerreinen belast een aantal lokale wegen. De verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid worden hierdoor aangetast.
Negatieve mobiliteits-effecten tgv verspreide en lintbebouwing	Verspreide bebouwing en lintbebouwing veroorzaken negatieve mobiliteitseffecten zoals een slechte oriënteerbaarheid, een moeilijke categorisering van het wegennet en een toenemende verkeersonveiligheid.
Weinig (en te herwaardenen) Maasovergangen in het Maasland	De Maas is slechts op enkele plaatsen oversteekbaar. Maaseik heeft op dit vlak haar Maasbrug. Deze Maasbrug verdient een herwaardering op vlak van aanleg van voet- en fietspaden. Naast deze herinrichting moet deze omgeving herbekeken worden vanuit stedenbouwkundige vormgeving.
Sluikroutes	Sluikroutes komen voor in het landbouwgebied van Dorne, Gremelsloweg, Kapelweg, Lijsterbesstraat en Kinrooierdijk.
Barrièrewerking	De ringlaan werkt in de omgeving van de Bleumerpoort als een barrière. Ze vormt een moeilijk oversteekbaar element met bovendien slecht uitgebouwd ruimtelijke relaties tussen weerszijden. Maaseik wordt van een aantrekkelijke stroom gescheiden.
Slechte bereikbaarheid per OV	<p>De gehele gemeente Maaseik is slecht ontsloten per openbaar vervoer. Gezien de ligging aan de grens zijn de grensoverschrijdende lijnen slechts beperkt. Het dichtstbijzijnde Belgische treinstation is Genk. Maaseik is dichterbij gelegen bij het Nederlandse stations van Susteren en Echt.</p> <p>Een aantal gebieden zijn gelegen buiten het invloedsgebied van het openbaar vervoer. De aanvaardbare loopafstand naar een halte wordt hier overschreden.</p>



Kwaliteiten

Goede bereikbaarheid van de gemeente per auto

De goede bereikbaarheid van de gemeente zal zeker van belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente.

Autosnelwegen komen niet tot in Maaseik. Doch wegen als de E25 (A2) gelegen op Nederlands grondgebied en de N78, centrale drager van het Maasland, zorgen voor een voldoende ontsluiting.

Functioneel en toeristisch fietsnetwerk

De stad Maaseik beschikt over een reeds kwalitatief goed uitgebouwd functioneel en recreatief fietsroutenetwerk.

Potenties

Verbeterde ontsluitingen

Bedrijventerrein Jagersborg, het centrum en de sport- en cultuurcluster te St-Jansloperbeemden zouden beter ontsloten kunnen worden naar het hogere wegennet.

Uitbouw hoogwaardig openbaar vervoer

Alternatieven voor de inpassing van een snelle busverbinding, bij voorkeur Light rail geënt op de N78, in Maaseik verdienen bijzondere aandacht. Hieraan gekoppeld dienen mogelijkheden van de uitbouw van een transferium te worden onderzocht.

Verbindende lijnen naar Nederland kunnen verder uitgebouwd worden. Nieuwe projecten – in het bijzonder binnen het stedelijk weefsel – zouden over een zeer goede openbaar vervoersontsluiting moeten kunnen beschikken.

Maas en stad verbinden

De heraanleg van de ringlaan doorheen het stedelijk weefsel maakt het mogelijk Maas en stad dichterbij elkaar te brengen en de moeilijke overbrugbaarheid weg te werken.

Categorisering van wegen

Om een afstemming tussen mobiliteits- en ruimtelijk beleid te bewerkstelligen is een categorisering van wegen van belang.

Missing links fietsroutes

Bepaalde – meestal fijnmazige – links binnen het functioneel en recreatief fietsroutenetwerk kunnen ingevuld worden.



6.6 Landschappelijke structuur

Knelpunten

Zwakke plekken

In het bijzonder binnen de kernen dient er aandacht te zijn voor de beeldkwaliteit van de kern. Dit geldt in de eerste plaats voor de stedelijke kern en de landelijke hoofdkernen. Momenteel zijn er verschillende plekken te identificeren met een lage beeldkwaliteit.

Kwaliteiten

Relicten

De stad Maaseik beschikt over vele relictten van traditionele landschappen. Bovendien komen zij vaak in een geheel voor als ankerplaatsen.

Beeldbepalende elementen

Kwaliteitsvol en beeldbepalend in de stad zijn de Maas, vlakte van Bocholt, het boccagelandschap, Heppeneert en het historisch centrum van Maaseik.

Potenties

Versterking van punt- en lijnvormige elementen

Potenties zijn gelegen op het vlak van versterking en ontwikkeling van de punt- en lijnvormige elementen. Bij nieuwe projecten zou rekening moeten gehouden worden met het behoud en waar mogelijk de versterking van waardevolle zichten.

Coherentie versterken

Tussen de verschillende samenhangende relictten dient de coherentie maximaal versterkt te worden. Historisch samenhangende elementen zouden maximaal gevrijwaard kunnen worden.



6.7 KKP-synthese

Maaseik beschikt over veel en aantrekkelijke open ruimten die belangrijke aanknopingspunten zijn voor een open-ruimtebeleid. De structuur van de open ruimte is vandaag verzwakt door o.a. zonevreemde activiteiten. Versterken van de open ruimte dient een uitgangspunt te zijn. Een uitgewerkte visie op de open ruimte kan als afwegingskader voor zonevreemde activiteiten functioneren.

In Maaseik, Neeroeteren en Opoeteren zou kernversterking het uitgangspunt moeten zijn. In Maaseik zijn er aanknopingspunten door verbeterde ontsluitingen, inbreiding, aangenaam wonen, aandacht voor beeldkwaliteit en het benutten van toeristische en commerciële potenties. In de landelijke hoofdkernen kan dit door inbreiding, doortochtenaanpak waar nodig, streven naar ruimtelijke kwaliteit en een goed uitgebouwde structuur van woonondersteunende voorzieningen. In Neeroeteren of Maaseik wordt kernversterking nagestreefd door het zoeken naar een lokaal bedrijventerrein.

Naar wegen toe is het van belang het verbindend en ontsluitend karakter te optimaliseren met respect voor verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid. De barrièrewerking van infrastructuur dient tegen gegaan te worden. Binnen de lijninfrastructuur is het van belang tot een wegencategorisering te komen.

Maaseik kent ten gevolge van het subsidiariteitsprincipe verschillende elementen die op Vlaams of provinciaal niveau geselecteerd zijn op haar grondgebied. De stad kan suggesties hierover doen aan de bevoegde hogere overheid.



Literatuurlijst

- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, september 1997, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
- Gewestplan
- Bevolkingsgegevens, NIS (1981, 1991, 1998)
- Begroting stad Maaseik 1998, 1999
- Jaarverslag, 1997
- Ruimte- en grondbeleid in functie van de woonbehoeften, 1985-1990
- Woonbehoeftenstudie 1991-1995
- Aanvraagdossier voor uitbreiding van het herwaarderingsgebied tssen Bleumer en Hepperpoort, studiedossier en fotoreportage, Stad Maaseik
- Ruimtelijke ordening en planning, stand van zaken, Stad Maaseik, 1988
- Structuurvisie verruimde binnenstad Maaseik, Buro Landschapsplanning Stedebouw en Techniek NV, 1995
- BPA Kloosterbempden, oktober 1999, Gedas
- Bespreking afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik, maart 1999
- Regionaal natuurontwikkelingsplan, Regionaal landschap Kempen en Maasland
- MER Grensmaas, hoofdlijnen en samenvatting, mei 1998
- Milieu-inventaris
- Gemeentelijk MINA-jaarprogramma, 1999
- Lijst milieu- en exploitatievergunningen
- Grensoverschrijdend landschap Stramprooierbroek
- Onderzoek naar de economische ontwikkeling voor de detailhandel te Maaseik, december 1996
- Vergelijkend onderzoek koopstromen, 1998, Provinciebestuur en NCMV-Limburg
- Strategisch Commercieel Plan stad Maaseik, december 1997, Werk aan de winkel Meertens en Steffens
- Richtnota sport en recreatie Maaseik, februari 1997, Technum
- Het fietsroutenetwerk van het Regionaal Landschap Kempen en Maasland op het grondgebied Maaseik: een evaluatie, 1998, E. Schildermans
- Folders Toerisme Maasland
- Toeristisch-recreatieve visie grindplassengebied, juni 1999
- Mobiliteitsplan stad Maaseik, oriëntatienota (fase 1), opbouw van het plan (fase 2-mei 1999)
- Mobiliteitsplan Regio Maasland, oriënteringsnota, juni 1998, A+D Milieu.
- Studie Doortocht Opoeteren, A+D Milieu
- CD-rom gewestplan, OC-GIS Vlaanderen
- CD-rom streetnet, GIS-cel Limburg
- CD-rom topo-kaart, 1/10000 en 1/50000, OC-GIS Vlaanderen
- CD-rom zwartwit orthofoto 18
- CD-rom zwartwit orthofoto 26
- CD-rom composietkaart, GIS-cel Limburg
- CD-rom toerisme en recreatie, GIS-cel Limburg
- CD-rom Natuurcd, Instituut voor Natuurbehoud



Afkortingen

Gewestplan	
AG	Agrarisch gebied
BUF	Buffergebied
EWAG	Ecologisch waardevol agrarisch gebied
GGV	Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
GSO	Gebied voor stedelijke ontwikkeling
IG	Industriegebied
KMO	Gebied voor ambachtelijke bedrijven
LWAG	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
NG	Natuurgebied
PG	Parkgebied
RG	Recreatiegebied
RGJC	Recreatiegebied voor jeugdcamping
WG	Woongebied
WGLK	Woongebied met landelijk karakter
WUG	Woonuitbreidingsgebied
Deelruimten	
A ZWV	Activiteitszone Zuid-Willemsvaart
CGA	Centrale Groene As
HM	Hoogdynamisch Maaseik
KP	Kempisch Plateau
OL	Oostelijk landbouwgebied
VB	Vlakte van Bocholt